

VILLE DE VANVES ET VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 août au 17 septembre 2021 inclus

PROJET MIXCITE - Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

**Construction de deux hôtels dans l'emprise
du Parc des Expositions de la Porte de Versailles (92)**

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 27 septembre 2021

COMMISSAIRE ENQUETEUR

CORINNE LEROY-BUREL

I – Préambule

A la demande de permis de construire n°92075 20 0882 sur la commune de Vanves de la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, représenté par Monsieur COUTIN, pour la construction d'un hôtel dans l'emprise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, au droit de la porte D, rue du Moulin à Vanves, il a été considéré que :

-la construction de cet hôtel s'inscrit dans un projet global, dénommé « phase 1 du projet dénommé MIXCITE ». Celui-ci consiste en la construction de deux hôtels : un premier hôtel sur Vanves qui fait l'objet de la présente demande de permis de construire, et un second hôtel sur Issy-les-Moulineaux dont le permis de construire n'est pas encore déposé.

-la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES ayant fait le choix de se soumettre à une évaluation environnementale, l'enquête publique à organiser dans le cadre de la procédure d'instruction de permis de construire déposée sur Vanves doit porter sur le projet global dénommé « phase 1 du projet dénommé MIXCITE », consistant en la construction d'un hôtel sur chaque commune.

Deux arrêtés, pris conjointement par le Maire de Vanves et le Maire d'Issy-les-Moulineaux, ont précisé les modalités de l'enquête publique :

- Arrêté n°10 du 26/05/2021 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet MIXCITE (phase 1) de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES
- Arrêté n° 28 du 20/07/2021 définissant la date d'ouverture, la durée et les modalités d'organisation de l'enquête.

L'arrêté n°10 du 26/05/2021, dans son article 3, indique que « d'un commun accord et suivant la faculté prévue par l'article R.123-3 III du code de l'environnement, Monsieur le Maire de Vanves est désigné autorité compétente pour ouvrir l'enquête aux dates à définir en accord avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête à désigner par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, coordonner l'organisation de cette enquête et en centraliser les résultats. »

Par courrier conjoint transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 27/05/2021, les Maires de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux ont demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet MIXCITE de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES.

La Présidente du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné, par décision n° E 21000026/95 du 10/06/2021, Mme Corinne LEROY-BUREL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

1- Bilan de l'organisation de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux arrêtés pris conjointement par Monsieur le Maire de Vanves et Monsieur le Maire d'Issy-les-Moulineaux, définissant la date d'ouverture, la durée et les modalités d'organisation de l'enquête publique, ainsi que les permanences et les dates, celles-ci ayant été établies auparavant en concertation avec la commissaire enquêteur et l'autorité organisatrice.

- Ces deux arrêtés ont précisé les modalités tant en ce qui concerne l'objet, les dates et la durée, les lieux et le siège de l'enquête, l'Autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats, les caractéristiques principales du projet, la désignation du commissaire enquêteur, la consultation du dossier et recueil des observations et propositions du public, les permanences du commissaire enquêteur, les modalités de remise du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, la publicité de l'enquête, la composition règlementaire du dossier d'enquête, les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes, la personne responsable du projet, les diverses formalités liées à l'arrêté.
- Concernant les dates, celles-ci avaient été initialement prévues par l'autorité organisatrice du 15 juillet au 15 août 2021. **En concertation avec la commissaire enquêteur, ces dates ont été déplacées du 16 août au 17 septembre 2021, avec une mise en ligne du dossier d'enquête public sur le site dédié et les sites internet des deux communes dès le 30 juillet et ce, afin que le public puisse au mieux en prendre connaissance.**
- L'avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux le **27 juillet 2021 (le Grand Parisien et Les Echos)**, soit quinze jours au moins avant l'enquête, et rappelé dans les 8 jours de celle-ci, le **17 août 2021 (le Grand Parisien et Les Echos)**,

L'avis d'enquête publique a été affiché sur 13 points d'affichage :



(source PubliLégal)

- Les villes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux ont relayé l'enquête publique via leurs magazines municipaux de juillet/août 2021 avec un rappel en brève pour les magazines de septembre.

2- Bilan des permanences

La commissaire enquêteur a tenu 9 permanences, dont 6 permanences en présentiel et 3 permanences téléphoniques, permettant au public de s'informer et de poser des questions sur les enjeux généraux du projet

et de mieux en apprécier les dispositions qui pourraient les concerner. Les dates de permanences ont été choisies afin de favoriser leurs fréquentations par le public : en début d'enquête afin de répondre aux questionnements éventuels du public et une concentration sur les quinze derniers jours de l'enquête, supposés plus intenses en termes de participation.

