

Assemblées
SB/JV/MC

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DE LA SÉANCE DU
CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 1^{er} JUILLET 2021**

L'an deux mille vingt et un, le jeudi 1^{er} juillet à 18h31, les membres composant le Conseil municipal d'Issy-les-Moulineaux, régulièrement convoqués individuellement et par écrit le 24 juin 2021, se sont réunis au nombre de 41 dans la salle du Conseil municipal de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur André SANTINI, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49

Étaient présents :

André SANTINI	Olivier RIGONI	Stéphane FORMONT
Thierry LEFEVRE	Tiphaine BONNIER	Louis DORANGE
Fanny VERGNON	Etienne BERANGER	Claire GALLIOT
Philippe KNUSMANN	Kathy SIMILOWSKI	Caroline MILLAN
Fabienne LIADZE	Nicole BERNADET	Guillaume LEVY
Ludovic GUILCHER	Maria GARRIGUES	Anne-Sophie THIBAUT
Edith LETOURNEL	Christine HELARY-OLIVIER	Cyrille GRANDCLEMENT
David DAOULAS à partir de 19h16	Thibaut ROUSSEL	Caroline ROMAIN
Nathalie PITROU	Marie-Hélène LE BERRE	Maud JOIE-SORIA
Alain LEVY	François SINSOLIEUX	Martine VESSIERE
Claire GUICHARD	Florent TRIDERA	Jean-Baptiste BART
Arthur KHANDJIAN	Eric KALASZ	André TANTI
Claire SZABO	Isabelle MARLIERE	Thibaud GLOWACZOWER
Bernard de CARRERE	Jean COURCELLE- LABROUSSE Jusqu'à 20h00	Antoine MARMIGNON
Sabine LAKE-LOPEZ à partir de 18h40	Corine SEMPE	

Étaient représentés :

David DAOULAS par Fanny VERGNON jusqu'à 19h16
 Dominique GIACOMETTI par Guillaume LEVY
 Jean COURCELLE-LABROUSSE par Thibaut ROUSSEL à partir de 20h00
 Didier VERNET par Antoine MARMIGNON
 Floraine CORDIER par Antoine MARMIGNON
 Thomas PUIJALON par Maud JOIE-SORIA
 Damien BALDIN par Maud JOIE-SORIA

Était absente :

Sabine LAKE-LOPEZ jusqu'à 18h40

Florent TRIDERA est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'il accepte.

Publication par affichage : le 8 juillet 2021.

Accusé de réception en préfecture
 092-219200409-20210701-dcm7-DE
 Date de télétransmission : 09/07/2021
 Date de réception préfecture : 09/07/2021

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU JEUDI 1^{er} JUILLET 2021
N° 7

OBJET : URBANISME – Avis sur le projet « Mixcité » et son étude d'impact porté par la société Viparis, exploitant du Parc des expositions de la Porte de Versailles.

Monsieur Philippe KNUSMANN, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme, expose au Conseil municipal ce qui suit :

Par courrier en date du 8 janvier 2021, en application de l'article R. 423-50 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 122-1-V du Code de l'environnement, le Maire de Vanves a transmis au Maire d'Issy-les-Moulineaux, pour avis :

- le dossier comprenant l'étude d'impact du projet « Mixcité » porté par la société Viparis PDV, exploitant du Parc des expositions de la Porte de Versailles,
- et le dossier de demande de permis de construire d'un hôtel de 304 chambres rue du Moulin à Vanves.

Outre le projet d'hôtel sur Vanves, « Mixcité » comprend un autre projet d'hôtel situé sur la Ville, dont la demande de permis de construire devrait être déposée ultérieurement.

Étant consultée dans le cadre de l'étude d'impact déposée lors du permis de construire de l'hôtel à Vanves, la Ville d'Issy-les-Moulineaux doit donner son avis sur l'étude d'impact du projet « Mixcité ».

