Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des expositions de la porte de Versailles sur les communes de Vanves et d'Issy-les-moulineaux (Hauts-de-Seine)

N°MRAe 2021 -1667

SYNTHÈSE

Le présent avis porte sur le projet dénommé « MixCité » de développement d'une offre immobilière tertiaire et hôtelière, prévoyant notamment la construction de deux hôtels sur les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux (92) et de l'étude d'impact associée datée de décembre 2020. Il est émis dans le cadre du dépôt de la demande du premier permis de construire de l'hôtel de Vanves (celle du permis de construire de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux sera déposée dans le courant de l'année 2021).

Initialement, le projet MixCité prévoyait deux phases et se développait sur une surface de plancher totale supérieure à 40.000 m² (la deuxième phase prévoyait de nouveaux espaces de travail et un espace de co-living). Le report de la seconde phase du projet « sine die », suite à une concertation préalable, a conduit à une réduction de la surface de plancher développée, désormais inférieure à 25.000 m². Le projet ne prévoit plus à ce stade, d'après l'étude d'impact jointe à la saisine de la MRAe, que l'implantation de deux hôtels sur deux parcelles distantes de 450 mètres l'une de l'autre et se situant dans le périmètre du parc des expositions de la porte de Versailles. Il est porté par le maître d'ouvrage Viparis PDV, chargé également du projet de rénovation et de modernisation du parc des expositions de la porte de Versailles, qui a donné lieu à des avis de l'autorité environnementale dans le cadre de chacune des trois phases de ce projet.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour le projet présenté dans l'étude d'impact concernent la gestion des déplacements et des stationnements, le phénomène d'îlots de chaleur, le paysage urbain et le patrimoine, l'exposition au bruit, la qualité de l'aire et la pollution atmosphérique.

La MRAe a formulé les recommandations suivantes :

- présenter dans l'étude d'impact un plan des cheminements piétons et des pistes cyclables et sur un périmètre élargi, depuis les accès aux hôtels, vers l'entrée du parc et les stations de métro et les arrêts de bus et de tramway, de manière à démontrer la continuité des itinéraires.
- renforcer les mesures pour éviter, réduire et, à défaut, compenser les effets d'îlots de chaleur sur le site ou au sein d'un des éléments de la phase 3 de restructuration du parc des expositions.
- préciser et actualiser l'étude d'impact en ce qui concerne les hauteurs envisagées et celle qui sera retenue pour l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux.
- réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores en phase d'exploitation, pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures de gestion sont adaptées.
- proposer un focus particulier sur cette zone dont les taux de pollutions enregistrés sont supérieurs aux moyennes observées sur le périmètre du parc des Expositions et présenter les mesures visant à limiter l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques.

La principale remarque de la MRAe concerne le projet et le périmètre de l'étude d'impact, compte-tenu d'une part des liens entre la construction des hôtels et le parc des expositions sur un certain nombre d'enjeux, et de l'absence d'informations détaillées sur la seconde phase et donc sur les impacts du projet « MixCité » d'autre part.

La MRAe indique qu'une actualisation de l'étude d'impact dans le cadre de la réalisation de la seconde phase sera le cas échéant nécessaire, cette étude d'impact devant préciser les interactions avec le projet de réhabilitation du parc des expositions.

Ces recommandations sont présentées dans l'avis détaillé ci-après.

PRÉAMBULE

La MRAe a été saisie d'un dossier reçu le 25 janvier 2021 pour avis dans le cadre de la demande du permis de construire relatif au projet d'un hôtel situé à Vanves au sein du parc des expositions de la porte de Versailles.

Cette saisine étant conforme au I de l'article R.122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément au II de l'article R122-7 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter du 25 janvier 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 27 janvier 2021.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 25 mars 2021 en téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet mentionné.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis donné.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle instructeur la DRIEE placé sous l'autorité fonctionnelle du président de la MRAe et sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Table des matières

1 L'évaluation environnementale.....5

2 Contexte et présentation du projet.....5

3 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de principaux enjeux.....9

3.1 Principaux enjeux identifiés par la MRAe.....9

3.2 Les déplacements et le stationnement.....10

3.3 Le phénomène d'îlots de chaleur.....11

3.4 Le paysage urbain et le patrimoine.....12

3.5 L'exposition au bruit.....14

3.6 La qualité de l'air et la pollution atmosphérique.....14

4 Justification du projet retenu et variantes envisagées.....15

5 Information, consultation et participation du public.....16

Avis détaillé

1 L'évaluation environnementale

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

L'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et R.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet « MixCité » de développement d'une offre immobilière et notamment de deux hôtels situé sur les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°[1]).

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à la demande du maire de Vanves dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande du permis de construire nécessaire pour le premier hôtel sur Vanves. Il porte sur l'étude d'impact datée de décembre 2020.

