

**CABINET DU MAIRE**

6/07/21

**CABINET DU MAIRE**  
- 6 JUL. 2021

Monsieur Bernard GAUDUCHEAU  
Maire de Vanves  
Vice-Président de Grand Paris Seine Ouest  
Conseiller régional d'Ile-de-France  
Hôtel de Ville  
23 rue Mary Besseyre  
92170 VANVES

DIRECTION DE L'URBANISME  
Affaire suivie par Karine TURRO - ☎ 01.46.29.24.66  
Nos réf : DADD-2021-2028-D

Lettre recommandée avec AR

Meudon, le 05 JUL. 2021

**Objet : Avis dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet « Mixcité » porté par la société Viparis PDV exploitante du parc des expositions de la porte de Versailles à l'occasion de l'instruction du permis de construire un hôtel de 304 chambres rue du Moulin à Vanves**

Monsieur le Maire, *cher Bernard,*

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, vous m'avez transmis, pour avis, le dossier comprenant l'étude d'impact de la première phase 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 un hôtel de 304 chambres rue du Moulin à Vanves. La première phase de ce projet comprend, outre le projet d'hôtel sur Vanves, un autre projet d'hôtel situé sur la commune d'Issy-les-Moulineaux dont la demande de permis de construire devrait être déposée ultérieurement.

Lors de la séance du 23 juin 2021, au titre de l'évaluation environnementale sur le projet, le conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest :

- A émis un avis favorable sans recommandation particulière sur le projet d'hôtel sur Vanves ;
- A recommandé que le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux respecte la hauteur maximale autorisée par le PLU en vigueur de la commune d'Issy-les-Moulineaux.

.../...

.../...

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la délibération du 23 juin 2021 correspondante.

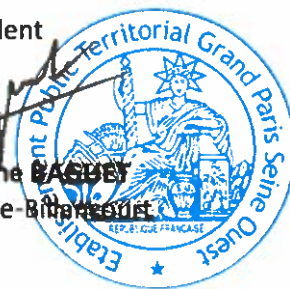
Les services de l'Etablissement public territorial se tiennent à votre disposition pour tout renseignement utile et nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*Amis,*

Le Président

*P. Gauthier*  
Pierre-Christophe GAUTHIER  
Maire de Boulogne-Billancourt



PJ : Délibération du 23 juin 2021 portant avis dans le cadre de l'évaluation environnementale de la première phase du projet « Mixité »

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
SEANCE DU MERCREDI 23 JUN 2021**

L'an deux mille vingt et un, le mercredi 23 juin à 18 heures 10, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le jeudi 17 juin 2021, se sont réunis dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt à Boulogne-Billancourt sous la présidence de M. BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt, Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest.

**NUMERO ET OBJET DE LA DELIBERATION : C2021/06/07 – URBANISME - Avis dans le cadre de l'évaluation environnementale de la première phase du projet « Mixcité » porté par la société Viparis PDV exploitante du parc des expositions de la porte de Versailles à l'occasion de l'instruction du permis de construire un hôtel de 304 chambres rue du Moulin à Vanves**

**NOMENCLATURE DE L'ACTE : 2. Urbanisme – 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols – 2.2.2 Permis de construire**

Le nombre de conseillers en exercice est de 72.

**ETAIENT PRESENTS :**

MME ANDRÉ-PINARD, M. BAGUET, MME BARODY-WEISS, MME BELLIARD, M. BES (jusqu'au point 47), MME BOMPAIRE, MME BONNIER, MME CAHEN, M. COMTE (jusqu'au point 40b), MME CORNET-RICQUEBOURG, M. DAOULAS, MME DE BEAUVAL (jusqu'au point 40b), M. DE BUSSY (à partir du point 3 et jusqu'au point 47), M. DE JERPHANION jusqu'au point 10), MME DE PAMPELONNE, MME DEFRANOUX, M. DE LA RONCIERE, MME DE MARCILLAC, M. DENIZIOT (jusqu'au point 40b), M. DUBOIS, M. DUPIN (à partir du point 3), MME FOUASSIER, M. GALEY (à partir du point 14), M. GAUDUCHEAU, MME GENDARME, M. GILLE, MME GODIN, M. GRANDCLEMENT, M. GUILLET (jusqu'au point 47), MME HOVNIANIAN, M. KNUSMANN, M. LARGHERO, M. LARHER, MME LAVARDE, M. LEFEVRE (à partir du point 7), M. LEJEUNE, M. LESCOEUR, M. LOUAP, M. MARQUEZ (à partir du point 10), M. MARSEILLE (jusqu'au point 29), M. MATHIOUDAKIS, MME MILLAN, M. MOSSE (à partir du point 2 et jusqu'au point 40b), M. RIGONI, MME RINAUDO, M. ROCHE, MME ROUZIC-RIBES, MME SEMPE, MME SHAN (jusqu'au point 47), M. SIOUFFI (jusqu'au point 40b), MME VAN WENT, M. VATZIAS, MME VEILLET, M. VERTANESSIAN, MME VESSIERE, MME VETILLART, MME VLAVIANOS