La crise sanitaire a nécessité une organisation particulière : mesures sanitaires habituelles et protection plexiglass entre les interlocuteurs, ainsi qu'un système de prise de rendez-vous par créneau d'une ½ heure, soit par téléphone au secrétariat de Publilégal, soit sur le site internet dédié à l'enquête publique. Il a été cependant précisé par la commissaire enquêteur que s'il advenait des personnes souhaitant la rencontrer sans rendez-vous, cela serait possible.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public et le climat de l'enquête a été serein.

6 personnes ont été reçues par la commissaire enquêteur durant les 5 permanences. Il est à noter que personne n'est venu lors de la 1^{ère} permanence, 1^{er} jour également de l'enquête publique et que les personnes sont principalement venues le dernier jour.

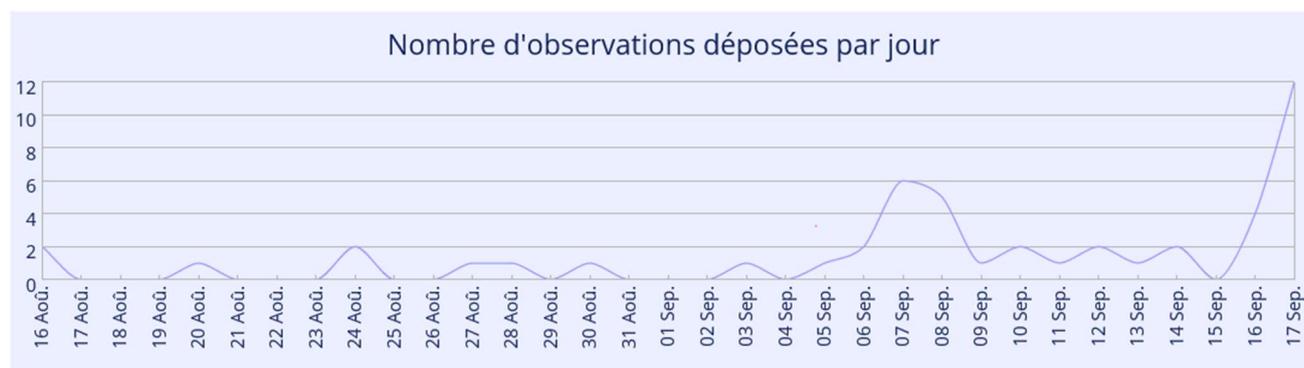
L'affluence a donc été très mesurée ainsi que les 3 permanences téléphoniques qui ont été très peu utilisées (2 personnes).

2 registres papier ont été ouverts : l'un à Vanves, l'autre à Issy-les-Moulineaux.

1 courrier à l'attention de la commissaire enquêteur est parvenu.

L'ensemble des documents remis en main propre au commissaire enquêteur ou parvenu par voie postale a été agrafé dans les registres.

La commissaire enquêteur a réceptionné, à la clôture de l'enquête le 17 septembre après 17h00, les deux registres.



3 – Recueil des observations

a-Les Registres papier, au nombre de 2 (l'un pour Vanves et l'autre pour Issy-les-Moulineaux) comporte les observations manuelles ou dactylographiées, ainsi que le courrier reçu.

Au total, 4 observations y sont inscrites.

b-Le Registre dématérialisé a bien fonctionné et a permis le recueil général des observations pour que le public soit au mieux informé de l'avancée de l'enquête.

En effet, le registre dématérialisé comporte à la fois :

- Les observations parvenues sur le site internet dédié à partir du formulaire ou du mail.
- Les observations inscrites aux registres papiers, qui ont été versés par la Ville de Vanves sur le site dédié.

1 observation du registre papier toutefois n'a pu être remise à temps sur le site dédié,

Au total,

49 observations sont comptabilisées sur le registre dématérialisé,
1 observation uniquement comptabilisée sur le registre papier,

Soit un total de 50 observations qui renseignent cette enquête publique.

4- Analyse des observations dans le tableau de dépouillement

Afin de mieux de cerner la teneur de l'analyse des observations, il semble important d'en indiquer la méthodologie.

Il est par ailleurs rappelé que les chiffres et autres pourcentages propres à l'analyse des observations indiqués, n'ont pour d'autre valeur que celle d'illustrer les observations de personnes volontaires à participer à l'enquête publique. Elles n'ont pas vocation à être considérées en tant que référendum ou sondage et à être sorties du contexte de l'enquête publique.