À la suite de la phase de consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

2 Contexte et présentation du projet

Alors que la saisine pour avis de l'autorité environnementale, émanant du maire de Vanves, concerne la demande de permis de construire relative à un projet d'hôtel sur sa commune, l'étude d'impact transmise a pour objet l'ensemble constitué par le projet de construction de deux hôtels au sein du parc des expositions de la porte de Versailles, sur les communes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. La demande de permis de construire relative à l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux devrait être déposée dans le courant de l'année 2021.

- **Le projet MixCité**

Ces deux hôtels sont inclus dans l'emprise foncière du parc des expositions de la porte de Versailles (PEX). Leur construction fait partie du projet dénommé « MixCité », porté par la société Viparis Porte de Versailles (Viparis PDV) et réalisé dans le cadre juridique d'un bail emphytéotique administratif (BEA)[2], signé en 2013 avec la ville de Paris, qui confère au maître d'ouvrage des droits immobiliers réels sur l'emprise du parc.

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² et les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².

Le parc des expositions de la porte de Versailles est localisé sur la commune de Paris ainsi que sur les communes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves (Hauts-de-Seine) et s'étend sur 34 hectares environ. Les pavillons d'exposition occupent une surface d'exposition d'environ 222 000 m², répartie sur deux îlots séparés par l'avenue Ernest Renan et reliés par une passerelle piétonne et un tunnel.

Le parc des expositions fait depuis 2015 l'objet d'un projet de rénovation et de modernisation, confié à la société Viparis PDV, dont la 3ème et dernière phase s'achèvera en 2024.

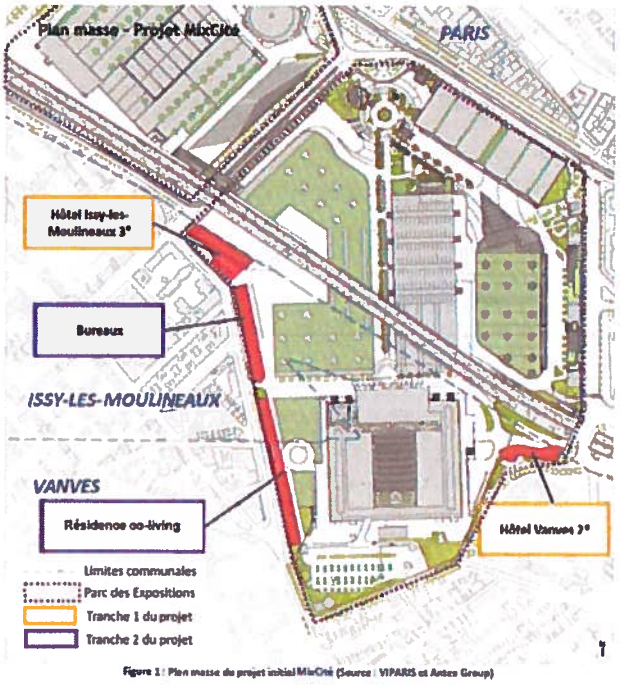

Figure 1 : Plan masse du projet initial MixCité (Source : VIPARIS et Antes Group)

Figure 2: Les deux phases du projet MixCité (Source étude d'impact tome A page 8)

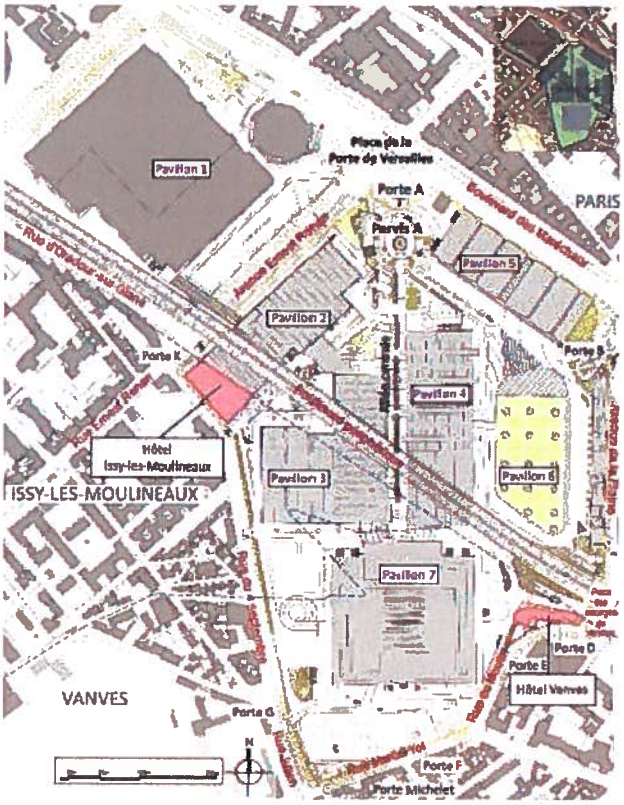

Figure 1 : Emprises des deux hôtels (source étude d'impact tome A page 11)

Le projet MixCité a été conçu en parallèle de ce projet de modernisation, « *dans l'objectif d'apporter un programme mixte et complémentaire à son activité, mêlant notamment une offre tertiaire et une offre hôtelière destinée à satisfaire les besoins, non seulement des usagers du parc, mais également d'un autre public. Le projet visait également à reconstituer une façade urbaine aux abords du parc, tout en favorisant sa connexion avec les villes limitrophes.* » (étude d'impact tome A page 4).