Cet avis simple est un des éléments que l'autorité compétente, la Ville de Vanves, prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

De son côté, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a rendu un avis délibéré simple (N°MRAe 2021 - 1667 du 25 mars 2021) sur le projet de construction dans l'emprise du Parc des expositions, des deux hôtels concernés.

Rappel du contexte

Le Parc des expositions de la Porte de Versailles s'étend sur une superficie de 34 Ha environ dont 8 Ha sur la commune de Vanves et 4 Ha sur celle d'Issy-les-Moulineaux. Il se place au premier rang des parcs d'expositions français et au 7ème au rang des parcs européens, ce qui en fait un équipement de premier plan de par sa taille et son attractivité.

Il fait l'objet, depuis 2015, d'un projet de rénovation et de modernisation en 3 phases confié à la société Viparis PDV.

Le projet « Mixcité » a été conçu parallèlement à ce projet, « *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. 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 par la société Viparis. 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 au dossier de permis, la construction de deux hôtels distants l'un de l'autre de 450 mètres, dans la partie du parc située au sud du périphérique, l'un sur Vanves et l'autre sur Issy-les-Moulineaux.

Ce secteur a pour objectif de devenir, à court terme, l'un des principaux pôles hôteliers d'Ile-de-France avec une capacité d'accueil dépassant les 1 300 chambres, après la mise en service de plusieurs hôtels au sein du parc des Expositions sur Paris, Issy-les-Moulineaux et Vanves.

Ce pôle hôtelier constituera un atout majeur pour le dynamisme de tout le secteur en accueillant non seulement les dizaines de milliers de congressistes annuels de Paris Convention Centre, les exposants et visiteurs du Parc des Expositions mais aussi tous les acteurs économiques qui choisiront de s'installer dans ce secteur.

Les deux projets d'hôtel répondent donc au double objectif régional porté par le Schéma directeur d'Ile-de-France de renforcement de l'offre hôtelière et de réaménagement du Parc, mais aussi aux objectifs poursuivis par les projets d'aménagement et de développement durables (PADD) de chacun des PLU communaux.

En effet, celui de Vanves répond aux objectifs suivants:

- l'accompagnement de la mutation du Parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise (axe 1 du PADD) ;
- la valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées (axe 1 du PADD) ;
- le maintien du dynamisme économique de la commune (axe 3 du PADD) ;
- l'adaptation des modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable (axe 4 du PADD).

Par ailleurs, le PADD du PLU de la Ville d'Issy-les-Moulineaux entend de son côté « poursuivre la requalification du secteur Guynemer, entrée de ville stratégique aux Portes de Paris » et « valoriser les entrées de villes, vitrines de l'innovation ».

En outre, le dynamisme commercial de l'axe Paris/Meudon (RD989), qui débute au Nord de la commune par la rue Ernest Renan doit être renforcé, et la cohérence urbaine et architecturale y être favorisée.

Plus généralement, le PLU communal entend :

- assurer la mixité fonctionnelle des opérations d'envergure ;
- œuvrer en faveur du développement économique et de la poursuite de l'objectif de création de 30 000 emplois à l'échelle de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest.

Le projet d'hôtel prévu sur Issy contribue à chacun de ces objectifs.

Le projet d'hôtel objet du permis de construire déposé sur la commune de Vanves, composante du projet Mixité

Il s'agit d'un hôtel 2 étoiles de 304 chambres réparties sur 9 niveaux, comprenant un lobby d'entrée à rez-de-chaussée et un restaurant bar en terrasse. Il est édifié au droit de la porte D du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

Le PLU de la commune de Vanves a fait l'objet d'une modification, approuvée par le conseil de territoire le 31 mars 2021, qui a eu pour objet, entre autres, de permettre l'implantation de cet hôtel et les aménagements concernés par le permis de construire. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification et formulé trois recommandations :