-Méthodologie de classement et d'analyse des observations dans le tableau de dépouillement

- Les observations ont été remplies en utilisant leur rédaction originale pour ne pas biaiser leur sens.
- Chaque observation a été qualifiée, dès que cela était possible, à un type d'interlocuteur :
Particulier, Association, Conseil Syndical, Entreprise, Elus.
- L'analyse globale a été établie à partir de thématiques qui sont à la fois le résultat des analyses et des occurrences liées aux observations issues de l'enquête, ainsi que de l'analyse du dossier qu'en fait la commissaire enquêteur.

7 thématiques, agrémentées de sous-thématiques, ont permis de faire l'analyse des observations :

- **Adhésion au projet Mixité**, dont projet Hôtel Vanves, projet Hôtel Issy
- **Modalités de Concertation**, dont Phase 3 du projet de rénovation
- **Economie**, dont viabilité commerciale des hôtels, retombées pour les quartiers
- **Circulation**, dont stationnement, accessibilité tous modes, cyclables et piétons, sécurité, impacts activités Parc
- **Environnement**, dont espaces verts et biodiversité, îlot de chaleur, qualité de vie, bruit, autres pollutions, santé
- **Amélioration quartiers**, dont intégration urbaine, dommage visuel, architecture, hauteur, densification,
- **Autres**, dont travaux, carrières, patrimoine.

Pour mémoire, le tableau de dépouillement est annexé au présent procès-verbal de synthèse des observations.

5- Expression synthétisée des observations issues de l'enquête publique

Il ressort de l'enquête publique que :

-La teneur générale de l'expression du public vis-à-vis du projet Mixcité soumis à l'enquête publique est très largement défavorable : qu'il s'agisse du projet Mixcité dans son ensemble, ou des projets d'hôtel à Vanves et Issy-les-Moulineaux ; il faut cependant préciser que le projet architectural d'Issy n'étant pas connu au contraire de celui de Vanves, ils ne reçoivent pas le même niveau de critiques.

-Les expressions de défiance ou de rejet exprimées dans la plupart des observations vis-à-vis des deux projets d'hôtel du projet Mixcité résultent du fait que les futurs hôtels ne feraient qu'accentuer une détérioration générale du cadre de vie dans le secteur du Parc des expositions, liée à une non-maitrise des problèmes de circulation et de stationnement, une détérioration des enjeux environnementaux et sanitaires déjà présents (bruit, îlot de chaleur, pollution de l'air...), la poursuite de la densification.

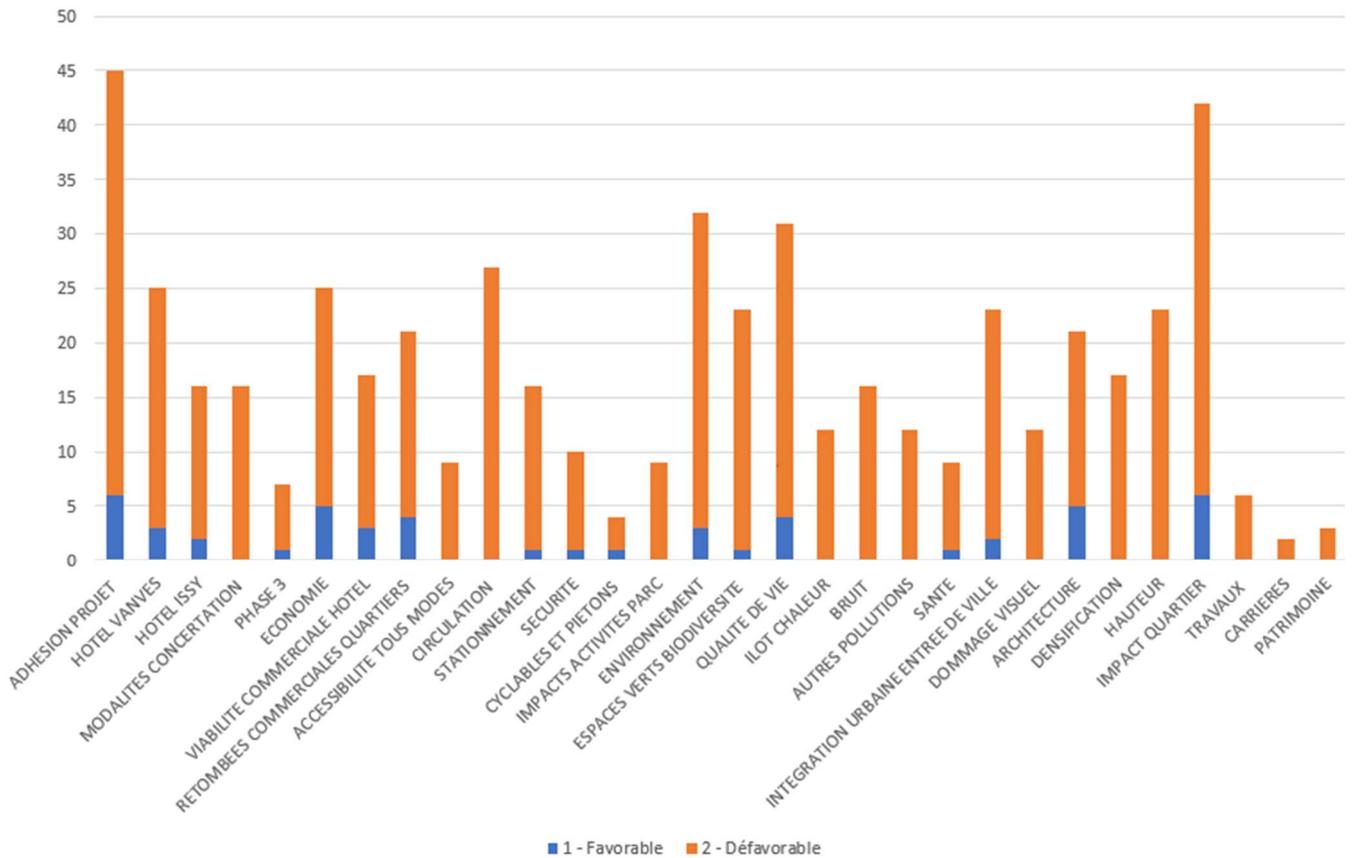
-les activités d'hôtellerie sur ces secteurs sont également remises en cause, jugées en contradiction avec les secteurs résidentiels existants, de moindre intérêt économique pour la vie des quartiers et de moindre intérêt pour l'attractivité des villes. Leur viabilité économique est, de plus, mise en doute, dans un secteur jugé déjà fortement doté de structures hôtelières ; la monofonctionnalité de cette activité n'est globalement pas vécue comme une amélioration du cadre de vie pour les quartiers environnants.

