

COMMUNE D'ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

Projet Issy Cœur de Ville

Enquête publique unique du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018 relative à :

- Une demande d'autorisation environnementale unique au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau et ICPE).
- Une demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et une demande d'ouverture de travaux de forage (articles L 124-1 et suivants du code minier).
- Une demande de permis de construire au titre des articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

RAPPORT D'ENQUÊTE

La Commission d'enquête : Mr Bernard AIME, Président de la Commission
Mr Paul GALAN, Membre titulaire
Mme Annie-Joëlle JASION, Membre titulaire

A /	<u>RAPPORT.....</u>	<u>4</u>
1 -	PRESENTATION DU PROJET D'ISSY CŒUR DE VILLE	5
1.1 -	ORIGINE ET OBJET DU PROJET	5
1.2 -	DESCRIPTION DU PROJET D'ISSY CŒUR DE VILLE	8
1.3 -	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	15
1.4 -	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	16
1.5 -	L'AUTORITE COMPETENTE POUR OUVRIR L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	17
2 -	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	18
2.1 -	DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	18
2.2 -	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	18
2.3 -	PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC	19
2.4 -	CONSULTATION DES COLLECTIVITES PUBLIQUES	20
2.5 -	INFORMATION COMPLEMENTAIRE	21
2.6 -	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.	21
2.7 -	VISITE DES LIEUX PAR LES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE	23
2.8 -	AUDITION DE PERSONNES PAR LES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE	23
2.9 -	REUNION DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC ET PROLONGATION DE L'ENQUETE	23
2.10 -	DENOMBREMENT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	25
3 -	OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE	26
3.1 -	OBSERVATIONS DU PUBLIC	26
3.2 -	SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	27
3.3 -	ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LA COMMISSION D'ENQUETE	43
	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	43
	DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DU CODE MINIER	83
	DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU	91
3.4 -	QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE	100
B /	<u>CONCLUSIONS MOTIVEES POUR LE PROJET ISSY CŒUR DE VILLE</u>	<u>125</u>
1 -	RAPPEL DE LA PROCEDURE	126
2 -	AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	129
3 -	CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE AU TITRE DES ARTICLES L 421-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME	132
4 -	CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE AU TITRE DES ARTICLES L 181-1 ET SUIVANT DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU ET INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ICPE).....	136
5 -	CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA DEMANDE DE PERMIS DE RECHERCHE D'UN GITE GEOTHERMIQUE A BASSE TEMPERATURE ET UNE DEMANDE D'OUVERTURE DE TRAVAUX DE FORAGE AU TITRE DES ARTICLES L 124-1 ET SUIVANTS DU CODE MINIER.	139

Liste des Annexes

Annexe 1	Décision du Président du TA de Cergy-Pontoise en date du 24 avril 2018 désignant les trois membres de la Commission d'enquête.
Annexe 2	Arrêté DCPAT/BEICEP du 14 mai 2018 du Préfet des Hauts-de-Seine portant ouverture d'une enquête publique unique.
Annexe 3	Publication de l'Avis d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales.
Annexe 4	Certificat d'affichage et procès verbal de constat de l'Avis d'ouverture de l'enquête publique prescrit par l'arrêté préfectoral du 14 mai 2018
Annexe 5	Délibération du conseil municipal en date du 5/07/2018 : Avis sur les demandes soumises à enquête publique en vue de la réalisation du projet Issy Cœur de Ville
Annexe 6	Avis conjoint de l'autorité environnementale sur les trois procédures relatives au projet et mémoire en réponse du porteur de projet à l'autorité environnementale
Annexe 7	Procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions de la Commission d'enquête.
Annexe 8	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur.
Annexe 9	Tableau des observations par thématique

A / RAPPORT

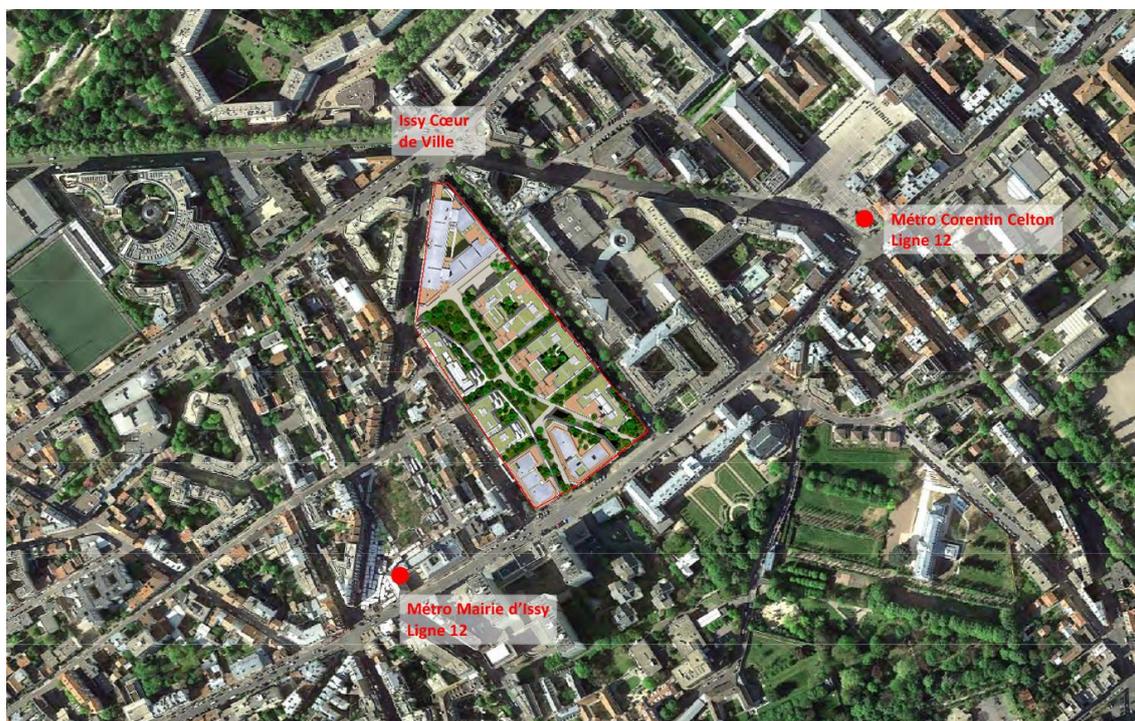
1 - Présentation du projet d'Issy Cœur de Ville

1.1 - Origine et objet du projet

a) Origine du projet Issy Cœur de Ville

La note de présentation du dossier d'enquête publique unique, mentionne les éléments d'information suivants :

Le site a été occupé pendant plus de 60 ans par les activités de recherche et de développement d'Orange - anciennement appelé CNET (Centre National d'Etudes des Télécommunications) puis Orange Labs - jusqu'au départ de l'entreprise en juin 2016. En effet, après avoir mené plusieurs réflexions sur la modernisation du site au début des années 2000 afin de pouvoir continuer à s'y développer, la société a finalement annoncé son départ pour un Campus nouvellement réalisé à Châtillon.



Cet îlot fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), la ZAC Cœur de Ville, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal le 8 décembre 2005. Suite à l'annonce du départ de la société Orange, la ville d'Issy-les-Moulineaux a mené une nouvelle réflexion d'aménagement sur ce secteur et a engagé une procédure de modification du dossier de création de la ZAC qui a abouti à l'approbation du dossier de création modificatif et du dossier de réalisation par le conseil municipal le 17 décembre 2015.

Sur la base de ces nouvelles réflexions urbaines, la SARIHV, propriétaire de la parcelle, a organisé en 2015- 2016, une consultation auprès de différents promoteurs/investisseurs,

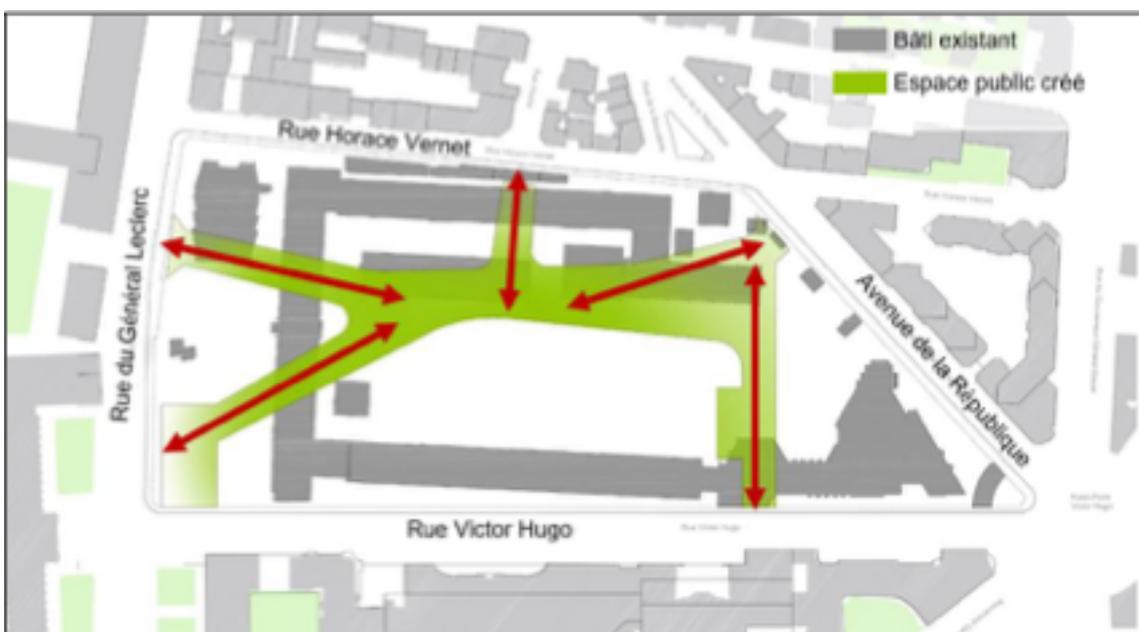
dont le groupe SNC ALTEREA COGEDIM est sorti lauréat. Depuis, le groupe SNC ALTEREA COGEDIM est titulaire sur cette parcelle d'une promesse de vente consentie par la SARIHV.

A ce titre, SNC ALTEREA COGEDIM a poursuivi la mise au point du projet Issy Cœur de Ville, aboutissant en 2017 au dépôt d'un dossier de demande de permis de construire, d'un dossier de demande d'autorisation environnementale et d'un dossier de demandes d'autorisation au titre du code minier (demande d'autorisation de recherche de gîtes géothermiques et demande d'autorisation d'ouverture des travaux). En parallèle, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation modificatif n°1 de la ZAC Cœur de Ville le 29 novembre 2017. Ce dernier intègre notamment une évolution du programme des équipements publics, en lien avec la finalisation du plan masse et de la programmation du projet.

b) Objet du projet Issy Cœur de Ville

Les informations ci-dessous précisent le parti d'aménagement du projet et son programme et sont issues de la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique (pièce 1.1 du préambule) :

Le réaménagement de l'ancien site du CNET en un nouveau quartier mixte, animé, connecté et fortement paysager, offre la possibilité de revitaliser et d'améliorer l'attractivité du centre-ville d'Issy-les-Moulineaux. Le site, autrefois tourné sur lui-même, s'ouvre sur la ville grâce à la création de nouvelles voies piétonnes généreuses, largement plantées et commerçantes. Ces dernières se rejoignent au cœur du quartier qui abrite un jardin arboré, bordé de commerces et restaurants, prolongation du centre-ville existant.



La programmation d'Issy Cœur de Ville est volontairement mixte afin d'offrir à chacun les aménités d'un centre-ville. Le site accueillera ainsi 627 logements (dont 156 sociaux et une résidence seniors de 83 appartements), plus de 40 000 m² de bureaux (reproduisant l'offre existante), une quarantaine de boutiques, moyennes surfaces et restaurants, un cinéma de sept salles et des équipements (un atelier de création et d'économie numérique, un groupe scolaire de 10 classes, une crèche de 60 berceaux et une salle polyvalente). Cet ensemble immobilier reposera sur un parking de 960 places voitures décomposé en plusieurs poches de stationnement privées et privée à usage publique.

	Surfaces (m ² SDP)
Logements (L1, L2, L3, L4, L5)	40 953
Bureaux (B1, B2, B3)	40 874
Commerces (y compris le cinéma)	17 270
Equipements (crèche, groupe scolaire, salle polyvalente, atelier de création et d'économie numérique)	6 276
TOTAL	105 373



Axonométrie et repérage des fonctions du Projet

1. 2 - Description du projet d'Issy Cœur de Ville

La notice de présentation du dossier d'enquête décrit le projet ainsi que les autorisations nécessaires au projet et pour la délivrance desquelles l'enquête publique est organisée comme suit :

A/ Le permis de construire :

Les sociétés SNC Issy Cœur de Ville, SNC ACE Promotion, SNC Cœur de Ville Promotion Bureaux et SNC Issy Cœur de Ville Commerces ont déposé le 25 juillet 2017 un dossier de demande de permis de construire.



1 / Les axes environnementaux du projet.

Le projet Issy Cœur de Ville a été conçu dès les premières études à travers le prisme du développement durable. Les principaux axes environnementaux développés reposent sur les forces du site et du projet : une mixité de fonctions qui permet des échanges thermiques entre les bâtiments ; une forte présence du végétal qui offre la possibilité à la biodiversité de se réinstaller sur site ; une très bonne desserte par les transports en commun, actuels et à venir.

Ainsi, les axes environnementaux développés sur le quartier sont les suivants :

➤ Des performances énergétiques ambitieuses :

- *Les trois immeubles de bureaux B1, B2 et B3 seront certifiés à Energie Positive (label BEPOS- Effinergie 2013) et consommeront directement l'énergie produite sur site*
- *Les bâtiments de logements respecteront une performance énergétique*

équivalente à la RT2012 -13%

- Un réseau de chaud et froid alimenté par des puits de géothermie alimentera les programmes d'Issy Cœur de Ville. L'ambition est de proposer une énergie issue à 70% minimum des énergies renouvelables.

➤ *Une utilisation raisonnée de la voiture :*

- L'espace public situé au cœur de projet sera destiné uniquement aux mode doux

- Un parking est implanté en infrastructure du projet. Les entrées/sorties seront mutualisées entre l'ensemble des programmes et le parking public (à l'exception de la poche située sous le B1 qui aura ses accès privés) afin de limiter les flux sur l'espace public. De plus, le weekend, il est envisagé que les places de parking réservées aux immeubles de Bureaux B2 et B3 soient ouvertes au public afin d'élargir la capacité du parking public.

➤ *Un quartier agréable à vivre et s'adaptant aux nouveaux usages :*

- La conception du quartier et de ses immeubles a fait l'objet d'une étude poussée afin de les adapter aux nouveaux usages et attentes des habitants et usagers (larges terrasses et balcons, espaces partagés, nouvelle façon de travailler...)

- Le quartier Issy Cœur de Ville a intégré la démarche pilote du « WELL Communities Working Group », une certification tournée vers le bien-être des usagers.

➤ *Un projet particulièrement paysager :*

- Le projet paysager développé sur Issy Cœur de Ville (l'espace public mais également les toitures) favorise l'émergence de la biodiversité par la plantation d'espèces locales, la création d'espaces accueillants pour la petite faune et d'autres, plus libres, permettant l'implantation libre de la flore locale (le projet sera par ailleurs certifié Biodiversity)

- La forte végétalisation du site permet également d'absorber les petites pluies au plus près, sans rejet systématique au réseau unitaire.

2 / L'état du terrain et les travaux de démolition.



La SARHVV a obtenu le 8 juin 2015 le permis de démolir n°92040 15 0002 pour la démolition de l'ensemble immobilier à l'exception de la clôture, des murs de soutènements, des réseaux et d'un transformateur. Les travaux de démolition, sous maîtrise d'ouvrage SARHVV, ont débuté en décembre 2016 et seront en cours d'achèvement lors de l'enquête publique du projet.



La clôture, les murs de soutènement et le transformateur ont fait l'objet d'une seconde demande de permis de démolir (n°92040 17 0023), déposée le 16 octobre 2017 à la ville d'Issy-les-Moulineaux et obtenue le 12 janvier 2018. Sa mise en œuvre se fera concomitamment aux travaux de construction du projet.

B / L'autorisation environnementale

La notice de présentation du dossier d'enquête rappelle les éléments suivants :

Les quatre pétitionnaires ont déposé une demande d'Autorisation Environnementale (au titre de la « Loi sur l'Eau » et de la législation relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement, l'une et l'autre codifiées dans le code de l'environnement) le 21 novembre 2017. En effet, au regard de ce que prévoit le projet (pompage-réinjection et rabattement de nappe, équipements frigorifiques et pompes à chaleur...) et du code de l'environnement, le projet est soumis :

- à déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 et 3.2.2.0 de la nomenclature dite « IOTA » (installations, ouvrages, travaux et activités soumis à la « loi sur l'Eau ») et à autorisation au titre de ses rubriques 1.2.2.0 et 5.1.1.0

- à déclaration au titre de la rubrique 4802-2a de la nomenclature dite « ICPE » (installations classées pour la protection de l'environnement).

Ainsi, du fait de la nécessité d'une autorisation en application de l'une de ces deux nomenclatures, le projet est en conséquence soumis à autorisation environnementale conformément à l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

Dispositions constructives et de gestion des eaux d'exhaure

Les éléments ci-après proviennent de la pièce N°1.2 de la de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (dossier 3 soumis à l'enquête)

De façon synthétique, le projet est soumis à la Loi sur l'Eau, car :

- il réalise un pompage et une réinjection des eaux de la nappe en phase chantier avec un débit supérieur à 80m³/h*
- il est installé dans le lit majeur d'un cours d'eau, ce qui concerne des thèmes de gestion du risque inondation.*

Le projet prévoit la réalisation de niveaux de sous-sols communs à usage de stationnement et de locaux techniques, de différentes profondeurs selon les îlots.

Théoriquement, avec les niveaux de nappe observés actuellement, ce dispositif devrait être capable de réinjecter la totalité des eaux d'exhaure.

Toutefois, plusieurs phénomènes sont susceptibles de limiter les capacités de réinjection des eaux, tels que les pertes de charges des puits d'injection, d'éventuelles zones de plus faible perméabilité ou des niveaux de nappe plus hauts.

La part des eaux d'exhaure qui ne pourra pas être réinjectée sera renvoyée vers le réseau d'égout de la SEVESC.

Le rabattement de la nappe est prévu pour une durée de 24 mois. Les parois moulées autour du silo seront descendues jusqu'à la cote -13,0 NGF afin de bénéficier d'un ancrage suffisant pour limiter le débit d'exhaure.

Ce dispositif devrait permettre de limiter les débits à 60 m³/h environ.

Toutefois, lors des investigations hydrogéologiques réalisées sur site, des fractures profondes au sein de la craie peu perméable ont été observées.

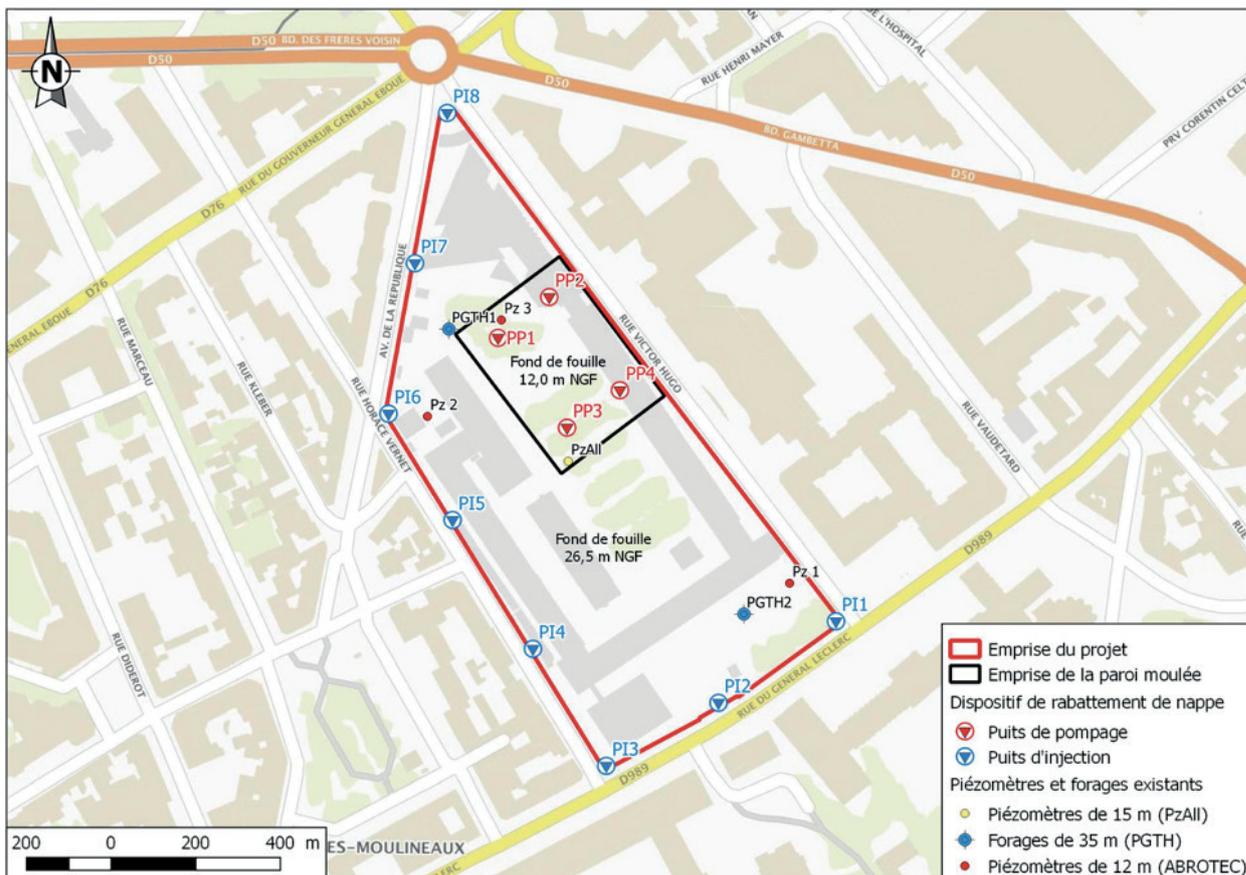
En prenant en compte un apport d'eau supplémentaire par ces fractures, le débit nécessaire au rabattement de la nappe pourrait atteindre 140 m³/h.

Au sein du silo, à l'intérieur de la paroi moulée, un dispositif de 4 puits de pompages permettra de rabattre la nappe jusqu'à la cote 12,0 m NGF, soit 1,70m sous le dernier niveau de plancher du silo (S5).

Afin de limiter les prélèvements en nappe et les rejets au réseau d'assainissement, un dispositif de réinjection des eaux pompées dans la nappe sera mis en place.

Les eaux d'exhaure seront collectées et acheminées vers un bassin de décantation équipé d'un point de piquage pour le prélèvement d'eau afin d'en suivre la qualité lors de la phase chantier.

A l'aval de ce décanteur, les eaux seront acheminées vers un dispositif d'injection composé de 8 puits répartis en périmétrie de la fouille située au niveau 26,5.

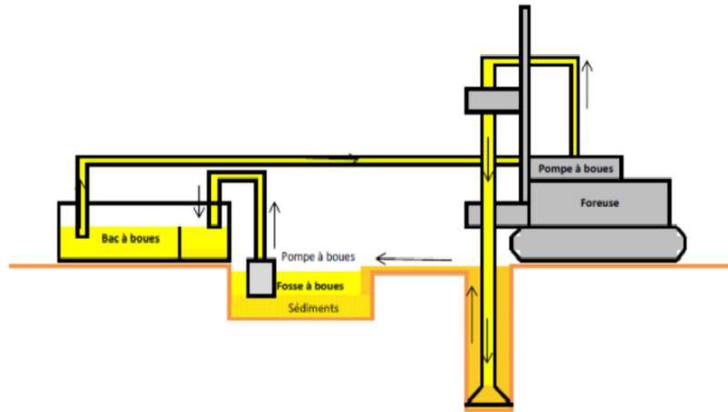


C / L'autorisation au titre du code minier

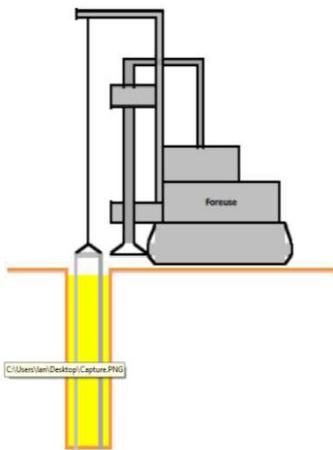
La notice de présentation précise les informations suivantes :

*Enfin, afin d'obtenir l'autorisation de réaliser les puits de géothermie nécessaires au fonctionnement du réseau de chaleur et de froid prévu au projet, un dossier au titre du **code minier** a été déposé en Préfecture par les co-pétitionnaires des demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale le 30 novembre 2017. Cette demande d'autorisation, formulée dans un dossier unique, regroupe les demandes d'autorisation de recherche de gîte géothermique et d'autorisation d'ouverture de travaux.*

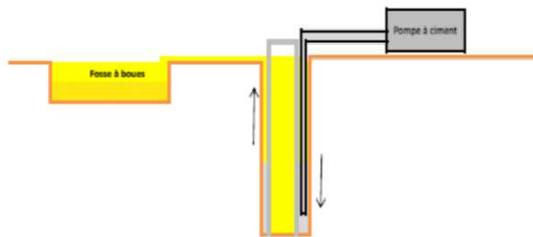
Le schéma ci-dessous explicite le principe des différentes phases de réalisation d'un forage et provient du dossier de demande d'autorisation au titre du Code minier.



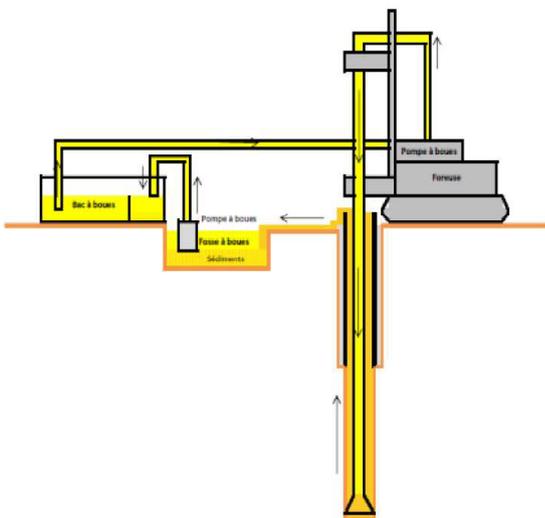
SCHEMA DE PRINCIPE DE LA FORATION AU ROTARY A LA BOUE



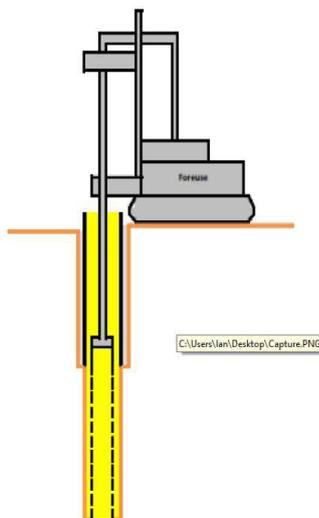
POSE DU TUBE PLEIN DE L'AVANT PUIS



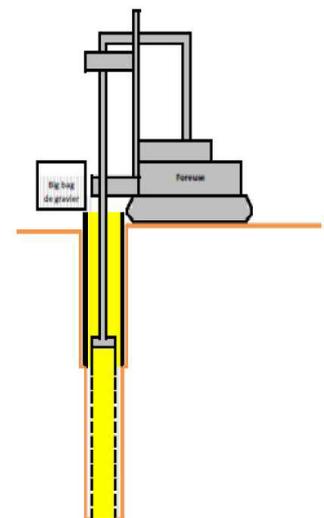
CIMENTATION DE L'ESPACE ANNULAIRE



FORATION DE LA PARTIE CAPTANT DU FORAGE



MISE EN PLACE DES CREPINES



MISE EN PLACE DU MASSIF DE GRAVIER

1. 3 - Objet de l'enquête publique

La réalisation du projet Issy Cœur de Ville nécessite l'organisation d'une enquête publique unique et concerne :

- Une demande de permis de construire au titre des articles L 421-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Une demande d'autorisation environnementale unique au titre des articles L 181-1 et suivant du code de l'environnement (loi sur l'eau et ICPE).
- Une demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et une demande d'ouverture de travaux de forage (articles L 124-1 et suivants du code minier).

Les textes relatifs à l'enquête publique sont rappelés dans la notice de présentation du dossier d'enquête publique

Conformément à l'article L. 123-1 du code de l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont à cet égard prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Les observations et propositions recueillies concernant le projet permettront ainsi à l'autorité compétente, pour se prononcer sur chaque demande d'autorisation (à savoir le Maire d'Issy-les-Moulineaux pour le permis de construire et le Préfet du département des Hauts-de-Seine pour l'autorisation environnementale et les deux autorisations au titre du code minier), de disposer de l'ensemble des éléments d'information et d'appréciation afin de pouvoir, respectivement :

- *Autoriser les travaux de construction du projet Issy Cœur de Ville (bâtiments...)*
- *Autoriser la réalisation et/ou l'exploitation de certains ouvrages et/ou activités (pompage-réinjection et rabattement de nappe, équipements frigorifiques et pompes à chaleur...)*
- *Autoriser la recherche d'un gîte géothermique et l'ouverture des travaux y afférents.*

1. 4 - Cadre juridique de l'enquête publique

Les textes régissant l'enquête publique relative au projet Issy Cœur de Ville sont rappelés dans la notice de présentation :

La réalisation du projet Issy Cœur de Ville nécessite l'organisation d'enquêtes publiques à plusieurs titres :

a) La soumission du projet à évaluation environnementale.

En vertu du code de l'environnement (article L. 122-1), les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale.

Un projet est entendu comme la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol.

L'évaluation environnementale d'un projet est un processus enchaînant plusieurs séquences, dont les principales sont l'élaboration par le maître d'ouvrage d'une étude d'impact (c'est-à-dire un rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement), l'émission d'avis par diverses autorités, la consultation du public concerné, en principe par une enquête publique, et la décision d'autorisation ou de refus d'autorisation du projet au vu de l'ensemble de ces éléments.

Cette décision est motivée et précise en outre les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage au regard des incidences identifiées. Par ailleurs, lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

Un projet peut être soumis à évaluation environnementale, au regard de critères et de seuils énumérés dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, soit de façon systématique, soit sur décision prise par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

Au cas présent, et au regard dudit tableau, le projet Issy Cœur de Ville est soumis à évaluation environnementale systématique au titre :

- de sa rubrique 27 : « Forages en profondeur, notamment les forages géothermiques, les forages pour l'approvisionnement en eau, à l'exception des forages pour étudier la stabilité des sols » en raison de « l'ouverture de travaux de forage pour l'exploration ou l'exploitation de gîtes géothermiques »

- de sa rubrique 39 : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté » en raison de « Travaux, constructions et opérations

constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ».

En conséquence, une enquête publique est requise dans le cadre de son évaluation environnementale.

b) La réglementation spécifique à certaines autorisations

Indépendamment de la soumission du projet Issy Cœur de Ville à évaluation environnementale, une enquête publique est, par ailleurs et en tout état de cause, requise par la réglementation propre à certaines des autorisations qui lui sont nécessaires :

- autorisation environnementale (article L. 181-10 du code de l'environnement).*
- autorisation de recherches (article L. 124-6 du code minier et article 11 du décret n° 78-498 du 28 mars 1978).*
- autorisation d'ouverture de travaux de recherches (article L. 162-4 du code minier et article 13 du décret n° 2006-649 du 2 juin 2006).*

1. 5 - L'autorité compétente pour ouvrir l'enquête publique unique

La notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique rappelle que :

Lorsque le projet est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, dont l'une au titre de la procédure de délivrance d'une autorisation environnementale, l'enquête publique unique est ouverte et organisée par l'autorité administrative compétente pour délivrer cette autorisation (article L. 181-10 du code de l'environnement).

Il s'agit donc du préfet du département des Hauts-de-Seine (article R. 181-2 du code de l'environnement).

L'enquête publique unique se déroule selon les modalités définies par le préfet des Hauts-de-Seine dans son arrêté d'ouverture de l'enquête et reprises par l'Avis de publicité de l'enquête.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique unique

2.1 - Désignation de la Commission d'enquête

Par courrier en date du 19 avril 2018, M. le Préfet des Hauts-de-Seine a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'une Commission d'enquête, en vue de procéder à l'organisation d'une enquête publique unique ayant pour objet :

- Une demande de permis de construire au titre des articles L 421-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Une demande d'autorisation environnementale unique au titre des articles L 181-1 et suivant du code de l'environnement (loi sur l'eau et ICPE)
- Une demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et une demande d'ouverture de travaux de forage (articles L 124-1 et suivants du code minier)

Par décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 24 avril 2018, dossier N° E1 8000033/95 (**Annexe 1**), il est constitué une Commission d'enquête pour conduire l'enquête publique unique relative à l'opération Issy Cœur de Ville composée de :

Monsieur Bernard AIME en qualité de Président de la Commission d'enquête
Monsieur Paul GALAN en qualité de membre titulaire
Madame Annie Joëlle JASION en qualité de membre titulaire.

2.2 - Organisation de l'enquête publique

a) Réunion préparatoire à l'enquête publique :

Une réunion préparatoire de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le 14 mai 2018 à la Préfecture des Hauts de Seine avec Monsieur FAUCHER, Madame BRUGGMANN et Madame PARROUFFE, et les membres de la Commission d'enquête.

Les représentants de la Préfecture ont exposé l'objet de l'enquête publique unique, relative au projet Issy Cœur de Ville. A l'issue de la présentation du dossier d'enquête, la Commission a pris connaissance de l'arrêté DCPAT/BEICEP N° 2018-77 d 14 mai 2018 portant ouverture de l'enquête publique unique (**Annexe 2**).

b) Jours et heures de l'enquête publique et des permanences de la Commission d'enquête :

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies par le représentant du service des enquêtes publiques de la Préfecture des Hauts-de-Seine et le Président de la Commission d'enquête, et sont détaillées dans l'arrêté DCPAT/BEICEP N° 2018-77 du 14

mai 2018 portant ouverture de l'enquête publique unique.

L'enquête publique unique s'est déroulée du lundi 11 juin 2018 au vendredi 13 juillet 2018 inclus, soit durant 33 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et le registre étaient mis à la disposition du public au Centre Administratif Municipal d'Issy-les-Moulineaux, siège de l'enquête (direction de l'Urbanisme), sis 47 rue du Général Leclerc, du lundi 11 juin de 8h30 au vendredi 13 juillet à 17h.

Les cinq permanences de la Commission d'enquête se sont tenues au siège de l'enquête :

- Le lundi 11 juin 2018 de 8h 30 à 12h30
- Le samedi 23 juin 2018 de 8h 30 à 12h
- Le jeudi 28 juin 2018 de 14h à 19h
- Le mercredi 4 juillet 2018 de 8h30 à 12h
- Le vendredi 13 juillet 2018 de 14h à 17h

Le dossier d'enquête était également consultable pendant toute la durée de l'enquête à partir d'un poste informatique mis à disposition du public au siège de l'enquête.

En complément du dossier papier et du poste informatique, un site internet dédié au projet : <http://issy-cœur-de-ville.enquetepublique.net> a été mis à la disposition du public pour consulter et/ou télécharger le dossier d'enquête.

2. 3 - Publicité et information du public

a) Publicité de l'enquête publique dans les journaux :

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département (**Annexe 3**) :

Première publication :

Insertion du 22 mai 2018 dans le journal Le Parisien

Insertion du 22 mai 2018 dans le journal Les Echos

Deuxième publication :

Insertion du 13 juin 2018 dans le journal Le Parisien

Insertion du 12 juin 2018 dans le journal Les Echos

b) Information du public dans la Ville et autres moyens :

L'Avis d'enquête a été publié par affichage avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie

d'Issy-les-Moulineaux et aux abords du projet Issy Cœur de Ville, dans les formes et délais prescrits (format A2 et fond jaune, conformément à l'arrêté du 28 avril 2015).

L'Avis d'enquête a également été publié sur le site internet dédié au projet : <http://issy-cœur-de-ville.enquetepublique.net> ainsi que sur le site internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetespubliques/Enquetes-publiques-2018/ISSY-LES-MOULINEAUX>

L'Avis d'enquête a également été repris dans le journal municipal (Point d'Appui) de juin 2018 ainsi que sur les panneaux lumineux de la commune.

L'affichage de l'Avis d'ouverture d'enquête sur les panneaux administratifs de la Ville et la publicité dans la presse permettent aux habitants d'être informés du projet porté par le maître d'ouvrage SNC Alterea Cogedim, et d'émettre un avis, une observation ou une proposition dans le registre papier mis à la disposition du public le temps de l'enquête, ainsi que sur le registre dématérialisé aux adresses suivantes :
issy-cœur-de-ville@enquetepublique.net
pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations par écrit au Président de la Commission d'enquête au siège de l'enquête publique.

Lors de nos venues aux permanences, nous avons pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'entrée du Centre Administratif Municipal, siège de l'enquête (Direction de l'Urbanisme), sis 47 rue du Général Leclerc. Egalement, lors de nos visites sur place, nous avons constaté que l'affichage était apposé sur les panneaux installés aux abords du terrain d'assiette du projet.

L'attestation d'affichage sur les panneaux administratifs de l'Avis d'enquête publique relative à l'opération Issy Cœur de Ville a été établie par le Maire adjoint d'Issy-Les-Moulineaux en date du 26 juillet 2018. (**Annexe 4**).

