



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**SEANCE DU 30 juin 2021**

**CANTON DE VANVES**

Nombre de Membres  
composant le Conseil

En exercice .....	35
Présents	31
Excusés et représentés	4
Absents .....	0

L'an deux mille vingt et un et le 30 juin à 19h00, les Membres composant le Conseil Municipal de la Ville de VANVES se sont réunis au nombre de 31, salle LA PALESTRE 36 rue Antoine Fratacci, sous la présidence de Monsieur Bernard GAUDUCHEAU, Maire, en séance ordinaire pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le 23 juin 2021.

**ETAIENT PRESENTS :**

Bernard GAUDUCHEAU, Bertrand VOISINE, Xavière MARTIN, Pascal VERTANESSIAN, Sandrine BOURG, Erwan MARTIN, Anne-Caroline CAHEN (arrivée à 19h20, partie à 20h15), , Françoise DJIAN, Xavier LEMAIRE, Christine VLAVIANOS, Ury ISRAEL, Dominique BROEZ, Bernard ROCHE, Francine THULLIEZ, Nathalie LE GOUALLEC, Véronique de LEONARDIS, Fabienne ROULLEAUX, Laurent LEGRANDJACQUES, Stéphanie GAZEL, Marc MACHADO, Charles Eric VAN DE CASTEELE, Julie MESSIER, Baptiste PAVLIDIS, Rami DOUADI, Pierre TOULOUSE, Loïc MECHINAUD, Aurélie ZALUSKI, Thibault LEJEUNE, Séverine EDOU, Marta GRZESIAK, Jean-Cyril LE GOFF

**EXCUSES ET REPRESENTES :**

- Anne-Caroline CAHEN a donné pouvoir à Pascal VERTANESSIAN (à partir de 20h15)
- Kévin CORTES a donné pouvoir à Erwan MARTIN
- Abdelfattah LAKHLIFI a donné pouvoir à Bertrand VOISINE
- Alexia PESCREMINOZ a donné pouvoir à Loïc MECHINAUD
- Gabriel ATTAL a donné pouvoir à Jean-Cyril LE GOFF

**ETAIT ABSENT :** Néant

Le quorum est atteint

**Désignation d'un Secrétaire de séance :** Laurent LEGRANDJACQUES

**Délibération N° 42**

**Objet : Avis sur le projet MIXCITE de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du parc des Expositions de la Porte de Versailles et sur l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée sur Vanves par ladite société pour la construction de l'un des deux hôtels prévus dans le cadre de ce projet**

**DELIBERATION**

Sur proposition de Monsieur Pascal VERTANESSIAN, Adjoint au Maire Chargé du Développement Urbain, de l'Environnement et du Patrimoine

**Rapporteur : Pascal VERTANESSIAN**

**Objet : Avis sur le projet MIXCITE de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du parc des Expositions de la Porte de Versailles et sur l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée sur Vanves par ladite société pour la construction de l'un des deux hôtels prévus dans le cadre de ce projet**

La Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a déposé sur Vanves une demande de permis de construire portant sur la construction d'un hôtel de 304 chambres dans l'emprise du Parc des expositions de la Porte de Versailles. La construction de cet hôtel s'inscrit dans un projet global, la phase 1 du projet dénommé MIXCITE comportant la construction de deux hôtels, un premier qui fait l'objet de la demande de permis de construire déposée sur Vanves et un second sur Issy-les-Moulineaux.

**1- Le contexte général du projet MIXCITE**

Le projet MIXCITE porté par la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, qui vient compléter la modernisation du parc des expositions dont les travaux ont été entrepris depuis 2015, a pour objectif de développer sur ce site une offre mixte (tertiaire et hôtelière) et complémentaire à l'activité du parc des expositions.

Ce projet a d'abord été envisagé en deux phases, comprenant quatre bâtiments :

- une première phase comprenant les deux hôtels déjà évoqués,
- une seconde comprenant deux nouvelles unités, envisagées alors comme des nouveaux espaces de travail et un espace de co-living, situées rue du Quatre Septembre, sur Vanves et sur Issy-les-Moulineaux.