- L'architecture du bâtiment de l'hôtel de Vanves et son intégration dans le paysage en tant qu'entrée de Ville n'apparaissent pas comme une avancée qualitative.

- les quelques observations favorables argumentent sur l'amélioration des arrières du parc, sur l'animation (les rooftops des hôtels), et la poursuite de la qualité générale engagée sur le Parc afin d'en améliorer l'attractivité.

- enfin les modalités de concertation sont pointées, du fait des diverses concertations et enquêtes publiques antérieures, du fait d'un manque de transparence ou manque de maîtrise vis-à-vis des projets portés par Viparis et les villes, ainsi que du « suspense » concernant la hauteur finale du projet d'Issy.

Avis favorables / défavorables par thème



Qualification des déposants :

- Particulier dont Anonyme : 44
- Association : 2
- Conseil syndical : 2
- Elus (groupe municipal) : 1
- Entreprise : 1

6- Thèmes issus du tableau de dépouillement

L'étude du dossier et l'analyse des observations conduisent à classer les observations selon les 6 thèmes suivants afin d'envisager la deuxième partie du procès-verbal :

Thème 1 : Modalités de l'enquête publique

- Sujet 1 : contexte de l'enquête publique
- Sujet 2 : interactions entre le projet Mixcité phase 1 et la phase 3 du projet de modernisation
- Sujet 3 : modalités de l'enquête publique
- Sujet 4 : conflit d'intérêt

Thème 2 : Opportunité économique du projet et retombées économiques sur les communes

- Sujet 1 : opportunité économique du projet
- Sujet 2 : retombées économique pour les communes

Thème 3 : Déplacements, circulation, stationnement

Sujet 1 : circulation, trafic et logistique

Sujet 2 : stationnement

Sujet 3 : transports collectifs, piste cyclable et circulation piétons

Thème 4 : Environnement

Sujet 1 : arbres, espaces verts et biodiversité

Sujet 2 : ilot de chaleur

Sujet 3 : santé

Thème 5 : Carrières**Thème 6 : Intégration urbaine et architecture**

Sujet 1 : intégration urbaine et animation

Sujet 2 : hôtel Issy, architecture et intégration

Sujet 3 : hôtel Vanves, architecture et intégration

II – PRESENTATION DES OBSERVATIONS PAR THEME ET QUESTIONS S'Y RAPPORTANT

L'objet de cette partie a vocation à venir lever toutes les incertitudes, recueillir toutes les informations qui auront été relevées soit par l'analyse des observations du public, soit par l'analyse du dossier par la commissaire enquêteur.

La synthèse de l'expression du public ayant été auparavant classée par thème, pour chacun d'entre eux des verbatim issus des observations, illustreront les différents points de vue.