Egalement les attestations d'affichage sur les panneaux complémentaires aux abords du projet sont jointes en annexe.

2. 4 - Consultation des collectivités publiques

Conformément aux dispositions des articles R.181-38 et suivants du code de l'environnement, le conseil municipal de la ville d'Issy-les-Moulineaux, ainsi que le conseil de l'EPT Grand Paris Seine Ouest, sont appelés à donner leur avis sur les demandes soumises à l'enquête publique unique. Le conseil municipal en date du 5 juillet donne un avis favorable au projet Issy Cœur de Ville et sur les demandes d'autorisation soumises à enquête publique en vue de la réalisation de la ZAC. (**Annexe 5**)

2. 5 - Information complémentaire

Lors des permanences de la Commission, les représentants de la commune, Mme MAUGER, Mr LARNICOL et Mr CAILLAUD, se sont tenus à la disposition des membres de la Commission d'enquête et ont répondu à toutes leurs questions et fourni tous les documents et informations souhaités.

2. 6 - Composition du dossier d'enquête publique unique.

Le dossier d'enquête du projet Issy Cœur de Ville soumis à l'enquête publique unique, du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018 comprend :

1. Préambule

- 1) Notice de présentation
- 2) Etude d'impact du projet et son Résumé Non Technique (RNT)
- 3) Avis de l'Autorité Environnementale et Mémoire en Réponse du MO (**Annexe 6**)
- 4) Avis émis sur le projet (autres que celui de l'Autorité Environnementale)
- 5) Autres autorisations et décisions nécessaires
- 6) Bilan de la Procédure de Débat Public

2. Composition du dossier de demande de Permis de Construire :

- PC0 - Pièces écrites
 - Formulaire de permis de construire
 - Tableau des surfaces SDP
 - Extrait K-BIS du pétitionnaire
 - Attestation du propriétaire et pouvoirs
 - Note de cadrage
- PC1 - Plan de situation
- PC2 - Plans de masse
- PC3 - Coupes
- PC4 - Notice descriptive
- PC5 - Façades et toiture
- PC6 - Insertion du projet dans l'environnement
- PC7 - Photos du terrain dans l'environnement proche
- PC8 - Photos du terrain dans l'environnement lointain
- PC10 - Autorisation d'occupation temporaire du domaine public
- PC10-1 - Notice explicative des matériaux utilisés
- PC11 - Etude d'impact
- PC13 - Attestation PPRI
- PC14 - Dossier agrément
- PC16 - Etude de sécurité
- PC16-1 - Conformité réglementation thermique

- PC16-5 - Anciennes installations classées
- PC25 - Dossier ICPE
- PC26 - Justificatif de permis de démolir
- PC31 - Convention de participation
- PC32 - Division du terrain
- PC33 - Projet d'association syndicale
- PC33-1 - Redevance bureaux
- PC37 - Décision CDAC
- PC39 - Dossier ERP - Accessibilité PMR
- PC40 - Dossier ERP - Sécurité incendie
- PC40-3 - Demande de dérogation
- ANX 01 - Rejet eaux pluviales
- ANX 02 - Attestation B-BIO - Etude RT
- ANX 03 - Calcul pleine terre
- Pièces complémentaires - Plans d'ensemble

3. Dossier de demande d'Autorisation Environnementale

0. Préambule

- 0.1. Note de cadrage
- 0.2. Liste des pièces à joindre au dossier d'autorisation environnementale
- 0.3. Plan de situation
- 0.4. Justificatif de la maîtrise foncière du terrain

1. Autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau

- 1.0. Résumé non technique
- 1.1. Emplacement sur lequel les travaux doivent être réalisés
- 1.2. Nature, consistance, volume et objet des travaux et rubriques de la nomenclature dans lesquelles doit être classé le projet
- 1.3. Etude d'impact du projet Issy Cœur de Ville
- 1.4. Annexe à la demande d'autorisation : Accords des Gestionnaires

2. Déclaration au titre des Installations Classées pour l'Environnement

- 2.1. Cerfa de déclaration d'une installation classée relevant du régime de la déclaration
- 2.2. Note descriptive des ICPE présentes sur le projet Issy Cœur de Ville
- 2.3. Annexes à la déclaration dossier ICPE

4. Dossier de demande d'Autorisations au titre du Code minier

1. Demande d'Autorisations au titre du Code Minier

2. Annexes à la demande d'Autorisations

- Annexe 1 : Etude d'impact du projet ISSY CŒUR DE VILLE
- Annexe 2 : Mesures du niveau sonore au voisinage d'un atelier de forage
- Annexe 3 : Schéma de principe des différentes phases de réalisation d'un forage

- Annexe 4 : Plan schématique des installations de chantier nécessaires à la réalisation des forages envisagés
- Annexe 5 : Exemple de fiche de données sécurité
- Annexe 6 : Garanties financières

3. Compléments au dossier déposé en date du 3 avril 2018

En complément du dossier d'enquête, une maquette a été mise à la disposition du public. Un cahier de perspectives du projet au format A3 réalisé à la demande de la Commission a été également mis à la disposition du public.

La Commission d'enquête n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête.

2. 7 - Visite des lieux par les membres de la Commission d'enquête

Les membres de la Commission d'enquête se sont déplacés à plusieurs reprises dans le quartier du projet Issy Cœur de Ville afin de se rendre compte de la localisation et de la hauteur des immeubles d'habitation existants, du trafic automobile existant aux abords du projet et des équipements publics à proximité du site, afin d'apprécier l'impact du projet sur le quartier.

Par ailleurs, la Commission a visité une installation géothermique en fonctionnement à Rueil-Malmaison (Green office) afin de se rendre compte du niveau sonore émergeant de ce type d'équipement.

La Commission s'est également rendue à la DRIEE à Vincennes le 14 juin pour un complément d'information et des précisions sur leur avis.

2. 8 - Audition de personnes par les membres de la Commission d'enquête

Après avoir entendu le porteur du projet, en présence des représentants de la Mairie et des représentants de l'aménageur de la ZAC, les membres de la Commission d'enquête ont rencontré les responsables du service Police de l'Eau et du service Energie, Climat, Véhicules à la DRIEE, qui ont instruit les demandes d'avis sur l'étude d'impact.

2. 9 - Réunion de concertation avec le public et prolongation de l'enquête

Concernant la concertation avec le public avant l'enquête publique, l'inscription du projet Issy-Cœur-de-Ville dans le périmètre de la ZAC a donné lieu à plusieurs phases de concertation préalable à l'occasion de sa création le 8 décembre 2005, de sa modification engagée en octobre 2013 et approuvée en 2015 (cf. bilan de la procédure de débat public joint en pièce 6 du dossier de préambule du dossier d'enquête).

La Ville d'Issy-les-Moulineaux a également organisé une grande démarche participative des Isséens en fin 2012 et 2013, intitulée « Les Conversations citoyennes ».

La procédure de modification du PLU approuvé en 2015 et en 2017, a donné lieu également à une concertation, conformément au code de l'urbanisme.

En septembre 2017, la Ville et le maître d'ouvrage ont mis en place des réunions d'échanges avec des représentants des immeubles riverains du projet. Quatre réunions du Comité Issy-Cœur-de-Ville (principalement des représentants des copropriétés impactées par le projet) ont eu lieu depuis septembre 2017 et ont permis de préciser les intentions du maître d'ouvrage, de la Mairie et de son aménageur.

Dans son mémoire d'observations du 3 juillet, l'association « Cœur-d'Issy-Riverains » a demandé un allongement du délai d'enquête d'un mois supplémentaire en raison de *l'hypermétrie du dossier et du délai d'enquête (à cheval sur des vacances scolaires)*.

En date du 9 juillet, le Président de la Commission a adressé par mail au Président de l'Association la réponse suivante :

Monsieur le Président de l'Association Cœur-d'Issy-Riverains,

Dans le mémoire présenté par votre association le 3 juillet, vous avez sollicité un allongement du délai d'enquête d'un mois supplémentaire.

Il est indéniable que le dossier d'enquête unique comporte plusieurs pièces qui demandent du temps pour être étudiées par toute personne intéressée. Cependant, après examen de votre demande, j'ai le regret de vous informer que la Commission d'enquête ne donne pas une suite favorable à votre demande pour les raisons suivantes :

- La publicité légale préalable à l'enquête a été suffisante et la participation du public a été continue et soutenue depuis le début de l'enquête. Le public a pu prendre connaissance du dossier et en télécharger les pièces à partir du 21 mai sur le site créé spécialement pour l'enquête et à partir du 23 mai sur le site de la Préfecture.

- Au moins deux membres de la Commission étaient présents à chacune des permanences pour recevoir les personnes qui demandaient à être entendues et pour recueillir les observations du public.

- Pour contrebalancer le fait qu'une partie de l'enquête se déroule en période estivale, le Président de la Commission d'enquête a demandé que trois permanences sur les cinq soient programmées en juin avec notamment une permanence un samedi matin et une permanence le jeudi soir jusqu'à 19h afin d'assurer la plus large participation possible du public.

- Le public et votre association en particulier ont eu la possibilité de déposer, sur les registres papier et sur le site internet mis à la disposition du public, des propositions argumentées depuis le début de l'enquête.

Pour l'ensemble de ces considérations, que je tenais personnellement à vous faire connaître, les membres de la Commission ont décidé qu'il ne serait pas approprié de prolonger l'enquête jusqu'à fin Juillet.

Les autres points de votre mémoire seront examinés comme il se doit.

Bien cordialement,

Le Président de la Commission d'enquête

Bernard Aimé

Du fait de l'ensemble de ces considérations et après consultation de la Préfecture, la Commission a décidé de ne pas prolonger l'enquête.

Le registre a été clos à la fin de l'enquête publique par le Président de la Commission d'enquête le 13 juillet 2018 à 17 heures, comme spécifié dans l'arrêté DCPAT/BEICEP N° 2018-77 du 14 mai 2018 portant ouverture de l'enquête publique unique, préalable au projet Issy-Cœur-de-Ville.

Le climat durant toute la durée de l'enquête publique a été bon et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

2. 10 - Dénombrement des observations et propositions du public

La participation du public durant l'enquête a été soutenue, et 180 observations ont été dénombrées sur les 5 registres papiers ainsi que sur le registre dématérialisé.

Le Président de la Commission d'enquête n'a reçu, dans le temps de l'enquête publique, aucune observation par écrit en Mairie.

3 - Observations recueillies pendant l'enquête

L'Enquête publique unique relative au projet Issy-Cœur-de-Ville s'est terminée le 13 juillet 2018 à 17 heures avec une participation soutenue du public montrant l'intérêt suscité par cette enquête.

Au cours de cette enquête, qui s'est tenue du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018, soit pendant 33 jours consécutifs, 114 observations ont été inscrites dans les 5 registres papier mis à la disposition au siège de l'enquête publique, et 66 dans le registre électronique.

Sur ce total de 180 observations, 57 avis sont favorables.

D'autres observations, au nombre de 3, sont hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête et elles n'ont pas été analysées par la Commission d'enquête.

Les autres avis, au nombre de 120, sont critiques sur de nombreux points du projet.

Les observations proviennent de personnes physiques, habitant principalement à proximité directe du projet (34%), mais aussi d'une association de riverains « Cœur d'Issy Riverains », d'un conseil syndical de copropriété représenté par son syndic et de l'association « Actevi ».

Le Président de la Commission d'enquête n'a reçu, dans le temps de l'enquête publique, aucune observation par courrier adressé en Mairie, siège de l'enquête.

En dehors des personnes qui ont inscrit des observations dans les 5 registres, environ 70 Isséens sont venus consulter les dossiers d'enquête.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations et propositions inscrites dans le registre papier et dans le registre électronique, la Commission d'enquête les a classées par thèmes.

La Commission a synthétisé les nombreuses contributions ainsi recueillies pour fonder son analyse et son appréciation du projet.

Les remarques représentatives des thèmes sont celles qui reviennent le plus souvent dans l'ensemble des observations et font l'objet du procès-verbal de synthèse (**Annexe 7**).

Le tableau récapitulatif des observations classées par sous-thématiques est annexé au procès-verbal de synthèse (**Annexe 9**).

3.1 - Observations du public

3.1.1 Observations écrites

Au cours de l'enquête, 180 observations écrites ont été inscrites dans les 5 registres mis à disposition du public au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé.

3.1.2 Courriers

Aucun courrier postal adressé au Président de la Commission d'enquête publique n'est parvenu avant la date de clôture, le 13 juillet à 17 h au siège de l'enquête

Un mail de Madame Glaizal est arrivé sur le site de publi-legal après la clôture de l’enquête publique. Il n’a pas été analysé par la Commission d’enquête, mais ses remarques reprennent en grande partie celles déjà exprimées par des riverains.

3.1.3 Pétitions

La Commission n’a pas été destinataire de pétitions sur le projet Issy-Cœur-de-Seine durant le temps de l’enquête.

L’association « Cœur d’Issy Riverains » a déposé un mémoire sur l’impact du projet, un conseil syndical de copropriété représenté par son syndic et l’association « Actevi » ont fait part de propositions argumentées qui ont été transmises au maître d’ouvrage en annexe du PV de synthèse.

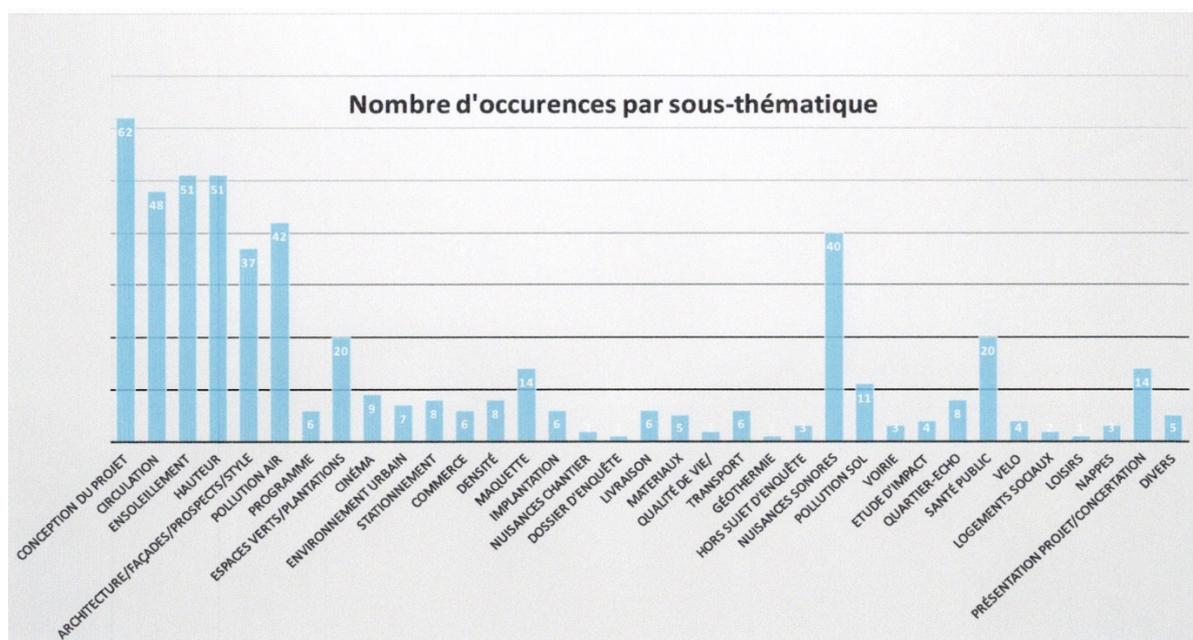
3.1.4 Avis favorables/hors sujet

31% des observations sont des « avis favorables » appuyant sans réserve le projet ou l’action du Maire. Ces avis ont été principalement inscrits sur le registre électronique et n’émanent pas de riverains.

Les observations hors sujet n’ont pas été analysées par la Commission d’enquête.

3. 2 - Synthèse des observations du public

180 observations ont été reçues durant le temps de l’enquête. Ces observations se ventilent en 9 thèmes principaux et en 35 sous-thématiques (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).



Pour la rédaction de la synthèse, la Commission a regroupé les sous-thématiques par grands thèmes :

➤ La conception du projet et son intégration en cœur de ville	46% ⁽¹⁾
➤ L'ensoleillement et la hauteur des bâtiments	57%
➤ Les déplacements	42%
➤ L'architecture du projet	28%
➤ L'aménagement des espaces extérieurs	11%
➤ L'environnement	73%
➤ La concertation et l'information du public	18%
➤ Les énergies nouvelles	1%
➤ Divers	10%
➤ Hors sujet	2%

(1) Pourcentage établi sur Nb occurrences/Nb total observations (180)

Notons que 34% des observations proviennent des riverains des trois rues autour du projet (soit 62 observations, ce qui rassemble un grand nombre de riverains).

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations et propositions inscrites dans les registres papiers et dans le registre électronique, la Commission d'enquête les a classées par thèmes.

➤ **Thème N°1 : La conception du projet et son intégration en cœur de Ville**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 82 portent entre autres sur le thème « Conception du projet et son intégration en cœur de ville ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes (une observation pouvant contenir plusieurs thèmes) :

- Conception du projet
- Programme
- Implantation

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Le principe des terrasses paliers est certes intéressant mais aurait pu facilement être dédié au bénéfice aussi des riverains qui, globalement, se retrouvent face à un bloc de murs ! Les trouées transversales sur la rue Horace Vernet et Hugo sont symboliques. » (M. Bertrand Duzan, observation n°8)

« Ce nouveau quartier n'est pas suffisamment ouvert sur le reste de la ville et l'espace vert sera au profit presque exclusif des habitants de nouveaux immeubles. » (Mme Anne-Marie Chalon, observation n°9)

« Cet espace fermé bien qu'ouvert sur quatre ou cinq entrées n'assure pas une continuité de zone commerciale entre la Mairie et Corentin. Il serait souhaitable de privilégier les commerces le long de l'avenue du Général Leclerc pour redynamiser l'axe commercial Mairie Corentin à la place d'une zone concentrée. » (M. Jean-Pierre Rouchet, observation n°10)

« Nous espérons un cœur de ville ouvert, accueillant et verdoyant. On nous propose une forteresse centrée sur elle-même, sur un minuscule jardin (3.800m² soit 3,5% de la surface totale des planchers !!), tournant le dos aux autres habitants de la ville. » (Mme Monique Le Stum, observation n°14)

« Les orientations d'aménagement prévoient d'assurer une ouverture du site sur le reste de la Ville, en favorisant les liens entre les deux polarités importantes du centre (Mairie et Corentin Celton) par la création de liaisons douces. Or il n'y aura aucun passage direct permettant de traverser le quartier d'ouest en est. Un tel passage serait très utile pour les usagers arrivant par le métro « Mairie » de la station de bus et souhaitant se rendre rue Victor Hugo (par exemple les lycéens.) » (M. Alain Holcblat, observation n°17)

« Je souhaite que le projet soit réétudié pour que le cœur soit gréffé sur l'ensemble du quartier et l'implantation réussie pour tous les riverains. » (Mme Marthe Dumez, observation n°37)

« Un lieu qui aurait dû être privilégié par la Mairie mais ce sera un « cœur de ville » fermé sur lui-même. Pas une seule boutique sur les rues adjacentes qui permettrait un lien entre Corentin Celton et la Mairie. Rue Victor Hugo et autres avenues devenues sinistres par la hauteur même des bâtiments, la couleur grise de l'immeuble de bureaux et l'étroitesse des rues à cause d'un rapprochement excessif des façades. » (Non précisé, observation n°38)

« Des bureaux et encore des bureaux, 32m de bureaux en plein centre ville, c'est totalement anachronique ! Seule concession à une réelle vie de quartier, des équipements collectifs (école, crèche, maison de retraite). Quant aux boutiques, espérons que ce ne seront pas des banques, des agences immobilières, des restaurants n'ouvrant qu'à midi. Quant au cinéma, ne va-t-il pas signer le glas de notre ciné d'Issy sympathique et convivial ? » (Mme Roque, observation n°33)

« Si l'idée de la création d'un cœur de ville me ravit, je suis néanmoins perplexe, pour ne pas dire contre, le projet tel qu'il est envisagé aujourd'hui. Tout d'abord la proportion importante de bureaux alors que la ville est déjà largement excédentaire dans ce domaine et que de nombreuses zones de bureaux sont en développement aux périphéries de la ville. Le projet doit être adressé en priorité aux Isséens et en particulier aux familles et doit viser l'amélioration du cadre de vie, plutôt que d'attirer de nouveaux travailleurs au centre ville, créant des pics de circulation matin et soir inutiles. » (M. Sylvain Peuch, observation n°53)

« On est passé de 80.000 m² constructibles dans les premières formulations à 95.000 m² dans le PLU adopté en 2015 et modifié en 2017. L'évaluation environnementale indique d'ailleurs une « surface de plancher » de 105.000 m², sans que l'on sache si ce

chiffre inclut, ou non, les 11.000m² consacrés aux équipements publics prévus au document de réalisation de la ZAC. » (Association « Cœur d'Issy Riverains, observation n°63)

« Sur l'avenue du Général Leclerc, le projet est implanté au-delà des grilles jusqu'aux places de stationnement alors que sur les panneaux affichés sur le site, les bâtiments semblent implantés à la grille actuelle. La rue Leclerc va être réduite de 6m environ dans le secteur Leclerc/ Vernet. » (M. Dumez, observation n°6)

➤ **Thème N°2 : L'ensoleillement et la hauteur des bâtiments**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 102 portent entre autres sur le thème « L'ensoleillement et la hauteur des bâtiments ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes (une observation pouvant contenir plusieurs thèmes) :

- Ensoleillement
- Hauteur

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Ce projet, très pertinent et très ambitieux, soulève toutefois certaines critiques pour les riverains que nous sommes : baisse considérable de l'ensoleillement surtout pour les étages inférieurs. » (Mme Marie-Laure Tredan, observation n°3)

« Ensoleillement : Le groupe d'immeubles situé dans la partie sud de la rue Horace Vernet va subir une perte d'ensoleillement considérable, dont fait état l'étude du CSTB.

(Etude d'impact-EI) :

Nombre d'heures avec diminution de l'ensoleillement : 941h sur 1425, soit 66% du total (EI p.387). Période horaire concernée par la réduction de l'ensoleillement : 740h avec une réduction de la surface ensoleillée comprise entre 75 et 100% (EI p.386)

Cette dégradation résulte du doublement du nombre de niveaux associé à un rapprochement des façades par rapport à l'existant. Des mesures d'évitement et de réduction devraient être prises : épannelage des 3 étages supérieurs des immeubles. » (M. Alain Holcblat, observation n°17)

« Le projet Cœur de ville entraînera en l'état des nuisances importantes pour son environnement urbain, que ce soit en termes d'ensoleillement, de bruit ou de pollution automobile. Différentes mesures pourraient être prises pour tenter d'y remédier, mais la meilleure façon d'en faire un éco-quartier digne de ce nom serait de revenir à une taille plus raisonnable en réduisant les surfaces bâties. » (M. Alain Holcblat, observation n°17)

« Immeubles de bureaux très hauts empêchant l'ensoleillement dans l'avenue de la République (entre autres...) » (Mme Danielle Le Masne, observation n°18)

« *Le Cœur de Ville est composé de bâtiments avec des hauteurs excessives au détriment des riverains dont je fais partie. Visiblement, les façades des futurs immeubles sont alignées au niveau des grilles de l'ancien CNET et donc rapprochées de nos résidences actuelles. Tout cela fait apparaître aux riverains une perte considérable d'ensoleillement et de luminosité.* » (Mme Sylvie Tieu, observation n°27)

« *SOLEIL POUR TOUS : le projet Cœur de Ville aurait été présenté aux Isséens comme une amélioration de leur cadre de vie. Cela est peut-être vrai de son intérieur mais à quel prix pour les riverains ! Pour eux : perte d'ensoleillement de plusieurs heures par jour (des milliers par an), façades rebutantes, passage des hauteurs de 15m à 26m et même 32m.* » (M. JL Sicaud, observation n°30)

« *Dans le cas de l'opération Cœur de Ville, la largeur de la rue Horace Vernet est portée à 15m, mais les constructions du CNET étaient implantées en retrait de la clôture à une distance supérieure variant de 15 à 18m des habitations côté pair. Le projet réduit l'espace entre les façades de la rue. Tout comme sur les rues Victor Hugo et République.* » (M. Robert Dumez, observation n°36)

« *Je souhaite que le projet, pas encore autorisé, soit revu pour améliorer son intégration au quartier en prenant en compte la situation des riverains : diminution des hauteurs et retrait des étages supérieurs, recul des façades, teintes claires des façades de bureaux permettant une plus grande luminosité, traitement des soubassements d'immeubles sur les rue périphériques, respect de l'alignement historique de la rue Leclerc.* » (M. Robert Dumez, observation n°36)

« *Pourriez-vous reculer les immeubles et retirer un étage ? Et mettre les autres étages en escalier côté rue ?* » (Non précisé, observation n°42)

« *La solution serait de repenser les immeubles d'habitations et de bureaux, en équilibrant les épannelages, en les prévoyant tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, côté des avoisinants.* » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« *Perte d'ensoleillement : bien que situé en ville, mon immeuble donnait, avant les démolitions, sur des immeubles de bien moindre hauteur que le mien. Côté pièces donnant sur le projet Cœur de ville, celles-ci reçoivent actuellement de la lumière. En l'occurrence, l'immeuble de bureaux, prévu devant mon appartement, étant d'une hauteur très importante et plus haute que mon immeuble, occultera l'ensoleillement dont je bénéficie dans les pièces donnant sur le projet Cœur de ville. La solution serait soit de diminuer la hauteur des bureaux soit de faire un épannelage, afin de laisser passer la lumière sur mon immeuble.* » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« *Les hauteurs des bâtiments sont trop importantes et la proximité des façades créera une sensation d'étouffement. Cela entraîne une perte d'ensoleillement (jusqu'à 5h par jour).* » (Non précisé, observation n°44)

« Le bâtiment de bureaux, devant être réalisé devant le 9, 11 et 13 de la rue Victor Hugo, sur plombe en vues directes sur les terrasses de près de 9 mètres de hauteur. Ainsi, sa hauteur occulte très gravement tout le bâtiment du 9, 11 et 13 de la rue Victor Hugo des rayons solaires, engendrant une perte d'ensoleillement de plus de 50 %, pour les habitants, au regard des anciennes constructions du CNET. » (M. Philippe Gouvernaire, observation n°45)

« L'immeuble de bureau envisagé sur la pointe nord (côté rond-point Victor Hugo) est d'une hauteur excessive, non intégrée dans l'environnement existant. La référence souhaitée est l'immeuble de bureaux Victor Hugo située à l'angle Guynemer, Gambetta, et face à notre résidence côté Boulevard Gambetta. Cette hauteur selon les études qui ont été faites va provoquer une perte d'ensoleillement pour les riverains. » (Syndic Loiselet et Daigremont, observation n°50)

« Les calculs présentés par le Constructeur dans l'étude d'impact et ceux réalisés par l'Association convergent : pour la partie Nord de la rue Victor Hugo, la perte d'ensoleillement par rapport à l'existant (CNET) est en moyenne de - 56% ; pour les résidences de l'avenue de la République, elle est de - 55 %. Le pourcentage d'heures de suppression totale ou partielle d'ensoleillement est, respectivement pour ces deux voies ou tronçons de voie, de 83 % et 79%. » (Association « Cœur d'Issy Riverains, observation n°48)

« On notera en premier lieu une différence de traitement inexplicable et injustifiée entre le nord de la rue Victor Hugo et l'avenue de la République, d'une part, la rue Horace Vernet, d'autre part. Le PLU prévoit que pour le secteur Horace Vernet, tout étage s'élevant au-dessus de la hauteur spécifique de 26m devra subir un retrait à 45°, mais cette mesure est refusée pour les riverains du triangle nord. »

➤ **Thème N°3 : Les déplacements**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 75 portent entre autres sur le thème « Déplacements ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes (une observation pouvant contenir plusieurs thèmes) :

- Circulation
- Stationnement
- Livraison

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Le matin et le soir, avec un groupe scolaire (10 classes) et une crèche (60 berceaux) donnant dans la rue Victor Hugo, les parents déposeront leurs enfants en se stationnant en warning, créant un réel embouteillage. » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« *Le plan de circulation lié à ce projet n'est pas inclus dans les dossiers de l'enquête. Il est indispensable pour se faire une idée réelle de la gêne générée pour les habitants actuels. Le stationnement des camions du marché disparaît. Où met-on ces camions ?* » (Mme Manzionne Brison, observation n°2)

« *Comment peut-on apprécier l'impact sur la circulation locale du projet ? Il est juste précisé sans plus que les aménagements extérieurs sur les zones réservées (par exemple rue Horace Vernet) feraient l'objet d'un permis d'aménagement extérieur !!* » (M. Bertrand Duzan, observation n°8)

« *Problèmes de stationnement futurs pour les livraisons des commerces, pour les personnes qui accompagneront leurs enfants à la crèche ou à l'école, pour les commerces, les habitants et ceux qui viendront travailler. Tout le monde ne prend pas le métro ligne 12, sale et surchargée aux heures de pointe. Bouche de métro un peu éloignée du Cœur de Ville.* » (Nom illisible, observation n°13)

« *Problème des bouchons dans la rue Horace Vernet due à l'augmentation du trafic (x3) et de la présence d'entrée/sortie de parking qui va ralentir le trafic (problématique d'arrêt de la circulation pour entrer dans le parking quand il y aura des piétons qui passeront devant les entrées/sorties car le projet prévoit une monovoie.* » (M. Hulin, observation n°16)

« *Trafic automobile sur la voirie automobile : l'impact du projet sur la circulation est considérable. Par exemple, sur le nord de la rue Horace Vernet, 200 véhicules supplémentaires sont prévus aux heures de pointe (impact sur la circulation, page 537 [de l'étude d'impact]) et plus qu'un triplement du trafic moyen journalier par rapport à l'existant (cf. impact sur l'environnement acoustique page 491. Cela entraînera une augmentation importante du niveau sonore (environ 6db de jour comme de nuit).* » (M. Alain Holcblat, observation n°17)

« *J'avais cru comprendre que ce projet immobilier d'envergure devait relier deux quartiers : Corentin-Celton et Mairie d'Issy. Or je constate que ce n'est pas le cas. Il faudrait davantage d'OUVERTURES pour optimiser la POROSITE entre ces deux quartiers. D'autre part, au vu de l'étude d'impact... les flux de CIRCULATION vont être grandement augmentés générant de la POLLUTION pour les riverains. Le projet « Cœur de Ville » devrait être retravaillé en ce sens afin de diminuer les nuisances et OUVRIER davantage le site.* » (M. Philippe Borthet, observation n°19)

« *Nombre des places de parkings privé et public insuffisant. Public : 241 places pour des cinémas et accueillir les visiteurs des habitants. Privé : nombre de places insuffisant pour le nombre de logements.* » (M. Hulin, observation n°16)

« *La présence en nombre de ces bureaux va engendrer une augmentation sensible de la circulation dans un secteur déjà saturé aux heures de pointe et provoquer des désagréments pour les habitants, et mettre en danger la santé de nos enfants déjà rudement mise à l'épreuve par la pollution actuelle.* » (M. Peuch, observation n°53)

« J'aurai aimé que ce projet de centre ville permette la création d'un espace entièrement piétonnier allant de Corentin Celton à Mairie d'Issy autour d'axes forts (axes rouges, interdiction de stationner) de circulation (rue du Général Leclerc, rue du Gouverneur Général Eboué), avec des parkings publics au tarif raisonnable en périphérie pour faciliter l'accès au centre ville et le dynamiser. » (M. Peuch, observation n°53)

« L'ensemble des troubles, nuisances et pollutions engendrés, dans le projet soumis à enquête, par une surcharge de circulation automobile, ne peut se justifier par aucune considération d'intérêt général. La situation pourrait être améliorée par une restriction plus volontariste de la place de la voiture dans le centre-ville en général, dans la configuration du projet en particulier. Cela passerait par une diminution des places de parking prévues, qui seraient prioritairement réservées aux habitants, une restriction raisonnable des trafics automobiles supplémentaires engendrés par le site et des mesures de police intérieure à destination des exploitants (livraisons des commerces et bureaux). » (Association « Cœur d'Issy Riverains, observation n°48)

➤ **Thème N°4 : L'architecture du projet**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 50 portent entre autres sur le thème « L'architecture du projet ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes (une observation pouvant contenir plusieurs thèmes) :

- Architecture
- Matériaux
- Prospects

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« De plus, contrairement à ce que nous avons demandé bien des années en amont du projet, celui-ci ne s'intègre pas avec le style architectural du séminaire et des Hespérides. A-t-on un avis de l'architecte des monuments nationaux ? » (M. JP Rouchet, observation n°10)

« On peut enfin remarquer que l'effort architectural est plus en faveur des résidents à l'intérieur du « Fort » que des riverains face à une structure massive et sans imagination architecturale... « Effet canyon ». (M. JP Rouchet, observation n°10)

« Ce bâtiment (B1) détonne au premier coup d'œil. Il ne s'insère en aucune manière dans le projet d'ensemble. La recherche de qualité de l'aspect visuel qui préside au reste du projet n'est plus présente. Son caractère massif, austère et peu attrayant, tant en hauteur que dans ses autres dimensions, saute aux yeux. » (Association « Cœur d'Issy Riverains, observation n°48)

« Il y a une photo du rond point Victor Hugo avec une perspective du bâtiment B1, immeuble de bureaux qui écrase l'avenue de la République. » (Mme Janine Roca, observation n°11)

« Façades sur rue lisses et de couleur claire pour maximiser la réflexion de la lumière l'après-midi. » (M. Alain Holcblat, observation n°17)

« Si l'aspect architectural des bâtiments de bureaux est conforme à la maquette, la couleur gris foncé va contribuer à réduire encore la luminosité des immeubles situés en face. » (Mme Maryvonne Benattar, observation n°26)

« Concernant ces toitures végétalisées, pourquoi ne pas envisager des plantes descendant sur les façades des rues H. Vernet et V. Hugo ? Cela permettrait d'apporter un peu de couleur et de vie à ces façades désespérément frigides. » (Mme Maryvonne Brison, observation n°23)

« Sur les façades des immeubles d'habitations, il est prévu un enduit monocouche qui n'est pas pérenne. Dans quelques années, lesdites façades seront couvertes de traces de pollution.

La solution serait de prévoir des façades en pierre de taille ou pierres agrafées davantage pérennes dans le temps, comme cela se fait rue Séverine sur le projet FRANCO SUISSE. La mairie devrait l'imposer. » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« Enfin, à une époque où la plupart des bâtiments neufs sont végétalisés pour mieux s'insérer dans leur environnement, il est dommage que cela ne soit prévu pour adoucir ces bâtiments « blockhaus » ou en végétalisant les rues avoisinantes. » (Mme Monique Le Stum, observation n°51)

« Les bâtiments projetés le long des rues Horace Vernet, Victor Hugo et avenue de la République sont trop hauts, sans retraits (sauf dernier étage sur Vernet) et les voies sont trop étroites pour ces hauteurs... Pourtant à l'intérieur de l'opération les prospects sont généreux. »

« Tant qu'à l'avenue de la République une barre (immeuble de bureaux) aussi longue et aussi haute est « inimaginable ». La distance de mon appartement avec cette barre est si proche qu'il paraît inconcevable que cela puisse être autorisé. » (Mme Françoise Delval, observation n° 58)

➤ **Thème N°5 : L'aménagement des espaces extérieurs**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 29 portent entre autres sur le thème « L'aménagement des espaces extérieurs ».

Sans être le point principal des observations, beaucoup d'entre elles font part de l'inquiétude du public par rapport à la faible proportion des espaces verts accessibles en raison d'une sur-densification importante du bâti et d'un « bétonnage » du centre ville. La question des espaces verts revêt donc une importance particulière et une forte attente pour la qualité de vie du quartier.

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes (une observation pouvant contenir plusieurs thèmes) :

- Espaces verts
- Plantations

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Le nouveau quartier se présente comme un « éco-quartier » grâce à ses 13.000m² « d'espace paysager ». Or seuls 4000m² seront accessibles au public. Des aménagements permettant de rendre accessibles les jardins suspendus au-dessus de la partie située à l'est de l'allée centrale devraient être prévus pour permettre à tous les Isséens, et pas seulement aux habitants du « quartier nature », de bénéficier de ses espaces verts. » (M Alain Holcblat, observation n°17)

« Concernant la végétation : On regrette que sur 11.300 m² de surfaces végétalisées, seulement 3888m² (p. 344) ou 3480 m² (page 347) - on perd 400 m² ? - ne soient au niveau du sol alors que 7412 m² seront en terrasse ou en toiture, donc inaccessibles, ni même visibles pour les Isséens « hors les murs de la citadelle. » (Mme Maryvonne Brison, observation n° 23)

« Un cœur de ville aurait pu permettre d'oxygéner la ville avec un espace vert digne de son nom et non pas une symbolique allée verte, les autres espaces verts éventuels sur les terrasses n'étant pas accessibles aux Isséens. » (M. Roque, observation n°33)

« Le ratio espace vert public/ espace vert total est trop faible. Il faudrait transformer l'espace vert privé en espace vert public. » (Non précisé, observation n°39)

« Pas suffisamment de « végétal » dans le projet : plantations d'arbres utiles pour l'absorption de la pollution atmosphérique : absorption des « HAP » par les feuilles des platanes par exemple [HAP hydrocarbures aromatiques polycycliques dues à la combustion incomplète des matières organiques, gaz d'échappement des véhicules. » (Non précisé, observation n°156)

➤ **Thème N°6 : L'environnement**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 121 portent entre autres sur le thème « L'environnement ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes (une observation pouvant contenir plusieurs thèmes) :

- Pollution de l'air
- Emissions sonores
- Pollution des sols
- Eco-quartier / santé publique

Elles expriment une profonde inquiétude et même des « tourments » sur les conséquences de la densification en matière de qualité de l'air et émissions sonores ayant pour source essentiellement l'augmentation de la circulation automobile. Les éventuelles conséquences sur la santé, du fait des sols non dépollués avant travaux, sont source de profonde inquiétude.