**ETAIENT REPRESENTES :**

M. BAVIERE par MME VETILLART, MME CORDIER par M. LEJEUNE, MME DE BEAUVAL par MME GODIN (à partir du point 41), M. DE CARRERE par M. KNUSMANN, M. DE JERPHANION par MME VESSIERE (à partir du point 11), M. DUBARRY DE LA SALLE par M. LESCOEUR, M. FORTIN par MME BOMPAIRE, M. GALEY par MME DEFRANOUX (jusqu'au point 13), M. GUILCHER par M. KNUSMANN, M. GUILLET par M. BAGUET (à partir du point 48), MME LETOURNEL par M. RIGONI, MME LUCCHINI par MME DE PAMPELONNE, M. MARAVAL par MME DEFRANOUX, M. MARQUEZ par M. LOUAP (jusqu'au point 9), M. SANTINI par M.

BAGUET, M. SIOUFFI par MME DE MARCILLAC (à partir du point 41) MME SZABO par MME MILLAN, MME TILLY par M. BES (jusqu'au point 47), MME VERGNON par MME BONNIER

**ETAIENT EXCUSES :**

M. BES (à partir du point 48), M. CLEMENT, M. COMTE (à partir du point 41) M. DE BUSSY (jusqu'au point 2 et à partir du point 48), M. DENIZIOT (à partir du point 41), M. DUPIN (jusqu'au point 2), M. GIAFFERI, M. LEFEVRE (jusqu'au point 6), M. MARSEILLE (à partir du point 30), M. MOSSE (jusqu'au point 2 et à partir du point 41), MME SHAN (à partir du point 48), MME TILLY (à partir du point 48)

**SECRETAIRE DE SEANCE : M. VERTANESSIAN**

**PUBLICATION PAR AFFICHAGE : 30 JUIN 2021**

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST**

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU MERCREDI 23 JUIN 2021**

N° C2021/06/07 DADD/DURBA/FD-KT

**OBJET : URBANISME – Avis dans le cadre de l'évaluation environnementale de la première phase du projet « Mixcité » porté par la société Viparis PDV exploitante du parc des expositions de la porte de Versailles à l'occasion de l'instruction du permis de construire d'un hôtel de 304 chambres rue du Moulin à Vanves**

---

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

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 Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, pour avis, le dossier comprenant l'étude d'impact de la première phase 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. La première phase de ce projet comprend, outre le projet d'hôtel sur Vanves, un autre projet d'hôtel situé sur la commune d'Issy-les-Moulineaux dont la demande de permis de construire devrait être déposée ultérieurement.

S'agissant d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations, il revient à l'établissement public territorial de donner son avis sur l'étude d'impact de la première phase du projet « Mixcité ».

Cet avis vise à améliorer la conception du projet. 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 et l'avis des collectivités et leurs groupements intéressés 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.

De son côté, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a formulé un avis 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 le 25 mars 2021.

**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 7<sup>ème</sup> au rang des parcs européens ce qui en fait un équipement de premier plan de par sa taille et son attractivité.

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

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).

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20210623-C2021-06-07-DE Date de télétransmission : 30/06/2021 Date de réception préfecture : 30/06/2021
--

Initialement, le projet prévoyait deux phases et se développait sur une surface de plancher totale supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

La première phase du 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, situés dans la partie du parc située au sud du périphérique, l'un sur la commune de Vanves et l'autre sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Le secteur du parc des expositions de la porte de Versailles a vocation à 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 projets d'hôtels au sein du parc des Expositions sur la commune de Paris complété par les deux projets d'hôtels sur les communes d'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 portés par Viparis répondent à un double objectif régional porté par le schéma directeur d'Ile-de-France de renforcement de l'offre hôtelière et de réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles.

Ils répondent également aux objectifs poursuivis par les projets d'aménagement et de développement durables (PADD) de chacun des plans locaux d'urbanisme communaux.

En effet, le projet d'hôtel sur la commune de Vanves répond aux objectifs suivants du PADD du PLU communal :

- 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 document cadre du document d'urbanisme d'Issy-les-Moulineaux entend « 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. La cohérence urbaine et architecturale doit également y être favorisée.