Initialement, le projet prévoyait deux phases et se développait sur une surface de plancher totale supérieure à 40 000 m² (figure 2). La seconde phase du projet, qui prévoyait de nouveaux espaces de travail et un espace de co-living, a toutefois été reportée sine die, suite aux attentes exprimées pendant la concertation préalable conduite du 15 mai au 14 juin 2019. Cela a conduit à une réduction de la surface de plancher développée inférieure à 25 000 m².

Le projet MixCité prévoit ainsi, tel que détaillé dans l'étude d'impact jointe à la saisine de la MRAe, la construction de deux hôtels distants l'un de l'autre de 450 mètres, situés dans l'îlot dit «Grand parc», au sud du périphérique, l'un sur la commune de Vanves et l'autre sur la commune d'Issy-les-Moulineaux (figure 1).

---

2 L'exploitation du parc des expositions Porte de Versailles a été confiée par la Ville de Paris à la société Viparis Porte de Versailles dans le cadre d'une convention renouvelée à effet au 1er janvier 2015 pour une durée de 50 ans, et assortie d'une concession de travaux pour la réalisation d'un projet de rénovation et modernisation du parc des expositions.

S'agissant du périmètre du projet, la MRAe rappelle que dans son avis du 2 octobre 2019 relatif à la phase 3 de modernisation du parc des expositions[3], elle avait noté que le projet MixCité était annoncé et comprenait deux hôtels. L'étude d'impact de cette phase 3 précisait qu'il s'agissait d'un projet distinct, car répondant aux besoins d'un public différent et visant à reconstituer une façade urbaine connectée avec les villes limitrophes. Il était toutefois déjà présenté dans le cadre de cette étude d'impact *« compte tenu de sa proximité et de ses possibles interactions »* avec le projet de réhabilitation du parc des expositions (page 17), notamment comme écran antibruit pour les riverains de la rue du 4 Septembre. La MRAe avait alors pris acte de ce choix, en soulignant à l'époque que le projet MixCité était susceptible de ne pas se réaliser.

Pour la MRAe, la nature, la localisation et la finalité du projet MixCité permettent toutefois de confirmer son lien fort avec le projet de rénovation du parc et en font une composante à part entière de ce projet d'ensemble, même si le périmètre du projet pris en compte dans l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage ne correspond qu'aux emprises des deux hôtels.

- **Les hôtels d'Issy-les-moulineaux et de Vanves**

L'hôtel d'Issy-les-Moulineaux sera implanté à l'entrée de la porte K du parc des expositions, sur une parcelle de 2 842 m² environ, actuellement occupée par l'arrière du pavillon 2 et délimitée à l'est par le boulevard périphérique qui le surplombe. Les informations le concernant sont moins précises que celles relatives à l'hôtel de Vanves, objet du permis de construire ayant donné lieu à la saisine de la MRAe.

Figure 3 : Hôtel à Issy-les-Moulineaux – (photo de gauche) Emprise du projet – (photo de droite) Vue depuis la rue Ernest Renan (source étude d'impact - Tome A, p.11)

Cet hôtel aura une capacité comprise entre 300 et 394 chambres et aura une surface de plancher comptant entre 9.000 m² et 13.000 m² selon l'option retenue (R+6 ou R+9). Sa hauteur n'est pas encore arrêtée. Les chambres d'hôtel sont orientées sur deux façades : au nord-est vers Paris au-dessus du périphérique et au sud-ouest vers la commune d'Issy-les-Moulineaux. Des espaces d'accueil et de restauration sont également prévus.

Des terrasses plantées seront disposées sur les façades de l'hôtel, certaines pouvant être accessibles au public, notamment au dernier niveau où un bar orienté vers le boulevard périphérique pourra être envisagé.

Par ailleurs, la façade ouest du bâtiment sera construite en recul des limites actuelles du parc, laissant ainsi la place à un parvis piétonnier à l'angle des rues Ernest Renan et du 4 Septembre. La création de commerces et d'espaces de services accessibles depuis le parvis est une option envisagée.

Le projet de l'hôtel de Vanves, d'une surface de plancher de 7 371 m², se situe à l'entrée de la porte D du parc des expositions. Délimité à l'est par la place des Insurgés de Varsovie et au sud par la rue du Moulin, son emprise au sol de 1 346m² (838m² au RDC) est principalement occupée par les voies d'accès à la logistique du parc et par un espace partiellement arboré et végétalisé où sont actuellement situés les postes de livraison électrique.

3 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/191002_mrae_avis_sur_projet_phase_3_parc_des_expositions_a_paris-vanves_et_issy_-75_-_92-_v2_vu_jpld_modifok-1.pdf

Le bâtiment, de forme longiligne et d'une largeur de 14 mètres, aura une capacité de 304 chambres et sera construit sur neuf niveaux, pour une hauteur maximale de 35 mètres.