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Pollution automobile concentrée et déjà hors norme du fait du nombre de parkings, des entrées et sorties, des livraisons, etc... Embouteillage assuré au carrefour V. Hugo, rue V Hugo déjà chargée le matin. Les trottoirs doivent avoir au moins 2m10 pour laisser passer les fauteuils roulants .

Le bruit généré par le trafic routier, les climatisations, la densité urbaine excessive, les livraisons. Quid de la ligne 12 déjà surpeuplée à certaines heures ?

Les Isséens de longue date sont négligés au profit des futurs riverains. » (non précisé, observation n°38)

« Il s'avère qu'au regard de la densité de la population nouvelle, liée au site, et de la circulation, engendrée par celle-ci, une nuisance sonore et une pollution d'émanations de gaz d'échappement doivent être relevées, liées aux difficultés de circulation, résultant de la largeur de la rue Victor Hugo et du feu, au droit du carrefour Victor Hugo, qui à l'heure actuelle présente, notamment le matin, déjà une grande saturation.

De même, ladite pollution, impactant les enfants des crèches (une existante et une à venir) et des écoles (une existante et une à venir), ainsi que les personnes âgées de la résidence Les Hespérides, n'apparaît pas être prise en compte, et constitue une atteinte complémentaire qu'il convient de supprimer. » (M Philippe Gouvernaire, observation n°45)

« L'évaluation environnementale du 3 mai 2018 note que : les mesures de particules fines réalisées par le maître d'ouvrage sont supérieures aux recommandations de l'OMS, y compris hors épisode de forte pollution (p.8). Elle émet des inquiétudes particulières pour les établissements sensibles (écoles, crèches et hôpitaux, au regard de la circulaire « air et santé » du 25 février 2005). » (M. Charles Jourdon-Watteau, observation n°49)

« De plus, la question de la pollution actuelle et future n'est pas traitée de manière pertinente. En particulier, certaines mesures de composants polluants sont réalisées dans des conditions artificielles et se basent sur des normes applicables au stockage de déchets inertes et non au cadre dans lequel vivent réellement les Isséens. Le promoteur ne semble pas tenir compte des recommandations de l'autorité environnementale, se contentant de répondre que « les pétitionnaires considèrent qu'aucune modification n'est à apporter au Résumé Non Technique » : cette réponse est d'autant moins digne de crédit qu'elle s'appuie sur une étude menée par lui-même sans avis extérieur. » (M. Charles Jourdon-Watteau, observation n°49)

« Pollution & bruit : la rue Victor Hugo va connaître un engorgement de circulation, qui est déjà constaté et donc des nuisances de pollution et de bruit, et ce jusque tard dans la journée

puisqu'il est prévu, dans le projet Cœur de ville, la présence de commerces et d'activités tels que restaurants et cinémas. » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« Aucun programme de dépollution des sous-sols du site n'est envisagé avant l'engagement des travaux, alors que la pollution affecte manifestement non seulement les terres excavées, mais également celles qui vont servir de substrat aux constructions et aux voies de circulation internes. » (Association « Cœur d'Issy Riverains », observation n°48)

➤ **Thème N°7 : La concertation et l'information du public**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 33 portent entre autres sur le thème « La concertation et l'information du public ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes (une observation pouvant contenir plusieurs thèmes) :

- Concertation
- Maquette
- Présentation du projet

Leur constat commun est que la présentation du projet brille par l'absence de prise en compte du bâti existant et des habitants côtoyant le nouveau projet. Ils en donnent pour preuve entre autres les supports visuels incomplets mis à disposition du public au siège de l'enquête, sur le site de l'opération et lors de réunions avec les riverains.

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Apparemment ce projet ne tient pas compte des réunions de concertation s'étant tenues au fil de ces dernières années... Il en ressortait : de la verdure, pas du béton et pas de bureaux ! Or, alors que ce projet aurait pu donner de la vie au centre d'Issy, nous voici dans un magma d'immeubles et de bureaux de haute taille avec très peu d'espaces verts. Les logements sont tous les uns contre les autres. » (Non précisé, observation n°34)

« Concernant la maquette, qui en soi est bien réalisée, elle ne représente pas la réalité du quartier avec les immeubles environnants. Il y a cependant une photo du rond point Victor Hugo avec une perspective du bâtiment B1, immeuble de bureaux, qui écrase l'avenue de la République. Je regrette que les façades de ce bâtiment de bureaux se rapprochent de notre immeuble 4, 6 et 8 avenue de la République, contrairement à l'ancienne construction du CNET qui, sur les trois cotés, offrait suffisamment d'espace avec les grilles et des perspectives agréables... » (Mme Jeanine Roca, observation n°11)

« Nous pouvons enfin avec la maquette avoir une idée plus précise du projet et nous rendre compte du décalage entre 13.000 m² d'espaces verts annoncés et 4.000m² dans la réalité.

Mais pourquoi ne pas représenter l'environnement direct de Cœur de Ville qui, promu en tant que cœur, doit naturellement et généreusement venir se greffer sur le corps urbain ? » (Mme Marthe Dumez, observation n°37)

« La maquette, les montages vidéo, les images virtuelles, ne montrent jamais ce qui se passe autour de l'îlot, du cœur. Pas de vues, pas de trottoirs, pas de façades ; pourtant les riverains sont nombreux et déjà présents.

Dans cette forme de présentation, on ne voit pas non plus l'avancé du cœur sur l'avenue du Général Leclerc. Pourtant la disparition de cet espace public qui appartient depuis plus d'un demi-siècle à tous les Isséens n'est pas sans effet... » (Mme Marthe Dumez, observation n°37)

« Concernant les pièces présentées à l'enquête publique : il manque une pièce essentielle pour permettre aux Isséens de se faire un avis sérieux : le plan de circulation lié au passage de 18.000 véhicules/jour supplémentaires, induits par le projet. C'est tout-à-fait regrettable. » (Mme Maryvonne Brison, observation n°23)

➤ **Thème N°8 : Les énergies nouvelles**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête totalisant 35 sous-thématiques, 1 porte entre autres sur le thème « Les énergies nouvelles ».

- Géothermie

Très peu d'observations relatives à ce thème qui représente cependant un choix audacieux :

« Je suis très favorable au projet de géothermie qui est certainement l'une des formes d'énergie renouvelable les plus pertinentes par son ampleur et sa disponibilité (pas d'intermittence), mais aussi par la quasi absence d'inconvénient tant pour l'environnement que pour les habitants. » (M. Michel Davancens, observation n°47)

➤ **Thème N°9 : Divers**

Sur 180 observations reçues par la Commission d'enquête, 18 rentrent dans la catégorie « Divers ».

Les principales observations sont :

« Pour le commerce, serait-il possible d'avoir une part réservée à des commerces n'appartenant pas à des grandes chaînes présentes dans tous les centres villes et tous les centres commerciaux ? Afin de garder une spécificité au centre ville » (M. Julien Motte, observation n°5)

« Je souhaiterais que le cœur de Ville soit aussi un lieu qui favorise le vivre ensemble des

Isséens, avec des coins repos et échanges, des tables de tennis de table, des espaces verts accessibles... et pas seulement un lieu de commerces. (M. Vincent, observation n°7)

« La découverte de la nappe phréatique peut entraîner des inondations dans les caves, les parkings des bâtiments existants autour des trois rues Victor Hugo, Horace Vernet et République. » (Nom Illisible, observation n°15)

« Un cinéma de sept salles ! Qui viendra au cinéma à Issy à part ses habitants ? Il y a plein de salles aux alentours à Boulogne et dans le 15^{ème}. Nous allons perdre notre ciné d'Issy, sa convivialité, sa bonne programmation et ses prix raisonnables. » (Non précisé, observation n°13)

3.2bis Synthèse des contre-propositions du public

Parmi les 180 observations recueillies, 3 ont émis des contre-propositions argumentées, souvent avec schémas, dessins et chiffrages. Il s'agit de :

- Observation n°48 du 3 Juillet 2018 de l'association « Cœur de riverains »
- Observation n°63 du 6 Juillet 2018 de l'association « Cœur de riverains » complétant la précédente observation
- Observation n°64 de Mme Fabienne Barbere du 6 Juillet 2018

a) Contre-propositions de l'association « Cœur de Riverains »

Dans son mémoire déposé le 3 Juillet 2018, cette association avance les contre propositions suivantes :

« Il existe des solutions qui, sans remettre en cause le projet, permettent d'éviter les pertes d'ensoleillement et les nuisances visuelles. Trois types de solutions sont envisageables :

- *La réduction de la hauteur spécifique de certains bâtiments, notamment du bâtiment de bureaux au nord du périmètre bâtiment nord)*
- *L'écartement des façades, le PLU autorisant 1 mètre de recul*
- *Un traitement des étages supérieurs permettant un meilleur passage des lumières. A défaut de retenir aucune des deux premières, la troisième mériterait un examen sérieux. Si même on écarte les deux premières solutions évoquées ci-dessus, on peut parvenir à améliorer la situation des riverains du bâtiment nord par un traitement des étages supérieurs. Cette solution consiste à systématiser le retrait d'un ou deux étages supérieurs ou à pratiquer un épannelage par pan coupé de manière à obtenir un angle de 30° ou 45° par rapport au plan de la façade sur le bâtiment nord, à l'instar de ce qui sera fait rue Horace Vernet.*

L'association précise : *« Ainsi, un épannelage à pan coupé ou le retrait de deux étages pour former un angle de 30° par rapport au plan de la façade apporte un gain global d'ensoleillement annuel de 242 heures pour un 3^{ème} étage, l'effet théorique sur les droits à construire (avant récupération par re-disposition des locaux du dernier étage) est de 360m²*

sur le versant Victor Hugo (soit un effet sur le constructible de 1,3% et, pour l'ensemble Victor Hugo-République, de 900m², soit 3,5% des 27.000m² prévus pour le bâtiment nord). Ainsi également, un biseautage ou un retrait à 45% du seul étage supérieur du côté Victor Hugo permet de récupérer 214 heures d'ensoleillement par an, toujours pour un appartement situé au 3^{ème} étage. L'effet sur la constructibilité est sur le versant Victor Hugo de 216m² (soit moins 0,8%) et de 540m² sur l'ensemble Victor Hugo + République (soit 2% des surfaces de planchers prévus. »

b) Contre-propositions de Mme Fabienne Barbere

Mme Fabienne Barbere, dans une observation déposée le 6 Juillet 2018, avance les contre-propositions suivantes :

« Ci-joint notre contribution à l'enquête publique du projet Cœur de Ville. Elle est composée de huit thèmes numérotés de 1 à 8.

1) « Ensoleillement »

Les pertes d'ensoleillement sont importantes : 56% affichés par le promoteur au niveau de notre appartement. C'est dû à la hauteur du nouvel immeuble de bureaux Nord et à sa position située au Sud-ouest de notre domicile.

Proposition : étudier le principe de faire un retrait sur 4 mètres du dernier étage de l'immeuble Nord côté Victor-Hugo afin de diminuer sensiblement la perte de lumière. La perte de mètres carrés induite pourrait être compensée en modifiant la forme de la terrasse du 7eme étage.

2) Equipements climatisation

Les climatiseurs du nouvel immeuble de bureaux Nord sont placés en face du 11, 13 rue Victor-Hugo. Ils vont générer des nuisances sonores durables.

Proposition : étudier le principe de déplacer et répartir les climatiseurs sur le pourtour intérieur du bâtiment de bureaux (Proposition détaillée au chapitre III). Cela pourrait limiter le bruit.

3) Arbre

Rue Victor-Hugo, aucun nouvel arbre n'est prévu, ce qui augmente l'aspect massif de l'immeuble de bureaux Nord.

Proposition : rue Victor-Hugo, côté pair, sur 80 m et face au 9-13, planter des arbres et élargir le trottoir en interdisant le stationnement (Proposition détaillée au chapitre III). Cela permettra également d'accéder plus aisément au Cœur d'Issy depuis le rond-point.)

4) Circulation

Les nombreuses voitures supplémentaires risquent d'engorger les rues de l'hyper-centre. Il faudra probablement agir de façon coercitive, notamment rue Victor-Hugo qui comptera un lycée, deux crèches et une école maternelle et élémentaire.

Proposition : obtenir la création d'une Zone de Circulation Restreinte (CRITAIR 0 et CRITAIR 1) pour les rues de l'hyper-centre (zone de stationnement rouge). Cela motivera l'ensemble des habitants (nous inclus) à adopter des moyens de transports alternatifs.

5) Modélisation 3d

Il n'y a pas de vision du projet au sein du quartier car la maquette présentée ne montre pas les immeubles voisins.

Proposition : exposer aux Isséens le modèle numérique du promoteur incluant les immeubles voisins au projet avant la fin de la délivrance du permis de construire.

6) Cinéma, magasins, sécurité du site

Le cinéma est situé à 700 m du complexe Aquaboulevard et 700 m du cinéma d'Issy. Les salles ne sont pas pleines. De plus, l'aspect sécurité du site n'est pas abordé.

Proposition : il pourrait être intéressant de remplacer le cinéma par un commerce non alimentaire reconnu. Il faudrait également clôturer et sécuriser le site la nuit.

7) Transports publics

Il n'y a pas de transports publics supplémentaires pour transporter les habitants (pas de renforcement de la ligne 12 qui est la seule à proximité).

Proposition : agir auprès du STIF pour que la ligne 12 soit améliorée car elle est déjà saturée.

8) Architecture du projet étonnante

Les immeubles ont des formes dérivées de cubes ou de prismes sans retrait des étages supérieurs côté extérieur.

Par comparaison, les constructions récentes (Fort d'Issy, nouveau quartier de Billancourt face à l'Île Seguin) ont des formes plus complexes. L'immeuble du 9-11-13 rue Victor-Hugo (2001) présente également une forme spécifique en Oméga (Q).

Proposition : il semble difficile de modifier la forme générale des immeubles. Par contre, il pourrait être judicieux de renforcer l'intégration du projet dans son environnement en harmonisant plus les façades avec celles des immeubles voisins et en équilibrant les retraits d'étages entre l'extérieur et l'intérieur du site. Ces modifications sont sans impact sur les surfaces habitables.

Chapitre II : dernier étage de l'immeuble « Nord Victor-Hugo » (proposition 1)

A titre illustratif, il est proposé le principe de

- faire un retrait de 4 mètres du dernier étage du bâtiment côté Victor-Hugo,
- modifier la forme de la terrasse du ?? étage (en rouge) pour la placer au niveau du retrait et mettre un parapet transparent pour laisser passer la lumière,

Cette modification pourrait améliorer l'ensoleillement du 9-11-13 rue Victor-Hugo sans pénaliser la surface du bâtiment de bureaux. »

3. 3 - Analyse des observations par la Commission d'enquête

La Commission analyse les observations sur les trois points sujets de l'enquête :

- la demande de permis de construire,
- la demande d'autorisation environnementale unique,
- la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique.
-

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
--

I - La conception du projet et son intégration en cœur de ville

1) Principe retenu pour la conception du projet

◇ Contenu des observations

« *Le principe des terrasses paliers est certes intéressant mais aurait pu facilement être dédié au bénéfice aussi des riverains qui, globalement, se retrouvent face à un bloc de murs ! Les trouées transversales sur la rue Horace Vernet et Hugo sont symboliques* » (M. Bertrand Duzan, observation n°8)

« *Ce nouveau quartier n'est pas suffisamment ouvert sur le reste de la ville et l'espace vert sera au profit presque exclusif des habitants de nouveaux immeubles* » (Mme Anne Marie Chalon et M. Maurice Chalon, observation n°9)

« *Les orientations d'aménagement prévoient d'assurer une ouverture du site sur le reste de la Ville, en favorisant les liens entre les deux polarités importantes du centre (Mairie et Corentin Celton) par la création de liaisons douces. Or il n'y aura aucun passage direct permettant de traverser le quartier d'ouest en est. Un tel passage serait très utile pour les usagers arrivant par le métro « Mairie » de la station de bus et souhaitant se rendre rue Victor Hugo (par exemple les lycéens).* » (M. Alain Holcblat, observation n°17)

« *Nous espérons un cœur de ville ouvert, accueillant et verdoyant. On nous propose une forteresse centrée sur elle-même, sur un minuscule jardin (3.800m² soit 3,5% de la surface totale des planchers !!), tournant le dos aux autres habitants de la ville.* » (Mme Monique Le Stum, observation n°14)

« *Un lieu qui aurait dû être privilégié par la Mairie mais ce sera un « cœur de ville » fermé sur lui-même. Pas une seule boutique sur les rues adjacentes qui permettrait un lien entre Corentin Celton et la Mairie. Rue Victor Hugo et autres avenues devenues sinistres par la hauteur même des bâtiments, la couleur grise de l'immeuble de bureaux et l'étroitesse des rues à cause d'un rapprochement excessif des façades.* » (Non précisé, observation n°38)

➤ Éléments du dossier d'enquête

L'étude d'impact énonce en page 276 et suivantes les principes recherchés par le concepteur du projet :

Le projet est régi par deux principes de composition urbaine : une connexion avec la ville alentour et la création d'un important espace végétalisé.

Premier principe : connexion avec la ville alentour. L'objectif urbain du projet consiste à désenclaver la parcelle et à la reconnecter au tissu urbain existant. Le projet se développe donc en cohérence avec la trame urbaine du centre-ville. La greffe se réalise sous forme de deux continuités : la continuité des rues, des places et de la trame viaire qui permet à chaque cheminement périphérique de se prolonger dans le cœur de ville.

Deuxième principe de composition : un mail paysagé et arboré. L'autre enjeu majeur du projet consiste à paysager de façon très importante ce nouveau morceau de ville. Le projet propose, en plein cœur d'îlot, un nouvel espace vert, en continuité des parcs urbains situés aux alentours.

Les objectifs poursuivis par la Ville sont rappelés en page 274 de l'étude d'impact :

L'objectif du projet consiste à créer un cœur de ville sur un vaste territoire de 3 hectares environ au centre d'Issy-les-Moulineaux, avec les caractéristiques suivantes :

. Combiner la densité urbaine d'un centre-ville, avec l'aération et l'ouverture prodiguées par un paysagement et une végétalisation dense.

. Assurer une réelle continuité urbaine avec les quartiers environnants tout en dessinant un lieu de centralité.

. Créer une authentique mixité urbaine en conciliant les exigences résidentielles des logements et l'implantation des bureaux avec l'animation des commerces, des loisirs et des équipements publics.

La densité du projet est donc celle d'un centre-ville. Cette densité, liée au souci d'assurer le respect de la continuité des formes urbaines, traduit également la prise en compte et la complète intégration, dès le début de la conception du projet, des objectifs environnementaux et légaux de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe des sols initiés par le "Grenelle de l'environnement". Dans cet esprit, le parti retenu pour la conception du projet consiste à mêler habilement une densification du bâti à une organisation spatiale aérée et ouverte.

Le PLU de la ville fixe pour le secteur Cœur de ville une orientation d'aménagement (OAP N°5) rappelée en page 243 de l'étude d'impact : « *Devant la nécessité de conforter la dynamique du centre historique, et d'affirmer la position de centralité métropolitaine intégrant une mixité fonctionnelle, l'aménagement de ce site devra permettre de répondre à plusieurs enjeux :*

- Assurer une ouverture du site sur le reste de la ville, en favorisant les liens entre les deux polarités importantes du centre (Mairie et Corentin Celton) par la création de liaisons douces ;*
- Rendre le site accessible aux habitants, et renforcer la place du piéton en ville, par la création de liaisons douces et d'espaces publics qualitatifs.*

Mais aussi, concernant la composition paysagère en page 244 de l'étude d'impact, « en concevant des aménagements qui s'inscrivent dans les principes de bioclimatisme :

- En minimisant les ombres portées des bâtiments,
- En définissant des ambitions en termes de performance environnementale pour les bâtiments (OAP performance environnementale).

2) Programme de construction

◇ Contenu des observations

« On est passé de 80.000m² constructibles dans les premières formulations à 95.000m² dans le PLU adopté en 2015 et modifié en 2017. L'évaluation environnementale indique d'ailleurs une « surface de plancher » de 105.000 m², sans que l'on sache si ce chiffre inclut ou non les 11.000m² consacrés aux équipements publics prévus aux document de réalisation de la ZAC. » (Association « Cœur d'Issy Riverains »)

« Des bureaux et encore des bureaux, 32m de bureaux en plein centre ville, c'est totalement anachronique ! Seule concession à une réelle vie de quartier, des équipements collectifs (école, crèche, maison de retraite). Quant aux boutiques, espérons que ce ne seront pas des banques, des agences immobilières, des restaurants n'ouvrant qu'à midi. Quant au cinéma, ne va-t-il pas signer le glas de notre ciné d'Issy sympathique et convivial ? » (Mme Roque, observation n°33)

« Si l'idée de la création d'un cœur de ville me ravit, je suis néanmoins perplexe, pour ne pas dire contre, le projet tel qu'il est envisagé aujourd'hui. Tout d'abord la proportion importante de bureaux alors que la ville est déjà largement excédentaire dans ce domaine et que de nombreuses zones de bureaux sont en développement aux périphéries de la ville. Le projet doit être adressé en priorité aux Isséens et en particulier aux familles et doit viser l'amélioration du cadre de vie, plutôt que d'attirer de nouveaux travailleurs au centre ville, créant des pics de circulation matin et soir inutile. » (M. Sylvain Peuch, observation n°53)

➤ Éléments du dossier d'enquête

L'évolution des surfaces et du programme depuis la création de la ZAC en 2005 est rappelée en page 8 de l'étude d'impact.

Il est également précisé en page 9 de l'étude d'impact :

« L'ilot du CNET, par sa situation en centre-ville et sa surface, constitue une emprise foncière importante et stratégique pour la ville d'Issy-les-Moulineaux. Le réaménagement du site permettra de revitaliser et d'augmenter l'attractivité du centre-ville pour une meilleure qualité de vie, offrant de manière équilibrée, des emplois et des logements (dont une partie affectée au secteur social), un pôle commercial, des équipements et espaces verts publics. L'animation commerciale est dans ce cadre un enjeu central du projet de ZAC. En complément des commerces existants sur le secteur, une nouvelle offre sera créée à la fois

en cœur d'îlot et le long de la rue du G. Leclerc, constituant une véritable continuité commerciale sur cette artère centrale de la commune. Afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de GPSO, le projet de ZAC prévoit également la construction de 40.000 m² de logements (soit 667 logements), au travers d'une offre diversifiée comprenant 25% de logements sociaux et intermédiaires. Les besoins en équipements scolaires générés par le projet de ZAC seront compensés par la création d'une crèche et d'un groupe scolaire.

3) Implantation des bâtiments

◇ Contenu des observations

« Sur l'avenue du Général Leclerc, le projet est implanté au-delà des grilles jusqu'aux places de stationnement alors que sur les panneaux affichés sur le site, les bâtiments semblent implantés à la grille actuelle. La rue Leclerc va être réduite de 6m environ dans le secteur Leclerc/ Vernet. » (M. Dumez)

➤ Éléments du dossier d'enquête

En page 20 de l'étude d'impact concernant l'emprise foncière, il est noté :

« L'emprise du site est intégralement comprise dans une parcelle unique : la parcelle 000 X 93, située 38 rue du Général Leclerc à Issy-les-Moulineaux. Elle présente une surface cadastrale de 30.876,60m², soit 3,09 ha (telle que mesurée par Tartacède-Bollaert, géomètre expert, en avril 2017, "Plan de division").

Cette emprise représente 0,73% de la surface communale (3,09 ha / 425 ha). Cependant, la surface réelle d'occupation constatée sur le site, selon le périmètre clos, montre une surface de 30.116 m², surface inférieure de 760,6 m² à la surface cadastrale (-2,4 %). On observe notamment sur le site un recul important de la grille du côté Sud, sur la rue du Général Leclerc, auparavant occupée par une station Vélib, un arrêt de bus, et du stationnement en épi. »

Concernant la règles de l'implantation des constructions dans le règlement du PLU, il est mentionné : « S'agissant du Cœur de Ville, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m ».

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

La conception du projet, avec une implantation des constructions principalement à l'alignement, rompt de manière conséquente avec les principes d'implantation plus en retrait de l'alignement des anciens bâtiments du CNET.

Les bâtiments du projet sont implantés à l'alignement sur plus de 66% du linéaire de la rue Victor Hugo, à 83% rue Horace Vernet, à 43% rue du Général Leclerc et à 80% rue de la République.

Ce choix correspond à celui des centres villes dans lesquelles il est généralement privilégié une implantation à l'alignement afin de favoriser les fonctions commerciales et une densité plus élevée. A l'inverse, dans les zones éloignées des centres villes, les PLU généralement privilégient des règles d'implantation plus en retrait de l'alignement pour favoriser une aération du tissu urbain et développer la végétalisation.

La densité élevée du programme s'inscrit dans l'application des politiques publiques engagées à l'échelle du Schéma Directeur de la région Ile de France (SDRIF) et déclinées au plan local dans le PLU et le PLH.

Le principe de « connexion avec la ville alentour » peut surprendre en l'absence des plans d'aménagement des abords du site dans le dossier d'enquête.

Le programme actuel du projet de permis de construire prend en compte non seulement l'évolution des besoins nouveaux en matière d'attractivité d'un centre ville (cinéma, commerces) mais aussi semble répondre, suite à une consultation lancée auprès des Isséens par la Mairie en fin 2012 et 2013, à un meilleur équilibre entre les différentes destinations (logements/bureaux/commerces/équipements) que les projets précédemment étudiés sur ce site.

Le principe d'implantation du projet, bien que réglementaire, rompt avec les constructions de l'ancien CNET en créant une polarité nouvelle et des accès sur le cœur d'îlot, qui précédemment était inaccessible et ne participait que faiblement aux attributs d'un centre-ville d'une commune de plus de 67.000 habitants.

II - L'ensoleillement et la hauteur des bâtiments

1) Ensoleillement

◇ Contenu des observations

« Ce projet, très pertinent et très ambitieux, soulève toutefois certaines critiques pour les riverains que nous sommes : baisse considérable de l'ensoleillement surtout pour les étages inférieurs. » (Mme Laure Tredan)

« Ensoleillement : Le groupe d'immeubles situé dans la partie sud de la rue Horace Vernet va subir une perte d'ensoleillement considérable, dont fait état l'étude du CSTB. (Etude d'impact-EI) :

Nombre d'heures avec diminution de l'ensoleillement : 941h sur 1425, soit 66% du total (EI p.387). Période horaire concernée par la réduction de l'ensoleillement : 740h avec une réduction de la surface ensoleillée comprise entre 75 et 100% (EI p.386)

Cette dégradation résulte du doublement du nombre de niveaux associé à un rapprochement des façades par rapport à l'existant. Des mesures d'évitement et de réduction devraient être prises : épannelage des 3 étages supérieurs des immeubles. » (M. Alain Holcblat, observation n°17)

« Immeubles de bureaux très hauts empêchant l'ensoleillement dans l'avenue de la République (entre autres...) » (Mme Danielle Le Masne, observation n°18)

« Les calculs présentés par le Constructeur dans l'étude d'impact et ceux réalisés par l'Association convergent : pour la partie Nord de la rue Victor Hugo, la perte d'ensoleillement par rapport à l'existant (CNET) est en moyenne de - 56% ; pour les résidences de l'avenue de la République, elle est de - 55 %. Le pourcentage d'heures de suppression totale ou partielle d'ensoleillement est, respectivement pour ces deux voies ou tronçons de voie, de 83 % et 79%. » (Association Cœur d'Issy Riverains, observation n°48)

« Le Cœur de Ville est composé de bâtiments avec des hauteurs excessives au détriment des riverains dont je fais partie. Visiblement, les façades des futurs immeubles sont alignées au niveau des grilles de l'ancien CNET et donc rapprochées de nos résidences actuelles. Tout cela fait apparaître aux riverains une perte considérable d'ensoleillement et de luminosité. » (Mme Sylvie Tieu, observation n°27)

« SOLEIL POUR TOUS : le projet Cœur de Ville aurait été présenté aux Isséens comme une amélioration de leur cadre de vie. Cela est peut-être vrai de son intérieur mais à quel prix pour les riverains ! Pour eux : perte d'ensoleillement de plusieurs heures par jour (des milliers par an), façades rebutantes, passage des hauteurs de 15m à 26m et même 32m. » (M. JL Sicaud)

« Dans le cas de l'opération Cœur de Ville, la largeur de la rue Horace Vernet est portée à 15m, mais les constructions du CNET étaient implantées en retrait de la clôture à une distance supérieure variant de 15 à 18m des habitations côté pair. Le projet réduit l'espace entre les façades de la rue. Tout comme sur les rues Victor Hugo et République. » (M. Robert Dumez, observation n°36)

« La solution serait de repenser les immeubles d'habitations et de bureaux, en équilibrant les épannelages, en les prévoyant tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, côté des avoisinants. » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« Perte d'ensoleillement : bien que situé en ville, mon immeuble donnait, avant les démolitions, sur des immeubles de bien moindre hauteur que le mien. Côté pièces donnant sur le projet Cœur de ville, celles-ci reçoivent actuellement de la lumière. En l'occurrence, l'immeuble de bureaux, prévu devant mon appartement, étant d'une hauteur très importante et plus haute que mon immeuble, occultera l'ensoleillement dont je bénéficie dans les pièces donnant sur le projet Cœur de ville. La solution serait soit de diminuer la hauteur des bureaux soit de faire un épannelage, afin de laisser passer la lumière sur mon immeuble. » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

➤ Eléments du dossier d'enquête

Les questions sur la perte d'ensoleillement occupent une place importante dans les observations des riverains.

L'analyse de l'impact du projet sur les constructions voisines est développée dans l'étude d'impact en page 374 à 394. Il est précisé la méthode d'analyse finalisée en octobre 2017 par le centre scientifique et technique du bâtiment (C.S.T.B) :

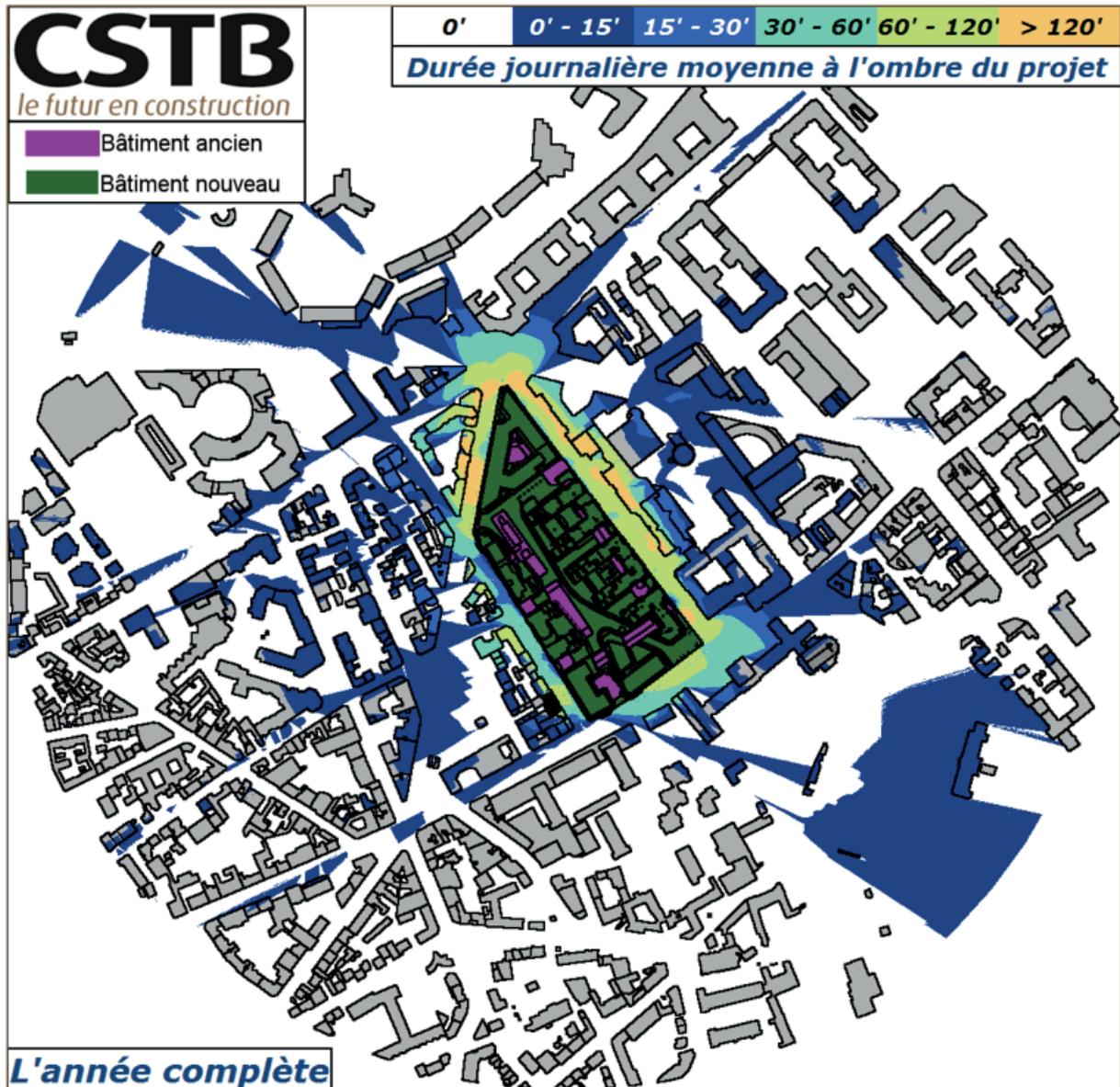
« Le principe consiste à évaluer quantitativement, pour un certain nombre de groupes de façades riveraines du site, la perte d'ensoleillement liée au projet, de façon différentielle par rapport au bâti existant sur le site, on parle de majoration d'ombre ou de perte d'ensoleillement. On compare ainsi, pour ces façades, un état actuel et un état projet.

Dans un premier temps, une étude d'ombres portées a été effectuée, qui permet de visualiser les groupes de façades pour lesquelles le surplus d'ombre dû au projet est le plus important. Dans un deuxième temps, on fait un bilan annuel chiffré complet de la modification de l'ensoleillement sur un certain nombre de façades (ou espaces extérieurs) de riverains jugés particulièrement sensibles.

Ce bilan est exprimé en termes de nombre d'heures de soleil en moins en tout point de la façade ainsi qu'en termes de périodes mensuelles et horaires concernées par la modification de l'ensoleillement. »

La cartographie des pertes d'ensoleillement est présentée dans le schéma suivant.

On voit ainsi que l'impact s'étend de 0 à 120 minutes par jour environ, les secteurs les plus touchés se situant à l'Est, au Nord et au Nord-Ouest du projet. En revanche, les secteurs Sud et Sud-Ouest sont peu touchés.



Le C.S.T.B précise, dans ses conclusions d'étude, que les résultats obtenus sont conformes à ce que l'on pouvait imaginer à partir de la densité des bâtiments du projet Issy Cœur de Ville, de la hauteur de ces bâtiments et de leur proximité avec les groupes de façades étudiées.

Cet impact négatif sur les façades riveraines n'est pas compensé par des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation. C'est la principale difficulté ressentie par les riverains du projet.

La Commission a sollicité sur ce sujet le maître d'ouvrage dans son PV de synthèse afin que soit étudiée une réduction des pertes d'ensoleillement sur les façades des immeubles les plus impactés.

2) Hauteur

◇ Contenu des observations

« Les hauteurs des bâtiments sont trop importantes et la proximité des façades créera une sensation d'étouffement. Cela entraîne une perte d'ensoleillement (jusqu'à 5h par jour). » (Non précisé, observation n°44)

« Je souhaite que le projet, pas encore autorisé, soit revu pour améliorer son intégration au quartier en prenant en compte la situation des riverains : diminution des hauteurs et retrait des étages supérieurs, recul des façades, teintes claires des façades de bureaux permettant une plus grande luminosité, traitement des soubassements d'immeubles sur les rue périphériques, respect de l'alignement historique de la rue Leclerc. (M. Robert Dumez, observation n° 36)

« Le bâtiment de bureaux, devant être réalisé devant le 9, 11 et 13 de la rue Victor Hugo, surplombe en vues directes les terrasses de près de 9 mètres de hauteur. Ainsi, sa hauteur occulte très gravement tout le bâtiment du 9, 11 et 13 de la rue Victor Hugo des rayons solaires, engendrant une perte d'ensoleillement de plus de 50 %, pour les habitants, au regard des anciennes constructions du CNET. » (M. Philippe Gouvernaire, observation n°45)

« L'immeuble de bureau envisagé sur la pointe nord (côté rond-point Victor Hugo) est d'une hauteur excessive, non intégré dans l'environnement existant. La référence souhaitée est l'immeuble de bureaux Victor Hugo situé à l'angle Guynemer, Gambetta, et face à notre résidence côté Boulevard Gambetta. Cette hauteur, selon les études qui ont été faites, va provoquer une perte d'ensoleillement pour les riverains. » (Syndic Loiselet et Daigremont, observation n°50)

« On notera en premier lieu une différence de traitement inexplicable et injustifiée entre le nord de la rue Victor Hugo et l'avenue de la République, d'une part, la rue Horace Vernet, d'autre part. Le PLU prévoit que pour le secteur Horace Vernet, tout étage s'élevant au-dessus de la hauteur spécifique de 26m devra subir un retrait à 45°, mais cette mesure est refusée pour les riverains du triangle nord. » (Association « Cœur d'Issy Riverains, observation n° 48)

➤ Éléments du dossier d'enquête

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise dans son article 10 de la zone UAa relative au projet la règle des hauteurs :

« Dans le périmètre de hauteur spécifique du Cœur de Ville la hauteur relative n'est pas réglementée ».