Puis des questions seront posées afin d'obtenir l'éclairage sur certains aspects, tant vis-à-vis du porteur de projet qu'aux communes concernées par les projets envisagés.

Ces questions peuvent parfois trouver une réponse dans le dossier d'enquête, il convient cependant d'y répondre pour chacune d'entre elles dans un souci de pédagogie et de clarté. Certains thèmes peuvent se recouper et les questions qui s'y rapportent peuvent paraître redondantes. Il sera cependant nécessaire de répondre intégralement à chacune d'elle dans un souci d'exhaustivité, agrémentée si besoin d'illustration, schémas, plans... et ce, dans un souci de meilleure intelligibilité.

Les réponses qui seront apportées par le maître d'ouvrage et les communes, permettront à la commissaire enquêteur de formuler de la façon la plus ajustée ses conclusions et avis. Pour une meilleure compréhension du projet il sera nécessaire que pour chaque réponse, l'auteur en soit précisé.

C'est dans cette perspective, qu'il est proposé que le mémoire en réponse puisse être établi.

THEME 1 : MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Sujet 1 : CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Expression significative du public

OBSERVATION N°1 - ANONYME

« Ce projet consistant en la construction de ces deux seuls hôtels est incompréhensible. Initialement, il était prévu un hôtel de 30 et quelques mètres (qui ne respecte pas le PLU actuel), un jardin d'enfant rue M. Yol, une entrée vers le parc des expos en face de l'entrée du lycée Michelet, et un commerce également à cet endroit, il y avait également un projet de bâtiment Mixcité (co-working, résidence étudiant, etc.). De ce projet, il ne semble rester aujourd'hui que les hôtels, c'est à dire la seule partie du projet qui n'apportera aucun bénéfice aux Vanvéens.(...) Le dernier rapport d'enquête avait conclu qu'il faudrait veiller aux espaces verts et aux commerces peu présents sur le Plateau de Vanves, et les Vanvéens sont consultés sur la création d'un nouvel hôtel. (Dont on n'a pas exactement vu le caractère prioritaire sur les 18 derniers mois) ».

OBSERVATION N°4- THOMAS ISSY

« Bref, du béton, du béton et encore du béton, alors que jusqu'à présent, ils nous promettaient une ceinture végétale tout autour des grilles, des courts de tennis, un parcours sportif et j'en passe. Le (très) maigre lot de consolation, c'était le jardin d'enfants à l'angle des rues Marcel-Yol et du Moulin. Mais quid aujourd'hui de ce projet ? »

OBSERVATION N°13 -BOUTON, ISSY

« Viparis a présenté en 2019 un projet de construction tout le long de la rue du 4 septembre (avec, en plus des deux hôtels, des bureaux et une résidence étudiante ou un bâtiment de co-living) qui a suscité un tollé de la part des riverains. À l'époque du réchauffement climatique, il devrait être évident que le bétonnage doit cesser. (...)Je note que seuls les deux hôtels du projet MixCité ont été retenus. Dans la nouvelle présentation du projet, on a compris que l'idée initiale (démesurée pour le quartier !) d'un hôtel de 66 m de haut à l'angle des rues Ernest Renan et du 4 Septembre a été abandonnée, mais on ne sait pas très bien si l'hôtel fera 35 m ou 26 m de haut. Je pense que 26 m est un maximum, pour ne pas dépasser le PLU du quartier. »

OBSERVATION N° 25- TENNESON, VANVES

« Lors de toutes les enquêtes publiques analogues qui se sont tenues précédemment (Porte Brancion, Woodeum, modification du PLU etc.) les riverains se sont plaints des nuisances suivantes : sur-densification de l'habitat ; pollution atmosphérique ; problèmes de circulation (fluidité et sécurité) et de stationnement cyclistes et automobiles ;saturation récurrente, permanente et croissante des transports en commun (exemple de la ligne de métro n°13) malgré leurs multiplications passées (tramways, lignes de bus) ou futures (métro 15 Sud) ; insuffisance d'espaces verts. Rien de ce que l'on peut lire dans le dossier d'enquête publique ne va dans le sens de la résorption de ces nuisances, bien au contraire ! »

OBSERVATION N° 32- LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre VANVES

«Il est très intéressant de relire le rapport de bilan du Garant désigné par la Commission nationale du débat public pour la concertation de 2019 relative au projet MIXCITE. Les constats, les propositions et les recommandations du Garant s'avèrent prémonitoires pour la suite des procédures engagées par VIPARIS en liaison étroite avec les mairies de Vanves et d'Issy les Moulineaux sur au moins trois sujets :

- La poursuite d'une concertation avec les riverains des immeubles projetés
- L'intérêt économique pour les communes et leurs habitants des projets hôteliers de VIPARIS
- L'ambigüité entretenue entre le projet de rénovation et de modernisation Phase 3 du Parc des Expositions et le projet MIXCITE »

QUESTIONS

Q 1 : Pour éclairer la commissaire enquêteur, pouvez-vous indiquer sur les quatre dernières années, les thèmes traités dans le cadre du comité des riverains, en lien avec les aménagements côté Vanves et Issy sur l'emprise du Parc?