Sur le dernier niveau, 850 m² de surface végétalisée sont prévus, ainsi qu'un bar-restaurant pouvant accueillir 291 personnes. Des écrans de verre seront installés pour protéger les clients des nuisances sonores du périphérique.

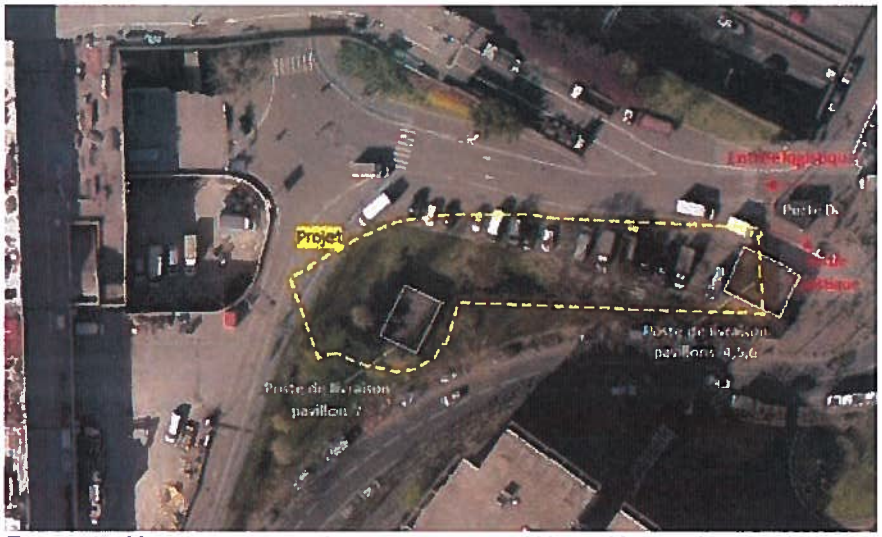

FIGURE 4 : VUE AÉRIENNE DE L'EMPRISE DU PROJET HÔTEL VANVES (ETUDE D'IMPACT - TOME A, P.12)

FIGURE

FIGURE 5 : VUE DE L'HÔTEL VANVES DEPUIS LE PÉRIPHÉRIQUE (SOURCE ETUDE D'IMPACT - TOME A, P.20)

Du côté de la rue du Moulin, entre la limite du parc et la voirie, une zone d'accueil sera aménagée, comprenant le parvis de l'hôtel et une contre-allée servant de dépose-minute. Des surfaces plantées occuperont le reste de l'espace, dont 97 m² en pleine terre.

Figure

Figure 6 : Vue l'hôtel Vanves depuis la place des insurgés de Varsovie (source etude d'impact – tome A, p.16)

Les travaux envisagée s'étalent sur une période de 18 mois entre mars 2022 et août 2023 pour l'hôtel de Vanves et de 30 mois au plus pour l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux. Cela permet d'envisager une ouverture courant 2024 en vue des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris.

3 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de principaux enjeux

L'étude d'impact est découpée en trois tomes (description du projet, état initial et impacts), chaque paragraphe abordant de manière successive chacun des deux hôtels qui seront construits dans le cadre du projet « MixCité ».

Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les impacts sont développées en parallèle, dans chaque thématique concernée. Une synthèse de l'ensemble des impacts et mesures est présentée sous forme de tableaux.

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité et les informations apportées sont faciles à appréhender.

3.1 Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent :

- la gestion des déplacements et les stationnements,

- le phénomène d'îlot de chaleur,

- le paysage urbain et le patrimoine,

- le bruit,

- l'exposition au bruit,

- la qualité de l'aire et la pollution atmosphérique.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site, les incidences potentielles du projet et les mesures visant à éviter, réduire et le cas échéant compenser les atteintes à l'environnement ou à la santé.

3.2 Les déplacements et le stationnement

Le parc des expositions est directement desservi par le boulevard périphérique. A l'aide de données antérieures et des relevés de trafic réalisés en février 2019 autour des sites des projets d'hôtels de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux, l'étude d'impact indique qu'aux heures de pointe, des files d'attentes se forment sur le boulevard des Maréchaux et sur l'avenue de la Porte de la Plaine et que les boulevards périphériques intérieur et extérieur sont saturés. Des répercussions se produisent sur les voies avoisinantes des deux hôtels, notamment, sur l'avenue Ernest Renan et sur la rue de la Porte d'Issy. En outre, les conditions de trafic se dégradent au gré des événements organisés sur le parc des expositions d'autant plus lors des opérations logistiques de montage et démontage pouvant alors mener à la saturation totale du secteur.

Les deux sites de projets sont bien desservis par les transports en commun, avec deux lignes de métro (M12 et M8), deux lignes de tramway à proximité immédiate (T2 et T3) et quatre lignes de bus (39, 58, 80 et 189). Le RER C, plus éloigné, vient compléter cette offre. Le flux des visiteurs du parc coïncide avec les heures de pointe des déplacements domicile-travail, accentuant de fait les difficultés de circulation et l'engorgement des transports en commun.