Concernant le règle de retrait, il est précisé dans le PLU : « S'agissant du Cœur de Ville, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m. »

La hauteur plafond est précisée par le plan de zonage :

26m (au Sud)

32m (au centre)

29,50m (au Nord)

En outre, le long de la rue Horace Vernet, le règlement du PLU précise que la hauteur des constructions ne pourra dépasser 26 mètres au 1er plan de façade. Au-delà de 26 mètres, les volumes des derniers étages devront s'inscrire dans un retrait de 45° maximum par rapport au premier plan de façade.

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Bien que le projet respecte les hauteurs plafond fixées dans le PLU, la question de la hauteur des constructions projetées est une des principales cause d'insatisfaction des riverains avec la perte d'ensoleillement.

Il convient de noter que la règle de « hauteur spécifique » est également utilisée dans d'autres secteurs de projets de la commune caractérisés par des emprises foncières généralement de grandes surfaces.

La règle de retrait en partie haute des constructions sur la rue Horace Vernet est une disposition de bon sens qui permet de mieux gérer la question de la perte d'ensoleillement en présence de bâti en vis-à-vis d'inégale hauteur.

Il est surprenant que le rédacteur du règlement du PLU n'ait pas pris en considération cette logique pour étendre les dispositions de la rue Horace Vernet à la rue de la République et à la rue Victor Hugo.

Il convient de rappeler ici que la règle de hauteur fixe un plafond maximum à ne pas dépasser et, en l'absence de disposition réglementaire sur les prospects, le concepteur aurait pu prendre en compte, de sa propre initiative, un épannelage pour la rue de la République et la rue Victor Hugo semblable à celui de la rue Horace Vernet.

La question de la perte d'ensoleillement et de la hauteur des constructions implantées à l'alignement étant la préoccupation majeure des riverains, la Commission a également formulé une question au maître d'ouvrage sur les retraits des constructions en partie haute des immeubles.

III - Les déplacements

1) L'impact futur de la circulation automobile

◇ Contenu des observations

M. Hulin dans son observation du 23 Juin (observation n°16) résume le sentiment des riverains sur cette question : « *Problème des bouchons dans la rue Horace Vernet dus à*

l'augmentation du trafic (x3) et de la présence d'entrée/sortie de parkings qui va ralentir le trafic (problématique d'arrêt de la circulation pour entrer dans le parking quand il y aura des piétons qui passeront devant les entrées/sorties car le projet prévoit une monovoie) ».

M. Alain Holcbat le 22 Juin (observation n°17) développe les mêmes craintes : *« L'impact du projet sur la circulation est considérable. Par exemple, sur le nord de la rue Horace Vernet, 200 véhicules supplémentaires sont prévus aux heures de pointe (impact sur la circulation, page 537 [de l'étude d'impact]) et plus qu'un triplement du trafic moyen journalier par rapport à l'existant (cf. impact sur l'environnement acoustique page 49). Cela entraînera une augmentation importante du niveau sonore (environ 6db de jour comme de nuit)... Sachant que la rue est déjà engorgée aux heures de pointe, il apparaît déraisonnable de créer une entrée et une sortie de parking sur cette même rue avec un débit estimé à 100-150 véhicules/heure aux heures de pointe (page 538) et un accès pour deux aires de livraison. »*

Mme Florence Arnaud dans son observation du 30 Juin (n°43) complète cette inquiétude : *« La rue Victor Hugo va connaître un engorgement de circulation, qui est déjà constaté, et donc des nuisances de pollution et de bruit, et ce jusque tard dans la journée, puisqu'il est prévu, dans le projet Cœur de ville, la présence de commerces et d'activités, tels que restaurants et cinémas.*

Le matin et le soir, avec un groupe scolaire (10 classes) et une crèche (60 berceaux) donnant dans la rue Victor Hugo, les parents déposeront leurs enfants en se stationnant en warning, créant un réel embouteillage. »

Il est à noter que l'autorité environnementale avait relevé cette problématique dans son avis du 3 mai 2018 : *« Le projet, compte tenu des populations susceptibles de fréquenter le site (18.000 en semaine, 20.000 le week end) est susceptible de générer des déplacements importants dans un milieu urbain dense »* (page 12, §3.2)

➤ Éléments du dossier d'enquête

Le chapitre 3 de l'Etude d'impact (page 521 et suivantes) est consacré, entre autres, à la question de la circulation automobile. Cette problématique soulève deux questions primordiales :

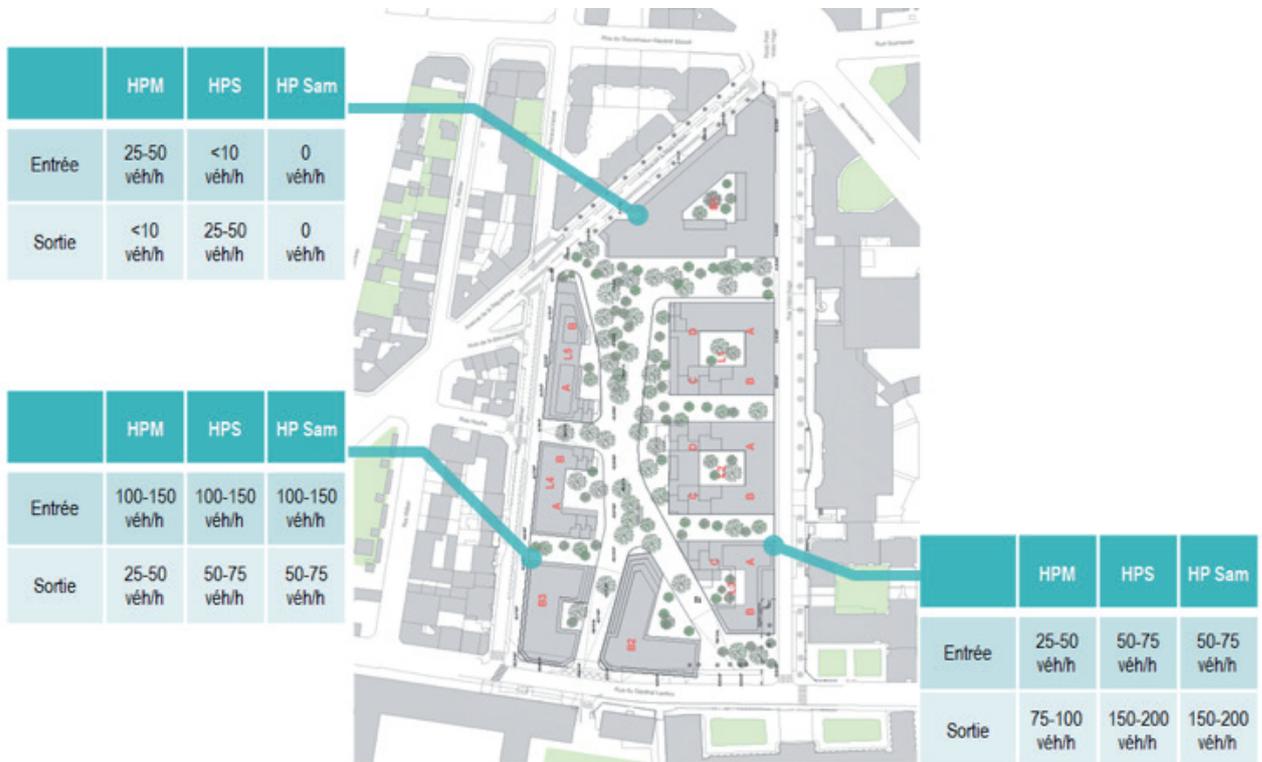
- Les trajets d'entrée et de sortie du site Cœur de Ville (page 528)
- L'impact du projet sur la circulation des carrefours nord (Gambetta République) et sud (mairie)

○ Les trajets d'entrée et de sortie des parkings et l'impact sur les rues adjacentes

Les trajets d'entrées et de sorties semblent être un facteur notable de ralentissement de la circulation dans les rues adjacentes en raison des volumes générés, et l'inquiétude des riverains à ce sujet semble légitime, d'autant que cette donnée semble peu exploitée dans le dossier d'enquête publique.

En raison des sens de circulation, les trajets des trois entrées/sorties des parkings sont représentés dans plusieurs graphiques, mais ces schémas d'entrée et de sortie du site ne donnent pas le volume de ces trois entrées et sorties.

Le graphique de la page 537 de l'Étude d'Impact donne un aperçu du trafic généré :



Il est à noter que les trafics du matin et du soir sont différents en entrées et sorties en raison des contraintes de circulation du fait des rues à sens unique entourant le projet.

Il est à noter par ailleurs que des entrées en parking de 150 véhicules/heure reviennent à un véhicule rentrant dans le parking toutes les 24 secondes.

L'étude d'impact reconnaît dans cette même page 537 l'augmentation importante de trafic que généreront ces entrées/sorties :

« On voit ainsi que le trafic sur les rues de desserte du projet augmente fortement. Aux heures de pointe, on estime qu'il y aura environ :

- 200 voitures supplémentaires sur l'avenue de la République et sur le nord de la rue H. Vernet
- Entre 100 et 200 voitures supplémentaires sur le nord de la rue Victor Hugo ».

L'Étude d'impact reconnaît explicitement le problème qui se posera sur les trois rues adjacentes au projet : « L'enjeu ne se situe donc pas sur les voies structurantes mais sur les voies de desserte du projet : République, Vernet et Hugo ».

Au chapitre « Impact sur l'environnement acoustique » page 491, l'augmentation de la circulation sur ces voies de desserte est clairement chiffrée :

n° de tronçon	Voie	TMJA 2014	TMJA projet livré	Acroiss du TMJA
1	av de la république (et rue H Vernet)	1 000	3 400	340%
2	RD76, rue du Gouverneur Eboué vers le R P Hugo	9 650	10 150	105%
3	RD76, rue Guynemer vers le nord est depuis le R P V Hugo	13 150	14 300	109%
4	RD989, rue du Gal Leclerc vers l'ouest (vers le carrefour Diderot)	7 000	7 400	106%
5	rue Victor Hugo (vers le nord)	3 450	6 750	196%

○ L'impact du projet sur la circulation des carrefours nord et sud

De nombreux riverains, dans différentes observations, font part de leur inquiétude sur une augmentation probable de la circulation sur ces carrefours souvent encombrés.

Ainsi Mme et M. Chalon écrivent le 15 Juin 2018 : « *Le carrefour du rond point Victor Hugo, déjà très chargé aux heures de pointe, sera totalement embouteillé à ces moments là, ce qui va bloquer le trafic des bus qui utilisent l'axe essentiel Bd Gambetta/ Frères Voisins reliant le nord et le sud des Hauts de seine* »

Cet engorgement a bien été noté dans l'étude d'impact, notamment pour le carrefour nord (p.539) : « *En situation projet, les nouveaux flux viennent s'ajouter sur un carrefour congestionné pendant les heures de pointe. La capacité utilisée dépasse donc 100%, mais ce carrefour est déjà saturé aujourd'hui. Ce n'est donc pas le projet qui sera à l'origine de la saturation* ».

Si certes le projet n'est pas en lui-même « à l'origine » de la saturation, il aggrave sensiblement cette saturation, comme le montre le tableau de la même page :

	Marges de manœuvre	Flux ajouté par le programme	Bilan au carrefour
Heures de pointe Du matin	25 véh/ heure	+ 100 véh	<u>Surplus de 75 véh au carrefour</u>
Heures de pointe Du soir	175 véh/heure	+ 150 véh	Surplus acceptable
Heures de pointe Du samedi	150 véh/heure	+ 150 véh	Surplus acceptable

De plus, le surplus de véhicules va engendrer une forte augmentation de la circulation rue V. Hugo (p 539) : « *En revanche, le projet va augmenter fortement le trafic de la branche Victor Hugo (+ 40 à 60% de trafic aux heures de pointe)* ».

Le carrefour sud (Mairie) semble moins touché par une augmentation du trafic automobile en raison des sens de circulation aux abords de la zone concernée.

Le tableau suivant résume les augmentations de trafic sur ces deux carrefours :

Période étudiée	carrefour nord CU 2016	carrefour nord CU à terme en état projet	Impact du projet au Nord	carrefour sud CU 2016	carrefour sud CU à terme en état projet	Impact du projet au sud
HPM 8h 9h	100%	110%	10%	85%	85%	0%
HPM 17h30 18h30	90%	100%	10%	70%	80%	10%
Samedi 15h30 16h30	70%	80%	10%	60%	60%	0%

2) La gestion des livraisons

◇ Contenu des observations

En raison de la typologie actuelle des rues avoisinantes, de l'ampleur du projet Cœur de Ville et de la question du stationnement des commerçants du marché de la place de la Mairie (mercredi et vendredi après-midi), cette problématique a suscité plusieurs observations soulevant des inquiétudes perceptibles.

Ainsi Mme Maryvonne Brison écrit le 23 juin : « *Trois aires de livraison rue V. Hugo, deux rue H. Vernet, plus des stationnements pour livraison en surface, générant souvent des stationnements en double file, comme le précise l'étude, soit 60 à 100 livraisons par semaine pour les bureaux et 8 à 10 livraisons entre 6h00 et 9h00 du matin (p.564). Vertueusement, l'étude d'impact précise que ces livraisons se feront dans des lieux clos pour limiter le bruit, mais encore faut-il que l'on referme les portes (au centre commercial des 3 Moulins, les portes sont toujours ouvertes.* »

M. Robert Dumez le 28 Juin exprime des inquiétudes similaires : « *La noria des camionnettes qui livreront en surface et les manœuvres des plus gros porteurs pour accéder aux aires de livraison vont provoquer des encombrements dans la rue sans qu'on sache quelles dispositions sont prises en matière de circulation : quel plan de circulation, combien de files de circulation ?* »

➤ Éléments du dossier d'enquête

Le projet Cœur de Ville en matière de livraisons s'articule de la manière suivante (cf. page 339 de l'Etude d'Impact) :

- Cinq aires de livraison intérieures d'une superficie totale de 662m²
- Aires de livraison sans quai de déchargement
- Trois accès par la rue Victor Hugo et deux accès par la rue Horace Vernet (rose dans le schéma cartographié ci-contre)
- Cinq places de livraisons extérieures (en bleu)



L'étude d'impact reconnaît qu'en raison de l'ampleur du projet, le nombre et le volume des livraisons seront relativement importants : « *Compte tenu de sa programmation en commerce notamment, le projet induit un trafic de livraisons relativement important* ». Dans le tableau de cette même page, le nombre de livraisons oscille entre 64 et 72 par jour. La lecture du tableau détaillé de cette même page donne le chiffrage suivant :

- Nombre de livraisons par jour du lundi au vendredi : 67 (51 concernant les commerces et 16 - chiffre moyen - concernant les bureaux)
- Nombre de livraisons le samedi : 51 (les bureaux ne recevant pas de livraisons)

D'autres chiffrages permettent de mieux cerner la nature et le volume des livraisons (p. 564) :

- 45% des livraisons se feront par camion poids lourds de 19tonnes ou plus
- 40% des livraisons se feront le matin avant 9h.

L'étude d'impact précise enfin les conditions exactes de déchargement :

Scénario 1 : Espaces de livraisons internes au projet complété par des espaces de livraison sur voirie. Ces espaces de livraisons limitent les nuisances sonores liées au déchargement, mais augmentent la durée des manœuvres donc des avertisseurs sonores (bip). Ils nécessitent une grande vigilance des conducteurs lors des manœuvres de marche

arrière ainsi qu'un respect d'espaces libres en amont et en aval sur voirie pour garantir les girations et la visibilité en sortie.

En tenant compte de 5 aires de livraison intérieure, le projet nécessite entre 30m et 40m de linéaire de voirie réservé aux livraisons, pouvant être répartis entre les rues Hugo et Vernet ».

Elle précise enfin : « *Le projet met en œuvre le premier scénario de façon à limiter l'incidence sur le fonctionnement urbain. Il prévoit :*

- *Cinq aires de livraison intérieures réparties au sein des bâtiments*
- *Cinq places de livraisons extérieures : trois sur la rue H. Vernet, une sur l'avenue de la République et une sur la rue Victor Hugo*

Ces emplacements sont mutualisés avec du stationnement public. »

3) Le scénario retenu pour les transports en commun

◇ Contenu des observations

Un nombre moindre d'observations du public porte sur ce sujet, toutes pour souligner le trafic soutenu de la ligne 12.

Mme Maryvonne Brison, dans son observation du 23 Juin, développe une analyse personnelle et détaillée de la question des transports : « *Si le prolongement de la ligne 12 du métro est inscrit au SDRIF 2030, il ne l'est pas au STIF. Et le STIF, c'est le payeur. Donc prétendre que cela va se faire d'ici une quinzaine d'années, c'est de la pure utopie ...*

Dans le scénario 1 (CdV + GPE) : « Peu d'impact sur la ligne 12 du métro ; forte fréquentation de la ligne du RER C malgré les reports vers la ligne 15 du GPE ; forte fréquentation de la ligne T2 malgré les reports vers la ligne 15 du GPE.

Le scénario 2 est malheureusement improbable... On nous raconte que la ligne 12 du métro devrait être peu impactée par les différents projets urbains à proximité. Mais c'est ignorer l'existant ! Cette ligne est saturée tous les matins. Les habitants sont empilés debout dès Corentin Celton ! Et ne parlons pas des jours de grands salons Porte de Versailles. Et là encore, une grande oubliée dans les grands projets urbains de proximité : la tour Triangle porte de Versailles !

Et pour le GPE, la ligne 15 sud sera terminée au mieux à l'horizon 2030, voir 2040, et les autres lignes beaucoup plus tard, donc inutile de compter sur lui pour arranger la situation pendant de très nombreuses années. »

➤ Éléments du dossier d'enquête

L'Etude d'Impact envisage cinq scénarios pour les déplacements induits par le projet :

- Scénario 0a : Prise en compte du projet Cœur de Ville sans modification de l'offre actuelle de transports. Mise en œuvre : 2021
- Scénario 1 : Prise en compte du projet Cœur de Ville avec réalisation du projet Grand Paris Express (ligne 15)
- Scénario 2 : Prise en compte du projet Cœur de Ville avec réalisation du projet Grand Paris Express (ligne 15) et du prolongement de la ligne 12 jusqu'au RER Issy Ville

- Scénario 3 : Prise en compte du projet Cœur de Ville avec réalisation d'une ligne de bus qualitative reliant le métro Mairie d'Issy au RER Issy Ville.
- L'Etude présente également un scénario 0b sans réalisation du projet Cœur de ville et réalisation du Grand Paris Express (à titre de comparaison).

Notons que tous les scénarios envisagés, à l'exception du n° 0a, ont un horizon 2030, ce qui en réduit fortement l'intérêt en raison de la réalisation bien plus proche du projet Issy Cœur de Ville. Le scénario 0a est quant à lui à échéance 2021, ce qui correspond, peu ou prou, à la réalisation finale du projet.

De même, les déplacements induits par le projet n'apparaissent pas clairement à la lecture du dossier d'enquête publique. Dans l'optique de réalisation du scénario 0a, l'étude d'impact précise simplement : « *Les flux TC générés par le projet CDV concernent de manière plus forte la ligne 12 du métro :*

HPM ; augmentation de fréquentation : 5,5% environ dans le sens Paris > Issy

HPS ; augmentation de fréquentation : 12,5% environ dans le sens Issy > Paris »

Ce que relève l'Autorité Environnementale en page 12 de son avis du 3 mai 2018 : « *Selon le résumé non technique, le projet aura un impact très sensible sur les transports en commun, en induisant une multiplication du nombre de personnes susceptibles de prendre les transports en commun par un facteur 3 à 4 en heure de pointe (377 à 1250 personnes le matin). L'étude d'impact ne précise pas les conséquences pouvant en être tirées. La MRAe recommande de se prononcer sur la nécessité d'un renforcement des réseaux concernés compte tenu de la forte augmentation du nombre d'utilisateurs des transports en commun induits par le projet. »*

Ce scénario 0a, le plus probable en termes de réalisation, amène les commentaires suivants :

- A l'instar du tableau des flux entrant et sortant de Cœur de Ville, les rabattements donnent les flux supplémentaires engendrés par le projet et non les flux réels, ce qui peut engendrer une lecture trompeuse de ces flux
- Les flux se concentrent essentiellement sur les stations de métro, les autres accès étant marginaux
- 275 personnes supplémentaires sortiront du métro Mairie d'Issy le matin et 305 personnes supplémentaires y rentreront le soir.

La lecture de la réponse du maître d'ouvrage aux questions de l'Autorité Environnementale éclaire la manière dont celui-ci entrevoit la résolution de la question de la hausse de la fréquentation liée à la réalisation du projet :

« L'impact du projet au moment de sa livraison sur les lignes de transport est peu significatif par rapport à la situation actuelle : malgré la génération de flux plus importante qu'en situation initiale, la ligne 12 du métro serait en mesure d'absorber la hausse de fréquentation associée au projet (jusqu'à +12,5% de fréquentation envisagée et capacité utilisée des rames sur les stations d'Issy-les-Moulineaux évalués à 25% environ).

Ces analyses s'appuient sur des hypothèses fortes de report modal vers la marche et les cycles en cohérence avec le PLU d'Issy-les-Moulineaux, les objectifs de la ville de Paris et avec la mixité du projet qui permettra de centraliser les déplacements.

L'augmentation significative de la fréquentation des transports consiste à développer son réseau cyclable et à améliorer les liaisons douces de manière générale conformément au Schéma Directeur des Liaisons Douces ».

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Il est indéniable que le projet « Cœur de Ville » aura une forte incidence à la fois sur la circulation automobile et sur les transports en commun. L'inquiétude des riverains, particulièrement sur la question de la circulation automobile, semble donc légitime.

La circulation automobile difficile au centre ville d'Issy les Moulineaux est un constat commun aux habitants, à la municipalité et au maître d'ouvrage, ce dernier en faisant état dans l'étude d'impact. On peut donc s'interroger sur les difficultés de circulation que le projet engendrera.

Ces difficultés potentielles proviennent de trois facteurs se conjuguant :

- Les entrées et sorties de parking sur les trois rues adjacentes au projet avec des pointes chiffrées à 200 véhicules/heure sur la rue Victor Hugo en sortie aux heures de pointe du soir
- La gestion des livraisons qui entraînera des flux importants en raison du nombre de commerces et de bureaux, avec 45% des livraisons faites par camions de plus de 19 tonnes et 40% des livraisons effectuées avant 9h du matin
- L'accroissement de la circulation automobile en général générée par le projet.

De même l'accroissement de la fréquentation des transports en commun sera indéniable, principalement aux stations de métro Corentin Celton et mairie d'Issy. A cet égard, les différents scénarios présentés dans le dossier d'enquête publique (au sein de l'étude d'impact) ne sont pas crédibles en raison de leur éloignement chronologique (minimum 2030). Seul le scénario 0a à horizon 2021 semble applicable.

L'accroissement de la fréquentation de ces transports semble modéré et absorbable, mais il présuppose un report massif vers la marche et les cycles (+ 185 personnes/jour pour ce dernier mode), qui ne s'appuie pas sur un raisonnement crédible et étayé.

La Commission d'enquête reste donc sceptique sur les choix et analyses retenus, pour un projet dont la réussite reposera en partie sur la fluidité des transports, qu'il soient automobile ou en commun.

IV - L'Architecture du Projet

1) Le style architectural

◇ Contenu des observations

« De plus, contrairement à ce que nous avons demandé bien des années en amont du projet, celui-ci ne s'intègre pas avec le style architectural du séminaire et des Hespérides. A-t-on un avis de l'architecte des monuments nationaux ? » (M. JP Rouchet)

« On peut enfin remarquer que l'effort architectural est plus en faveur des résidents à l'intérieur du « Fort » que des riverains face à une structure massive et sans imagination architecturale... « Effet canyon ». (M. JP Rouchet)

« Ce bâtiment (B1) détonne au premier coup d'œil. Il ne s'insère en aucune manière dans le projet d'ensemble. La recherche de qualité de l'aspect visuel qui préside au reste du projet n'est plus présente. Son caractère massif, austère et peu attrayant, tant en hauteur que dans ses autres dimensions, saute aux yeux. »

« Il y a une photo du rond point Victor Hugo avec une perspective du bâtiment B1, immeuble de bureaux qui écrase l'avenue de la République. » (Mme Janine Roca, observation n°11).

« Les façades de bureaux d'une couleur sombre en totale opposition avec les constructions alentour ne se fonderont pas dans le décor et seront une masse énorme. Cette sensation d'oppression créée par la hauteur et la couleur sombre et l'absence de retrait de la rue. » (Delphine Clozet, observation n° 52).

« Outre les façades beaucoup trop hautes, lisses sans retrait ni redans et sombres pour les bureaux, les soubassements des immeubles composés en continu, en dehors des nécessaires halls d'immeubles, locaux techniques, transformateurs, locaux à déchets, accès de parkings, aires de livraisons, offriront un aspect semblable aux arrière-cours de service des centres commerciaux. Un alignement d'arbres de petit développement aura du mal à masquer ce paysage navrant et insécurisant au niveau du piéton. » (Robert Dumez, observation n° 36).

➤ Éléments du dossier d'enquête

L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable sans recommandation ni réserve au projet faisant l'objet de demande de permis de construire.

L'implantation des bâtiments les uns vis-à-vis des autres, sur la parcelle du projet, est à minima de 12 mètres entre eux, correspondant à des gabarits urbains classiques de centre-ville (cf. Notice de présentation du projet, PC4, p. 29)

L'architecte a travaillé « l'échelle des bâtiments visant à décomposer le volume imposant en plus petites unités. » (PC4, p.42).

L'architecte du projet annonce que « l'intention urbaine en ce qui concerne les immeubles de bureaux est de créer de nouveaux repères dans la ville marqués d'une identité forte... Le pignon de l'aile Ouest de l'immeuble B1 en est l'exemple le plus évident. La grande fenêtre urbaine située en pignon sur le rond-point Victor Hugo affiche la stature institutionnelle de cet immeuble tout en proposant la vue sur de larges terrasses plantées » (PC4, p. 43).

2) Les matériaux et les couleurs

◇ Contenu des observations

« Façades sur rue lisses et de couleur claire pour maximiser la réflexion de la lumière l'après-midi. » (Alain Holcblat, observation n°17)

« Pourquoi ne pas appliquer aux rues H. Vernet, V. Hugo et République le même traitement que la rue du General Leclerc dont les enduits minéraux de teinte claire ou gris clair, les panneaux en tôle métallique emboutie de couleur champagne, doré ou cuivre ainsi que les vitrines de façades en verre émaillé aux tons neutres (blanc ou gris) se marient aisément avec la teinte blonde de la pierre de façade du séminaire ? Les bâtiments existants dans ces trois rues sont également beiges. » (Maryvonne Brison, observation n° 23)

« Si l'aspect architectural des bâtiments de bureaux est conforme à la maquette, la couleur gris foncé va contribuer à réduire encore la luminosité des immeubles situés en face. » (Mme Maryvonne Benattar, observation n°26)

« Concernant ces toitures végétalisées, pourquoi ne pas envisager des plantes descendant sur les façades des rues H. Vernet et V. Hugo ? Cela permettrait d'apporter un peu de couleur et de vie à ces façades désespérément frigides. » (Mme Maryvonne Brison, observation n°23)

« Sur les façades des immeubles d'habitations, il est prévu un enduit monocouche qui n'est pas pérenne. Dans quelques années, lesdites façades seront couvertes de traces de pollution.

La solution serait de prévoir des façades en pierre de taille ou pierres agrafées davantage pérennes dans le temps, comme cela se fait rue Séverine sur le projet FRANCO SUISSE. La mairie devrait l'imposer. » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« Enfin, à une époque où la plupart des bâtiments neufs sont végétalisés pour mieux s'insérer dans leur environnement, il est dommage que cela ne soit prévu pour adoucir ces bâtiments « blockhaus » ou en végétalisant les rues avoisinantes. » (Mme Monique Le Stum, observation n°51)

Éléments du dossier d'enquête

L'aspect extérieur des constructions est traité dans l'article 11 du PLU : Celui-ci « *n'a pas de caractère obligatoire. Cependant la Ville a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions pour les implantations nouvelles... sur l'ensemble des zones.* »

L'esprit du règlement du PLU, reflétant l'ambition de la Ville, est que « *le choix des matériaux, le traitement des façades s'insèrent harmonieusement dans le milieu environnant... Ce sont les éléments les plus visibles depuis la rue... Les matériaux doivent être de préférence ceux déjà utilisés dans le quartier... la tonalité des revêtements de façade doit être neutre. La végétalisation des toitures est encouragée pour améliorer leur insertion et permettre un usage bioclimatique.* »

L'étude d'impact rappelle que « *l'architecte a mené une importante réflexion sur les aspects volumétriques et les épannelages pour minimiser l'impact du front bâti. Il définit une stratification horizontale des bâtiments en trois registres : un socle à l'échelle du piéton, un corps principal, un attique.* » (p. 282).

L'architecte décrit en détail le traitement des socles par exemple des immeubles L1 et L2, le séquençage par alternance et par contraste de matériaux et de couleurs ainsi que celui des porches d'entrées d'immeubles. Il décrit aussi de manière détaillée le traitement des façades des différents niveaux de logements, de bureaux et de commerces, précisant les couleurs et les matériaux (PC4, pp. 44-55).

3) Les prospects

◇ Contenu des observations

« *Les bâtiments projetés le long des rues Horace Vernet, Victor Hugo et avenue de la République sont trop hauts, sans retraits (sauf dernier étage sur Vernet) et les voies sont trop étroites pour ces hauteurs... Pourtant à l'intérieur de l'opération les prospects sont généreux.* » (Robert Dumez, observation n°36).

« *Tant qu'à l'avenue de la République une barre (immeuble de bureaux) aussi longue et aussi haute est « inimaginable ». La distance de mon appartement avec cette barre est si proche qu'il paraît inconcevable que cela puisse être autorisé.* » (Mme Françoise Delval, observation n°58)

➤ Éléments du dossier d'enquête

L'architecte présente le parti architectural du projet comme suit : « *une continuité de la morphologie du bâti est assurée par les îlots du projet dont les formes et le gabarit sont analogues aux îlots voisins transposés dans une architecture contemporaine... L'échelle du bâti reprend par son emprise les proportions des îlots voisins...*

La densité du projet est celle d'un centre-ville. Le bâti projeté demeure dans les hauteurs autorisées et s'inscrit donc sans heurt dans le tissu existant... » (Etude d'impact, p. 276).

Le règlement du PLU, article UA9, précise que la limite d'emprise au sol n'est pas applicable dans le périmètre du Cœur de Ville.

Les fortes réactions de rejet du public au style architectural et au choix de couleurs de l'immeuble B1 semblent justifiées. Le descriptif du bâtiment qui s'y rapporte - page 51 de la notice de présentation (PC4) - confirment ces impressions.

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Le nombre et l'occurrence des observations se plaignant des impacts du style architectural semblent être en contradiction avec la démarche adoptée par le maître d'ouvrage et son architecte, qui considèrent avoir investi beaucoup de réflexion à la qualité architecturale du nouveau quartier.

Le public s'est fait une opinion essentiellement à partir de la maquette présentée lors de l'enquête. Ceci a porté tort au maître d'ouvrage car la maquette n'avait pas été conçue pour l'objet de l'enquête - une demande de permis de construire - et donc ne représentait pas le projet dans son contexte urbain existant, en induisant en erreur sur les matériaux et les couleurs des façades notamment.

La Commission a demandé au maître d'ouvrage de mettre à disposition des documents et supports visuels pour mieux communiquer au public sur le projet. Malheureusement, une maquette plus fidèle du projet ne sera mise à disposition qu'après l'enquête publique.

L'architecte a cherché à remédier à la masse imposante des nouvelles constructions, logements et bureaux, surtout par un traitement des volumes et des façades tournées vers l'intérieur du quartier.

Pour dessiner les nouveaux îlots, il a procédé à une analyse de la typologie du tissu bâti existant, notamment par la lecture de plans, et en a tiré une conclusion qui nous semble surprenante à savoir que « *le nouveau bâti s'inscrit sans heurts dans le tissu existant du centre-ville* ». Il n'a pas senti que le public de riverains aurait une perception toute autre, vue du terrain, pas à partir d'une analyse de plans.

Si le projet de ce nouveau quartier traduit fidèlement l'objectif de « densifier à proximité d'une gare » énoncé dans le SDRIF (document de planification d'échelle supérieure) et que le PLU d'Issy-les-Moulineaux a retenu le Cœur de Ville pour un renouvellement garantissant « la recherche de densification », ceci est appréhendé par la population riveraine de manière plutôt négative.

La « densité perçue » résulte de la morphologie de l'habitat : outre les réels problèmes de perte d'ensoleillement et l'absence de retrait de l'alignement et le paysage sombre, les riverains ont tendance à considérer non seulement que la hauteur des bâtiments est oppressante, mais encore qu'il y a trop de constructions dans leur quartier. Ainsi ils ont abordé les questions de densité et de qualité de vie, où ils admettent à priori l'association densité forte = qualité de vie dégradée.

Précisément sur la morphologie, la Commission a formulé des demandes au maître d'ouvrage et à son architecte pour qu'ils réduisent l'impact de la volumétrie, notamment du bâtiment B1, et améliorent l'aspect général des socles et des façades de tous les bâtiments côté rue Horace Vernet, rue Victor Hugo, avenue de la République et rond-point Victor Hugo.

V - L'aménagement des espaces extérieurs

1) La surface des espaces verts accessibles au public

◇ Contenu des observations

Mme Monique Le Stum, dans son observation du 20 Juin (observation n° 14), résume les sentiments des riverains sur cette question : « *Nous espérons un cœur de ville ouvert, accueillant et verdoyant. On nous propose une forteresse centrée sur elle-même, sur un minuscule jardin (3.800m² soit 3,5% de la surface totale des planchers !!), tournant le dos aux autres habitants de la ville* ».

Mme Maryvonne Brison, le 25 Juin (observation n°23), développe les mêmes craintes : « *On regrette que sur 11.300 m² de surfaces végétalisées, seulement 3.888m² (p. 344) ou 3480m² (page 347) - on perd 400 m² ? - ne soient au niveau du sol alors que 7.412 m² seront en terrasse ou en toiture, donc inaccessibles, ni même visibles pour les Isséens hors les murs de la citadelle* »

➤ Éléments du dossier d'enquête

a) La présentation des espaces verts

L'étude d'impact présente une vision relativement homogène et positive des espaces verts. En sa page 278, cette question est présentée sous la forme de « *un mail paysagé et arboré* ».



La chapitre 9-1 de l'Etude d'impact consacré à ce sujet est intitulé : « Une végétation foisonnante » et précise : « *Le paysagement de ce projet, loin d'être un accompagnement à posteriori, logé dans les interstices du bâti, constitue un axe fort de composition du quartier.* »

La carte espaces verts accessible au public est la suivante :



Notons que les patios des immeubles L1 et L2 ne semblent pas accessibles au public

b) Le chiffrage des surfaces

Il semble utile de comparer les différentes surfaces consacrées aux espaces verts :

- Surface totale au sol : 29.441m²
- Espaces ouverts : 7.152m²
- Espaces verts publics : 3.888m² (dont emprise de pleine terre : 3.413m²)

Les espaces verts ouverts au public représentent donc un peu plus de la moitié des espaces ouverts (54%) et un dixième de la surface total au sol (13%).

Remarquons enfin que les surfaces végétales en toiture représentent le double des espaces verts ouverts au public, soit 7.412m²

✓ Problématique

Il semble difficile, au vu des plans, d'agrandir la surface des espaces verts. Tout reposera plutôt sur le développement de la végétation et de son entretien. L'étude d'impact précise dans son chapitre 9-2 que 3.500m³ de terre seront apportés et qu'un arrosage automatique sera programmé.

Par ailleurs « *le projet prévoit la plantation de :*

- *50 arbres à grand développement*
- *120 arbres à petit développement*
- *40 arbrisseaux et gros arbustes*
- *150 arbustes spécimens sur les massifs en toiture et dans les patios*
- *150 plantes grimpantes sur structures, clôtures ou sur arbres* »

Néanmoins l'entretien (et le renouvellement des espèces végétales) ne semble pas clairement explicité dans cette étude, qui ne mentionne pas clairement quel organisme en aura la charge en fonction de l'endroit où les végétaux poussent (espaces publics, toitures, patios).

2) Les espaces verts non accessibles au public

◇ Contenu des observations

L'association Actevi, dans son observation du 8 Juillet 2018, se fait l'écho de cette problématique : « *Comment imposer la verdure sur les terrasses privatives ? Les toitures sont largement végétalisées : comment maintenir cette végétalisation ?* »

➤ Éléments du dossier d'enquête

Il semble évident que la végétation des terrasses privatives sera à la charge du propriétaire ou locataire sans qu'il y ait une obligation légale à mettre en place et/ou entretenir un espace de verdure. C'est pourquoi la vue d'artiste du paragraphe 9-2 intitulé « *Paysagement : déclinaison du concept* » est fortement positive (page 343)



✓ Problématique

L'observation de l'association Actevi paraît pertinente et il ne semble pas y avoir de réponse précise dans le dossier d'enquête publique.

3) La végétalisation des murs et toitures

◇ Contenu des observations

Plusieurs observations explorent cette piste.