Réponse

Q 2 : Combien de personnes sont-elles présentes dans le comité ? Comment ont-elles été choisies ? Quelles sont les modalités pour intégrer le comité des riverains ? Les élus communaux peuvent-ils également y participer ?

Réponse

Q 3 : le garant de la CNDP pour le Projet Mixcité a émis en 2019 parmi ses recommandations « un approfondissement de la concertation pour les hôtels d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, tant il semble que le processus de concertation mis en place manquait d'un temps de préparation et d'association des principaux acteurs concernés, notamment les deux mairies d'Issy et de Vanves. »

Une telle concertation associant Viparis et les deux communes s'est-elle mise en place ?

Réponse

Q 4 : Pourquoi la concertation vis-à-vis du public n'a-t-elle pas été poursuivie pour la globalité du projet mis en œuvre par VIPARIS (phase 3 et Mixcité) comme l'avaient préconisé ou suggéré les garants, afin de relever « L'ambiguïté entretenue entre le projet de rénovation et de modernisation Phase 3 du Parc des Expositions et le projet MIXCITE » ?

Réponse

Q 5: Pour éclairer la commissaire enquêteur, existe-il par ailleurs des modalités de gouvernance concernant le Parc des expositions porte de Versailles et ses abords associant VIPARIS, la Ville de Paris, les villes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux, l'EPT GPSO ?

Réponse

Q 6 : Comment se fait-il que dans un contexte aux multiples concertations et enquêtes publiques il apparait que le public ne sache toujours pas à quoi s'en tenir sur les projets de VIPARIS ?

Réponse

Q 7 : Puisque le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux, mis à la disposition du public depuis le 20 septembre 2021, ne laisse plus de doute quant à la hauteur maximale de l'hôtel, pourquoi ne pas l'avoir signalé officiellement au cours de l'enquête publique qui s'achevait le 17 septembre ? l'incertitude sur la hauteur de l'hôtel d'Issy aurait ainsi été levée pour le public.

Réponse

Q 8: un commentaire oral indiquait que le maire de Vanves aurait fait délibérer le Conseil municipal sur la modification n°2 du PLU de Vanves, avant la remise de l'avis du commissaire enquêteur. Est-ce exact ?

Réponse

Sujet 2 : INTERACTIONS ENTRE LE PROJET MIXCITE PHASE 1 ET LA PHASE 3 DU PROJET DE MODERNISATION

Expression significative du public

OBSERVATION N°29- ANONYME ISSY

« D'autre part les informations manquent sur les interactions entre les projets des deux hôtels et le projet de réhabilitation du parc des expositions, comme manquent des informations détaillées sur la seconde (troisième) phase et donc sur les impacts du projet MixCité .»

OBSERVATION N° 32- LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« Projet MIXCITE versus Projet de rénovation/modernisation Phase 3 (...)

RECOMMANDATIONS (DU GARANT DE LA CONCERTATION) AU MAÎTRE D'OUVRAGE ET AUX COMMUNES

3. Il recommande que les articulations entre la phase 3 de rénovation du projet de Parc des Expositions et le projet MixCité fassent l'objet de concertation et d'échanges avec le public, notamment le projet de « cheminement vert ». Il est impératif de recréer la confiance avec le public, tant la dissociation des deux démarches de concertation a pu créer des incompréhensions et de la défiance envers le Maître d'Ouvrage.

4. Il recommande que le garant qui sera nommé au titre de l'article L.121-14 du Code de l'environnement pour le suivi de la phase 3 du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles jusqu'à l'enquête publique voit sa mission élargie au projet MixCité comme l'avait proposé le garant M.Renaud dans son bilan du 3 juin 2019. (Même si les deux procédures relèvent de deux logiques juridiques différentes et que la nomination d'un garant post-concertation n'est pas obligatoire pour MixCité alors qu'elle l'est pour le projet de rénovation du parc des Expositions.) »