Ce projet a été présenté au public lors d'une concertation préalable organisée du 15 mai 2019 au 14 juin 2019, concertation à l'issue de laquelle la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a pris l'engagement de reporter sine die la seconde phase de projet, seconde phase sur laquelle la Commune de Vanves avait d'ailleurs exprimé ses plus vives réserves.

**2-Le projet d'hôtel sur Vanves**

Avec la réalisation d'un hôtel 2 étoiles, prévu rue du Moulin, à proximité de la porte D du Parc des expositions qui constitue l'accès logistique principal de cet équipement, VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a pour ambition :

- de développer des activités complémentaires utiles à l'activité du parc mais aussi tournées vers les quartiers limitrophes,
- de constituer une façade urbaine en bordure du parc afin de mieux l'intégrer dans son quartier,
- d'ouvrir le parc sur les villes en créant de nouveaux accès piétons,
- de masquer les arrières logistiques en lisière du parc,
- de réduire les nuisances du parc et du boulevard périphérique pour les riverains.

Ce projet répond également à un objectif régional de renforcement de l'offre hôtelière et va contribuer avec notamment les hôtels récemment construits sur Paris, avenue de

## CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2021

la Porte de la Plaine, à la création de l'un des principaux pôles hôteliers d'Ile-de-France.

N° 42  
Accusé de réception en préfecture  
392741558  
Date de télétransmission : 02/07/2021  
Date de réception préfecture : 02/07/2021

L'emprise de ce projet, constituée d'une bande étroite de terrain entre la rue du Moulin et les voies d'accès logistiques, est occupée notamment par 2 postes de livraison ENEDIS, destinés à être démolis.

La construction projetée d'une hauteur R+9 développera une surface de plancher de 7371m<sup>2</sup>. Outre 304 chambres, le bâtiment abritera un restaurant/bar en terrasse.

Le bâtiment prévu a une forme incurvée, qui vient épouser la courbe de la rue du Moulin. Le pignon donnant sur la Place des Insurgés de Varsovie est constitué de terrasses en gradins accueillant des jardinières plantées.

Devant le hall d'accueil du futur hôtel, l'espace public sera réaménagé pour aménager un parvis extérieur permettant le stationnement d'un bus et pour créer une contre-allée facilitant les déposes minutes des taxis et des bus des clients, en dehors des flux de la rue du Moulin.

Ce projet rend nécessaire l'abattage de 10 arbres, dont 2 situés aujourd'hui sur le domaine public. Dans le cadre du projet, il est prévu en conséquence la plantation de 10 nouveaux sujets dans l'emprise du projet, en privilégiant leur plantation sur le domaine public.

### 3- Le projet d'hôtel sur Issy-les-Moulineaux

L'hôtel sera implanté au niveau de la porte K du parc des expositions, rue du Quatre Septembre et rue Ernest Renan. Il aura une capacité comprise entre 300 et 394 chambres. Sa hauteur n'est actuellement pas arrêtée. Mais, elle sera inférieure à 36m. Des commerces et/ou des espaces de services sont envisagés en pied d'immeuble.

### 4- L'évaluation environnementale du projet

La Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a fait le choix de soumettre volontairement ce projet à évaluation environnementale et une étude d'impact portant sur ce projet a été jointe à la demande de permis de construire déposée sur Vanves.

Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis, en application des articles L.122-1-V et R.122-7-I du Code de l'environnement, aux collectivités territoriales intéressées par le projet, dont les communes d'implantation de ce dernier. C'est donc dans ce cadre que le Conseil municipal de Vanves est appelé à donner son avis.

Consultée également en application de ces mêmes textes dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a formulé un avis le 25 mars 2021.

Après avoir constaté que l'étude d'impact était globalement de bonne qualité et que les informations apportées étaient faciles à appréhender, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a identifié les principaux enjeux environnementaux suivants pour ce projet : la gestion des déplacements et des stationnements, le phénomène d'ilots de chaleur, le paysage urbain et le patrimoine, le bruit, l'exposition au bruit, la qualité de l'air et la pollution atmosphérique.