Ainsi Mme Monique Le Stum, dans son observation le 3 Juillet 2018, suggère : « *Enfin, à une époque où la plupart des bâtiments neufs sont végétalisés pour mieux s'insérer dans leur environnement, il est dommage que cela ne soit prévu pour adoucir ces bâtiments « blockhaus » ou en végétalisant les rues avoisinantes.* »

➤ Éléments du dossier d'enquête et problématique

L'étude d'impact et le dossier d'enquête publique (dont la copie du permis de construire déposé) n'évoquent pas ce point

Cette piste semble pourtant prometteuse, dans l'attente de la réponse du maître d'ouvrage sur ce point précis.

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Si le projet « Issy Cœur de Ville » semble cohérent et structuré sur la question des espaces verts, il ne répond pas entièrement à la question de la pérennité de ces espaces qui, par définition, demandent un renouvellement et un entretien constants et réguliers.

A cet effet, la Commission d'enquête relève les points suivants dont elle n'a pas trouvé de réponse dans le dossier d'enquête publique.

- A qui reviendra la charge des espaces verts publics, soit 3.888m² ? Au cours d'une réunion le 4 juillet 2018, en présence de représentants de la Ville d'Issy les Moulineaux et du maître d'ouvrage, il a été répondu que cet entretien serait confié à l'établissement public territorial « Grand Paris Sud Ouest ». Il serait utile que cette information soit corroborée par un écrit (convention, courrier) confirmant cet engagement.
- Les vues d'artiste sur le projet montrent une importante végétation des espaces verts privés, à savoir les terrasses des appartements donnant sur le patio. Mais l'apparence finale et pérenne reposera en fin de compte sur la gestion en elle-même par les propriétaires locataires, sans qu'on puisse être certain de la volonté des futurs propriétaires d'entretenir ces espaces ouverts, ni même d'y placer une végétation arborée complétant les espaces verts publics.

VI - L'environnement

◇ Contenu des observations

« Pollution automobile concentrée et déjà hors norme du fait du nombre de parkings, des entrées et sorties, des livraisons, etc... Embouteillage assuré au carrefour V. Hugo, rue V. Hugo déjà chargée le matin. Les trottoirs doivent avoir au moins 2m10 pour laisser passer les fauteuils roulants. Le bruit généré par le trafic routier, les climatisations, la densité urbaine excessive, les livraisons. Quid de la ligne 12 déjà surpeuplée à certaines heures ? Les Isséens de longue date sont négligés au profit des futurs riverains. » (Auteur non précisé, observation n° 38)

« Il s'avère qu'au regard de la densité de la population nouvelle, liée au site, et de la circulation, engendrée par celle-ci, une nuisance sonore et une pollution d'émanations de gaz d'échappement doivent être relevées, liées aux difficultés de circulation, résultant de la largeur de la rue Victor Hugo et du feu, au droit du carrefour Victor Hugo, qui, à l'heure actuelle, présente notamment le matin déjà une grande saturation. De même, la dite pollution - impactant les enfants des crèches (une existante et une à venir) et des écoles (une existante et une à venir), ainsi que les personnes âgées de la résidence Les Hespérides - n'apparaît pas avoir être prise en compte, et constitue une atteinte complémentaire qu'il convient de supprimer. » (M. Ph. Gouvernaire observation n°45)

« L'évaluation environnementale du 3 mai 2018 note que : les mesures de particules fines réalisées par le maître d'ouvrage sont supérieures aux recommandations de l'OMS, y compris hors épisode de forte pollution (p.8). Elle émet des inquiétudes particulières pour les établissements sensibles (écoles, crèches et hôpitaux, au regard de la circulaire « air et santé » du 25 février 2005). » (M. Charles Jourdon-Watteau, observation n° 49)

« De plus, la question de la pollution actuelle et future n'est pas traitée de manière pertinente. En particulier, certaines mesures de composants polluants sont réalisées dans des conditions artificielles et se basent sur des normes applicables au stockage de déchets inertes et non au cadre dans lequel vivent réellement les Isséens. Le promoteur ne semble pas tenir compte des recommandations de l'autorité environnementale, se contentant de répondre que « les pétitionnaires considèrent qu'aucune modification n'est à apporter au Résumé Non Technique » : cette réponse est d'autant moins digne de crédit qu'elle s'appuie sur une étude menée par lui-même sans avis extérieur. » (M. Charles Jourdon-Watteau, observation n°49)

« Pollution & bruit : la rue Victor Hugo va connaître un engorgement de circulation, qui est déjà constaté et donc des nuisances de pollution et de bruit, et ce jusque tard dans la journée puisqu'il est prévu, dans le projet Cœur de ville, la présence de commerces et d'activités tels que restaurants et cinémas. » (Mme Florence Arnaud, observation n°43)

« Aucun programme de dépollution des sous-sols du site n'est envisagé avant l'engagement des travaux, alors que la pollution affecte manifestement non seulement les terres excavées, mais également celles qui vont servir de substrat aux constructions et aux voies de circulation internes. » (Association « Cœur d'Issy Riverains », observation n° 48)

« Le niveau sonore dû au triplement du trafic journalier moyen par rapport à l'existant de la circulation augmentera le niveau sonore d'environ 6 dBA de jour comme de nuit (cf. étude d'impact p. 49) » (Alain Holcblat, observation n° 17)

◇ Contenu des observations sur les installations techniques

« Bruit engendré par le système de chauffage/réfrigération : bien que l'étude d'impact signale que toutes les dispositions seront prises pour respecter les prescriptions des réglementations en vigueur, cet impact est à préciser car cette source sera permanente et se rajoutera aux sources de bruit nouvelles. » (Alain Holcblat, observation n°17)

« Les 4 puits de forage pour la géothermie généreront chacun 85 dB. Or trois d'entre eux sont situés à proximité immédiate de la rue Horace Vernet et, selon l'OMS, situés à 50m des bâtiments voisins, ils constituent une gêne sérieuse au-delà de 55 dB. » (Mme Maryvonne Brison, observation n°23).

« Exprime inquiétude à propos des émissions sonores du chantier (camions, grues, engins extracteurs, forage). » (Actevi, observation n°76)

➤ Éléments du dossier d'enquête

1. Qualité de l'air

L'étude d'impact a réalisé une étude de l'état initial (pp.130 à 148) et les impacts du projet sur la qualité de l'air (pp. 422 à 433).

2. Les émissions sonores

L'étude d'impact a réalisé une étude de l'état initial (pp.130 à 148) et les impacts sur l'environnement acoustique lié aux équipements techniques du projet, au volume du projet et au trafic du projet (pp. 480-495).

Les mesures de réduction/évitement sont développées également.

Isolement acoustique des façades : à noter la prise en compte de ce point (p. 496).

Concernant le chantier

Une Charte « chantier à faibles nuisances » devra être signée par les entreprises exerçant sur le chantier (cf. *Etude d'impact*, p. 604 et *demande d'autorisation*, pp.134-135).

Concernant la géothermie

Selon le Rapport du service en charge de la police des mines (*courrier du 3 mai 2018*, p. 6), l'étude d'impact présente bien les enjeux environnementaux du secteur :

- En phase travaux : La surface du chantier de forage est limitée (500m²) et la durée d'intervention sera courte, environ 6 semaines. La pompe étant en sous-sol, seul le bruit d'un compresseur et d'un groupe électrogène pourraient être audibles. Ils seront insonorisés en conformité avec les normes (p.7).
- En phase exploitation : les canalisations où passeront les fluides étant enterrées, aucune nuisance sonore ne sera perceptible (p.11).

Selon l'entreprise Ginger Burgeap :

- En phase travaux : le niveau sonore engendré par la réalisation du forage ne sera pas forcément plus gênant que celui produit par les autres engins de chantier présents sur le site du projet
- En phase définitive, la nuisance sonore de l'exploitation sera quasi nulle. Les bruits générés par l'installation seront liés à (p.105) :
 - la circulation des fluides dans les canalisations
 - les installations de pompage immergées dans les forages de pompage
 - les installations thermodynamiques de production d'énergie (chaud/froid) : Ces installations et équipements seront localisés à l'intérieur de locaux techniques situés en sous-sol ce qui conduira à atténuer l'émergence de tous bruits et à limiter tout risque de nuisances sonores à l'extérieur des locaux.

3. Les pollutions du sol et sous-sol

La déconstruction du CNET a fait l'objet d'une phase désamiantage-curage puis s'est engagée la démolition des bâtiments. Une estimation de la nature et de la quantité des déchets et les principes de leur gestion sur chantier et/ou évacuation sont établis. Des principes de contrôle - suivi et traçabilité - sont déclinés (*Etude d'impact*, pp 587-590).

Des bilans de pollution du sol ont été faits avant la démolition du CNET et après, selon les volumes à décaisser basés sur les fonds de fouille (*étude d'impact*, pp.442-443).

La quantification du volume des terres à excaver et les filières de traitement sont basés sur : « *des hypothèses ... et notamment la précision de la cote des derniers niveaux de plancher du projet a pu évoluer avec la version finale du projet. Cependant les ordres de grandeur restent identiques.* » (p. 444)

Question de la Commission : existe-t-il un tableau comparant les cotes de sous-sols prises à l'état initial (existant déjà sur le site) et les cotes du nouveau projet servant à l'évaluation quantitative et qualitative ?

Concernant la qualité des gaz émis par les sols

Les analyses mettent en évidence la présence de composés volatils susceptibles de provenir des sols et des eaux souterraines. Au droit des futurs bâtiments, ces composés volatils sont susceptibles de contaminer l'air intérieur des bâtiments.

Mesure de réduction dans les bâtiments : ventilation mécanique dans les sous-sols.

Dans les lieux où le sol est non recouvert, des contrôles sont prévus et en phase définitive « *une Analyse des Risques Résiduels (ARR) sera faite pour démontrer l'acceptabilité des risques au plan de la santé humaine.* » (p.9).

Par ailleurs, en termes de santé publique, l'étude d'impact estime que le projet aura un impact positif car il supprime l'amiante d'anciens bâtiments, déconstruit d'anciens éléments et ICPE du site, dépollue les sols dans un cadre réglementaire strict, génère un accroissement du trafic automobile mais favorise les déplacements doux et mise sur transports publics et la réduction de places de parking - d'où une incidence « *modérée sur l'air* » - et développe la géothermie en évitant l'emploi d'énergie fossile (p.439).

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

La pollution du site est un enjeu environnemental fort d'où une forte préoccupation des habitants. Le dossier est complexe et fait appel à de nombreuses compétences scientifiques et techniques. Il est impossible d'être exhaustif dans notre analyse, mais on peut faire ressortir quelques points.

L'Avis de la MRAe du 3 mai 2018 signale les points essentiels auxquels le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage de mai 2018 répond. L'auteur du mémoire annonce sincèrement l'intention « *d'assurer la plus parfaite information de l'autorité environnementale, du public et des autorités compétentes* » ce qu'il traduit par des réponses systématiques et approfondies.

Nous avons fait un rapprochement des recommandations émises par la MRAe et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage dans le tableau joint.

Tableau comparatif entre l'avis de la MRAe et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage : Loi sur l'Eau

Recommandations dans l'Avis MRAe du 3 mai 2018			Mémoire en Réponse du maître d'ouvrage Mai 2018			Mesures
Thème	Sous-thème	page	Thème	Sous-thème	page	
Impacts du projet et mesures proposées : Gestion de l'eau	Etudier le risque chronique d'infiltration de la nappe souterraine dans les sous-sols	10	Gestion de l'eau	Etude de conception Burgeap a fait estimation des niveaux de plus hautes eaux souterraines (NPHE) selon 2 hypothèses : sans arrêt de pompage et avec 50% arrêt de pompage	16-17	En dehors de la zone régie par le PPRI, il y aura un système de cuvelage pour l'ensemble de l'infrastructure, jusqu'à la cote 27,90 NGF Pas d'infiltration « chronique » d'eau de nappe dans les bâtiments. Exception pour crue cinquantennale, infiltration temporaire.
	L'inondabilité par débordement de la Seine est bien traitée dans l'étude d'impact (exposition du projet et impact sur les eaux souterraines)					
	En phase travaux, les installations de géothermie feront l'objet d'un contrôle régulier qui portera sur l'hydrodynamique et la qualité des nappes. Les mesures proposées sont pertinentes.					

Il nous semble que certains points méritent des précisions et mises à jour des données pour lever quelques zones d'incertitude avant toute construction du projet.

Qualité de l'air et émissions sonores

Nous avons formulé des questions, dans notre PV de synthèse remis au maître d'ouvrage, relatives aux mesures et conclusions de leur mémoire en réponse.

Pollution du site, sous-sols

Nous avons formulé des questions dans notre PV de synthèse remis au maître d'ouvrage.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage de mai 2018 répond à tous les points évoqués ci-dessus, notamment que la liste des polluants et paramètres recherchés mesurés s'appuie sur une circulaire du 8/02/2007 qui définit une terre non polluée et sur un arrêté ministériel du 12/12/2014 complétant la liste (p.7).

L'étude d'impact mentionne que le projet aura un impact positif direct par la dépollution du sol. « L'évacuation d'un volume important de terres polluées, dans les règles de l'art, représente une mesure forte de réduction en matière de qualité des sols. » (p.447)
Elle a précisé que les espaces verts futurs seraient développés sur des terres saines.

Concernant les établissements publics sensibles

Le projet répond aux recommandations d'une circulaire du 8 février 2007 visant à éviter tout contact de bâtiments accueillant des populations sensibles avec des substances toxiques, en complément aux mesures de dépollution : construire des locaux sur des vides sanitaires largement ventilés. (*Mémoire p. 19*).

Le bureau d'études SOLER Environnement a fourni une carte « *superposition de localisation des pollutions et des équipements publics* ».



Eco-quartier et Santé publique

Nous avons formulé des questions dans notre PV de synthèse remis au maître d’ouvrage. De nombreuses incertitudes sont liées aux hypothèses retenues pour évaluer les impacts du projet.

Tableau comparatif entre l’avis de la MRAe et du mémoire en réponse du maître d’ouvrage : pollution du site, pollutions associées au trafic routier.

Recommandations dans l’Avis MRAe du 3 mai 2018			Mémoire en Réponse du maître d’ouvrage Mai 2018			Mesures
Thème	Sous-thèmes	page	Thème	Sous-thèmes	page	
Déplacements pollutions et nuisances associées	Bruit Comparer l’état initial avec les données de Bruitparif et justifier de l’état de référence retenu		Déplacements pollutions et nuisances associées	Mesures initiales précisées dans étude d’impact pp 153-154. Références de Bruitparif : ne sont pas pertinentes pour la protection du voisinage et de l’environnement, ni pour les performances acoustiques des façades de l’opération	10	Niveaux sonores règlementaires (diurne et nocturne) pris en compte pour dimensionnement mesures de réduction, évitement.
	Air Présenter un inventaire des sources de pollution sur l’aire d’étude	11		Cartographie et tableau des installations polluantes sur un rayon de 1500m. Zone d’étude impactée essentiellement par le trafic routier.	11-12	
	Qualité de l’air selon normes de l’OMS	13		Deux campagnes de mesures en 2016 et 2017 ont été comparées aux valeurs guide de l’OMS (tableau de synthèse présenté). La zone d’étude est assimilée à une « zone urbaine de fond ». Voir étude d’impact pp. 425-429 in situ	13-14	Conclusion : l’aire d’étude où « les concentrations moyennes de NO2 respectent la valeur de recommandation de l’OMS, hors épisode pic de pollution »
	Faire un inventaire des établissements sensibles à la pollution de l’air par le trafic routier	15		Cartographie réalisée et établissements inventoriés	15	
	Caractériser l’évolution de l’exposition à la pollution de l’air de la population locale	28		Modélisation pour avenue de la République et rue Victor Hugo : exposition maximale à la population de ces rues		Tendance locale assimilable à celle de la population francilienne. Sur les 10 dernières années, tendance à la baisse de PM10 et NO ² .

Recommandations dans l’Avis MRAe du 3 mai 2018			Mémoire en Réponse du maître d’ouvrage Mai 2018			Mesures
Thème	Sous-thème	page	Thème	Sous-thème	page	
Pollution du site (sous-sols)	Justifier le choix de la liste des polluants mesurés sur le site	6-7	Pollution du site	Définition de la liste des polluants et paramètres recherchés sur le site	7	
	Mettre à jour l’état initial suite à l’étude complémentaire de pollution des sols projetée par le maître d’ouvrage			Etude complémentaire réalisée : rapport en cours de rédaction	8	?
	Justifier le choix des seuils complémentaires utilisés pour évaluer les pollutions			Choix des seuils règlementaires pour évaluer les pollutions : fond géochimique naturel et valeurs maximales admissibles ISDI.	8	Annonce nécessité de compléter les analyses
	Qualifier l’intensité des pollutions Et présenter une conclusion pour chacun des groupes de polluants étudiés (présence ou non d’une pollution, intensité de cette pollution)			Qualification de l’intensité et conclusion pour chaque groupe de polluants : évaluation environnementale, phase 3, (09/12/2016) met en évidence teneurs significatives	8-9	La nécessité de supprimer les teneurs significatives par gestion particulière
	Justifier le fait de ne pas étudier la qualité des gaz émis par les sols, ou le cas échéant de compléter l’étude sur ce point			Evaluation environnementale, phase 3, (09/12/2016) met en évidence émission de gaz volatils susceptible de contaminer air des bâtiments	9	Mise en place d’une ventilation en sous-sol pour limiter contamination air intérieur en conformité avec la circulaire du 8 février 2007. A réaliser une analyse de risques éventuels pour sols non recouverts.
	Localiser les pollutions et les usages du site. Etablir un bilan sur l’implantation des bâtiments avec populations sensibles sur des sols pollués	17		Une carte est faite : Superposition de la localisation des pollutions et des établissements publics. Référence à la circulaire du 8 février 2007 relative aux mesures à prendre. Le projet respecte ces mesures.	18-19	Une étude des risques sanitaires potentiels au droit des équipements publics a été faite par Soler : le projet ne présentera pas de risques pour futurs usagers ; après travaux, un contrôle de l’état des sols est prévu.

VII - Concertation et information du public

1) L'Accessibilité du dossier électronique

◇ Contenu de l'observation n°4, 11 juin

Le premier jour de l'enquête publique, 11 juin, Mme Brison note la difficulté d'accès au dossier électronique.

▪ Solutions

Un membre de la Commission d'enquête a vérifié le bon fonctionnement.

En parallèle, lors de notre permanence, Mme Mauger, du service urbanisme de la Ville, a immédiatement vérifié le bon fonctionnement du site électronique. Elle a contacté la personne intéressée pour lui donner la marche à suivre.

2) Présentation du projet

◇ Contenu des observations

a) Sur la maquette et autres supports visuels

Mme Jeanine Roca (observation n°11) constate que « *concernant la maquette, qui en soi est bien réalisée, elle ne représente pas la réalité du quartier avec les immeubles environnants.* » La même critique apparaît dans l'observation n°23.

Mme M. Dumez (observation n°37) développe cette constatation « *pourquoi ne pas représenter l'environnement direct de Cœur de Ville qui doit se greffer sur le corps urbain...* », « *la maquette, les montages vidéos, les images virtuelles, ne montrent jamais ce qui se passe autour de l'îlot* »

M. Anthony Russo-Pelosi (observation n°54) rappelle « *nous avons demandé lors de la dernière réunion d'avoir une maquette à l'échelle avec les bâtiments et des vues adjacentes afin d'avoir une vue d'ensemble et pas seulement la maquette du projet...* »

b) Sur le périmètre de construction du projet

M. Robert Dumez (observations n°6 et 36) pointe le problème spécifique du périmètre du projet comme suit : « *Sur l'avenue du General Leclerc, le projet est implanté au-delà des grilles jusqu'aux places de stationnement alors que sur les panneaux affichés sur le site, les bâtiments sont implantés à la grille actuelle. La rue Leclerc va être réduite de 6m environ dans le secteur Leclerc/Vernet* ». Il dit que « *la présentation sur les panneaux est trompeuse* ». Il ajoute que « *c'est sur les plans de permis de construire et de démolir qu'on découvre cette disposition* ».

c) Sur l'absence de plan de circulation et d'aménagement des abords

Mme Manzionne Brison (observations n°2 et n°23) déplore qu'« *il manque une pièce essentielle pour permettre aux Isséens de se faire un avis sérieux : le plan de circulation lié au passage de 18.000 véhicules/jour supplémentaires, induits par le projet. C'est tout à fait regrettable* ».

L'Association Actevi (observation n°76) signale que « *l'accès des immeubles se fait par l'extérieur, d'où l'importance d'avoir de larges trottoirs, absents dans cette étude d'impact* ». Elle relève que « *du fait de la disparition de la servitude de reculement, la rue du Général Leclerc devient un couloir. L'étude d'impact n'étudie pas cette rue. La ville a-t-elle prévu les largeurs de trottoirs nécessaires à l'augmentation de la circulation piétonne ? Le même problème se pose pour la rue Victor Hugo. Systématiquement, la distance entre le bâti et la limite de propriété est diminuée dans le projet.* »

La Commission d'enquête a entendu un bon nombre d'observations orales lors des permanences exprimant une grande inquiétude sur la dimension des trottoirs sur le pourtour du projet capable d'accueillir les flux de piétons.

d) Sur la problématique du bâtiment de bureaux B1

L'Association Cœur d'Issy Riverains soulève dans son mémoire la problématique de ce bâtiment du « Triangle Nord » (observation n°48) ; elle déclare que « *les représentations graphiques du projet exposées par le promoteur éludent pratiquement toujours ce bâtiment, comme s'il constituait la partie honteuse du projet.* »

« *Le promoteur est conscient de l'importance des nuisances que le projet fait subir tout spécialement aux riverains des rue Victor Hugo Nord et avenue de la République... ainsi que la municipalité, il a tout fait pour les occulter ou les nier, comme si ces nuisances imposées étaient la condition de réussite de l'opération et du « bouclage financier » du projet.* » (cf. p.7 du mémoire).

Elle déclare aussi que « *les orientations d'aménagement de l'OAP n° 5 du PLU... prévoient que le projet doit s'inscrire dans son environnement en « minimisant les ombres portées des bâtiments » ... Cette OAP n'est pas respectée par le projet* » (p. 21 du mémoire).

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Il ne fait pas de doute que les habitants manifestent un intérêt légitime pour l'avenir de ce quartier et certains ont lu des parties du dossier d'enquête pour étayer leurs observations, soit par intérêt privé et/ou par connaissance réelle ou intérêt pour des sujets urbains et d'environnement. Preuve en est que les riverains sont les auteurs de la grande majorité des observations.

Leur constat commun est que la présentation du projet brille par l'absence de prise en compte du bâti existant et des habitants côtoyant le nouveau projet. Ils en donnent pour preuve entre autres les supports visuels incomplets mis à disposition du public au siège de l'enquête, sur le site de l'opération et lors de réunions avec les riverains. Mais aussi ils analysent de manière lucide le processus de négociation entre la Ville et le Promoteur qui sous-tend la réalisation de l'opération.

3) Le droit à l'information

◇ Contenu des observations

L'Association Cœur d'Issy Riverains (observation n°48) fait remarquer que « *le droit à l'information en matière d'environnement tel que protégé par les directives de l'Union Européenne, la convention d'Aarhus, la Charte de l'environnement et le Code de l'environnement, est méconnu au regard de l'hyperdensité du dossier et du délai d'enquête (à cheval sur les vacances scolaires de surcroît)... En l'état, les membres de l'association n'ont pu prendre connaissance de tous les documents et de toutes les informations soumises à l'enquête... Ils sont dans l'impossibilité de faire part de leurs observations sur certains aspects... En conséquence, il est demandé... un allongement du délai d'enquête d'un mois supplémentaire.* »

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Il est indéniable que ce dossier d'enquête unique est complexe et technique, comprenant cinq volumes et une étude d'impact de 734 pages. Il requiert du temps et de l'expertise pour en appréhender les enjeux et apprécier les mesures prises notamment en matière d'environnement.

La Commission a adressé à l'Association une réponse non favorable à l'allongement de l'enquête, après avoir analysé les conditions et dates de mise à disposition du public du dossier d'enquête, le fait que l'accessibilité au dossier s'est déroulée sans obstacle pendant l'enquête et qu'il n'est pas dans l'intérêt général de poursuivre l'enquête en pleine période de vacances.

4) La concertation

◇ Contenu des observations

M. JL Sicaud (observation n°30) déclare « *les cinq réunions de concertation n'ont débouché sur aucune avancée en réponse aux critiques exprimées (épannelage dérisoire., refus de reculer les façades.* »

M. Antony Russo-Pelosi (observation n°54) : « *Nous ne sommes pas contre le projet Cœur de Ville. Vous nous expliquez que nous nous sommes concertés... mais nous sommes juste*

informés au compte-goutte et seulement sur les informations des promoteurs et pas les questions des riverains. »

Mme Françoise Delva *« Ce chantier est imposé aux Isséens, principalement aux riverains... et il est déplorable qu'il n'y a pas de proposition d'ouverture sur les revendications légitimes de ces mêmes riverains. »*

L'Association Cœur d'Issy Riverains (observation n°48), dénonce une *« parodie de concertation »*. Elle relate les fins de non-recevoir ou les tentatives par les décideurs d'éluder les questions qu'elle soulevait concernant les disproportions du bâtiment de bureaux B1 impactant les riverains propriétaires qu'elle représente, lors des réunions du Comité de suivi.

Elle affirme qu'*« il n'y a eu d'étude ni préliminaire ni approfondie des propositions puisque celles-ci comportaient, outre une diminution des hauteurs et un retrait des façades de 1 mètre... un épannelage des étages supérieurs du Bâtiment Nord. ... et la Commission d'enquête pourra constater l'absence au dossier de toute évaluation chiffrée des propositions faites ou des solutions envisageables en matière d'épannelage. »*

Elle dénonce un processus de décision qui a mené à la densification du projet présenté comme soi-disant une réponse aux besoins des habitants mais qui résulterait en fait d'accords financiers : *« En réalité notre Association a assisté depuis 18 mois à un exercice de tromperie des habitants du quartier, riverains immédiats du programme »*.

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Au vu des réactions, force est de constater que certains citoyens surestiment le rôle de la participation du public, pensant que leurs propositions seront retenues par le porteur de projet. La concertation n'impose pas aux décideurs de systématiquement adopter les propositions faites. (*Voir article 1 de la Charte sur le degré de participation du public prévu (de la consultation à la co-construction)*).

Cependant, certaines observations sont fortement étayées et pointent une défaillance du processus de concertation. Pour cela, il faut examiner quel a été ce processus et s'il a comporté des défaillances éventuelles.

Les étapes de la concertation préalable sont décrites dans :

- Le dossier d'enquête *« 1.6 Préambule –Bilan de la procédure de débat public »* :

- La délibération du conseil municipal du 30 octobre 2013 annonce le lancement de la concertation préalable liée au dossier de création de la ZAC Cœur de Ville, l'Aménageur est désigné SPL Seine Ouest Aménagement. Une grande démarche participative des Isséens est engagée au début de 2013, intitulée *« Les Conversations citoyennes »*.

La procédure de ZAC et la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'une concertation unique, dont les modalités sont fixées (exposition, réunion publique, réunion de quartier, articles dans le journal local). En application de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme

○ La délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 accompagné du « *Bilan de la concertation préalable* ». Concertation organisée pour une nouvelle réflexion sur l'avenir du Cœur de Ville suite à l'annonce du départ de Orange Labs. Plus de 1700 habitants ont participé et près de 5000 contributions ont été enregistrées.

La concertation s'est poursuivie dans le cadre des procédures de modification et de révision du PLU menées entre avril 2014 et octobre 2015. De nombreux articles ont informé les Isséens sur l'évolution du projet.

En plus des concertations évoquées plus haut, deux enquêtes publiques ont permis de recueillir les observations des Isséens.

Il a été décidé de revoir le programme de la ZAC en cherchant un équilibre entre logements et bureaux. Le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC.

- L'étude d'impact : « *Préambule, 2-Contexte : la ZAC Cœur de Ville* » pp.8 à 11

Ce chapitre décrit l'évolution du programme global prévisionnel de la ZAC en 2005, les raisons pour lesquelles la modification du dossier de création de la ZAC a été retenue, et l'approbation du dossier de création et de réalisation et du programme des équipements par le Conseil municipal le 17 décembre 2015.

Celui-ci a également pris acte du bilan de la concertation préalable (mentionné ci-dessus) et a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- Un récapitulatif des procédures

Adressé à la Commission par Mme Christelle Mauger, Directrice Urbanisme de la Ville, il mentionne (cf. mél daté du 5 juillet 2018) : 29 novembre 2017 - modification du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC, avenant n° 1 concession d'aménagement.

✓ Tentative de synthèse :

Il ressort qu'un processus de concertation s'est bien déroulé entre 2005 et 2015, dans les temps forts des études initiales d'opportunité du projet, puis dans celui de la définition du projet et ses modifications. Un bilan de concertation figure au dossier.

Toutefois, la situation est moins claire pour le « dossier de réalisation du projet », approuvé en 2015. En effet le dossier d'enquête ne contient pas de bilan ni de rapport entre 2015 à ce jour. L'Aménageur a été désigné depuis 2010. La Commission d'enquête a entendu plusieurs observations orales du public et certaines écrites relatives au travail de concertation sous forme de Comité de suivi établi par la Ville et de réunions initiées par l'Aménageur.

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Il ne revient pas à la Commission d'enquête d'arbitrer le jeu d'acteurs (autorités locales, aménageur, opérateur, citoyens) ni de juger des intentions des uns et des autres. La concertation est un outil de la démocratie participative et elle « *procède d'une volonté délibérée des divers partenaires. La mise en œuvre de la concertation procède d'une volonté politique. Il incombe donc aux pouvoirs publics (élus, administrations) de veiller à sa mise en œuvre. Lorsque le maître d'ouvrage n'est pas une autorité publique, il lui faut alors tenir l'autorité compétente informée de son projet et définir avec celle-ci les modalités de la concertation* » (article 3 - Charte de la Concertation du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement¹).

Le fossé existant entre les auteurs du projet et le public semblerait s'être creusé dès le moment où la Ville et l'Aménageur ont tiré un bilan très optimiste de la concertation préalable (voir ci-dessus) et n'ont pas envisagé la vigilance et l'implication que les riverains, certains avec expertise, auraient dans la phase réalisation.

5) L'étude d'impact

◇ Contenu des observations

Mme Brison (observation n°23) passe en revue différents chapitres de l'Etude d'impact signalant des conclusions « *pas sérieuses* » (ensoleillement, pollution de l'air, trafic, bruit), « *utopie* » (transports en commun), et une propension à « *tout va très bien ou on verra après* ».

L'Association Cœur d'Issy Riverains (observation n°48) présente les points discutables de l'étude d'impact du projet Cœur de Ville réalisée par le maître d'ouvrage :

- Sur la circulation, les transports en commun et le stationnement : « *hypothèse sans démonstration sérieuse, ... désinvoltes conclusions* » (pp. 480 et suivantes)
- Sur les nuisances et pollutions consécutives au projet. Elle conclut : « *que ce soit dans l'étude d'impact, dans le rapport de la MRAe ou dans les réponses du constructeur, on ne peut que constater toute une série d'incohérences des calculs et d'imprécisions des prévisions. Il n'y a dans ces projections que des paris aventureux dissimulant la très forte probabilité... d'un avenir pénible dans un quartier totalement asservi aux nuisances de l'automobile.* »

Elle estime « *que le livrable présenté par le maître d'ouvrage est biaisé en particulier sur l'identification et la mesure des sources de pollutions dangereuses présentées par un organisme indépendant* ».

Elle s'insurge aussi sur un autre point mettant en cause la Ville : « *... il est possible d'affirmer que l'effet des hauteurs spécifiques décidées pour la partie Nord de la zone (en l'espèce le Bâtiment Nord qui culmine à 29,5m) n'a fait l'objet d'aucune étude d'impact de la part de la Municipalité* ». (p.21)

¹ Texte officiel produit par le Ministère de l'Environnement le 5 juillet 1996

➤ **Éléments du dossier d'enquête**

Un exemplaire de l'étude d'impact est inséré dans chaque volume du dossier d'enquête. Le public averti y a cherché les données pour les problématiques qui l'intéresse et bon nombre d'observations débouchent sur une constatation commune : des hypothèses discutables et des conclusions faisant croire que le projet n'aura pas d'incidences graves.

DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DU CODE MINIER

La conception du projet de géothermie

◇ Contenu des observations

« Par ailleurs je suis très favorable au projet de géothermie qui est certainement l'une des formes d'énergie renouvelable les plus pertinentes par son ampleur et sa disponibilité (pas d'intermittence), mais aussi par la quasi absence d'inconvénient tant pour l'environnement que pour les habitants ». (M Michel Davancens)

➤ Éléments du dossier d'enquête

L'Etude d'impact, chapitre II.C et chapitre III.10, ainsi que le dossier de demande d'autorisation, décrivent de manière rigoureuse les nombreux aspects liés à ce type de production d'énergie.

Le porteur de projet s'entoure de partenaires spécialisés tels que l'entreprise Ginger Burgeap, spécialisée en hydrogéologie et qui est la rédactrice du dossier de demande d'autorisation au titre du code minier.

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Ce sujet n'a pas suscité d'intérêt particulier de la part du public, sauf une observation citée ci-dessus. Par contre, nous nous sommes demandés essentiellement sur quelles bases le choix de la géothermie avait été fait, où seraient localisés les puits, comment l'énergie parviendra aux usagers du site et couvrira-t-elle tous les besoins ? Quels sont les risques et les avantages liés à ce système de production d'énergie ? Est-il fiable et pérenne ? Comment le dossier a-t-il évolué suite à l'instruction administrative et à l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale ?

L'ambition du quartier d'être un éco-quartier visant les plus hautes certifications se traduit par un engagement de performance énergétique pour l'ensemble de l'opération.

L'objectif du projet est la récupération de chaleur souterraine, qualifiée de « gîte géothermique ». Les gîtes géothermiques sont des mines et relèvent donc du code minier.

Au titre du code minier, le projet est soumis à une autorisation compte tenu du débit d'exploitation maximum et des puissances échangées avec la nappe supérieure à 500kW.

Au titre des ICPE - Installations classées pour la protection de l'environnement - le projet est soumis à déclaration car il emploie des équipements frigorifiques dont la quantité de fluide frigorigène atteint environ 1800 kg (rubrique 4802-2 selon l'article R.511-9 du code de l'environnement).

Raisons du choix de la solution géothermique

Le Rapport Ginger Burgeap explique que le porteur de projet engage une stratégie énergétique globale où la solution de géothermie assurera un taux de couverture en énergie renouvelable (ENR) d'environ 70%, et ce de manière sécurisée et durable (p. 137).

Sur la base de besoins estimés par SETEC (2017), les simulations ont démontré la faisabilité et la pérennité du dispositif de géothermie sur nappe par une exploitation équilibrée de la nappe (p. 117).

L'étude d'impact indique que le projet de géothermie couvrira 96% des besoins en énergie, le reste étant complété par le réseau de chaleur de la Ville et des panneaux photovoltaïques (sur les immeubles de bureau).

Exploitation de la nappe à 200 m ³ /h	Mode de fonctionnement	
	Mode chaud (hiver)	Mode froid (été)
Mode	Mode chaud (hiver)	Mode froid (été)
ΔT (°C)	-5	+8
Appel de puissance maximum (kW)*	2 079	4 415
Besoins énergétiques (MWh)*	2 323	2 272
Besoins énergétiques totaux (MWh)*	4 595	
Puissance couverte par la géothermie (kW)	1 160	1 856
Taux de couverture des appels de puissance*	56%	42%
Energie couverte par la géothermie (MWh)	2 210	2 215
	4 425	
Taux de couverture des besoins en énergie*	95%	97%
	96%	
Différence des énergies chaude et froide échangées avec la nappe (MWh)	+5	

L'autorisation de recherche de gîte et le permis d'exploitation

Le gîte visé est une nappe dénommée aquifère de la Craie Campanienne. Elle se situe entre +20 NGF et 0 NGF. Le permis est sollicité pour une durée de 3 ans sur un périmètre de recherche et un volume d'exploitation (cf. plan ci-dessous).

En cas de succès de ces forages de recherche, le projet fera l'objet d'un dépôt de demande d'exploitation sur les mêmes puits du gîte. Cette demande ne nécessitera pas de nouvelle enquête publique (cf. Rapport p.37 et p.39).

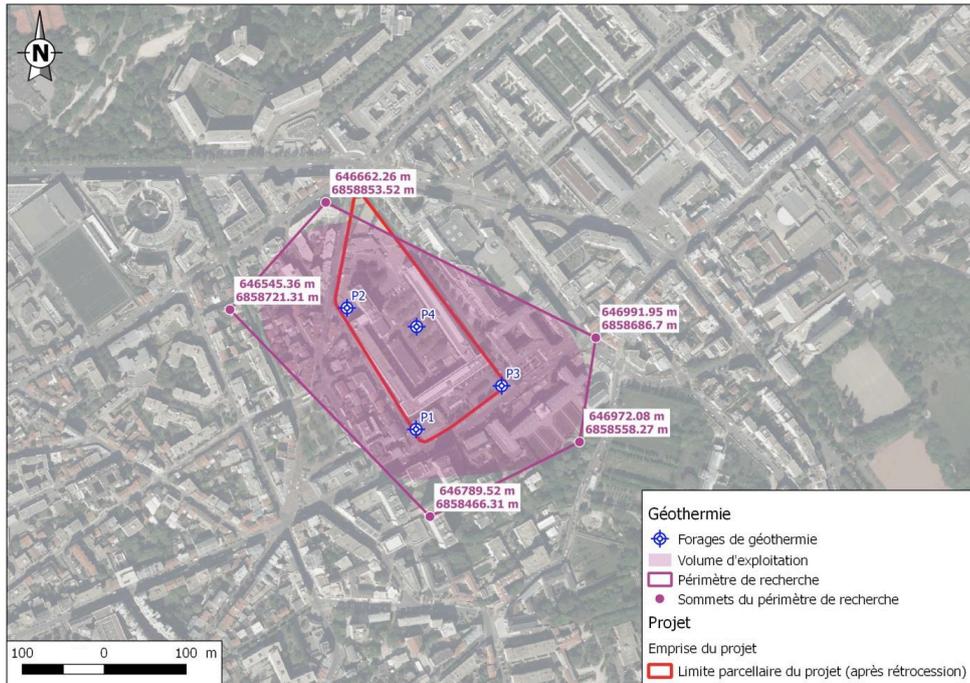


Figure 1 - Le périmètre et le volume d'exploitation demandé (fond IGN BD ORTHO)

Localisation des puits de géothermie

Le dispositif de géothermie sera constitué de 4 forages, puits profonds de 30 m à 35m qui sont tous sur la parcelle cadastrale de la ZAC : deux puits de prélèvement P1 et P3 au Sud, deux puits de réinjection P2 et P4 au Nord.