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« Fausses promesses - La plus manifeste vis-à-vis des riverains, c'est le renvoi « aux calendes grecques » c'est-à-dire après les jeux olympiques de 2024 du début de mise en œuvre de la phase 3 (cf. Tome C page 6 Calendrier des travaux) . Ce qui le prouve, outre le calendrier affiché dans le Tome c : Viparis ne répond pas à l'injonction de la Ville de Paris sur la nécessité de mettre en œuvre la phase 3 parallèlement à la phase 1 de MIXCITE. Dans son rapport, le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur la modification du PLU de Vanves recommandait explicitement à l'EPT Grand Paris Seine Ouest et à la commune de Vanves, d'étudier avec la société VIPARIS, exploitant du Parc des expositions, 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. A l'époque, ce qui était mis en avant c'était l'implantation d'un commerce de proximité à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol, avec une ouverture nouvelle dans l'enceinte du parc, accompagné d'espaces verts. Cette recommandation n'était qu'un recyclage d'une opération prévue au titre de la phase 3. Mais il semble que cette recommandation ait été oubliée dans le dossier du projet MIXCITE ?? »

OBSERVATION N° 32- LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« Si la phase 3 n'est pas abandonnée d'ici la livraison des hôtels au profit de la phase 2 du projet MIXCITE, peut-on espérer une mise en œuvre de cette Phase 3 après les Jeux Olympiques de 2024 puisque les travaux ne seront pas concomitants ??? »

QUESTIONS

Q 9 : Au-delà d'une réponse purement juridique, reprenant la question n°32 et à l'appui les recommandations des garants et des observations du public : Pourquoi du point de vue informatif comme du point de vue de la concertation, la phase 3 de rénovation du projet de Parc des Expositions et le projet MixCité phase 1 sont-ils étanches dans leur approche ?

Réponse

Q 10 : les garants de la CNDP, le public qui s'est exprimé au cours de l'enquête publique, relèvent la nécessaire information et articulation entre le projet de phase 3 de la rénovation du Parc et le projet MixCité phase 1 compte tenu de la proximité et des possibles interactions des deux projets.

Aussi, à l'occasion de la présente enquête publique du projet Mixcité, un point général pourrait-il être fait sur la phase 3 ?

Réponse

Q 11: un avis de la MRAe en date du 2 octobre 2019 porte sur la phase 3 du projet de rénovation et modernisation du Parc des expositions de la Porte de Versailles. Quelles sont les raisons qui ont conduit à la non mise en œuvre de la phase 3 ?

Réponse

Q 12 : pour éclairer la commissaire enquêteur, certains travaux extérieurs aux abords du pavillon 7 (rampe, espaces verts, cheminement piétons, square de jeux) ne pourraient-ils pas néanmoins se faire, certains d'entre eux concernant directement l'amélioration du cadre de vie des riverains de Vanves et d'Issy ?

Réponse

Q 13 : pour éclairer la commissaire enquêteur, quels travaux ou aménagements de la phase 3 pourraient être abandonnés sans remettre en cause la convention liant Viparis et la Ville de Paris ?

Réponse

Q 14 : pour éclairer la commissaire enquêteur, quelles incidences revêt les JO 2024 dans les projets de Viparis ? Quels projets sont considérés comme obligatoires à la bonne tenue des Jeux sur le site du Parc ?

Réponse

Sujet 3 : MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Expression significative du public

OBSERVATION N° 25- TENNESON, VANVES

« L'organisation d'une enquête publique pendant une période au cours de laquelle la majorité des intéressés vanvéens riverains du Parc des expositions est absente en est une preuve éclatante mais relève de procédés que l'on espérait d'une autre époque. »

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« Mépris à l'égard des riverains du parc des expositions. Les dates de l'enquête publique en sont un premier exemple, au point que certaines observations évoquent un simulacre de concertation. Mais la preuve la plus manifeste de ce mépris concerne l'hôtel de Vanves rue du Moulin. Le maire de Vanves s'est senti totalement exonéré de toute concertation avec les riverains et habitants des rue avoisinantes et avec les associations du quartier. Il refuse d'entendre les avis quasi unanimes opposés à ce projet de construction ou/et de limitation de la hauteur du bâtiment. »

OBSERVATION N°4- THOMAS ISSY

« Lors de la dernière consultation, il y avait eu 94 participations, toutes unanimement contre le projet (et très pertinentes pour la grande majorité). Vous pouvez lire les contributions et la présentation officielle du projet sur le site Internet <https://mixcite.jenparle.net> (s'il est encore en ligne). Vu le temps très court de concertation, le fait qu'on soit mis devant le fait accompli pour l'hôtel d'Issy, on peut parler de simulacre de concertation. Bref, les annonces et engagements qui ont eu lieu en grande pompe ces dernières années étaient un écran de fumée, étant donné qu'ils reviennent au dernier moment sur bon nombre de promesses intéressantes pour les riverains. »

QUESTIONS

Q 15 : Quelles ont été les modalités d'information ou de concertation visant les projets de construction des deux hôtels avant la mise en enquête publique, hormis les modalités d'information réglementaire propres à l'enquête publique et les magazines municipaux de juillet/août qui seront versés dans le rapport d'enquête ?