Afin de limiter les perturbations du trafic, le projet prévoit de dissocier les flux de circulation autour des hôtels. Les livraisons et les collectes des déchets s'effectueront depuis l'intérieur du parc des expositions. Une contre-allée dépose minute sera créé sur le parvis de l'hôtel de Vanves.

Figure 7: Vue aérienne Issy-les-Moulineaux à gauche, Vanves à droite

Autour des deux hôtels, l'étude d'impact indique que de nouveaux aménagements cyclables seront prévus par la Ville. La création de nouvelles pistes cyclables et la mise en place d'une « zone 30 »[4], sont venus renforcer récemment les voies cyclables déjà existantes.

Le résumé non technique indique en page 18[5] : « *En situation de référence, plus de 60 % des visiteurs présents sur le parc des expositions lors de grands salons s'y sont rendus en transports en commun. La voiture particulière arrive en seconde position avec 26 % des déplacements. Les modes doux et les deux roues arrivent en dernière position avec 4 % des parts modales.* ». Sur la base de ce constat, depuis 2014, le nombre de places de stationnement au sein du parc des expositions a été réduit, pour un total estimé à 4 048 places à la fin de la

4 Périmètre urbain dans lequel la vitesse maximale autorisée est de 30 kilomètres / heure

5 Cf. aussi étude d'impact tome B page 92

phase 3 de la modernisation du parc. Le projet ne prévoit pas la création de parkings supplémentaires. Les cars seront dirigés vers les places de stationnement qui existent en bordure du parc des expositions.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux, le projet intègre des emplacements pour le stationnement des deux roues non motorisés, à destination du personnel de l'hôtel et des clients. La capacité des locaux vélos, conformément au plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF), sera dimensionnée à hauteur de 10% de l'effectif prévisionnel du personnel.

S'agissant de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, le tome C de l'étude d'impact indique en page 35 qu'« *une grande partie des clients de l'hôtel seront des visiteurs du Parc des Expositions qui se rendront à pied sur le site pendant l'événement. Les cheminements entre l'Hôtel et le parc des Expositions seront facilités. Cela aura donc un impact positif sur la circulation et les transports en commun en réduisant les flux sur ces modes* ».

Pour Vanves, l'étude d'impact liste dans la même page les différents accès piétons à l'hôtel et indique que « *le projet permet l'utilisation des moyens de transports doux, les accès étant praticables en vélos* ».

Compte tenu de la particularité des cheminements dans ce quartier, qui se font soit à travers le parc des expositions, soit nécessitent son contournement (cf. figures 8 et 9), la MRAe considère qu'il manque dans l'étude d'impact une identification précise des itinéraires modes doux vers les pistes cyclables et les transports collectifs.

La MRAe recommande de présenter dans l'étude d'impact un plan des cheminements piétons et des pistes cyclables et sur un périmètre élargi, depuis les accès aux hôtels, vers l'entrée du parc et les stations de métro et les arrêts de bus et de tramway, de manière à démontrer la continuité des itinéraires prévus.

3.3 Le phénomène d'îlots de chaleur

Les thermographies d'été réalisées en 2016 par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) et présentées dans l'étude d'impact démontrent que les déperditions de chaleur sont importantes au niveau des bâtiments du parc des expositions et sont accentuées par le boulevard périphérique qui traverse le site.

Ce lieu très minéralisé accentue fortement le développement des îlots de chaleur urbains en se comportant comme un site de stockage de l'énergie solaire lors des épisodes chauds, du fait des matériaux de sols sombres et des surfaces de toitures exposées au soleil.

L'hôtel de Vanves sera construit pour partie sur des espaces actuellement en pleine terre. Le projet prévoit la perte de 595 m² de ces espaces, qui seront occupés par l'emprise du nouveau bâtiment. En compensation, l'étude d'impact signale que les toitures seront végétalisées, participant par ailleurs à l'abattement des eaux de pluies.

Le projet est situé dans une zone sur laquelle les nouveaux projets doivent participer à l'intensification de la trame verte et concernée par les principes d'alignements d'arbres.

Bien que l'enjeu lié aux îlots de chaleur soit qualifié de fort dans l'étude d'impact et qu'il soit mentionné à ce titre que « *l'un des objectifs sera de participer à la réduction des effets d'îlots de chaleurs urbains induits par la forte minéralisation des lieux* », en dehors de la végétalisation des toitures, le projet propose des mesures de réduction qui paraissent générales et inhérentes au projet (étude d'impact tome B p14) : création de zones d'ombre, création d'espaces végétalisés et plantation d'arbre générales. Il serait intéressant que l'étude distingue ou justifie les choix opérés au regard de mesures spécifiques prises dans le buit d'éviter ou de réduire ce phénomène, en proposant un focus particulier sur de la conservation des espaces de pleine terre.

La MRAe recommande de renforcer les mesures pour éviter, réduire et, à défaut, compenser les effets d'îlots de chaleur sur le site ou au sein d'un des éléments de la phase 3 de restructuration du parc des expositions.