Caractéristiques du dispositif de géothermie

Le « *Rapport du service de la police des Mines* », DRIEE, Service Energie-Climat-Véhicules, 03 mai 2018, décrit le dispositif comme suit : le projet prévoit la mise en place d'une boucle d'eau tempérée régulée entre +22°C (été) et +24°C (hiver) et alimentée en énergie par :

- la géothermie sur nappe via des échangeurs (free cooling) et des thermofrigopompes (TFP)
- le réseau de chaleur de la ville de Paris (CPCU) en appoint chaud
- des Drya Adiabatiques (PAC Air-Air) en appoint froid.

La boucle d'eau tempérée alimente ensuite des sous-stations dédiées en pied d'immeuble. Une production par thermofrigopompes décentralisées est mise en œuvre au pied de chaque bâtiment.

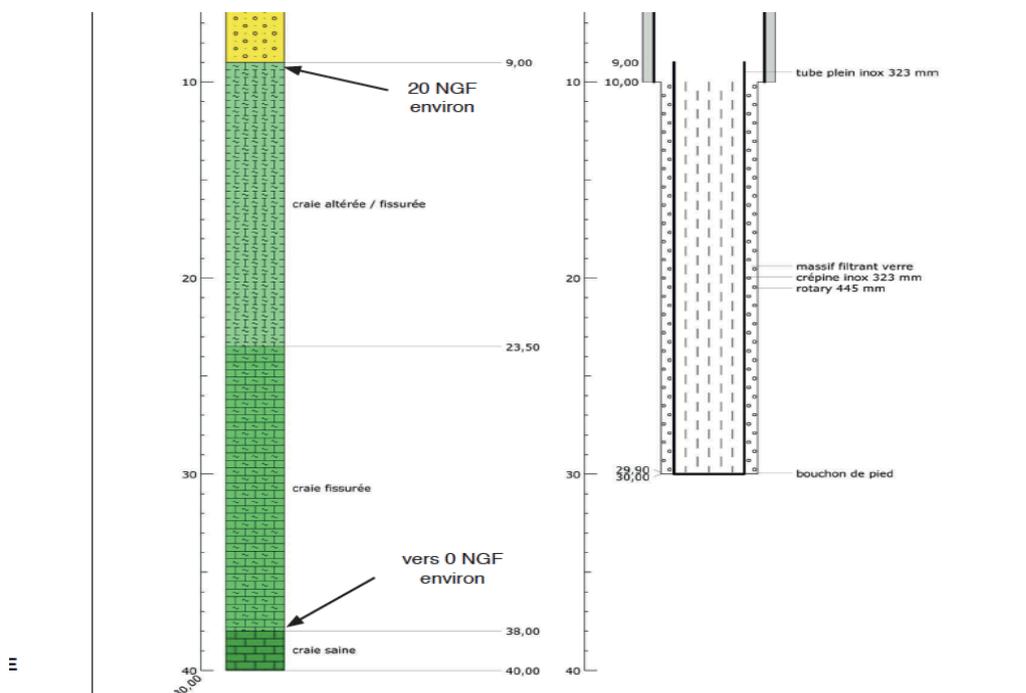
Le gîte géothermique sera constitué de deux ouvrages de pompage et deux ouvrages de réinjection qui exploiteront la nappe à un débit de 200m³/h au maximum. La nappe prélevée est celle de la Craie. L'eau sera réinjectée dans la même nappe. L'été, l'eau sera réinjectée 8°C plus chaude et l'hiver 5°C plus froide.

Les travaux de forage et les fluides de forage

La phase de forage devra se faire en une seule phase, débutant dès l'automne 2018.

La méthode de forage, les fluides utilisés (non toxiques et non polluants) et le traitement des boues déblayées et traitées sont faits selon les réglementations en vigueur.

« *Un tubage plein et cimenté permettra d'interdire toute contamination des différents niveaux d'aquifères surmontant l'aquifère cible en cours de forage et d'assurer la stabilité des parois ainsi que l'étanchéité de l'ouvrage* » (cf. Etude d'impact, p. 371).



368

Analyse des impacts du système de production de chaleur et de froid alimenté par la géothermie

Le dossier de demande d'autorisation contient une évaluation environnementale des impacts de la solution projetée. Ces impacts sont déclinés dans le chapitre III. 10 de l'étude d'impact ainsi que les mesures prises pour les éviter et les réduire.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) estime que l'étude d'impact décrit bien les phases et les techniques de réalisation des forages (*Avis du 3 mai 2018*, p.10, Etude d'impact p.371-2).

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) conclut qu'au regard des intérêts visés à l'article L 161-1 du code minier, « *les enjeux importants sont bien pris en compte dans le dossier et l'étude d'impact. Les mesures prévues pour maîtriser les impacts sont bien détaillées et correspondent aux pratiques couramment utilisées sur ce type de projet de géothermie.* » (cf. Lettre du 7 mai 2018).

Le Maître d'ouvrage a apporté des compléments au dossier en réponse aux recommandations de la MRAe concernant le périmètre de recherche de gîte, les consommations énergétiques et les certifications requises pour l'opérateur (cf. *mémoire en réponse p. 34-5*).

Résultats de l'instruction réglementaire

Bien qu'il soit difficile de tracer une chronologie exacte du fait que les dates de certaines étapes diffèrent d'un courrier administratif à un autre, il ressort que les services de l'Etat et le maître d'ouvrage ont dûment procédé aux consultations et aux vérifications requises, notamment pour délivrer une Autorisation environnementale dont le projet fait l'objet aussi bien au titre du code minier que de la loi sur l'eau.

Une tentative de chronologie de l'instruction s'appuie sur les courriers que la Préfecture 92 a remis à la Commission d'enquête lors d'une réunion de présentation du projet en Préfecture.

Résultats de l'enquête administrative

L'Unité départementale - UD 92 - en charge de l'instruction de la partie relative aux ICPE n'a émis aucune observation.

Au titre du code minier, seule parmi les services consultés, l'Agence Régionale de la Santé - ARS Ile-de-France - a émis un avis : il est favorable avec les recommandations suivantes (cf. *dossier d'enquête n°1 .4.3*):

- la mesure des nuisances sonores des ateliers de forage : « *Les nuisances sonores engendrées par le projet n'ont pas été suffisamment prises en compte. Par ailleurs la durée des travaux n'est pas précisée* »

- « *En ce qui concerne le développement chimique de l'aquifère de la craie campanienne, le dossier ne précise pas les ouvrages concernés (pompage ou injection) ni quel acide sera utilisé ni en quelle quantité* »

L'ARS a bien noté que les forages seront réalisés dans les règles de l'art : respect de la norme NF X10-999 d'août 2014 et de l'arrêté ministériel du 11 septembre 2003, portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration.

Les « Compléments au dossier déposé », 03/04/2018

La SNC a fourni ces Compléments en réponse à l'avis de l'ARS et à l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale – MRAe du 3 mai 2018, qui stipulaient :

- Identification du demandeur : seule la SNC Issy-Cœur-de-Ville aura à sa charge la partie minière du projet
- Capacités techniques du pétitionnaire : la SNC s'est adjoint une équipe de maîtrise d'œuvre pour l'assister dans le choix d'un opérateur (suite à appel d'offre) et pour le suivi des études et de la réalisation des travaux. L'entreprise de forage qui sera retenue devra présenter des qualifications bien précises. Les futures maîtrises d'œuvre des forages sont bien connues.
- Un planning prévisionnel des travaux
- L'archivage et la mise à disposition des données de surveillance de l'installation
- Définition du volume d'exploitation
- Une analyse des risques et des mesures de prévention.

Autres démarches de la Commission pour apprécier le projet

Questions à la DRIEE en charge de l'instruction du dossier

Nous avons demandé à la DRIEE ce qu'il advient si l'étude d'impact et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage n'ont pas répondu de manière suffisamment adéquate et complètement aux recommandations de la MRAe après le premier échange.

Madame Gérolin indique que sa responsabilité est d'apprécier la recevabilité du dossier après ce premier aller-retour entre maître d'ouvrage et la MRAe, car il ne sera pas suivi d'un autre. Dans le cas présent, le dossier a été jugé recevable, et elle a engagé la procédure de demande d'ouverture de l'enquête publique.

C'est l'enquête qui offre une autre fenêtre d'appréciation sur le projet.

Madame Gérolin, au titre de la Police de l'Eau, estime que l'étude d'impact a bien pris en compte un point de vigilance essentiel à la géothermie : éviter l'interconnexion entre nappes (*voir notre analyse dans le chapitre loi sur l'eau*).

Madame Charlier, au titre du code minier, estime que ce projet de géothermie ne comporte pas de problème particulier, en comparaison avec de nombreux autres connus par son

service. En général, les principaux risques surviennent au moment du forage, les plus grandes difficultés lors de la réinjection en nappe.

Elle confirme que la qualité professionnelle de l'opérateur est cruciale pour gérer ces risques et que la SNC prend les mesures pour choisir une entreprise qualifiée. De plus, les forages sont de petite profondeur.

Par ailleurs, le plus gros risque est en phase chantier généré par la co-activité de nombreuses entreprises sur le site. La SNC a fourni un document Santé-Sécurité du chantier comme partie intégrante de sa demande (*cf. rapport p. 44*).

La DRIEE donnera le permis de recherche sur le périmètre demandé, c'est-à-dire le droit à la SNC d'être le seul à faire une recherche scientifique préalable aux forages. Considérant que la cartographie du sous-sol est scientifiquement très fiable, l'ouverture de puits pourra en découler facilement.

Au cas où le pétitionnaire souhaiterait faire un forage en dehors du périmètre demandé, il devrait soumettre une autre demande d'autorisation qui serait soumise à enquête publique. Ceci est improbable, d'autant qu'il faut neuf mois pour obtenir un tel permis.

Le permis d'exploiter sera demandé pour 30 ans. Il peut être prolongé par période de 15 ans maximum renouvelable plusieurs fois. Ceci assure une continuité de l'opération.

Visite d'un site de géothermie sur nappe en fonctionnement dans un bâtiment de bureaux à Rueil Malmaison le 4 juillet. Visite guidée par Burgeap.

Par ailleurs la Ville bénéficie d'une expérience réussie du site de géothermie sur nappe au Fort d'Issy.

Concernant la durée de vie de la production d'énergie

Les représentants de SNC Altaera Cogedim assurent que le projet étant privé, il a visé le risque zéro. Tous les équipements sont doublés pour gérer d'éventuels dysfonctionnements : il y a deux doublets « pompage/réinjection », deux générateurs.

Un scénario catastrophe a été envisagé : par exemple, un changement de lois nécessitant l'arrêt. Le scénario de l'épuisement de la nappe phréatique semble impossible.

Le projet est complètement réversible car il pourrait être substitué par de l'énergie payante CPCU.

Le dossier de demande et l'étude d'impact précisent les modalités d'arrêt d'exploitation et d'abandon des forages avec comblement et obturation de ceux-ci (*cf. p. 371 et dans le rapport p. 54-55*).

Concernant les coûts

La DRIEE estime que le choix pour la géothermie est un grand avantage pour l'ensemble des acteurs concernés, car le prix est connu et fixé d'avance.

La SNC précise que les coûts induits par les mesures prises pour la prise en compte de l'environnement sont compris dans la conception et la réalisation du projet de géothermie.

De même les modalités de suivi de l'installation sont intégrées à celles de l'exploitation. (cf. *rapport, p.144*).

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Le dossier de demande d'autorisation au titre du code minier est très solide sur les plans scientifique, technique, mesures environnementales, organisation de la maîtrise d'ouvrage privée, du choix de la maîtrise d'œuvre, du suivi et de la régulation du dispositif.

Les services de l'Etat spécialisés et la MRAe donnent des avis qui concourent en faveur du projet de géothermie, après avoir vérifié que tout est mis en œuvre pour une réalisation dans les règles de l'art et en conformité avec les réglementations, notamment pour obtenir une Autorisation environnementale dont le projet fait l'objet.

On note une très faible préoccupation du public pour ce projet innovant. Le fait que les équipements soient en sous-sol rend les nuisances sonores quasi nulles en phase d'exploitation.

Ce projet ambitieux s'appuie sur une ressource, la nappe aquifère, considérée comme renouvelable, qui ne devrait pas s'épuiser.

Fort d'un savoir-faire testé dans la Ville même et en région parisienne, on perçoit un projet fiable et pérenne de la production d'énergie pour répondre aux besoins des futurs usagers qui s'installeront dans le nouveau quartier. Le projet a la qualité d'être réversible et pourrait être substitué par une autre énergie si nécessaire.

Le risque de remontée de nappe lors de forage est bien contrôlé par le dispositif.

Les objectifs de performance énergétique choisis par le maître d'ouvrage SNC pour en faire un projet exemplaire, sont en accord avec les politiques nationales de lutte contre le changement climatique et la transition énergétique.

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE - LOI SUR L'EAU**◇ Contenu des observations**

« La découverte de la nappe phréatique peut entraîner des inondations dans les caves, les parkings des bâtiments existants autour des trois rues Victor-Hugo, Horace-Vernet et République. » (Nom illisible, observation n°15)

« Il est à noter que les anciens bâtiments du CNET ne s'enfonçaient pas profondément dans le sol. Cela n'est pas surprenant car le terrain est gorgé d'eau avec une nappe phréatique qui se trouve à quelques mètres de la surface. La création de parkings en sous-sol va perturber l'écoulement naturel de l'eau qui, pour s'écouler, n'aura d'autre choix que de contourner l'obstacle formé par des parkings descendant jusqu'au R-5. Elle sera repoussée vers les bâtiments existants et il est à craindre que leurs caves ne subissent des inondations. » (Pascal Correc, observation n°109)

« Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau municipal qui jusqu'à une date récente était déjà saturé. » (Clothilde Norguet, observation n° 83)

➤ Éléments du dossier d'enquête**La conception du projet**

Le maître d'ouvrage s'est adjoint l'expertise de l'entreprise Ginger Burgeap, qui a réalisé le dossier de demande et un résumé non-technique figurant au dossier d'enquête publique.

Vu la consistance de l'opération, le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau et d'installations classées, dont la nomenclature est précisée dans le courrier de la DRIEE du 7 mai 2018.

A ce titre, il comprend une étude d'impact.

L'étude d'impact présente le projet conformément au tableau ci-dessous, du fait :

- qu'il réalise un système de pompage/réinjection des eaux de la nappe en phase chantier, avec un débit de 140 m³/h.
- qu'il occupe une surface de 690 m² prise à la crue.

Le projet comporte :

- un niveau de sous-sol sous l'îlot B1 (plancher à 28,80 NGF)
- 5 niveaux de sous-sols (= silo) sous les îlots L1 et L2 (plancher inférieur à 13,70 NGF)
- 2 niveaux de sous-sol pour les autres îlots (plancher inférieur à 27,00 NGF).

La nappe se situant actuellement entre 25,50 et 25,90 NGF, seul un rabattement de nappe à l'intérieur du silo sera nécessaire : il consiste en un pompage de l'eau, à l'intérieur d'une paroi moulée périphérique au silo, avec un débit maximum de 140 m³/h, pendant 24 mois.

L'eau pompée est ensuite réinjectée dans la mesure du possible (paramètres géologiques notamment), dans la nappe même.

La part des eaux qui ne pourra pas être réinjectée sera renvoyée vers le réseau d'égout.

Tableau : Récapitulatif de la position du projet vis à vis de la nomenclature loi sur l'eau (El, p.672) :

n° de nomenclature	type	objet cf. nomenclature	projet	phase
1-1-1-0	Déclaration	forages puits	8 puits de forage pour le rabattement de la nappe	chantier
1-2-2-0	Autorisation	prélèvement en nappe	prélèvement dans la nappe avec un débit de 140 m ³ /h	chantier
3-2-2-0	Déclaration	prélèvement de surface à la crue	surface prélevée à la crue: 690 m ²	à terme
5-1-1-0	Autorisation	réinjection en nappe	réinjection en nappe avec un débit de 140m ³ /h	chantier

Un schéma conceptuel du dispositif de rabattement de nappe et de réinjection des eaux est présenté, ainsi que des coupes techniques prévisionnelles de puits, dans la notice de présentation des travaux de Burgeap (*dossier 1.2, p.8*).

Les impacts et les mesures

Les impacts sur l'eau sont présentés selon les aspects suivants du projet (*pp.677-8*) :

- localisation en zone inondable (pointe nord de la parcelle)
- en phase chantier, pompage/réinjection dans la nappe
- réalisation d'une géothermie
- évolution de l'imperméabilisation et du ruissellement.

Pour faciliter de lecture, la Commission a créé le tableau ci-dessous.

Tableau (créé par la Commission d'enquête) : impacts potentiels du projet – Loi sur l'eau

Impact potentiel	Mesure	Résultat
Risque inondation : pointe nord sous bâtiment B1	Mise en compatibilité avec les prescriptions du PPRI, Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine. Ne pas créer d'obstacle à la crue tant en volume qu'en surface.	Le projet n'aura pas d'impact sur la vitesse d'écoulement de la crue qui restera faible en cas de crue ; incidence positive car le projet propose un léger accroissement de volume disponible à la crue : parking temporairement inondé
Sur les eaux superficielles de la Seine	Aucune des composantes du projet n'a de rejet en Seine	Aucun impact
Pompage/réinjection de l'eau de nappe = rabattement de nappe	Principe retenu : pompage en fond de fouille et réinjection dans la nappe	Traité dans Dossier loi sur l'eau
Sur le niveau de la nappe (impact piézométrique)	En phase chantier : impact lié au rabattement	Calculs faits
	Phase définitive : impact lié à géothermie	Impact très faible
	Impact lié au volume du projet en infrastructure : effet barrage	En phase définitive, incidence négligeable. Pas d'incidences sur les usages
Sur la température de la nappe par géothermie		Impact limité, contrôlé
Sur la qualité des eaux de la nappe	En phase chantier lié au rabattement : traitement si pollution avant chantier, pas d'incidence sur sens écoulement, pas de transfert de pollution	Pas d'impact
	Lié à la géothermie : méthode de forage isolera la nappe d'infiltrations superficielles	

Les impacts pour la gestion des eaux pluviales et le ruissellement

Dès la conception du projet, cet aspect a été pris en compte en maximisant les jardins, toitures végétalisées, toitures stockantes et mail central végétalisé afin :

- de retenir à la source les pluies les plus fréquentes
- de limiter les rejets au réseau public.

Toutefois, ne disposant pas d'exutoire naturel, le projet estime indispensable le rejet au réseau unitaire départemental (cf. p. 358-6).

Le projet réalise un « abattement des pluies » par des surfaces végétalisées et des bacs de rétention d'eau. Ces impacts font l'objet d'un chapitre particulier (cf. pp. 580-581.6).

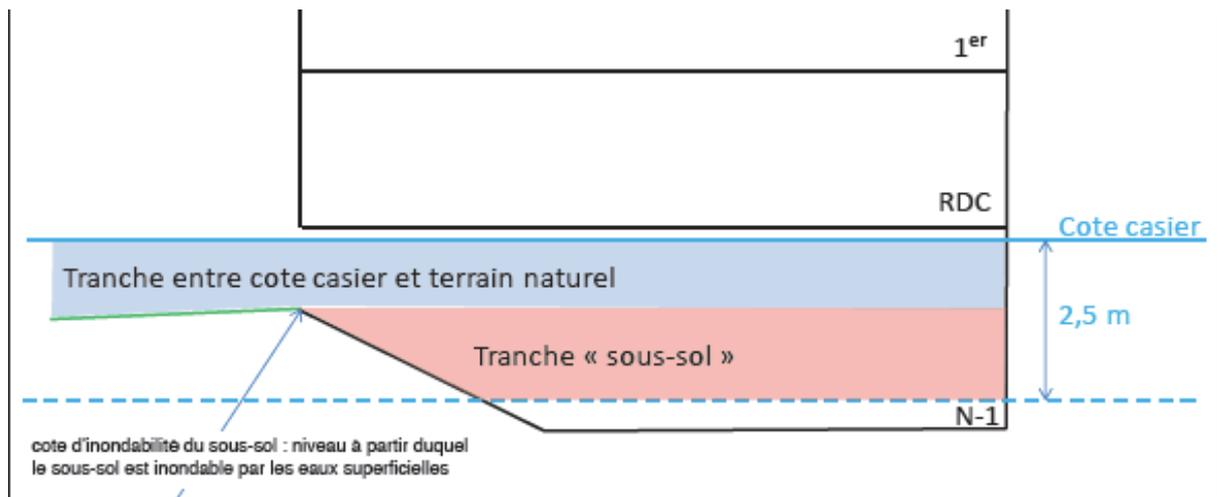
L'impact positif du projet est que le coefficient d'imperméabilisation du site passe de 93% dans l'état initial, à 57% à l'état futur (p.452 et 461) grâce à la forte augmentation des surfaces végétalisées du site.

Impact sur le risque inondation

Le projet prend en compte la gestion du risque inondation en compatibilité avec le PPRI - Plan de prévention du risque inondation de la Seine.

Sur la pointe Nord du site, seule une zone est concernée par le PPRI. Le projet prévoit la construction d'un immeuble de bureaux, sur un seul niveau de sous-sol. Ce sous-sol, à usage de stationnement et de locaux techniques, sera accessible par une rampe débouchant sur l'Avenue de la République. L'eau pourra s'y répandre, gardant un régime et une vitesse d'écoulement très faibles.

Le projet aura un impact positif, car il permettra d'augmenter le volume disponible à la crue pris entre la côte casier (côte atteinte par la crue de fréquence centennale) et le sous-sol, soit 2,5m. L'inondation n'atteindra pas le reste du site.



Impact des forages sur la nappe et mesures prises

Pour ce qui concerne les forages liés à l'installation de la géothermie qui interceptent la nappe, la MRAe estime que les techniques de forage sont bien décrites et les mesures de suivi sur la qualité des nappes, pertinentes. (cf. Avis du 3 mai, p. 10).

Par contre, la MRAe recommande « *d'étudier également le risque chronique d'infiltration de la nappe d'eau souterraine* », car les travaux liés à la réalisation des 5 sous-sols nécessiteront un pompage en fond de fouille afin de retirer l'eau.

Le maître d'ouvrage a pris en compte cette demande et explique : « en dehors de la zone PPRI, il a été décidé de mettre en œuvre un système de cuvelage pour l'ensemble de l'infrastructure, ce jusqu'à une cote 27,90m NGF correspondant à un niveau de nappe en crue cinquantennale avec une hypothèse de 50% d'arrêt des pompages.

En conclusion, il n'y aura pas d'infiltration « chronique » de l'eau de nappe dans le bâtiment. Toutefois, pour des crues de Seine d'événements supérieurs, une infiltration d'eau demeure envisageable pour quelques jours. » (cf. *Mémoire en réponse, pp.16-7*).

❖ ANALYSE DE LA COMMISSION

Les riverains craignant l'inondation de leurs caves et parkings peuvent trouver des réponses professionnelles et convaincantes dans le dossier soumis à la loi sur l'eau.
dans le dossier soumis à la loi sur l'eau.

Les études et les solutions relatives aux impacts concernant l'eau ont été traitées par le bureau d'études spécialisé Burgeap.

Il s'avère que le dossier relève clairement des services de l'Etat qui ont la responsabilité d'assurer une opération conforme à la législation pour la protection de l'environnement et de la ressource en eau.

Commentaire sur l'instruction réglementaire

Deux avis favorables ont été émis par les services consultés avec des observations : celui du Département 92 notamment sur la gestion des eaux pluviales, et celui de l'ARS concernant la prévention d'eaux stagnantes.

La DRIEE, service Police de l'Eau, a mené une instruction du dossier en vue d'autorisation environnementale qui a permis de faire évoluer le projet : nombreux sont les enjeux de l'opération relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques, ainsi qu'aux installations classées pour l'environnement (cf. *courrier du 23 mars 2018*).

Sur ce dossier, le rôle de la MRAe a été moins important.

À la demande de la DRIEE, la SNC a déposé ses compléments, notamment sur les prélèvements dans les eaux souterraines, les rejets des eaux d'exhaure, la gestion des eaux pluviales et les aménagements en zones inondables.

Cette réponse a conduit à une actualisation de l'étude d'impact.

En conclusion, le dossier présenté a été considéré comme recevable au titre de l'article 181-16 du code de l'environnement, et les gestionnaires de réseaux publics ont donné les accords nécessaires.

Pour mémoire : un accord pour l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur l'espace public par GPSO, un accord pour le rejet des eaux pluviales dans le réseau départemental par UD 92, un accord pour le rejet temporaire des eaux d'exhaure dans le réseau départemental par SEVESC.

Tableau : Etapes de l'instruction pour autorisation environnementale - Loi sur l'eau

Date de référence	Description des étapes de l'instruction
1/12/2017	La SNC maître d'ouvrage dépose la demande en Préfecture auprès de la DRIEE Ile-de-France. Cela déclenche l'enquête administrative auprès de l'Autorité Régionale pour la Santé – ARS - et le Conseil départemental - CD92 (Direction de l'eau).
03/12/2017	Le Département 92 émet un avis favorable avec des recommandations sur deux thèmes : la gestion des eaux pluviales et la gestion des eaux d'exhaures.
26/12/2017	L'ARS donne un avis favorable assorti d'observations sur les sujets : gestion des eaux pluviales (prévenir la stagnation source de moustiques), pollutions des sols suite aux démolitions, le risque allergène lié au choix des plantations.
23/01/2018	La DRIEE IdF demande des compléments à la SNC portant essentiellement sur les prélèvements dans les eaux souterraines, les rejets des eaux d'exhaure, la gestion des eaux pluviales et les aménagements en zone inondable.
23/03/2018	La SNC a déposé ses compléments auprès du guichet unique de l'eau Paris proche couronne, qui ont conduit à une actualisation de l'Etude d'impact.
23/03/2018	L'UD92 en charge de l'instruction de la déclaration ICPE n'émet aucune observation sur les ICPE, le CD 92 non plus.
23/03/2018	La DRIEE IdF, Service de l'Eau, renouvelle la demande d'avis de l'Autorité environnementale qui avait été reporté suite aux demandes de compléments auprès de la SNC et qui avait conduit à une actualisation de l'Etude d'impact.
03/05/2018	La MRAe donne un avis qui est transmis au Maître d'ouvrage SNC. Elle identifie les principaux enjeux environnementaux dont la gestion de l'eau (pp.14-15)
Mai 2018	La SNC dépose à la DRIEE IdF son Mémoire en Réponse à l'Avis de l'Autorité environnementale.
07/05/2018	La DRIEE IdF, Service Police de l'Eau, émet une déclaration de recevabilité du dossier et une demande d'ouverture de l'enquête publique pour ce dossier de demande d'autorisation environnementale.

Tableau comparatif entre l'avis de la MRAe et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage :
Loi sur l'Eau

Recommandations dans l'Avis MRAe du 3 mai 2018			Mémoire en Réponse du maître d'ouvrage Mai 2018			Mesures
Thème	Sous-thème	page	Thème	Sous-thème	page	
Impacts du projet et mesures proposées : Gestion de l'eau	Etudier le risque chronique d'infiltration de la nappe souterraine dans les sous-sols	10	Gestion de l'eau	Etude de conception <u>Burgeap</u> a fait estimation des niveaux de plus hautes eaux souterraines (NPHE) selon 2 hypothèses : sans arrêt de pompage <u>et</u> avec 50% arrêt de pompage	16-17	En dehors de la zone régie par le PPRi, il y aura un système de cuvelage pour l'ensemble de l'infrastructure, jusqu'à la cote 27,90 NGF Pas d'infiltration « chronique » d'eau de nappe dans les bâtiments. Exception pour crue <u>cinquantennale</u> , infiltration temporaire.
	L' <u>inondabilité</u> par débordement de la Seine est bien traitée dans l'étude d'impact (exposition du projet et impact sur les eaux souterraines)					
	En phase travaux, les installations de géothermie feront l'objet d'un contrôle régulier qui portera sur l'hydrodynamique et la qualité des nappes. Les mesures proposées sont pertinentes.					

Autres démarches de la Commission

Pour mieux appréhender le dossier, nous avons rencontré la DRIEE, Service Police de l'Eau : elle estime que le point le plus sensible - éviter l'interconnexion entre les nappes - a bien été pris en compte dans l'étude d'impact.

Un sujet où le dossier a le plus évolué est celui de la gestion des eaux pluviales avec les enjeux de réduire le ruissellement, éviter d'envoyer les eaux dans des bacs de rétention, mieux gérer le surplus.

Un problème est que le maître d'ouvrage a retenu la solution de bacs de rétention au pied d'immeubles en sous-sol, qui nécessitent des pompes pour rejet dans le réseau public : la DRIEE aurait souhaité que l'eau de ruissellement des espaces privés s'évacue à la parcelle au lieu de partir dans le réseau public.

LA DRIEE garde des réserves sur cette solution (qu'arrive-t-il si les pompes ne fonctionnent pas ?) et regrette que le projet n'ait pas été plus loin sur ce sujet, mais sans insister, jugeant que le dossier était malgré tout recevable.

Pour ce qui concerne l'impact des forages de géothermie sur la nappe en phase chantier, la DRIEE ne voit aucun risque : le maître d'ouvrage envisage la technique de paroi moulée qui permet de vider le sous-sol sans augmenter le débit de pompage. Le rabattement de la nappe serait faible. De plus, il met en œuvre des moyens de vigilance des niveaux et, dans le cas de remontée de nappe due à une crue de la Seine, ou par ruissellement superficiel, il pomperait plus.

Tout ceci nécessite une bonne réception de travaux par un géothermique certifié, ce à quoi s'est engagé le maître d'ouvrage.

❖ AVIS DE LA COMMISSION

Pour le projet Cœur de Ville, la Commission estime que les enjeux de nature variée, liés à l'eau et aux milieux aquatiques, ont été clairement identifiés, et les mesures de réduction ou d'évitement des impacts ont été systématiquement prises, avec des engagements clairs du maître d'ouvrage de faire appel à des maîtres d'œuvre certifiés selon la nature des travaux à accomplir ou du suivi des installations.

Les risques d'impact d'inondation sur les usagers et les riverains semblent écartés. Cependant, toute œuvre humaine doit composer avec les forces de la nature et dans le cas de ce projet, il est admis que le sous-sol du bâtiment B1 se verrait inonder quelques heures en cas de crues exceptionnelles.

Toutefois, on peut se demander si, avec le changement climatique, les hypothèses de phénomène des pluies, de crues ou autres aspects naturels offrent une marge de manœuvre suffisante pour gérer les impacts induits, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

L'instruction du dossier a permis d'améliorer la recherche de solutions sur la base de connaissances scientifiques, techniques et de retours d'expérience en développement durable, et les agences publiques ont donné des accords.

La Commission adhère à la décision d'octroyer une autorisation environnementale pour ce projet.

3. 4 - Questions de la Commission d'enquête et réponse du maître d'ouvrage

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et de l'ensemble des observations, la Commission d'enquête a transmis le PV de synthèse en date du 20 juillet, avec ses propres questions à la maîtrise d'ouvrage, à la Ville et son aménageur, puis les a présentées oralement le 23 juillet. Le maître d'ouvrage a fait parvenir ses réponses et propositions le 3 août (**Annexe 8**).

I - Concernant la conception du projet et son intégration en cœur de ville

◇ Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant l'aménagement des abords du projet

La Commission s'interroge sur l'absence de plans des aménagements concernant les abords du projet dans le dossier d'enquête, qui fait naître un sentiment de rejet des riverains. En conséquence, la Commission invite le maître d'ouvrage, la Ville et son aménageur à apporter des réponses sur le contenu des aménagements des abords, non défini dans le dossier d'enquête, notamment en ce qui concerne la plantation et l'élargissement des trottoirs, la localisation des zones 30, le sens de circulation prévu rues Horace Vernet et Victor Hugo, l'éclairage public, les équipements prévus pour réduire la vitesse, la localisation des passages piétons, la localisation des places de stationnement le long des voies, le traitement des chaussées etc.

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage

Concernant le projet d'aménagement des abords du projet, il est indiqué que le projet des espaces publics porté par l'aménageur de la ZAC prévoit :

- La mise en zone 30 des trois rues ceinturant l'opération (Vernet, République et Hugo)
- La mise en impasse des rues de la Biscuiterie et Hoche, ce qui conduira à supprimer le transit de véhicules autre que celui des riverains et des services de secours. Ces voies deviendront alors les principaux axes piétons reliant le quartier, la gare routière, le métro, la place de la mairie et l'ouest de la Ville.

A l'appui de ces informations sont joints le plan projet et les coupes représentant les aménagements des voies périmétriques réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC.

Il est également indiqué qu'un cabinet d'études sera prochainement mandaté par la Ville pour étudier les conséquences d'éventuels changements de sens de la circulation de certaines voies dans le quartier.

◇ **Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant la maquette**

La Commission s'interroge sur la non représentation des constructions riveraines existantes et demande quand et en quel lieu une maquette incluant les bâtiments alentour pourrait être mise à disposition du public ?

➤ **Réponses et propositions du maître d'ouvrage**

En ce qui concerne les moyens mis en œuvre pour appréhender le projet, le maître d'ouvrage retrace dans sa réponse l'ensemble des supports mis à la disposition du public.

En l'absence de matérialisation des élévations des constructions riveraines sur la maquette, il est rappelé que le détail de celles-ci est en pages 513 et 516 de l'étude d'impact, avec notamment la superposition de l'emprise bâtie du CNET et du projet, ainsi que des tableaux de synthèse détaillant l'évolution des hauteurs et des largeurs de voies entre l'état initial et le projet.

Une grande maquette au 1/125^{ème} sera présente dans un espace dédié au quartier en septembre prochain et la mairie envisage de réaliser d'ici fin 2018 une maquette 3D, temps réel de la Ville, permettant d'inclure les projets de la commune dont celui de Cœur-de-ville.

◇ **Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant le programme**

La Commission, après avoir constaté l'évolution de celui-ci dans le cadre de la phase de concertation préalable, demande que lui soit communiqué un tableau récapitulatif précisant l'évolution des surfaces et des usages depuis la création de la ZAC.

➤ **Réponses et propositions du maître d'ouvrage**

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage présente l'évolution du programme en M2 et en usage des locaux depuis la création de la ZAC en 2005.

Sont joints à sa réponse les tableaux suivants :

Constructibilité totale (hors équipements publics)	Dossier de création 2005 (m ² SHON)	Délibération du 30 octobre 2013 (m ² SDP)	Dossiers de création modificatif et dossier de réalisation 2015 (m ² SDP)	Dossier de réalisation modificatif 2017 (m ² SDP)
		83 500 à 90 000 m ²	100 000 m ²	95 000 m ²
Logements libres	22 500 m ²	10 000 m ²	30 000 m ²	30 000 m ²
Logements sociaux et intermédiaires	7 500 m ²		10 000 m ²	10 000 m ²
Bureaux	50 000 m ²	70 000 m ²	40 000 m ²	40 000 m ²
Pôle commercial	3 500 à 10 000 m ²	20 000 m ²	15 000 m ²	15 000 m ²

Constructibilité totale des équipements publics	Dossier de création 2005	Délibération du 30 octobre 2013	Dossiers de création modificatif et dossier de réalisation 2015	Dossier de réalisation modificatif 2017
			11 100 m ² SDP	11 100 m ² SDP
Groupe scolaire	5 classes		8 classes 2 800 m ² SDP	10 classes 4 300 m ² SDP et une salle polyvalente
Crèche de 60 berceaux	Equipement multi-accueil de 60 berceaux		800 m ² SDP	800 m ² SDP
Equipement de création numérique			3 000 m ² SDP	1 500 m ² SDP
Voiries et Réseaux Divers (VRD), parc paysagé, élargissement de la rue Horace Vernet	Un espace vert ouvert au public, planté en pleine terre		4 500 m ² SDP	4 500 m ² SDP

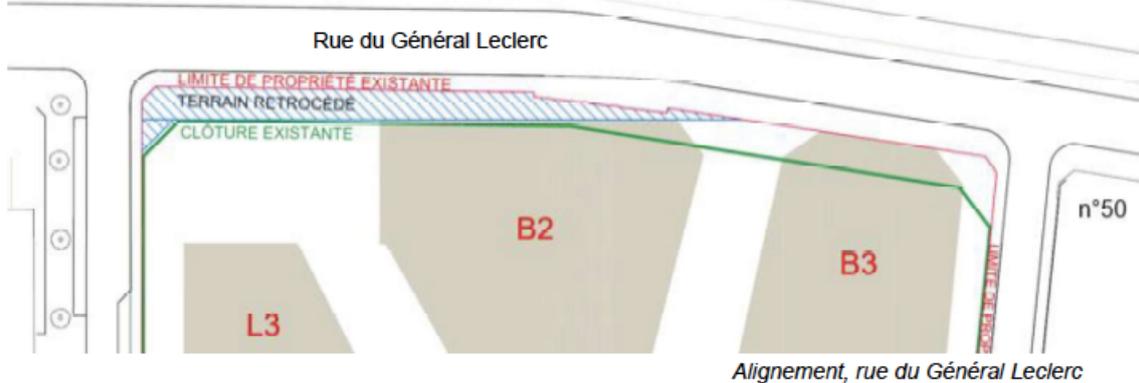
◇ **Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant l'implantation du projet**

La Commission souhaite avoir toutes précisions utiles à sa compréhension de la modification de l'alignement sur la rue du Général Leclerc.