- 1/ la réduction à 35 mètres de la hauteur maximale initialement prévue à 37 mètres dans la zone de hauteur spécifique de la zone UFa d'implantation de l'hôtel. Cette recommandation a été prise en compte dans le projet de modification approuvé et insérée au permis de construire, ;

Permis de construire en ligne
092-219200409-20210701-dcm7-DE
Bénéficiaire : Commune de Vanves
Date de réception préfecture : 09/07/2021

- 2/ étudier avec la société Viparis PDV la possibilité de mieux accompagner le projet d'hôtel par une offre commerciale et de services de proximité afin de parfaire son intégration dans le quartier environnant. Le dernier niveau (R+9) de l'hôtel projeté comprend un bar-restaurant (250 m²), accessible au public, avec une terrasse partiellement aménagée (100 m²) pouvant accueillir 291 personnes. L'ouverture de ce restaurant au public va contribuer à l'animation commerciale et à l'attractivité du site ;
- 3/ demander à Viparis PDV d'incorporer un volet « circulation-stationnement » dans l'étude d'impact globale qui doit être jointe à la demande de permis de construire du futur hôtel. On peut noter que l'étude d'impact accompagnant le dossier de permis de construire comprend bien un volet « circulation-stationnement ». Le projet prévoit d'ailleurs un certain nombre de mesures destinées à réduire son impact sur la circulation et le stationnement, notamment :
 - la mise en place d'accès différenciés permettant de séparer les flux logistiques des flux publics et piétons ;
 - la création d'une contre-allée devant l'entrée de l'hôtel afin de permettre la dépose minute, taxis et bus en dehors des flux de la rue ce qui doit éviter tout embouteillage de cette dernière aux heures de pointes ;
 - un espace réservé pour le stationnement d'un bus ;
 - l'aménagement sous l'hôtel d'une zone de stationnement pour les livraisons. Depuis cet emplacement les camions peuvent être chargés et déchargés sans gêner le flux logistique du Parc ;
 - l'aménagement d'un stationnement pour les vélos au rez-de-chaussée sous le bâtiment, à usage des clients et du personnel.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable au titre de l'évaluation environnementale sur ce projet de permis de construire d'un hôtel à Vanves.

Le projet d'hôtel sur la commune d'Issy-les-Moulineaux, composante du projet Mixcité

L'hôtel prévu sur la Ville sera implanté sur l'emprise du Parc des Expositions entre les portes K et J, sur une parcelle de 2 842 m² environ située à l'angle des rues Ernest Renan et du 4 septembre.

Le développement de l'hôtel a été imaginé avec l'ambition urbanistique de créer un signal architectural en entrée de ville. Plusieurs volumes ont été étudiés pour ce bâtiment et soumis à concertation du public dès 2019. L'étude d'impact fait référence à deux projets qui devaient culminer à 60 m maximum pour l'un et 40 m maximum pour l'autre.

A l'issue de la phase de concertation réalisée par la Ville et VIPARIS, menée durant l'automne et l'hiver 2020, il a finalement été décidé de limiter sa hauteur à 26m maximum, conforme au PLU.

L'hôtel devrait avoir une capacité approximative de 300 chambres réparties sur 7 niveaux et une surface totale comprise entre 9 000 et 13 000 m² comprenant des commerces et/ou espaces de services envisagés en pied d'immeuble et orientés vers les rues adjacentes.

Il est notamment prévu un retrait important de la façade par rapport à la rue du Quatre Septembre permettant d'agrandir et d'aérer l'espace ouvert au public, lequel sera végétalisé et traité de manière qualitative et soignée. Le nouveau parvis urbain ainsi créé permettra l'accès à l'hôtel et aux activités de pied d'immeuble ouvertes sur le quartier. Des terrasses plantées seront également disposées sur les façades sud de l'hôtel orientées vers la rue du 4 septembre. L'implantation du bâtiment apportera par ailleurs un confort phonique aux riverains vis-à-vis du périphérique et des aires logistiques du Parc des Expositions.