3.4 Le paysage urbain et le patrimoine

À Vanves, le projet d'hôtel s'inscrit dans un environnement bâti déjà assez haut (cf. figure 8) et le projet devrait rester dans les gabarits moyens des bâtiments qui bordent le site.

S'agissant de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, comme le montrent les figures 9 et 10 ci-dessous, deux options ont été étudiées.

Le tome A de l'étude d'impact indique en page 19, qu'« *à l'heure actuelle, deux options se dessinent pour le volume de l'hôtel, 6 ou 9 étages* ».

Le tome C indique de son côté en page 63 que « *le projet avait été imaginé dans l'optique de créer un signal architectural en entrée de ville, dépassant la limite maximale fixée par le PLU* » Une première version devait atteindre 65 mètres de hauteur.

Figure 8: Environnement bâti, Issy-les-Moulineaux à gauche, Vanves à droite, source Google Earth

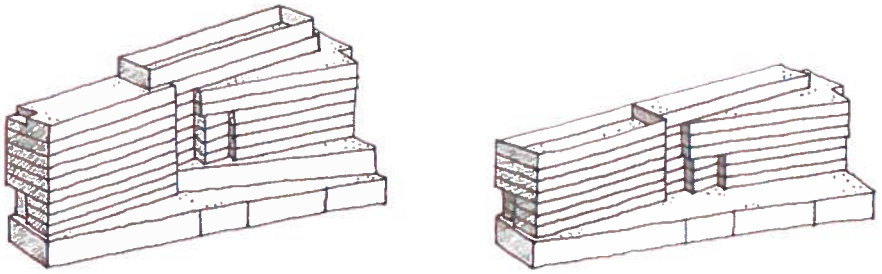

Figure 9: Variantes de 26 m (droite) ou 40 m (gauche), soit 6 ou 9 étages, de l'hôtel Issy-les-Moulineaux – Source étude d'impact tome A page 19

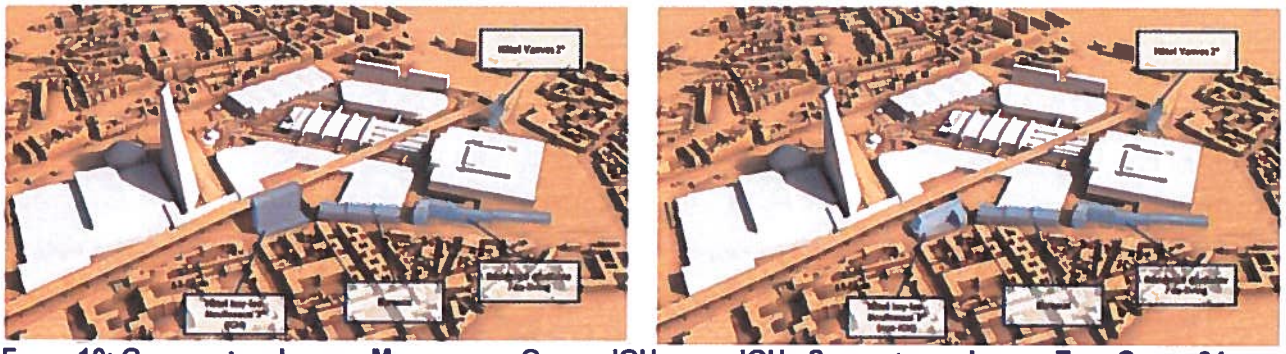

Figure 10: Gabarit hôtel Issy-les-Moulineaux – Options IGH et non IGH - Source étude d'impact, Tome C page 64

« *Dans cette version, le bâtiment ainsi développé constituait un immeuble de grande hauteur (IGH), constitué de deux programmations hôtelières développant 500 chambres pour une surface totale de 25 000 m²* ». Le tome C ajoute en page 64 qu'« *Une seconde version de l'hôtel Issy-les-Moulineaux, développée sur 40m de hauteur, a également été présentée au public lors de la concertation préalable. Cette version du bâtiment est composée d'un hôtel économique dont la capacité est comprise entre 350 et 400 chambres, pour une surface développée de 15 000 m² environ. Bien que cette version du projet ait été privilégiée sur les deux options présentées lors de la concertation préalable, il est apparu que la hauteur du projet d'hôtel Issy-les-Moulineaux pouvait encore être réduite pour permettre une meilleure insertion du projet dans son environnement.*» Il est donc précisé que « *la hauteur du projet qui sera effectivement développée est à ce jour encore à l'étude, de même que son volume et sa capacité* ».

Pour la MRAe, la différence de hauteur indiquée entre les deux options dans le tome A de l'étude d'impact (13 mètres, cf. figure 9) ne semble pas correspondre à une différence de trois niveaux. Il importe donc que l'étude d'impact explicite ce point.

En outre, les variantes de hauteurs annoncées dans le tome A (40 ou 26 mètres) ne correspondent pas à celles figurant dans le tome C (65 ou 40 mètres). Il est donc indispensable que l'étude d'impact soit actualisée et ces données harmonisées.

L'option la moins haute présentée dans le tome C étant au contraire présentée comme la plus haute dans le tome A, il est également indispensable de clarifier ce point.