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage

Après avoir rappelé le principe retenu en matière d'implantation, le maître d'ouvrage précise l'alignement prévu le long de la rue du Général Leclerc : « *il est tout d'abord à noter que le trottoir existant empiète sur la parcelle dont la limite foncière se situe au-delà de la clôture existante. Ainsi, dans le cadre du projet, les alignements des bâtiments B2 et B3 dépassent la limite physique connue des Isséens* ».

Le plan ci-après est annexé à la réponse du maître d'ouvrage.



❖ **AVIS DE LA COMMISSION sur le mémoire en réponse** **concernant la conception du projet et son intégration en cœur de ville**

Le maître d'ouvrage, en lien avec la ville et son aménageur, a produit les plans des abords du projet qui permettent de mieux comprendre les aménagements projetés sur les rues autour du projet et l'articulation de celui-ci avec les quartiers environnants.

Ces plans sont précis et renseignent sur les intentions d'aménagement que la ville et son aménageur entendent réaliser pour accompagner le projet.

L'absence de ces documents en information complémentaire au dossier d'enquête et la communication tardive de ces aménagements en direction des riverains immédiats ont joué certainement sur le ressenti de riverains qui se sont exprimés durant l'enquête sur l'absence de greffe avec l'existant.

La communication de ces aménagements aux habitants du quartier est nécessaire et un calendrier de réalisation doit être précisé.

La réduction des flux de circulation rue Horace Vernet, après la mise en impasse de la rue Hoche et de la Biscuiterie, doit conduire la ville à anticiper le report de trafic sur d'autres voies et lui permettre d'établir un plan de circulation à plus grande échelle, voire au niveau du territoire de l'EPT.

L'adaptation du programme sur une période longue (depuis 2005) est justifiée par l'évolution du contexte des occupations successives du site et semble répondre, après une démarche participative innovante, à un meilleur équilibre entre les fonctions résidentielles,

l'activité économique et les équipements publics nécessaires à la vie d'un quartier de centre ville.

La densité du programme est la traduction des politiques publiques mises en œuvre à l'échelle du cœur de l'agglomération parisienne, à proximité des gares, et correspond aux densités observées dans les centres villes de communes de taille similaire, dotées de bonne desserte en transport en commun.

L'inscription dans les documents d'urbanisme de la ville d'un linéaire commercial sur la rue du Général Leclerc répond à un objectif de recherche d'une meilleure liaison entre deux polarités (Corentin-Celton et le quartier de la Mairie). Le programme prend bien en compte cet objectif poursuivi par la ville avec une programmation de commerces en pied des immeubles B2 et B3.

Le plan d'implantation des immeubles B2 et B3 sur la rue du Général Leclerc est joint.

Le maître d'ouvrage répond à la demande de précision de la Commission et clarifie l'implantation de l'immeuble B3 dans le prolongement de l'alignement de l'immeuble du 50 rue du Général Leclerc.

La Commission souhaite que soit précisé aux riverains l'usage du terrain retrocedé au droit de l'immeuble B2.

II - Concernant l'ensoleillement et la hauteur des bâtiments

◇ Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant la perte d'ensoleillement des riverains

La Commission constate que la question de la perte d'ensoleillement cristallise le mécontentement des riverains, et par conséquent elle demande que soit étudié un épannelage de l'attique, notamment du bâtiment B1, en raison de sa hauteur et de son implantation à l'alignement.

Il est également demandé que soient étudiées des variantes de matériaux de façade qui renvoient mieux la lumière sur les façades riveraines et contribuent à réduire l'effet îlot de chaleur.

Par ailleurs, la Commission souhaite que soit étudiée l'implantation des locaux techniques en terrasse avec un retrait plus important.

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage

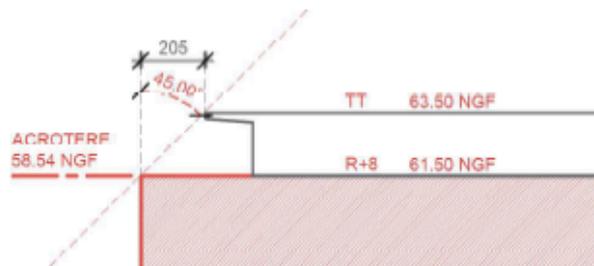
Après avoir étudié trois scénarios de modifications de l'implantation de l'attique du bâtiment B1 sur la rue Victor Hugo et rue de la République, afin de réduire la perte d'ensoleillement, le maître d'ouvrage fait trois propositions de modification de l'immeuble B1 : « *Aussi, afin de poursuivre le travail de réduction des impacts du projet sur l'environnement, les pétitionnaires s'engagent à déposer un permis de construire*

modificatif, dès la purge des autorisations administratives actuellement en cours d'instruction, intégrant :

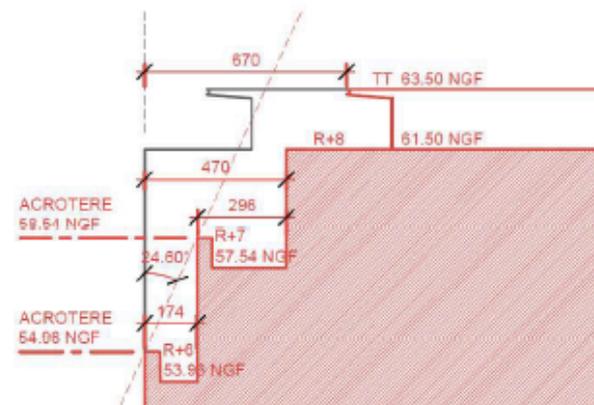
- Le scénario n°2 sur la rue Victor Hugo,
- Le scénario n° 2 sur la rue de la République
- Les propositions de modifications architecturales et ajouts de balcons faites en réponse à la Commission sur le thème « Architecture ».

Ces propositions de modification de l'immeuble B1 s'accompagnent de coupes cotés en deux dimensions, matérialisant ainsi les propositions de retrait en attique et leurs impacts sur l'ensoleillement.

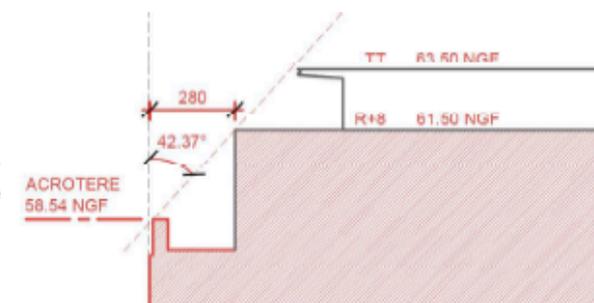
Scénario de référence :
Permis de Construire



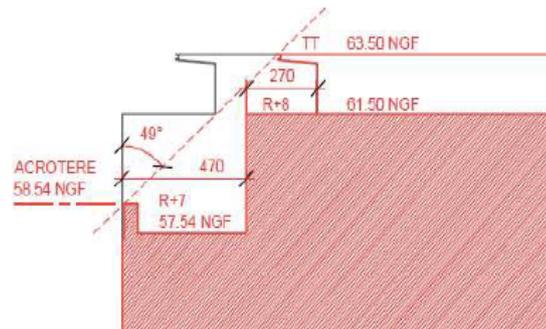
Scénario n°1 :
Retrait des deux derniers niveaux selon un angle de 24,6° au R+6 et 45° au R+7



Scénario n°2 :
Retrait du dernier niveau selon un angle de 42,4° (soit 2,80m) et suppression de la façade de la terrasse au R+7



Scénario n°3 :
Retrait du dernier niveau de 4,70m

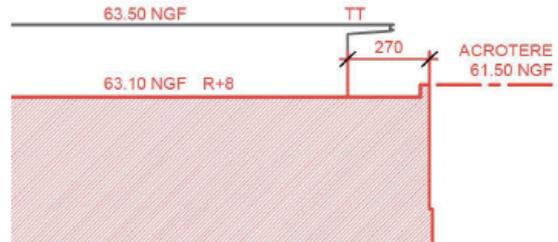


Les simulations d'ensoleillement de la façade riveraine du 9 au 15 rue Victor Hugo pour les trois scénarios ont donné les résultats suivants :

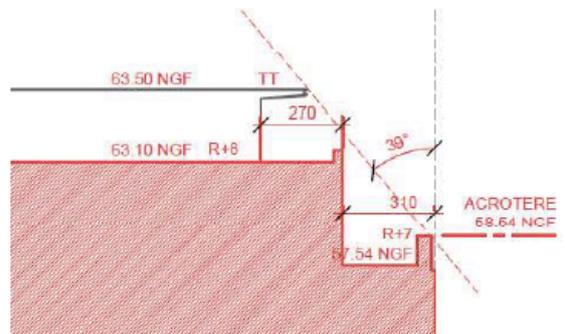
Scénario	Heures d'ensoleillement (annuel)	Amélioration de la Perte d'ensoleillement / PC (%)	Impact Surface / PC (m ² SDP)
PC	1337	-	-
V1	1471	12%	- 361
V2	1471	12%	- 159
V3	1437	9%	- 216

L'exercice réalisé sur la rue Victor Hugo a été reproduit sur l'avenue de la République. Les scénarios étudiés sont les suivants :

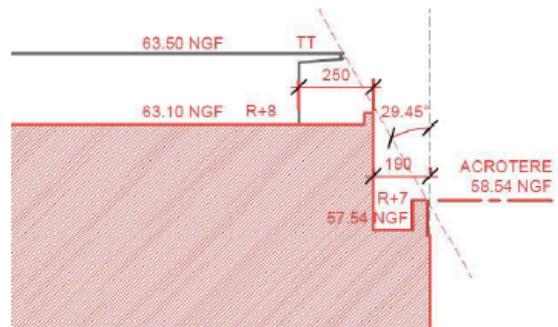
Scénario de référence :
Permis de Construire



Scénario n°1 :
Retrait du dernier niveau de 3,10m et création d'une terrasse au R+7 côté Sud



Scénario n°2 :
Retrait du dernier niveau de 1,90m et création d'une terrasse au R+7 côté Sud



Les simulations d'ensoleillement des façades riveraines du 4 au 10 avenue de la République ont donné les résultats suivants :

Scénario	Heures d'ensoleillement (annuel)	Amélioration de la Perte d'ensoleillement / PC (%)	Impact Surface / PC (m ² SDP)
PC	1056		
V1	1110	5%	- 333
V2	1076	2%	- 229

Concernant les locaux techniques installés en terrasse des logements, le maître d'ouvrage a représenté sur un plan leurs positionnements, précisant ainsi leurs retraits par rapport au nu des façades.

Le positionnement des locaux techniques en terrasse des bâtiments est représenté en rouge sur le plan ci-après :



Emplacement des locaux techniques en toiture

❖ **AVIS DE LA COMMISSION sur le mémoire en réponse
concernant l'ensoleillement et la hauteur des bâtiments**

Afin de répondre aux préoccupations et propositions exprimées du public pendant l'enquête concernant la perte d'ensoleillement, le maître d'ouvrage a diligenté des études complémentaires afin de réduire partiellement la perte d'ensoleillement au droit de l'immeuble B1. Le champ de ces études complémentaires concerne les façades de l'immeuble sur la rue Victor Hugo mais aussi côté rue de la République.

Les études conduites par l'architecte concernant cet immeuble portent à la fois sur le retrait des façades en partie haute, sur les matériaux et leur réverbération de la lumière, ainsi que sur la composition des façades sur rue.

Les propositions du maître d'ouvrage sont chiffrées, les plans sont cotés et leur faisabilité à été étudiée en relation avec la ville pour s'assurer de leur conformité avec les documents d'urbanisme.

A ce titre un courrier signé du Maire en date du 1^{er} août vient conforter ces propositions : « *Ces évolutions apportent une réponse cohérente aux préoccupations des habitants du quartier, sans pour autant compromettre la richesse de la programmation. Je veillerai scrupuleusement à leur bonne mise en œuvre.* »

Sur la rue Victor Hugo, parmi les trois scénarios étudiés, la proposition du maître d'ouvrage de retenir le scénario 2 est cohérente, compte tenu des résultats obtenus pour limiter la perte d'ensoleillement tout en conservant une distribution intérieure de l'immeuble satisfaisante. Ce choix de scénario permet également une réécriture de la façade avec un ordonnancement plus classique qui répond également à un souhait largement exprimé (éviter l'effet blockhaus).

Côté rue de la République, en raison de son exposition différente, les réponses sont distinctes et n'apportent pas les mêmes résultats escomptés.

La proposition de retrait de 1,90 m du dernier niveau produit une très faible amélioration de la perte d'ensoleillement, mais participe néanmoins à une meilleure intégration de l'immeuble en limitant l'effet masse avec la disparition de la vue pour le piéton du dernier étage.

Cette proposition s'accompagne de la création d'une terrasse au R+7 côté sud qui permet de rééquilibrer la façade ainsi qu'une amélioration importante du traitement de la façade. Une amélioration de la réflexion de la lumière par la modification des matériaux de façade complète la proposition du maître d'ouvrage.

Les pétitionnaires du permis de construire s'engagent à déposer un permis de construire modificatif sur l'immeuble B1.

Le Maire, conscient que ces évolutions apportent une réponse cohérente aux préoccupations des habitants du quartier, s'engage scrupuleusement à leur bonne mise en œuvre.

En ce qui concerne la rue Horace Vernet, le maître d'ouvrage précise que les locaux techniques en terrasse des logements sont déjà en retrait, de telle sorte qu'ils ne soient pas perçus de la rue.

Aucune proposition sur les retraits complémentaires en terrasse des équipements techniques côté Horace Vernet n'a été faite par le maître d'ouvrage.

III - Concernant les déplacements

◇ Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant les déplacements

Au vu des observations recueillies et des analyses personnelles des membres de la Commission d'enquête, cette dernière souhaite obtenir les réponses et compléments d'information sur l'impact du projet sur des voies de desserte déjà saturées.

Il est donc demandé au maître d'ouvrage de préciser, au vu de ces interrogations, son analyse de cette problématique et les mesures qui seront prises pour remédier à ces effets négatifs.

Concernant le stationnement des commerçants et des livraisons :

En raison de la typologie actuelle des rues avoisinantes du site, de l'ampleur du projet Cœur de Ville et de la question du stationnement des commerçants du marché de la place de la Mairie (mercredi et vendredi après-midi), il est demandé au maître d'ouvrage comment seront gérées les manœuvres des poids lourds (45% des livraisons) entrant et sortant des aires de livraison au regard de la largeur des rues Horace Vernet et Victor Hugo ?

Quelle sera l'incidence du stationnement des véhicules des commerçants sur l'écoulement du trafic automobile ?

Concernant les transports en commun :

La lecture de la réponse du maître d'ouvrage aux questions de l'Autorité Environnementale sur l'impact du projet sur les transports en commun éclaire le public sur les hypothèses de report modal vers la marche et les cycles pour résoudre la question de la hausse de la fréquentation.

De plus, la lecture des scénarios retenus dans l'étude d'impact fait ressortir que seul le scénario 0a est applicable à court terme, sans que ce scénario ne réponde véritablement à la question de l'augmentation des transports en commun (en particulier le métro) induite par le projet.

Il est donc demandé au maître d'ouvrage de préciser, au vu de ces interrogations, son analyse de cette problématique et les mesures qui seront prises pour remédier à ces effets négatifs et plus particulièrement de préciser la pertinence des choix retenus.

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle son choix volontaire de réduire le nombre de places de parking dans le programme, pour limiter les flux supplémentaires de circulation en centre-ville, alors que le règlement du PLU en exigeait plus pour les logements.

Il est également indiqué le choix innovant de mutualisation d'une partie des parkings de bureaux pour absorber les pics de fréquentation à l'occasion des soldes etc.

Il est aussi mentionné que la conception du parking à l'intérieur des sous-sols a été étudiée de manière à :

- éviter les remontées de file sur la voirie
- ne pas centraliser les flux sur une seule rue
- s'adapter à toute évolution du plan de circulation du centre-ville.

Par ailleurs le maître d'ouvrage précise que les comptages des véhicules dans l'état initial a été réalisé postérieurement au départ du locataire des bureaux.

En ce qui concerne les flux en heure de pointe générés par le projet, le maître d'ouvrage joint un tableau récapitulatif qui intègre la totalité des flux, y compris ceux des livraisons, des commerces et ceux de la crèche et de l'école.

Le maître d'ouvrage rappelle également l'évaluation du nombre de véhicules de livraison générés par le projet et leur localisation.

Concernant les transports en commun le maître d'ouvrage relativise l'impact du projet sur le métro, en donnant des chiffres du nombre supplémentaire d'utilisateurs par train en heure de pointe.

Il est également justifié le choix volontariste fait quant à la place des vélos et des piétons (respectivement 10% et 15%) pour les déplacements générés par les bureaux et les logements.

❖ **AVIS DE LA COMMISSION sur le mémoire en réponse concernant les déplacements**

La Commission prend acte des chiffrages de circulation dans la réponse du maître d'ouvrage, qui confortent ceux de l'Étude d'Impact, ainsi que les propres analyses de la Commission d'enquête. Ces estimations prévoient une augmentation de la circulation dans une zone saturée, particulièrement au carrefour Victor Hugo.

La Commission fait siennes les analyses du maître d'ouvrage sur la question des livraisons, mais s'étonne qu'une durée de livraison puisse « osciller entre 3 et 10 minutes », même si les aires de livraison sont en interne - et notamment pour les camions de 19T dont les besoins sont évalués dans l'étude d'impact à 30 rotations par jour.

Elle s'interroge par ailleurs sur la pérennité des cinq places de livraison en extérieur, qui risquent d'être phagocytées par les voitures en recherche de stationnement. Elle souhaiterait à cet égard que la Ville mette en place une politique de « stationnement contrôlé avec plots rétractables » qui pourrait partiellement résoudre ce problème.

La Commission enregistre la question du flux supplémentaire vers et depuis les stations de métro, absorbable selon le maître d'ouvrage. Faute de chiffres plus précis, malgré une demande de statistiques auprès de la RATP, elle reste réservée sur cette question.

De façon corollaire, la Commission reste dubitative sur un report massif vers les vélos et la marche à pied (*cf. page 524 et 525 de l'Étude d'impact*) alors même que la réponse du maître d'ouvrage reconnaît que « *la hausse de l'utilisation des vélos à Issy... a en effet augmenté de 1% entre 2009 et 2015 (source INSEE)* » et que la politique des vélos en libre service est au point mort à ce jour.

Rappelons que cette hypothèse volontariste faite pour le projet nécessite le développement d'une politique des transports doux à l'échelle de toute la commune et même du territoire de GPSO.

Enfin la Commission note avec intérêt le choix de mutualisation des 100 places de parking, inutilisé le week-end, et demande si ce principe peut être étendu le soir pour les besoins de stationnement des riverains ?

IV - Concernant l'architecture du projet

◇ Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant l'architecture du projet

Le thème « Architecture », dans ses différentes composantes, soulève des préoccupations légitimes pour les riverains immédiats du projet. Etant donné qu'il s'agit du concept architectural faisant objet de la demande de permis de construire, nous vous demandons de faire une étude approfondie pour améliorer le projet (éviter, réduire, compenser les impacts).

Avec une attention particulière sur le bâtiment B1 et les bâtiments de logements côté rues.

Que pensez-vous faire pour traiter la problématique des ombres portées des bâtiments (OAP n° 5, 5.2.3, approuvé le 17 décembre 2015) ?

Pour ce faire, la Commission demande au maître d'ouvrage de répondre de façon détaillée aux propositions réfléchies et illustrées de chiffres et de plans dans les observations n°36 et 64 et modélisées dans l'observation n°48 (mémoire incluant aussi des rendus en 3D).

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage

Concernant les variantes de matériaux :

« Pour les bâtiments de bureaux, les matériaux et séquençages caractéristiques sont les suivantes. A noter que les matériaux mis en œuvre pour les soubassements sont particulièrement pérennes (béton fibré ou parement brique résistants aux chocs et aux salissures) afin de garantir une qualité de pied d'immeuble dans la durée. »

S'ensuit la description des séquençages de tous les bâtiments du projet.

Concernant la végétalisation des façades sur rue :

« Une végétalisation des façades est actuellement prévue pour une partie des façades des immeubles de bureaux donnant sur les rues périmétriques. Celles-ci consistent en des jardinières qui viennent surligner les socles de bureaux et permettent l'articulation entre ces derniers et le corps principal des bâtiments. »

Concernant le traitement des façades :

Le maître d'ouvrage explique que le traitement des façades, visibles des rues périphériques, est conçu sur deux échelles : celle d'un socle commun au rez-de-chaussée et les corps de bâtiments qui s'y implantent.

« Le socle a fait l'objet d'une attention particulière de la part des concepteurs afin de proposer un traitement architectural de qualité à ces espaces en grande partie occupés par des éléments techniques... d'apporter une unité de traitement... et par alternance de couleur donne un rythme à la façade. » Il y a volonté d'utiliser des matériaux particulièrement pérennes, résistant aux salissures.

Puis il décrit les éléments d'architecture qui permettront à un piéton de remarquer les rythmes, les séquences, la dynamique du bâti et l'alternance avec des ouvertures visuelles, que renforceront les choix de matériaux et de couleurs divers, donnant une identité à chaque bâtiment, avec le souci de panneaux décoratifs.

Le propos est illustré d'un plan de l'îlot et de l'exemple de façade de l'immeuble L4.

Concernant les propositions sur le traitement de l'immeuble de bureaux B1

« Nous avons pris bonne note des observations formulées dans les registres décrivant l'impression de 'masse' et de hauteur ressentie par le public vis-à-vis de l'immeuble B1.

Un travail a donc été mené pour diviser le volume en plus petites entités pour rompre l'aspect monolithique de la façade... Décliner sur la rue Victor Hugo plusieurs registres en vertical en distinguant socle, corps de bâtiment et attique... distinction entre socle et corps grâce à un retrait et un contraste de couleur.

Un travail de séquençage côté République et Hugo a été mené pour découper en entités, séparées par des failles avec balcons végétalisés.

Il joint des perspectives et des élévations représentant ces adaptations en annexe 3.

Ces propositions induisent une perte de surface de 47m² côté République et 47m² coté Victor Hugo.

Les propositions de retrait ainsi que les ouvertures et créations de terrasse énoncées dans le thème 2 – ensoleillement - ont un impact positif sur la perception du volume de l'immeuble de bureaux B1 pour les piétons et les riverains.

Afin de poursuivre le travail de réduction des impacts du projet sur l'environnement, les pétitionnaires s'engagent à déposer un Permis de construire modificatif, sur la base des perspectives et les élévations représentant les modifications figurant en annexe 3. »

❖ AVIS DE LA COMMISSION sur le mémoire en réponse concernant l'architecture du projet

Concernant le traitement des façades, la végétalisation, le choix des matériaux et les couleurs Les réponses sont claires et informatives et mentionnent les préoccupations des riverains. La Commission constate le soin et la recherche apportés par l'architecte à son projet au vu du cahier de prescriptions en matière de matériaux et de couleurs.

Il décrit avec détails le traitement des soubassements visibles par le piéton et justifie le choix de matériaux et couleurs par le souci de durabilité et de qualité au niveau de l'espace public.

Nous en retirons la conviction que le public n'a pas lu ces aspects d'architecture dûment inscrits dans la notice descriptive PC4 du dossier d'enquête et que la maquette présentée lors de l'enquête lui a donné une représentation malheureuse du projet.

Nous regrettons toutefois qu'il n'ait pas fait de proposition précise sur un aspect majeur du dossier : le choix de matériaux et couleurs des façades du bâtiment B1 pour éviter une masse sombre et écrasante et capable de minimiser l'effet îlot de chaleur.

V - Concernant l'aménagement des espaces extérieurs

◇ Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant l'aménagement des espaces extérieurs

La Commission souhaite connaître le mode de gestion des espaces verts ouverts au public ainsi que celui des espaces privatifs et des terrasses.

La Commission souhaite également connaître la force des arbres à grand et petit développement qui seront plantés.

En l'absence de végétalisation en pied d'immeubles sur rue, en raison du choix d'implantation des immeubles retenu, la Commission souhaiterait que soit étudiée, pour les immeubles de bureaux, une végétalisation ponctuelle de certaines façades sur rue.

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage dans sa réponse précise le mode de gestion prévu pour l'entretien du mail, qui fera l'objet d'une servitude perpétuelle de passage public incluant, pour la ville, le pouvoir de police et, pour GPSO, l'entretien des voiries et des espaces verts.

En ce qui concerne la force des arbres à la livraison de l'opération, le maître d'ouvrage joint un tableau complet. Dans le tableau il est mentionné le diamètre des arbres alors qu'il s'agit en réalité de la circonférence des arbres à 1 m du sol.

❖ AVIS DE LA COMMISSION sur le mémoire en réponse concernant l'aménagement des espaces extérieurs

La Commission prend bonne note des réponses du maître d'ouvrage qui répondent à certaines des questions posées. Ainsi, il enregistre que l'Etablissement public territorial GPSO sera chargé de l'entretien de la voirie et des espaces verts du mail central en raison d'une servitude de service public.

La Commission souhaite donc à cet égard que ces tâches soient contractualisées par écrit.

De même, la Commission prend acte que la future ASL (Association Syndicale Libre regroupant l'ensemble des propriétaires) entretiendra les terrasses des niveaux R+1.

Enfin, la Commission apprécie l'effort du maître d'ouvrage pour la végétalisation des façades. Néanmoins, on ne peut estimer que la pose de jardinières sur ces façades réponde parfaitement à la question.

La Commission demande que soit corrigé le tableau de la force des arbres dans lequel il est mentionné le diamètre au lieu de la circonférence.

La Commission, sur la base du tableau de la taille des arbres à la livraison des immeubles, constate la volonté du maître d'ouvrage d'avoir une trame végétale conséquente dès la livraison du programme.

VI - Concernant l'environnement

◇ Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant l'environnement

Concernant la pollution de l'air :

La Commission souhaite savoir quelles mesures le maître d'ouvrage peut envisager pour préserver une qualité de l'air alors que certaines conclusions d'études semblent contradictoires :

- A l'état initial du projet, « les valeurs de concentration de dioxyde d'azote (NO²) et de particules fines PM10 et PM 2.5 A, dépassent les valeurs limites et les valeurs de recommandation de l'OMS ». De plus, les valeurs moyennes de particules PM2.5 en Ile-de-France dépassent la valeur de recommandation de l'OMS.
- Les mesures in situ et les résultats de modélisation de l'impact (*Etude d'impact pp. 425-429*), l'aire d'étude ... où la circulation est réduite et les concentrations moyennes de NO² respectent la valeur de l'OMS hors épisode de pic de pollution (p.14).
- Dans le résumé non-technique de l'Etude d'impact, on lit que le projet « induise un accroissement modéré des polluants atmosphériques lié au trafic dû au projet. » (*paragraphe Impact sur la qualité de l'air et de la santé p.376*).

Concernant la pollution des sols :

La Commission souhaite savoir ce que dit l'investigation des sols et gaz du sol, réalisée après les travaux de démolition, de fin mars à début avril 2018, et quelles mesures seront prises avant la construction du programme pour supprimer les polluants.

Concernant les émissions sonores :

La Commission souhaite

- savoir si les façades des nouveaux bâtiments prennent en compte la norme correspondant au trafic projeté
- savoir si des revêtements anti-bruit sont prévus sur les chaussées des rues aux abords du projet (rue Victor Hugo, avenue de la République, rue Horace Vernet, rue du Général Leclerc) afin de réduire les émissions sonores
- avoir des précisions sur les tableaux de fonctionnement des « dry-coolers » (*dans le tableau de la page 484 de l'étude d'impact, il est mentionné que les deux dry-cooler du B1 ne fonctionnent ni le jour ni la nuit*)
- savoir s'il y a une réglementation qui remplace ce décret 95-22 maintenant abrogé.

La Commission est surprise par la conclusion de l'Etude d'impact affirmant que l'impact acoustique du trafic futur sera significatif sur la rue H. Vernet et l'Avenue de la République mais pas dans les autres secteurs riverains au sens du décret 95-22.

Concernant la réduction de l'îlot de chaleur :

La Commission souhaite recevoir des précisions sur la performance des matériaux des façades des bâtiments projetés ainsi que sur les revêtements de chaussées/trottoirs. (PV de synthèse)

Il est également demandé que soient étudiées des variantes de matériaux de façade qui renvoient mieux la lumière sur les façades riveraines et contribuent à réduire l'effet îlot de chaleur (PV de synthèse).

Concernant l'éco-quartier :

La Commission demande la réponse au paradoxe créé par le constat de pollutions, notamment dues aux déplacements, avec les conséquences sur la santé des personnes, et l'annonce des ambitions HQE et de Label éco-quartier du projet ?

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage**Concernant la pollution de l'air :**

« Il était majeur de réduire l'impact de l'opération sur la circulation afin de réduire son impact sur la qualité de l'air, ce qui a été fait dès la conception du projet. » (cf. thème 3 - réduction places de parkings par exemple, espace vert).

Le dépassement des valeurs pour les particules fines et le dioxyde d'azote (NO²), présenté dans l'étude d'impact, était lié à un pic de pollution en région parisienne.

« Au regard des résultats de la modélisation de l'emplacement de l'aire d'étude et des mesures des stations AirParif les plus proches, le site est considéré comme une zone urbaine de fond francilienne où les concentrations de NO² respectent la valeur de l'OMS, hors épisode de pic de pollution ».

« La zone du projet se trouve à environ 200 mètres de la route départementale D50 et à environ 1 km du boulevard périphérique : cette configuration l'assimile à un site urbain de fond » par opposition à un site urbain de proximité.

Le bilan de la qualité de l'air en Ile-de-France pour l'année 2017 attestent de valeurs moyennes de NO² conformes à la valeur OMS pour site urbain de fond, hors épisode de pic de pollution ».

« La modélisation de plusieurs polluants (NO², PM10, PM2.5), prend l'état initial du site, tel que 2 ans après le départ du CNET.

Deux points majeurs ressortent :

- Une augmentation de NO² : + 3,6 rue Vernet, + 1,4 sur République, + 1,3 sur V. Hugo, conséquence de l'augmentation du trafic
- Des valeurs de polluants restant néanmoins inférieures aux seuils réglementaires (sauf en cas de pic de pollution dans la région, ce qui est indépendant du fonctionnement du projet). »

Concernant la pollution des sols :

Le maître d'ouvrage confirme que les conclusions des investigations complémentaires menées par Soler Environnement de mars à avril 2018, confortent celles de l'évaluation environnementale phase 3 de décembre 2017.

« Aussi les conclusions et les actions à mener sont identiques à celles détaillées dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (mai 2018) ».

Il cite les composés chimiques en question et rappelle les mesures prises dans le cadre du projet :

- excavation et évacuation des terres présentant un risque sanitaire pour les usagers
- mise en place d'une ventilation mécanique dans les niveaux de sous-sols pour limiter l'accumulation des composés volatils
- Après travaux : contrôle de l'état des sols et émission d'une Analyse des risques résiduels validant la compatibilité du projet avec l'état des milieux.

Concernant les émissions sonores :

- Isolement acoustique des façades
« L'isolement acoustique des façades pour les bâtiments de logements du projet respectent bien le classement acoustique des voies. »
- Emissions liées aux dry-coolers implantés en toiture du bâtiment L5 (cf.p 32)
« Suite aux études techniques menées par le futur exploitant du réseau, le nombre de dry-coolers est passé de 5 à 2, limitant l'impact sonore. La production de froid se fera en sous-sol en exploitant la ressource géothermique, évitant l'usage d'une partie des dry-coolers. De plus, des protections acoustiques seront mises en œuvre pour réduire l'émission acoustique en dessous des seuils réglementaires. »
« Bien qu'indiqué dans l'étude d'impact page 484, il n'est pas prévu de mettre en place les dry-coolers sur les toitures des bâtiments de bureaux B1, B2, B3. Ceux-ci se raccorderont au réseau énergétique du quartier. Néanmoins, les protections acoustiques nécessaires avaient été dimensionnées pour ces équipements techniques dans l'hypothèse d'une production énergétique indépendante pour les bureaux. »
- Emissions liées à la circulation
« Les mesures de réduction de la circulation prises et décrites dans le thème 3 ont un impact direct sur l'ambiance sonore du site. A terme, les rues périphériques de la ZAC seront en zone 30, ce qui permettra de limiter les nuisances sonores (le frottement des pneus, source de bruit, est limité à petite vitesse). De plus, le choix se porte sur des matériaux de voirie qui généreront pas une augmentation des nuisances sonores. Enfin, un revêtement spécial anti-bruit n'aura aucun effet, car cela ne fonctionne que sur des voies à vitesses élevées. »

Concernant la réglementation définissant « la contribution significative du trafic » :

La réponse fournit un tableau de l'augmentation des émissions sonores une fois le projet livré, selon la modélisation des niveaux acoustiques présentée dans l'étude d'impact (pp 492-495), qui donne, dans l'ordre croissant :

- + 1 dB(A) : rue H. Vernet sud
- + 1 dB(A) : République/rond-point V. Hugo
- + 2 dB(A) : rue V. Hugo
- + 4 dB(A) : République partie médiane
- + 5 dB(A) : République - angle Vernet
- + 6 dB(A) : rue H. Vernet nord

L'arrêté 95-22, maintenant abrogé, était relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement. Ainsi « *Au sein du code de l'environnement en vigueur, l'article R 751-45 reprend la définition de modification significative de l'arrêté 95-22.* »

Il en résulte que :

- le classement acoustique des voies est inchangé
- l'augmentation du niveau sonore en façade des riverains est jugée significative car supérieur à + 2dB(A), bien que les niveaux sonores diurne et nocturne resteront inférieurs aux limites fixées par l'arrêté du 5 mai 1995 (non abrogé).
- l'augmentation de la nuisance sonore due au trafic du projet rue General Leclerc et rond-point Victor Hugo n'est pas significative, du fait que ces infrastructures génèrent déjà cette nuisance du trafic actuel.

Concernant la réduction de l'îlot de chaleur (cf. réponse dans thème 6, p.33) :

« *Le programme d'Issy-Cœur-de-Ville est plus dense que l'ensemble du CNET, il peut ainsi engendrer un piégeage de la chaleur au niveau du sol et contribuer au phénomène d'îlot de chaleur.*

Différents moyens ont été mis en œuvre pour réduire cet impact :

- *choix de matériaux absorbant puis restituant la chaleur : revêtement du mail de teinte claire, façades des logements de teinte claire, bureaux en capotage métallique gris clair*
- *végétalisation de la parcelle*
- *réduction des activités sources d'émission de chaleur : réduction de la place de la voiture, géothermie évitant de réchauffer l'air extérieur.* »

Concernant l'éco-quartier :

« *Le projet Cœur de Ville apporte des réponses concrètes aux objectifs de la ville durable. Les formes proposées permettent une densification raisonnée, contribuant à lutter contre l'étalement urbain... Les aménagements ont été pensés pour anticiper les évolutions climatiques et optimiser la gestion des ressources... La mixité sociale et fonctionnelle assure un développement territorial équilibré... Le bien-être de l'habitant, comme du salarié, est au cœur du projet, qui vise le label 'Well'... Le quartier répond pleinement aux objectifs du Label national EcoQuartier... Ce secteur a été labélisé étape 1 par le Ministère de la cohésion des territoires en décembre 2017.*

Bien que le projet prenne place sur un site marqué par les évolutions passées, et en milieu urbain dense, avec les nuisances et les contraintes que cela peut impliquer, il propose une vision durable du territoire. »

❖ **AVIS DE LA COMMISSION sur le mémoire en réponse concernant l'environnement**

Concernant la pollution de l'air :

La réponse est satisfaisante : elle clarifie la catégorie du site « fond urbain » au regard des mesures de la qualité de l'air, ce qui lève la contradiction apparente que nous avons perçue, et confirme que les mesures des polluants prennent pour référence dans tous les cas les recommandations de l'OMS.

La Commission constate que l'impact du projet lui-même a bien été étudié, et son impact négatif, quoiqu'apparemment inférieur aux seuils réglementaires, sur la qualité de l'air des rues paramétriques reconnu, notamment sur la rue H. Vernet. Il va sans dire que les mesures de réduction de la pollution envisagées au niveau du projet seront insuffisantes lors de pics de pollution de la région parisienne.

La Commission souhaiterait que le projet aille plus loin dans les mesures de réduction des polluants atmosphériques, par exemple en incluant dans la palette végétale du projet des espèces utiles à l'absorption des polluants (*notice descriptive PC4 du dossier d'enquête*) et anti-allergènes.

Concernant la réduction de l'effet îlot de chaleur (ICU) :

La réponse est informative mais insuffisante quant aux mesures de réduction : le maître d'ouvrage a la connaissance scientifique des facteurs à l'origine de ce phénomène physique et climatique et reconnaît que l'effet ICU du projet est inévitable : la proportion bitume-béton étant supérieure à celle des espaces verts dans le projet.

La Commission suggère que la modification du permis de construire soit complétée par un cahier décrivant les mesures de réduction prises pour les façades du bâtiment B1 et pour les revêtements de sol (maillage, trottoirs) dans son périmètre.