Dans son avis, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France 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,

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 la restructuration du parc des expositions,

- préciser et actualiser l'étude d'impact en ce qui concerne les hauteurs envisagées, plus précisément la hauteur retenue pour l'hôtel projeté sur 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,

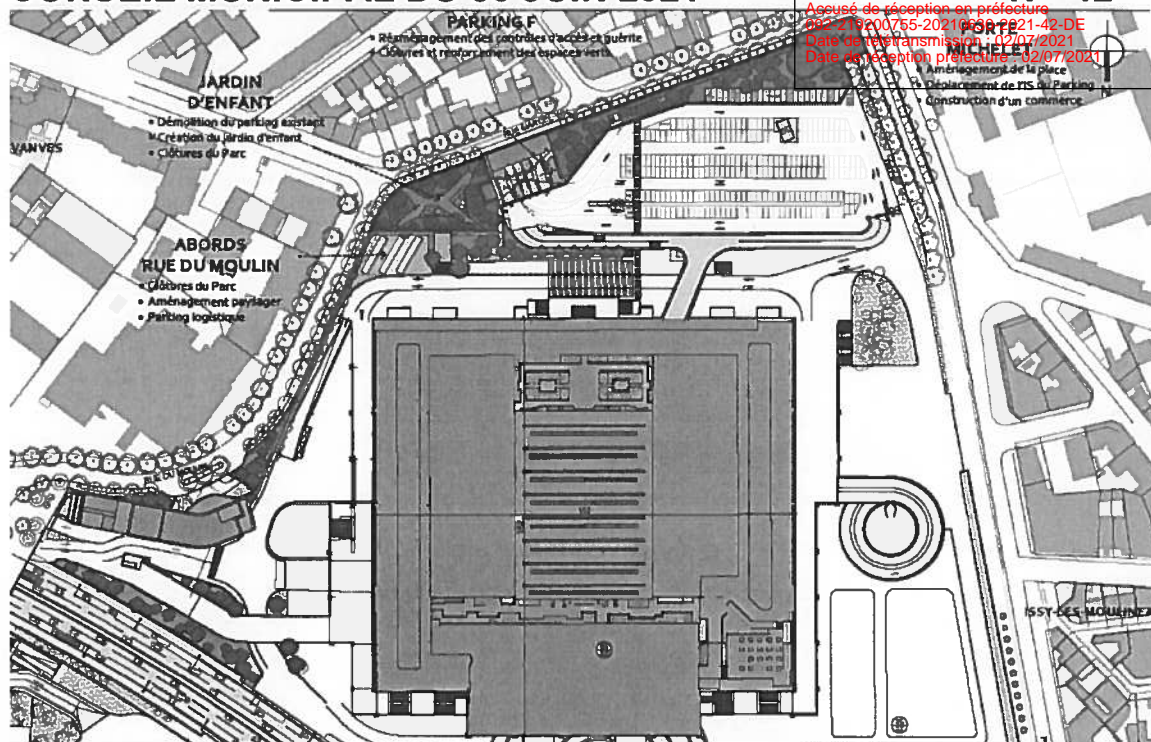
- proposer un focus particulier sur cette zone dont les taux de pollution enregistrés sont supérieurs aux moyennes observées sur le périmètre du parc des expositions et présenter les mesures visant à limiter l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques.

De cet avis, il ressort également que la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a formulé une remarque sur le périmètre et le contenu de l'étude d'impact, à actualiser le cas échéant, en raison des liens entre l'hôtel projeté et les autres projets envisagés. Suivant cette observation, le contenu de l'étude d'impact reste à préciser sur la consistance des projets (hôtel prévu sur Issy-les-Moulineaux, résidences envisagées dans la seconde phase éventuelle de Mixcité) et sur les liens avec le programme de réhabilitation du parc des expositions.