Les sites des deux hôtels projetés sont par ailleurs concernés chacun par un périmètre de protection de monuments historiques : le lycée Michelet à Vanves et la Manufacture des tabacs d'Issy-les-Moulineaux. Une étude paysagère a été réalisée par l'agence Laverne dans le cadre des deux hôtels du projet MixCité, en juin 2019. Elle conclut que les futures constructions ne sont pas visibles depuis le dernier étage du lycée Michelet, ni depuis la Manufacture des tabacs.

Une partie du projet d'Issy-les-Moulineaux se déploie enfin le long de l'axe historique Paris-Meudon, pour lequel l'une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU d'Issy-les-Moulineaux a fixé comme objectif de rechercher la connexion des nouveaux tronçons avec le maillage existant (cf. étude d'impact Tome C page 85). Cette OAP préconise notamment de « *porter une attention particulière au paysage urbain dans les secteurs stratégiques* », dont, notamment « les « entrées de ville ».

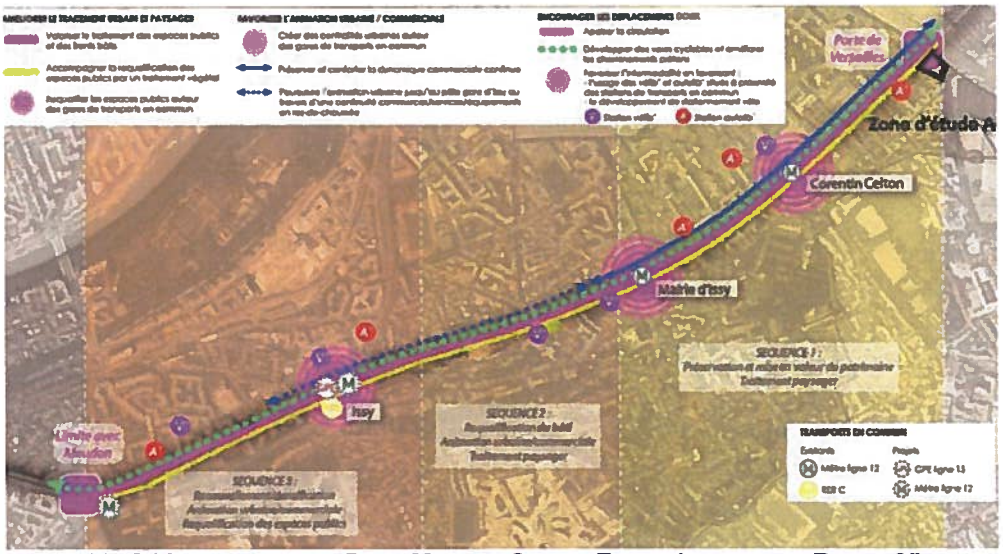

FIGURE 11: OAP AXE HISTORIQUE PARIS-MEUDON -SOURCE ETUDE D'IMPACT TOME B PAGE 85

La MRAe recommande de préciser et actualiser l'étude d'impact en ce qui concerne les hauteurs envisagées et celle qui sera retenue pour l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux.

3.5 L'exposition au bruit

La cartographie du bruit routier disponible sur le site bruitparif.fr utilisé dans l'étude d'impact montre des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire autour de la zone d'étude rapprochée du projet, c'est-à-dire des zones susceptibles de contenir des bâtiments dont les façades sont exposées à un niveau sonore moyen d'au moins 68 dB(A) sur 24h. Ces dépassements réglementaires du niveau sonore sont générés par les grands axes routiers à proximité du projet (boulevard périphérique, avenue Ernest Renan, rue du 4 Septembre, la place des Insurgés de Varsovie).

Les pollutions sonores liées au projet sont de deux ordres : bruit généré par les équipements techniques du projet (prises et rejets d'air par exemple) et modification de l'environnement sonore liée à la nouvelle configuration des bâtiments (modification des réflexions acoustiques).

L'étude d'impact indique (Tome C page 43) que « *la construction des bâtiments vient agir comme un écran de grande taille qui protège les riverains du bruit du périphérique* ». Les projections proposées dans l'étude d'impact montrent une diminution des nuisances sonores par rapport à l'état initial avec des gains jusqu'à 7 dB. Ces gains sont homogènes en période diurne et nocturne. Cet effet réducteur a déjà été avancé dans l'étude d'impact relative à la phase 3 du projet de rénovation du parc des expositions.

À ce titre, la MRAe, qualifiant l'environnement sonore autour du site d'enjeu fort, avait recommandé dans l'avis rendu le 2 octobre 2019 qu'une campagne de mesure des niveaux sonores soit réalisée en phase d'exploitation pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures de gestion sont adaptées (effet écran du projet MixCité ou mesures de réduction mises en place par le maître d'ouvrage).

La MRAe recommande de réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores en phase d'exploitation, pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures de gestion sont adaptées.