Concernant la réduction des nuisances sonores :

La réponse est satisfaisante : elle aborde bien chaque question posée par la Commission. Elle est informative quant aux normes de référence des calculs et transparente sur les impacts négatifs en matière de bruit ainsi que sur les impacts des dry-coolers.

La réponse confirme le fait que toutes les rues périphériques du projet subissent une augmentation de nuisance sonore due à l'augmentation de trafic à des degrés divers, malgré une conception du projet visant la réduction de l'impact acoustique.

La Commission suggère que la modification du permis de construire soit complétée par un cahier décrivant les performances acoustiques des matériaux qui seront utilisés pour chaque bâtiment nouveau et pour les revêtements de sol des aménagements (maillage, trottoirs...).

Il va de soi qu'en parallèle des mesures globales anti-bruit relèvent de la politique urbaine de la Ville.

Concernant la pollution des sols :

Le maître d'ouvrage répond de manière honnête sur les résultats des investigations complémentaires (sols et gaz du sol) réalisées en 2018, et c'est en cohérence avec son Mémoire en réponse qui reprend les six observations de l'avis de l'Autorité environnementale -MRAe (mai 2018), qui décrit les actions de réduction avant la construction, pendant et après la construction.

Pour cet enjeu majeur du dossier, nous avons fait une lecture approfondie de l'étude d'impact, de l'avis de la MRAe et du mémoire en réponse, ainsi que de la réponse à notre PV de synthèse.

Il ne fait aucun doute que le maître d'ouvrage a endossé, dès la conception de son projet, les responsabilités qui lui incombent selon la loi ALUR - Accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014. En effet, étant à l'initiative du changement d'usage du terrain, il en assure la réhabilitation pour le rendre compatible avec les usages futurs : en découlent la réalisation d'un diagnostic des sols et l'intervention d'un bureau d'études certifié - Soler Environnement - apportant son expertise à la gestion adéquate de la pollution du sol dans le cadre du nouveau projet immobilier.

La Commission observe que le maître d'ouvrage mène son projet dans les règles de l'art : investigations des sols et de la nappe mises à jour par étapes itératives avant la construction, élaboration de son plan de gestion (nature des sols, des polluants, des limites techniques, du planning prévisionnel, des coûts). A l'issue de quoi il a choisi une méthode de dépollution, extraction puis évacuation hors du site des matières polluées, pour élimination dans des filières de traitement spécifique.

Il déclare : « *C'est une mesure forte en matière de qualité des sols. Ces mesures représentent un surcoût.* »

La Commission adhère à la conclusion que, pour ce projet, « la dépollution du sol constitue un impact positif, direct du projet. » (*cf. étude d'impact, pp. 443-4 et 447*).

Les professionnels du domaine de la dépollution savent qu'en l'état actuel, la profession n'a pas encore les techniques nécessaires pour gommer toute trace de pollution. Il faut accepter le fait qu'il restera des résidus.

La vraie question est de se donner tous les moyens pour que ces résidus ne causent pas de risque sanitaire et de santé. Nous constatons que le maître d'ouvrage œuvre dans ce sens, de manière responsable, pour atteindre une qualité acceptable du point de vue sanitaire, notamment pour les établissements à population sensible.

D'ailleurs, dans son courrier de déclaration de recevabilité du dossier pour l'autorisation environnementale, daté du 7 mai 2018, la DRIEE a entériné que le « *projet ne présente pas de risque sanitaire pour les futurs usagers du site et qu'un rapport d'études daté de décembre 2016 permettrait de répondre aux recommandations de la MRAe* ».

La Commission souhaite que le maître d'ouvrage mette à la disposition du public un document de suivi des mesures prises pour l'élimination de pollution antérieure au projet, ainsi que les mesures à prendre pour éviter les pollutions éventuelles futures, en phase chantier et en phase définitive.

Concernant l'Eco Quartier :

La Commission note la réponse qui se veut réaliste « un quartier en zone urbaine dense avec les nuisances et les contraintes que cela peut impliquer » et qui affirme l'adéquation du projet aux principes de développement durable ; le maître d'ouvrage en veut pour preuve « pour ce secteur de la ville, la labellisation, étape 1, par le Ministère de la Cohésion des Territoires en décembre 2017 » et « vise le label Well » pour le bien-être de l'habitant et du salarié.

La Commission reconnaît qu'il s'agit d'une politique volontariste et ambitieuse de la Ville qu'aucune loi ne l'oblige à faire. On ne peut cependant ignorer les regrets des riverains qui ont le sentiment que certains choix ont été faits à leurs dépens. La Commission encourage la Ville et le maître d'ouvrage à faciliter une meilleure acceptation du projet par les riverains et habitants.

VII - Concernant la concertation et l'information du public

◇ Question de la Commission d'enquête au maître d'ouvrage concernant la concertation et l'information du public

La constatation que l'échelle et la nature des documents de présentation du projet sont circonscrites au périmètre de construction, et sont oubliées de l'échelle des rues et du quartier limitrophe, cause une vague de mécontentement, d'inquiétude et de suspicion parmi le public.

Sachant que des plans sont à l'étude, la Commission demande au maître d'ouvrage, à la Ville et son aménageur :

- quelles mesures ils peuvent envisager pour porter à la connaissance du public des plans essentiels, tels que celui de la circulation et des aménagements des abords
- d'expliquer en vue de quels objectifs urbains a été décidée la disparition des servitudes sur la rue General Leclerc
- de mieux informer sur les principes de réalisation, notamment financiers, de cette ZAC.

➤ Réponses et propositions du maître d'ouvrage**Concernant les documents de présentation du projet :**

« Plusieurs supports ont été mis à disposition du public : des vues perspectives, une maquette au 1/250^{ème}, une présentation synthétique de l'opération et du dossier d'enquête. »

« La question des hauteurs et des largeurs de voies est présentée dans l'étude d'impact, page 513 à 516, par une carte décrivant l'évolution des distances entre façades du projet et celles des riverains, et par des tableaux de synthèse détaillant l'évolution des hauteurs et des largeurs de voies entre l'état initial (CNET) et le projet. »

En début septembre, un espace dédié au quartier ouvrira sur site présentant entre autres une grande maquette au 1/125^{ème} intégrant les abords. Deux photos montrent l'existence de cette nouvelle maquette.

La Ville envisage la réalisation d'une maquette 3D en format numérique pour plus d'interaction d'ici fin 2018 pour laquelle « des devis ont d'ores et déjà été sollicités. » (cf. réponse thème 1, p.10).

Concernant les plans essentiels et les modifications architecturales :

« A l'issue de l'enquête, la concertation va se poursuivre, notamment en lien avec les riverains à qui les modifications architecturales seront présentées, tout comme les récentes réflexions en matière de circulation. Les plans de circulation et d'aménagement des abords présentés dans ce mémoire seront mis à disposition du public, avec le rapport d'enquête. »

« La présentation d'une grande maquette du site » et de ses environs à l'échelle 1/125^{ème} dans la Maison des projets sera réalisée

Concernant les objectifs urbains sur la rue General Leclerc :

« Le long de la rue General Leclerc, le trottoir existant empiète sur la parcelle dont la limite foncière se situe au-delà de la clôture existante. Ainsi, dans le cadre du projet, les alignements des bâtiments B2 et B3 dépassent la limite physique connue des Isséens : B3 est au droit de la limite parcellaire afin de proposer un front bâti continu avec le 50 rue Général Leclerc; B2 est en retrait pour mettre en valeur une place verte.»

Concernant l'état des lieux, modalités dates et acteurs de la concertation :

La réponse est exhaustive et précise, en deux pages. Elle décrit :

- Les actions passées

La Ville a mené, durant une période allant de 2012 à ce jour :

- une large consultation réalisée sous différentes modalités jusqu'à approbation en décembre 2015 du dossier de réalisation de la ZAC
- une concertation sous forme de démarche participative, intitulée les conversations citoyennes, engagée fin 2012. Le bilan figure au dossier d'enquête.

Depuis 2017, les éléments marquants sont : des réunions publiques pour tous et la résidence senior Les Hespérides, enquête publique liée à la modification n° 1 du PLU, événements sur le site, exposition sur l'histoire du site, mise en place de comités de riverains.

Depuis septembre 2017, ces comités se sont réunis quatre fois, et comptaient la présence des riverains, de la Ville, de l'aménageur SPL SOA, du maître d'ouvrage Altarea-Cogedim.

Le Maire adjoint de la Ville a reçu les résidents des copropriétés alentour, la Ville a mis des courriers dans les boîtes aux lettres des rues adjacentes au projet, a créé un site internet dédié et un bulletin municipal mis en place pour informer la population.

- Les actions à venir relatives au projet Cœur de Ville

Concernant les accords financiers pour la réalisation de la ZAC : « *les principes de réalisation, notamment financiers, sont présentés dans le permis de construire qui sera consultable par tous une fois l'autorisation délivrée.* »

- Des actions à venir globales

« *A la rentrée, la Ville lance une vaste opération de communication et de concertation sur l'urbanisme et l'architecture, afin que la population appréhende les évolutions urbaines du territoire, incluant Cœur de Ville.* ».

❖ **AVIS DE LA COMMISSION sur le mémoire en réponse concernant la concertation et l'information du public**

Nous notons que les réponses sont informatives et couvrent chaque point.

Le maître d'ouvrage a pris le temps nécessaire pour faire ici un compte rendu des actions passées, actuelles et à venir, menées par la Ville globalement et le maître d'ouvrage plus spécifiquement pour le projet Cœur-de-Ville, en utilisant tous les moyens de communication possibles pour informer et échanger avec les habitants et avec les riverains.

Toutefois, il convient de modérer le propos présenté : même si le processus de concertation a été dans une phase de co-construction (consultations isséennes et comités de suivi), on a constaté que le public a eu le sentiment de vivre une « fausse concertation » parmi le public, par la non-prise en considération de ses suggestions répétées. L'enquête publique a joué ce rôle de révélateur.

Le point sensible est que le dossier d'enquête publique n'a pas été construit par le pétitionnaire avec suffisamment de prise en compte du contexte humain et urbain du projet. Ce qui semble paradoxal au vu de tous les efforts engagés dans la concertation.

La Commission doit mentionner que les propositions formulées par le maître d'ouvrage de poursuivre la concertation en phase réalisation et opérationnelle du projet concernent l'après-enquête publique : la Commission prend bonne note de l'intention du maître d'ouvrage de combler les lacunes - notamment présenter au public et aux riverains les modifications /améliorations apportées au projet Cœur-de-Ville, tout particulièrement sur le bâtiment B1 - et de communiquer les documents essentiels à son insertion dans le contexte du quartier.

Remarquons que seule la page de garde de la Convention de participation était placée dans la demande de permis de construire (*pièce P31 d'octobre 2017*) mais pas le contenu de la convention. L'absence du document est regrettable.

La Commission note que le maître d'ouvrage prévoit de l'intégrer dans le permis de construire après délivrance de celui-ci et il sera consultable par le public.

Comme le projet vise un label Eco Quartier, on pourra imaginer que le maître d'ouvrage ajoute à sa modification de permis de construire un « cahier des mesures environnementales », facilement compréhensibles par le public et touchant la vie quotidienne et le long terme : mesures contre le bruit, contre l'îlot de chaleur, choix d'arbres absorbant les polluants atmosphériques et limitant les allergènes, bacs à compost

et gestion des espaces verts, etc. Et un cahier de suivi et de maîtrise des risques de pollution avant la construction et en phase définitive.

Ce serait un plus à l'établissement de la confiance avec les riverains.

**B / CONCLUSIONS MOTIVEES POUR LE
PROJET ISSY CŒUR DE VILLE**

1 - Rappel de la procédure

a) Origine du projet

Le projet Issy-Cœur-de-Ville s'inscrit dans une procédure de zone d'aménagement concerté, la ZAC Cœur de Ville, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal le 8 décembre 2005.

Suite à l'annonce du départ de la société Orange, la ville d'Issy-les-Moulineaux a mené une nouvelle réflexion d'aménagement sur ce secteur et a engagé une procédure de modification du dossier de création de la ZAC qui a abouti à l'approbation du dossier de création modificatif et du dossier de réalisation par le conseil municipal le 17 décembre 2015.

La SNC ALTEREA COGEDIM, lauréate du concours organisé par le propriétaire foncier, a poursuivi la mise au point du projet Issy-Cœur-de-Ville, aboutissant en 2017 au dépôt d'un dossier de demande de permis de construire, d'un dossier de demande d'autorisation environnementale et d'un dossier de demande d'autorisation au titre du code minier.

En parallèle, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation modificatif n°1 de la ZAC Cœur de Ville le 29 novembre 2017. Ce dernier intègre notamment une évolution du programme des équipements publics, en lien avec la finalisation du plan masse et de la programmation du projet.

b) Objet du projet

Le projet Issy-Cœur-de-Ville concerne le réaménagement de l'ancien site du CNET en un nouveau quartier mixte, comprenant 627 logements (dont 156 sociaux et une résidence seniors de 83 appartements), plus de 40.000 m² de bureaux (reproduisant l'offre existante), une quarantaine de boutiques, moyennes surfaces et restaurants, un cinéma de sept salles et des équipements (un atelier de création et d'économie numérique, un groupe scolaire de 10 classes, une crèche de 60 berceaux et une salle polyvalente).

Cet ensemble immobilier reposera sur un parking de 960 places voitures décomposé en plusieurs poches de stationnement privées et privée à usage publique.

La réalisation du projet Issy-Cœur-de-Ville nécessite l'organisation d'une enquête publique unique et concerne :

- Une demande de permis de construire au titre des articles L 421-1 et suivant du code de l'urbanisme
- Une demande d'autorisation environnementale unique au titre des articles L 181-1 et suivant du code de l'environnement (loi sur l'eau et ICPE)
- Une demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et une demande d'ouverture de travaux de forage au titre des articles L 124-1 et suivants du code minier.

Les observations et propositions recueillies concernant le projet permettront ainsi à l'autorité compétente, pour se prononcer sur chaque demande d'autorisation - à savoir le Maire d'Issy-les-Moulineaux pour le permis de construire et le Préfet du département des Hauts-de-Seine pour l'autorisation environnementale et les deux autorisations au titre du code minier - de disposer de l'ensemble des éléments d'information et d'appréciation afin de pouvoir, respectivement :

- Autoriser les travaux de construction du projet Issy-Cœur-de-Ville (bâtiments...)
- Autoriser la réalisation et/ou l'exploitation de certains ouvrages et/ou activités (pompage-réinjection et rabattement de nappe, équipements frigorifiques et pompes à chaleur...)
- Autoriser la recherche d'un gîte géothermique et l'ouverture des travaux y afférents.

c) Cadre juridique

La réalisation du projet Issy-Cœur-de-Ville nécessite l'organisation d'enquêtes publiques à plusieurs titres :

- La soumission du projet à évaluation environnementale.

En vertu du code de l'environnement (article L. 122-1), les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale.

- La réglementation spécifique à certaines autorisations.

Indépendamment de la soumission du projet Issy-Cœur-de-Ville à évaluation environnementale, une enquête publique est, par ailleurs et en tout état de cause, requise par la réglementation propre à certaines des autorisations qui lui sont nécessaires :

- Autorisation environnementale (article L. 181-10 du code de l'environnement).
- Autorisation de recherches (article L. 124-6 du code minier et article 11 du décret n°78-498 du 28 mars 1978).
- Autorisation d'ouverture de travaux de recherches (article L. 162-4 du code minier et article 13 du décret n° 2006-649 du 2 juin 2006).

d) Autorité responsable du projet

Le projet Issy-Cœur-de-Ville est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, dont l'une au titre de la procédure de délivrance d'une autorisation environnementale. L'enquête publique unique est ouverte et organisée par l'autorité administrative compétente pour délivrer cette autorisation (article L. 181-10 du code de l'environnement).

Il s'agit donc du Préfet du département des Hauts-de-Seine (article R. 181-2 du code de l'environnement).

e) Publicité de l'enquête publique dans les journaux et information du public

L'enquête publique unique se déroule selon les modalités définies par le préfet des Hauts-de-Seine dans son arrêté d'ouverture de l'enquête et reprises par l'Avis de publicité de

l'enquête.

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département et a fait l'objet d'un affichage avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie d'Issy-les-Moulineaux et aux abords du projet Issy-Cœur-de-Ville.

L'Avis d'enquête a également été publié sur le site internet dédié au projet, ainsi que sur le site internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine.

L'Avis d'enquête a également été repris dans le journal municipal (Point d'Appui) de juin 2018 ainsi que sur les panneaux lumineux de la commune.

L'attestation d'affichage sur les panneaux administratifs de l'Avis d'enquête publique relative à l'opération Issy-Cœur-de-Ville a été établie par le Maire adjoint d'Issy-Les-Moulineaux en date du 26 juillet 2018.

Egalement, le constat d'affichage sur les panneaux complémentaires aux abords du projet est joint en annexe.

f) Participation du public et observations

La participation du public durant l'enquête a été soutenue, 180 observations ont été dénombrées sur les 5 registres papier ainsi que sur le registre dématérialisé.

L'Enquête publique unique relative au projet Issy-Cœur-de-Ville s'est terminée le 13 juillet 2018 à 17 heures, avec une participation soutenue du public montrant l'intérêt suscité par cette enquête.

Au cours de cette enquête, qui s'est tenue du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018, soit pendant 33 jours consécutifs, 114 observations ont été inscrites dans les 5 registres papier mis à la disposition au siège de l'enquête publique, et 66 dans le registre électronique.

Sur ce total de 180 observations, 57 avis sont favorables, appuyant sans réserve le projet ou l'action du Maire. Ces avis ont été principalement inscrits sur le registre électronique et n'émanent pas de riverains.

D'autres observations, au nombre de 3, sont hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête et elles n'ont pas été analysées par la Commission d'enquête.

Les autres avis, au nombre de 120, sont critiques sur de nombreux points du projet.

Les observations proviennent de personnes physiques, habitant principalement à proximité directe du projet (34%), mais aussi d'une association de riverains « Cœur d'Issy Riverains », d'un conseil syndical de copropriété représenté par son syndic, et de l'association « Actevi ».

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations et propositions inscrites dans le registre papier et dans le registre électronique, la Commission d'enquête les a classées par thèmes.

La Commission a synthétisé les nombreuses contributions ainsi recueillies pour fonder son analyse et son appréciation du projet.

2 - Avis de la Commission d'enquête

a) En ce qui concerne le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête du projet Issy-Cœur-de-Ville, soumis à l'enquête publique unique, du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018 comprend :

- un dossier préambule
- un dossier de demande de Permis de Construire
- un dossier de demande d'Autorisation Environnementale
- un dossier de demande d'Autorisation au titre du Code minier

En complément du dossier d'enquête, une maquette a été mise à la disposition du public.

Un cahier de perspectives du projet au format A3, réalisé à la demande de la Commission, a été également mis à la disposition du public.

Le dossier mis à la disposition du public est complet et l'étude d'impact est particulièrement claire et exhaustive.

La Commission d'enquête n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête.

b) En ce qui concerne la publicité et l'information du public

Les publicités ont bien été réalisées conformément aux dispositions réglementaires.

Lors de nos venues aux permanences, nous avons pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'entrée du Centre Administratif Municipal, siège de l'enquête.

Egalement, lors de nos visites sur le site, nous avons constaté que l'affichage était apposé sur les panneaux installés aux abords du terrain d'assiette du projet.

L'attestation d'affichage sur les panneaux administratifs de l'Avis d'enquête publique relative à l'opération Issy-Cœur-de-Ville a été établie par le Maire adjoint d'Issy-Les-Moulineaux en date du 26 juillet 2018.

Egalement le maître d'ouvrage a fait procéder à un constat par huissier de l'affichage sur les panneaux complémentaires aux abords du projet.

Depuis la création de la ZAC Cœur de Ville le 8 décembre 2005, l'information du public et la concertation ont été régulières et continues tout au long des différentes étapes des procédures qui ont conduit au projet soumis à l'enquête publique.

La Commission a constaté, sur la base des bilans de concertation et des comptes rendus de réunions, l'importante concertation et information du public mises en œuvre depuis l'origine du projet.

c) En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique unique s'est déroulée du lundi 11 juin 2018 au vendredi 13 juillet 2018 inclus, soit durant 33 jours consécutifs.

La Commission n'a pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique supplémentaire et n'a pas répondu favorablement à la demande de prolongation de l'enquête formulée par l'association Cœur d'Issy Riverains.

d) En ce qui concerne le projet proposé

Le projet Issy-Cœur-de-Ville, porté par la SNC Altaréa Cogédim, répond à une opportunité foncière rare du fait de sa taille et de son positionnement en centre ville.

Par sa mixité fonctionnelle, il répond aux objectifs stratégiques de la ville pour l'aménagement de son centre ville.

La Commission considère que les aménagements des abords décrits dans la réponse du maître d'ouvrage sont de qualité et de nature à garantir une bonne intégration du projet dans le tissu existant.

La Commission est consciente des propositions positives faites par le maître d'ouvrage pour réduire la perte d'ensoleillement pour certains immeubles riverains, mais regrette que la réduction de la perte d'ensoleillement se limite à l'immeuble B1 et arrive aussi tardivement alors qu'une importante concertation a été mise en œuvre.

e) En ce qui concerne les observations déposées

La participation du public a été importante et constructive. Elle a permis de faire progresser le projet pour une meilleure acceptabilité.

f) En ce qui concerne les réponses du maître d'ouvrage

Les réponses du maître d'ouvrage sont précises et s'accompagnent d'engagement en réponse aux observations du public.

g) En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement

Bien que l'appréciation du maître d'ouvrage soit discutable en matière d'impact sur la circulation, la Commission constate que l'exigence de la labélisation Eco-quartier et de la certification à énergie positive pour les bureaux (label BEPOS-EFFINERGIE 2013) traduit une volonté de réduire les conséquences du projet sur l'environnement.

La Commission souligne le choix audacieux du maître d'ouvrage en matière énergétique, avec l'utilisation de la géothermie.

h) En ce qui concerne la concordance entre le PLU et le projet

La Commission n'a pas constaté de dispositions réglementaires inscrites dans le PLU et non respectées par le projet. Le programme des constructions s'inscrit bien dans les orientations du PLU.

3 - Conclusions motivées de la Commission d'enquête sur la demande de permis de construire au titre des articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 33 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier de demande de permis de construire présent à l'enquête,
- la prise de connaissance d'informations complémentaires fournies sur notre demande par la Ville
- la visite à plusieurs reprises du site, de ses abords, et des quartiers environnants,
- cinq réunions avec les représentants de la SNC Altarea Cogedim, maître d'ouvrage, de la mairie et de son aménageur, avant l'enquête, pendant l'enquête et lors de la remise du procès verbal des observations,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au maître d'ouvrage, du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions de la Commission d'enquête,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, de la SNC Altarea Cogedim.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- la concertation avec les habitants a été effectuée de manière régulière et continue tout au long des procédures préalables avant l'enquête à l'occasion de la création de la ZAC Issy-Cœur-de-Ville et de ses modificatifs, à l'occasion de la consultation citoyenne sur le programme, à l'occasion de la procédure de modification du PLU,
- un comité de suivi avec des représentants de riverains s'est réuni avant l'enquête à quatre reprises avec le maître d'ouvrage, la mairie et son aménageur, sur le projet et l'aménagement des abords,
- le dossier de demande de permis de construire, soumis à l'enquête et proposé au public, était complet et comportait les informations nécessaires, pour la bonne compréhension du projet,
- la composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- le dossier a été soumis à l'autorité environnementale et le maître d'ouvrage a donné des réponses aux observations de l'autorité environnementale,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité, dans la presse, sur les panneaux administratifs de la ville, et sur le site internet dédié à l'opération Issy-Cœur-de-Ville,

- les permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations sur les registres papier ainsi que sur un registre électronique,
- le certificat d'affichage a été délivré par la mairie
- le Conseil Municipal de la commune en date du 5 juillet 2018 à donné un avis favorable sur le projet Issy-Cœur-de-Ville et sur les demandes d'autorisation soumises à enquête publique en vue de la réalisation de la ZAC.

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

- l'origine et l'objectif de l'enquête ont été clairement définis dans le dossier d'enquête,
- les plans d'aménagement des abords du projet ont été transmis à la demande de la Commission,
- des réponses aux demandes de précisions de la Commission relatives, au dossier de demande de permis de construire ont été fournies par le maître d'ouvrage,
- le programme du projet soumis à l'enquête semble mieux répondre aux attentes exprimées par les Isséens à l'occasion de la consultation citoyenne réalisée à l'initiative de la Mairie,
- les équipements publics intégrés à l'opération répondent aux besoins des habitants du quartier et des futurs résidents,
- les commerces du programme vont participer pleinement à l'attractivité du centre ville et au renforcement des linéaires commerciaux ente le quartier de la Mairie et Corentin Celton,
- la reconstruction des immeubles de bureaux obsolètes par des bureaux performants participe au renforcement du tissu économique existant à proximité des transports en commun et à la préservation de l'environnement,
- la densité du projet, notamment de logements correspond à celle d'un centre ville au cœur de l'agglomération parisienne et permet de réaliser les objectifs de la ville et du territoire conformément au plan local de l'habitat,
- les hauteurs des constructions projetées sont déjà présentes dans plusieurs secteurs de la commune,
- l'étude d'impact sur la demande de permis de construire montre des impacts sur l'environnement physique et naturel mais des mesures sont prises pour les réduire/éviter
- la participation du public a été importante tout au long de l'enquête et les observations et propositions ont été pertinentes et constructives,

- les avis critiques du projet émanent principalement des riverains immédiats, et des avis favorables ont été exprimés par des habitants résidents des autres quartiers de la ville,
- les observations des riverains portent principalement sur la perte d'ensoleillement au droit de l'immeuble de bureau B1, sur l'insuffisante prise en compte des existant dans la conception du projet, sur la pollution induite par l'apport de circulation en centre ville et sur la surface des espaces verts publics,
- le maître d'ouvrage a répondu de manière approfondie à ces observations et aux questions de la Commission dans son mémoire en réponse,
- le maître d'ouvrage, après avoir étudié plusieurs scénarios, a retenu celui qui semble le plus à même de réduire les impacts sur l'environnement immédiat et s'engage à déposer un permis de construire modificatif portant sur l'immeuble de bureaux B1, en proposant des retraits en partie haute de l'immeuble donnant sur la rue Victor Hugo et sur la rue de la République. Ces propositions sont précises, chiffrées et détaillées dans les plans et perspectives annexés à sa réponse,
- cet engagement s'accompagne de propositions de modifications architecturales des façades de l'immeuble B1, d'ajout de balcons, et, sur la rue de la République, de la création de terrasses en R+7 côté sud et l'amélioration de l'indice de réflexion des matériaux de façade,
- la ville, dans son courrier du Maire en date du 1 Août, vient à l'appui de ces propositions de modifications proposées par le maître d'ouvrage,
- le projet d'aménagement du centre ville va dans le sens de l'intérêt général.

Recommandations :

Au terme de l'enquête publique sur la demande de permis de construire, la Commission d'enquête souhaite faire trois recommandations pour rendre plus acceptable le projet par les riverains.

- La Commission d'enquête recommande que soit réalisé un retrait complémentaire sur la rue Horace Vernet des locaux techniques installés en terrasse sur l'immeuble L 5.
La suppression d'une partie des dry-coolers mentionnée dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage doit permettre de réduire les emprises nécessaires aux locaux techniques et faciliter la mise en œuvre de cette recommandation qui participe à la limitation de la perte d'ensoleillement des riverains en vis à vis.
- La Commission d'enquête recommande qu'un effort important soit fait par le maître d'ouvrage sur l'information du public tout au long de la mise en œuvre de ce projet, avec notamment la réalisation « d'un cahier des mesures environnementales » prises pour

réduire le bruit, pour réduire l'effet l'îlot de chaleur, pour réduire la pollution de l'air, pour la maîtrise des risques de pollutions.

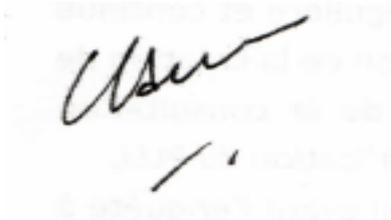
Cette recommandation peut prendre la forme d'un comité de suivi à l'occasion du chantier et doit permettre une meilleure acceptabilité du projet par les riverains et habitants du quartier.

- La Commission d'enquête recommande que les aménagements des voiries autour du projet soient de qualité et participent ainsi à une meilleure connexion du projet avec la ville alentour. Ainsi la Commission recommande qu'un aménagement particulier soit étudié pour réduire « l'effet canyon » du passage réduit au droit de la cour d'école.

En conséquence, et avec ces recommandations, la Commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE sur la demande de permis de construire.

La Commission d'enquête

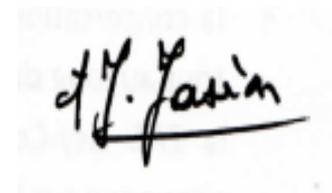
Paul GALAN
Membre titulaire



Bernard AIMÉ
Président



Annie-Joëlle JASION
Membre titulaire



4 - Conclusions motivées de la Commission d'enquête sur la demande d'autorisation environnementale unique au titre des articles L 181-1 et suivant du code de l'environnement (Loi sur l'eau et installations classées pour la protection de l'environnement ICPE)

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 33 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier de demande d'autorisation environnementale unique présent à l'enquête,
- la visite à plusieurs reprises du site, de ses abords, et des quartiers environnants,
- cinq réunions avec les représentants de la SNC Altarea Cogedim, maître d'ouvrage, de la mairie et de son aménageur, avant l'enquête, pendant l'enquête et lors de la remise du procès verbal des observations,
- une réunion avec la DRIEE, service du code minier
- des réponses aux demandes de précisions de la Commission relatives au dossier de demande d'autorisation environnementale unique ont été fournies par le maître d'ouvrage
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au maître d'ouvrage, du procès-verbal de synthèse des observations du public et celles de la Commission d'enquête,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, de la SNC Altarea Cogedim.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- la concertation avec les habitants a été effectuée de manière régulière et continue tout au long des procédures préalables avant l'enquête, à l'occasion de la création de la ZAC Issy-Cœur-de-Ville et de ses modificatifs, à l'occasion de la consultation citoyenne sur le programme, à l'occasion de la procédure de modification du PLU,
- un comité de suivi avec des représentants de riverains s'est réuni avant l'enquête à quatre reprises avec le maître d'ouvrage, la mairie et son aménageur, sur le projet et l'aménagement des abords,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité, dans la presse, sur les panneaux administratifs de la ville, et sur le site internet dédié à l'opération Issy-Cœur-de-Ville,
- le certificat d'affichage a été délivré par la Mairie,
- le dossier a été soumis à l'autorité environnementale et le maître d'ouvrage a donné des réponses aux observations de l'autorité environnementale,

- le dossier de demande d'autorisation environnementale unique, soumis à l'enquête et proposé au public, était complet et comportait les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet,
- la composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- les permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations sur les registres papier ainsi que sur un registre électronique,
- le Conseil Municipal de la commune en date du 5 juillet 2018 a donné un avis favorable sur le projet Issy-Cœur-de-Ville et sur les demandes d'autorisation soumises à enquête publique en vue de la réalisation de la ZAC.

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

- l'origine et l'objectif de l'enquête ont été clairement définis dans le dossier d'enquête,
- l'ensemble des réponses et demandes de précisions relatives au dossier de demande d'autorisation environnementale unique ont été fournies par le maître d'ouvrage,
- l'étude d'impact sur la demande d'autorisation environnementale unique ne montre pas de nuisances particulières pour l'environnement non prises en compte par le maître d'ouvrage,
- le maître d'ouvrage a répondu de manière approfondie à l'avis de l'autorité environnementale dans son mémoire en réponse,
- la participation du public a été importante tout au long de l'enquête, et les observations et propositions ont été pertinentes et constructives, mais peu nombreuses sur le dossier de demande d'autorisation environnementale unique,
- les avis critiques du projet émanent principalement des riverains immédiats, et des avis favorables ont été exprimés par des habitants résidents des autres quartiers de la ville,
- les observations des riverains portent principalement sur la perte d'ensoleillement au droit de l'immeuble de bureau B1, sur l'insuffisante prise en compte des existants dans la conception du projet, sur la pollution du site antérieur au projet, sur la pollution, induite par l'apport de circulation en centre ville et sur la surface des espaces verts publics,
- la demande d'autorisation environnementale unique prend en compte le plan de prévention des risques d'inondation du département des Hauts de Seine et le projet

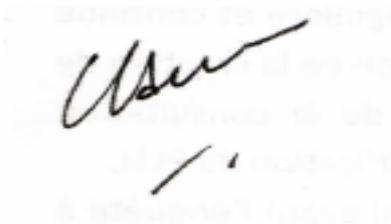
respecte les prescriptions du PPRI en matière de « déblais » de compensation de volume pour l'expansion des crues.

- le rabattement de la nappe est faible et temporaire à la phase chantier et les eaux d'exhaure sont réinjectées dans la nappe, sans impact significatif sur la qualité des eaux souterraines,
- le projet est compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- le projet d'aménagement du centre ville va dans le sens de l'intérêt général.

En conséquence, la Commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE sur la demande d'autorisation environnementale unique.

La Commission d'enquête

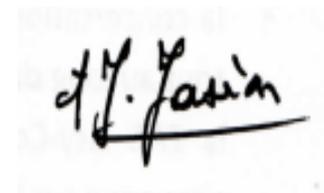
Paul GALAN
Membre titulaire



Bernard AIMÉ
Président



Annie-Joëlle JASION
Membre titulaire



5 - Conclusions motivées de la Commission d'enquête sur la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et une demande d'ouverture de travaux de forage au titre des articles L 124-1 et suivants du code minier.

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 33 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier soumis à l'enquête et relatif à la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et la demande d'ouverture de travaux de forage,
- la visite à plusieurs reprises du site, de ses abords, et des quartiers environnants,
- cinq réunions avec les représentants de la SNC Altarea Cogedim, maître d'ouvrage, de la Mairie et de son aménageur, avant l'enquête, pendant l'enquête et lors de la remise du procès verbal des observations,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au maître d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et celles de la Commission d'enquête,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, de la SNC Altarea Cogedim.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- la concertation avec les habitants a été effectuée de manière régulière et continue tout au long des procédures préalables avant l'enquête à l'occasion de la création de la ZAC Issy-Cœur-de-Ville et de ses modificatifs, à l'occasion de la consultation citoyenne sur le programme, à l'occasion de la procédure de modification du PLU,
- un comité de suivi avec des représentants de riverains s'est réuni avant l'enquête à quatre reprises avec le maître d'ouvrage, la Mairie et son aménageur, sur le projet et l'aménagement des abords,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité, dans la presse, sur les panneaux administratifs de la ville, et sur le site internet dédié à l'opération Issy-Cœur-de-Ville,
- le certificat d'affichage a été délivré par la Mairie,
- le dossier a été soumis à l'autorité environnementale et le maître d'ouvrage a donné des réponses aux observations de l'autorité environnementale,
- le dossier de la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et de la demande d'ouverture de travaux de forage, soumis à l'enquête et proposé au public, était complet et comportait les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet,

- la composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- les permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations sur les registres papier ainsi que sur un registre électronique,
- le Conseil Municipal de la commune en date du 5 juillet 2018 a donné un avis favorable sur le projet Issy-Cœur-de-Ville et sur les demandes d'autorisation soumises à enquête publique en vue de la réalisation de la ZAC.

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

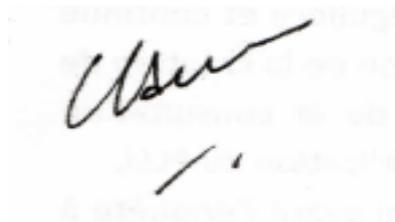
- l'origine et l'objectif de l'enquête ont été clairement définis dans le dossier d'enquête,
- l'étude d'impact à l'appui de la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et de la demande d'ouverture de travaux de forage, ne montre pas de nuisances particulières pour l'environnement,
- le maître d'ouvrage a répondu de manière approfondie à l'avis de l'autorité environnementale dans son mémoire en réponse,
- la participation du public a été importante tout au long de l'enquête et les observations et propositions ont été pertinentes et constructives, mais peu nombreuses en ce qui concerne la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et la demande d'ouverture de travaux de forage,
- En phase chantier, des mesures correctives ont été mises en œuvre à travers la charte « chantier propre » et en phase définitive les nuisances sonores des installations situées en sous-sol seront quasi nulle
- le projet, avec ses puits de réinjection, prend en compte la gestion de la rareté de la ressource en eau,
- le maître d'ouvrage a fait appel à une entreprise qualifiée dans ce domaine, offrant les garanties nécessaires à la mise en œuvre de ce type d'ouvrage,
- la visite effectuée par la Commission d'un site de géothermie en exploitation n'a pas révélé de nuisance particulière,
- le choix audacieux de géothermie, fait par le maître d'ouvrage pour le projet, permettra de réduire de façon importante les émissions de gaz à effet de serre en comparaison avec les émissions d'une installation classique à énergie fossile (gaz, fioul)

- Le projet est prévu pour couvrir 96% des besoins énergétiques de l'ensemble de l'opération, avec en appoint le réseau de chaleur de la ville et des panneaux photovoltaïques pour les bureaux
- le projet de gîte géothermique à basse température et la demande d'ouverture de travaux de forage sont en adéquation avec les objectifs fixés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRACE),
- le projet d'aménagement du centre ville va dans le sens de l'intérêt général.

En conséquence, la Commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE sur la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et la demande d'ouverture de travaux de forage.

La Commission d'enquête

Paul GALAN
Membre titulaire



Bernard AIMÉ
Président



Annie-Joëlle JASION
Membre titulaire