Des échanges entre la commune et la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, il ressort que cette dernière prévoit notamment d'apporter les différents éléments de réponse suivants aux recommandations de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Ile-de-France :

- Sur les mesures destinées à éviter et réduire les effets d'îlots de chaleur, la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES prévoit en particulier de rappeler les aménagements extérieurs prévus dans le cadre de la phase 3 du projet de modernisation du parc et représentés sur le plan ci-après





Dans ses échanges avec la commune, la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a fait valoir son intention d'accélérer la réalisation d'une partie de ces aménagements extérieurs, sans attendre le lancement des travaux de la phase 3 reporté après les Jeux Olympiques et paralympiques. Une partie de ces aménagements extérieurs, représentant plus de 9 500 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés, serait ainsi envisagée d'ici 2024.

- Sur la question du bruit, la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES va prendre l'engagement de faire réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores des équipements techniques en phase d'exploitation à l'ouverture des hôtels, par un prestataire spécialisé. S'agissant de la modification de l'environnement sonore liée à la nouvelle configuration des bâtiments, ladite société a indiqué qu'elle réaliserait des mesures à la fin du chantier permettant de confirmer les résultats de la modélisation contenue dans l'étude d'impact, qui conclut à une diminution des nuisances sonores par rapport à l'état initial avec des gains jusqu'à 7dB.

- Sur la question de l'exposition aux pollutions atmosphériques des usagers et du personnel, la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES prévoit de rappeler que le développement des deux hôtels intègrent dès la conception les prérequis des certifications BREEAM (niveau ciblé VERY GOOD) et HQE (niveau ciblé EXCELLENT) et qu'à ce titre, un plan de qualité d'air intérieure (QAI) a été mené sur l'opération. Cette étude a permis notamment de définir les systèmes de filtration des centrales de traitement d'air, le positionnement des prises d'air et des rejets, de prévoir une sur-ventilation des locaux avant occupation pour éliminer les polluants liés aux produits utilisés durant le chantier, de choisir des revêtements intérieurs étiquetés A+.

Sur le plan de la procédure d'instruction de la demande de permis de construire déposée sur Vanves, le projet ayant été placé dans le champ d'application de l'évaluation environnementale, une enquête publique sera organisée en application des articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'environnement, avant la prise d'une décision sur cette demande. L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France et l'avis du conseil municipal seront tenus à la disposition du public, avec l'ensemble des avis recueillis pendant l'instruction de la demande de permis de construire, pendant cette enquête publique.

En conclusion de cet exposé, le rapporteur invite le conseil municipal à émettre un avis favorable sur le projet et sur l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée sur Vanves pour la construction de l'un des deux hôtels prévus dans le cadre de ce projet.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1-V et R.122-7-I,

Vu le dossier comprenant l'étude d'impact et la demande de permis de construire déposée par VIPARIS PORTE DE VERSAILLES annexé à la présente délibération et adressé aux membres du conseil municipal avec le projet de délibération en même temps que la convocation prévue par les articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis de la commission « Qualité de vie, développement local et patrimoine » réunie le 7 juin 2021 (9 voix « pour » ; 2 voix « contre »).

Entendu l'exposé du Rapporteur,

Le Conseil Municipal décide à la majorité (30 voix « pour » ; 5 voix « contre » : Monsieur TOULOUSE, Monsieur MECHINAUD, Madame ZALUSKI, Madame PESCREMINOZ, Monsieur LEJEUNE) :

- d'émettre un avis favorable sur le projet MIXCITE de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles et sur l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée sur Vanves par ladite société pour la construction de l'un des deux hôtels prévus dans le cadre de ce projet,
- de dire que le présent avis sera mis à la disposition du public sur le site internet de la commune conformément à l'article L.122-1-V du Code de l'environnement.

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an susdits  
Et ont signé les membres présents  
Pour extrait conforme



  
Bernard GAUDUCHEAU  
Maire de Vanves  
Conseiller Régional d'Ile-de-France