3.6 La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Le dossier présente l'impact du projet sur la qualité de l'air extérieur en phase chantier et en phase d'exploitation, détaillant (dans l'étude d'impact pages 46 et 47) les principales sources d'émissions liées à l'exploitation des bâtiments (émissions issues des équipements techniques et émissions liées au trafic routier induit par le projet, le centre de traitement et d'élimination de déchets dangereux, localisé sur la commune d'Issy-les-Moulineaux a également été recensée au titre des émissions dans l'air en tant que source d'émissions industrielles).

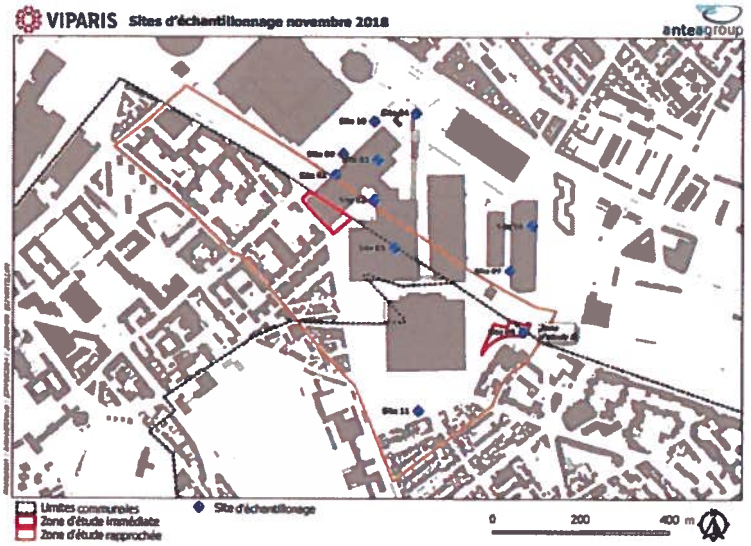

FIGURE 12: MESURES RÉALISÉES – SOURCE ÉTUDE D'IMPACT-TOME B P.128

Afin de caractériser plus précisément la qualité de l'air outre les mesures d'Airparif, une campagne de mesures de la qualité de l'air a été réalisée du 9 au 16 novembre 2018 par EGIS dans divers points du parc des Expositions, (étude d'impact-tome B p.127).

L'étude d'impact conclut que « *la qualité de l'air constitue un enjeu fort.*

Sur la base des mesures réalisées aux abords du projet et des mesures permanentes réalisées par Airparif dans l'agglomération parisienne, la qualité de l'air aux abords du projet se caractérise par :

- *Des teneurs en dioxyde d'azote (NO2) et PM2.5 de l'ordre des niveaux de fond urbain de l'agglomération parisienne, se rapprochant néanmoins des niveaux de proximité routière concernant le NO2 pour le pavillon le plus proche du périphérique ;*
- *Des teneurs en dioxyde d'azote ne respectant pas les normes de qualité de l'air en vigueur en moyenne annuelle ;*
- *Des teneurs en PM10 respectant la valeur limite de qualité de l'air mais pas l'objectif de qualité ;*
- *Des teneurs en PM2.5 au niveau de la valeur limite de qualité de l'air, mais inférieures à la valeur limite ;*
- *Des teneur en benzène respectant pour leur parlt les normes de qualité de l'air en vigueur. »*

Aucune mesure visant à la prise en compte de pollutions par le projet n'est toutefois proposée.

La MRAe note que l'étude d'impact n'évoque pas l'exposition des sites choisis pour les deux hôtels aux pollutions liées à leur implantation en bordure du boulevard périphérique.

La MRAe recommande de :
- proposer un focus particulier sur cette zone dont les taux de pollutions enregistrés sont supérieurs aux moyennes observées sur le périmètre du parc des Expositions ;
- présenter les mesures visant à limiter l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques.

4 Justification du projet retenu et variantes envisagées

Les deux premières étant achevées, le chantier de la phase 3 a débuté en 2020, pour s'achever en 2024.

Dans le cadre de ce projet global, le projet MixCité a d'abord été envisagé en deux phases de développement, comprenant quatre bâtiments :

- une première phase comprenant la construction de deux hôtels sur les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux ;
- une seconde phase, comprenant deux nouvelles unités envisagées alors comme des nouveaux espaces de travail et un espace de co-living, implantés le long de la rue du 4 Septembre à l'intérieur du parc des expositions.

Ce projet a été présenté au public lors de la concertation préalable qui s'est tenue du 15 mai au 14 juin 2019. À l'issue de cette dernière, la seconde phase du projet a été reportée, considérant qu'elle « manquait de maturité » et que les réflexions concernant les bâtiments constituant cette seconde tranche n'étaient pas suffisamment abouties.

La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact si la seconde phase du projet « MixCité », reportée à ce jour et relative à la construction de deux bâtiments proposant pour l'un, des espaces de travail et pour l'autre un espace de co-living, était de nouveau programmée.

5 Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique fourni dans le dossier donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public sur le projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 25 mars 2021 où siégeaient :

Eric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,

Ruth MARQUES, François NOISETTE, Philippe SCHMIT, président.

M. Jean-Jacques LAFITTE s'est déporté dans ce dossier.