Plus généralement, le PLU d'Issy-les-Moulineaux entend :

- Assurer la mixité fonctionnelle des opérations d'envergure tout particulièrement dans les centralités stratégiques de renouvellement,
- Œuvrer en faveur du développement économique et de la poursuite de l'objectif de création de 30 000 emplois à l'échelle de GPSO.

Le projet d'hôtel prévu sur la commune d'Issy-les-Moulineaux contribue à chacun de ces objectifs.

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

Le projet Hôtel de Vanves consiste à la réalisation d'un hôtel 2 étoiles de 304 chambres réparties sur 9 niveaux, comprenant un lobby d'entrée au 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. Suite à l'enquête publique portant sur cette modification du PLU, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification. Dans le cadre de ses conclusions, il a également formulé trois recommandations.

La recommandation n°1 est la réduction à 35 mètres de la hauteur maximale initialement prévue à 37 mètres dans la zone de hauteur spécifique de la zone UFa, zone d'implantation de l'hôtel. Cette recommandation a été prise en compte dans le projet de modification approuvé. Le permis de construire indique bien une hauteur maximale de la construction projetée inférieure à 35 mètres.

La recommandation n°2 est l'étude avec la société Viparis PDV de 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 m<sup>2</sup>), accessible au public, avec une terrasse partiellement aménagée (100 m<sup>2</sup>) pouvant accueillir 291 personnes. L'ouverture de ce restaurant au public va contribuer à l'animation commerciale et à l'attractivité du site.

La recommandation n°3 est la demande à la société Viparis PDV d'incorporer un volet « circulation-stationnement » dans l'étude d'impact globale qui doit être jointe au dossier de 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.

**Compte-tenu de ces considérations, il vous est proposé d'émettre un avis favorable sans recommandation particulière au titre de l'évaluation environnementale sur ce projet de 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.**

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

L'hôtel prévu sur la commune Issy-les-Moulineaux sera implanté sur le périmètre du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, entre les portes K et J, sur une parcelle de 2 842 m<sup>2</sup> environ située à l'angle des rues Ernest Renan et du 4 septembre.

Accusé de réception en préfecture  
092-200057974-20210623-C2021-06-07-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2021  
Date de réception préfecture : 30/06/2021

Le développement de l'hôtel Issy-les-Moulineaux 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. 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.

Cependant à la suite d'une phase de concertation réalisée par la ville d'Issy-les-Moulineaux dans le cadre des conversations citoyennes, menée durant l'automne et l'hiver 2020, il a finalement été décidé de ne pas déroger à la hauteur actuellement en vigueur au PLU communal soit 26 m maximum.

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 m<sup>2</sup> 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 de la façade par rapport à la rue du Quatre Septembre permettant d'agrandir l'espace public qui 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 qui seront ouverts 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 la mutualisation des places de stationnement avec les 4 000 places existantes au sein du Parc des Expositions.

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 m<sup>2</sup> la surface des commerces, à assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et à permettre la mutualisation des places de stationnement au sein du Parc. En revanche, comme exposé ci-avant, il n'est pas prévu de dérogation à la règle de hauteur.

**Compte-tenu de ces considérations, il vous est proposé 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.**

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du conseil de territoire.

## LE CONSEIL DE TERRITOIRE

**Entendu cet exposé ;**

**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 ;

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20210623-C2021-06-07-DE Date de télétransmission : 30/06/2021 Date de réception préfecture : 30/06/2021
--



**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** le courrier du Maire de Vanves en date du 8 janvier 2021 consultant Grand Paris Seine Ouest sur le projet de construction d'un hôtel de 304 chambres et le réaménagement de ses abords ;

**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 « Aménagement de l'espace, équilibre social de l'habitat, urbanisme » en date du 22 juin 2021 ;

**Le rapporteur entendu ;**

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**EMET UN AVIS** favorable sans recommandation particulière au titre de l'évaluation environnementale sur le projet de permis de construire d'un hôtel de 304 chambres sis rue du Moulin à Vanves avec réaménagement de ses abords et démolition d'un poste de livraison électrique.

**RECOMMANDE** que le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux respecte 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.

**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.

**CHARGE** le Président de l'établissement public territorial de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté à la majorité (7 votes contre : Mmes SHAN et VESSIERE, MM. DUBOIS, LEJEUNE, LESCOEUR, et par pouvoir Mme CORDIER et M. DUBARRY DE LA SALLE et 1 abstention : M. DE JERPHANION)**

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture  
de l'original et d'un extrait conforme  
Le Président de l'établissement public territorial



Pierre-Christophe BAGUET  
Maire de Boulogne-Billancourt

1<sup>er</sup> Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

092-200057974-20210623-C-2021-06-07-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2021  
Date de réception préfecture : 30/06/2021