De manière générale, l'hôtel prévoit la mise en place d'accès différenciés permettant de séparer les flux logistiques des flux publics et piétons au sein du Parc des Expositions. L'absence de création de parkings supplémentaires est expliquée par le fait que le site dispose déjà d'une capacité importante de places de stationnement et par la bonne desserte

du site en transports en commun. Le projet considère ainsi que la mutualisation des places de stationnement avec les 4 000 places existantes au sein du Parc des Expositions répond au besoin de stationnement.

Il est précisé que la réalisation de ce projet nécessitera une évolution de certaines règles du PLU d'Issy-les-Moulineaux afin notamment de ne plus limiter à 1 000 m² la création de surfaces commerciales, d'ajuster les règles d'implantation par rapport aux voies publiques, et de permettre la mutualisation des places de stationnement au sein du Parc. En revanche, comme exposé ci-avant, il n'est pas prévu de déroger à la règle de hauteur.

Par courriel en date du 10 mai 2021, les riverains ont remercié la Ville pour l'organisation de la concertation autour du projet et ont exprimé leur accord quant à l'évolution de ce dernier.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'émettre la recommandation que ce projet d'hôtel respecte la hauteur maximale autorisée par le PLU d'Issy-les-Moulineaux actuellement en vigueur et de préciser que ce projet d'hôtel ne pourra être réalisé que si les autres règles du PLU communal, avec lesquelles le projet d'hôtel n'est pas conforme, notamment celles indiquées ci-avant, sont préalablement modifiées pour permettre la construction de l'hôtel.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et L. 5219-5,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R. 423-50,

Vu le Code de l'environnement et notamment son article L. 122-1 V,

Vu le courrier du Maire de Vanves en date du 8 janvier 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vanves approuvé le 22 juin 2011, mis en compatibilité le 24 décembre 2014, modifié le 15 décembre 2015 et le 31 mars 2021 et mis à jour en dernier lieu le 29 août 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux approuvé le 17 décembre 2015, modifié le 22 juin 2017 et mis à jour en dernier lieu le 15 avril 2020,

Vu l'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 du 25 mars 2021,

Vu l'avis de la Commission de l'Aménagement du territoire en date du 14 juin 2021,

Entendu cet exposé,

APRES EN AVOIR DELIBERE

EMET un avis favorable au titre de l'étude d'impact de l'évaluation environnementale sur le projet « Mixité » et du permis de construire d'un hôtel de 304 chambres rue du Moulin à Vanves avec réaménagement de ses abords et démolition d'un poste de livraison électrique.

PRECISE que le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux respectera la hauteur maximale autorisée par le PLU de la commune d'Issy-les-Moulineaux en vigueur à la date de signature de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture 092-219200409-20210701-dcm7-DE Date de télétransmission : 09/07/2021 Date de réception préfecture : 09/07/2021

PRECISE que ce projet d'hôtel situé sur le territoire de la commune d'Issy-les-Moulineaux ne pourra être réalisé que si les autres règles du PLU communal avec lesquelles le projet d'hôtel n'est pas conforme, sont préalablement modifiées pour permettre la construction de l'hôtel. Cela concerne notamment les règles relatives à la limitation des surfaces commerciales, à l'implantation par rapport aux voies publiques et aux obligations en matière de stationnement.

PRECISE que, conformément à l'article L.122-1-1 III du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage devra actualiser l'étude d'impact lorsque le projet d'hôtel sur la commune d'Issy-les-Moulineaux sera totalement défini.

Adopté par 40 voix

Ont voté contre : 6 : Martine VESSIERE, Jean-Baptiste BART, André TANTI, Antoine MARMIGNON, Floraine CORDIER, Didier VERNET.

Se sont abstenus : 3 : Damien BALDIN, Maud JOIE-SORIA, Thomas PUIJALON.

Monsieur Philippe KNUSMANN

Maire-Adjoint