-Le comité de riverains a-t-il été informé des caractéristiques des deux projets d'hôtel ainsi que de l'enquête publique qui allait suivre ?

Réponse

Q16 : pour éclairer la commissaire enquêteur, une information sur les projets a-t-elle été fait en conseil municipal de Vanves, d'Issy-les-Moulineaux?

Réponse

Q 17 : Pouvez-vous préciser quels impératifs ont conduit à organiser la présente enquête publique durant la période choisie ?

Réponse

Sujet 4 : CONFLIT D'INTERET

Expression significative du public

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« III Le dossier laisserait-il apparaître ce qui pourrait être qualifié d'un « conflit d'intérêt » ?

Sur le site de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique, on peut trouver la définition suivante du « conflit d'intérêt » (...)

Dans un courrier du 9 novembre 2020 adressé à VIPARIS (cf. pièce n° 02.35-PC10-ACCORD DU GESTIONNAIRE DOMAINE PUBLIC), Monsieur Bernard GAUDUCHEAU, Vice-Président chargé de l'espace public, de la voirie et des réseaux, au nom de l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Ouest (EPT GPSO) donne son accord à VIPARIS pour engager une procédure d'autorisation d'occupation du domaine public.

L'occupation d'une partie du domaine public est une des conditions essentielles pour la construction de l'hôtel de Vanves, construction pour laquelle Monsieur Bernard GAUDUCHAU, maire de Vanves, a toujours montré un réel intérêt et œuvré pour sa réalisation ».

QUESTION

Q 18 : Serait-il possible d'apporter une réponse juridique à l'observation n°32 ?

Réponse

THEME 2 : OPPORTUNITE ECONOMIQUE DU PROJET ET RETOMBEEES ECONOMIQUES SUR LES COMMUNES

Sujet 1 : OPPORTUNITE ECONOMIQUE DU PROJET

Expression significative du public

OBSERVATION N°6 - ANONYME

« Concernant le contenu (principalement des activités hôtelières), dans le contexte qu'on a tous vécu de crise sanitaire et économique, je salue l'audace de ne pas tomber dans une forme de sclérose qui consisterait à arrêter tout projet et plutôt de s'inscrire dans une reprise économique que tous les indicateurs actuels annoncent comme étant déjà là. »

OBSERVATION N°4- THOMAS, ISSY

« Il y a déjà 3 nouveaux hôtels qui sont sortis de terre il y a 2 ans (Mama Shelter, Novotel, Marriott) et ce ne sont pas les chambres / bureaux qui manquent, surtout avec la très probable future tour Triangle. »

OBSERVATION N°5 -ANONYME

« L'hôtel envisagé en bas de la rue du 4 septembre n'a aucune raison économique d'être construit étant donné qu'il sera construit en face de l'hôtel déjà achevé depuis + ou - 2 ans donnant sur cette même section de la rue du 4 septembre et donnant aussi sur la rue Ernest Renan, lequel est vide depuis son achèvement et n'a pas même trouvé d'exploitant hôtelier capable de l'exploiter. »

OBSERVATION N° 14 -LAVILLONNIERE, VANVES

« Viabilité économique incertaine :Le bilan de la concertation préalable évoque une étude économique réalisée par VIPARIS... en 2019 donc bien avant la crise du COVID impactant à la fois le Parc des Expositions et l'hôtellerie. Dans un rayon de 1km autour du projet de l'hôtel de Vanves, il existe aujourd'hui plus de vingt hôtels déjà existants, loin d'être remplis faute de touristes en région parisienne ou de salons. Etonnant qu'une rentabilité économique puisse être trouvée dans ce contexte.

D'ailleurs, le Directeur Général de VIPARIS l'a dit lui-même cette semaine : "dans le monde « d'après », et même « d'après l'après », on va sans doute revenir à une dimension plus continentale des événements "Certes, il y aura les JO à l'été 2024 c'est à dire 2 à 3 mois de grande activité mais ensuite ? »

OBSERVATION N°39- CAILLON, Issy - registre papier observation n°3 Issy

« Pour conclure : ce n'est pas un projet de mixité ! il y a déjà 3 hôtels juste à côté, les riverains veulent de la mixité : logement, commerces, équipements, espaces verts ! pas un quartier d'hôtels.

Je suis à votre disposition pour échanger et j'espère modifier ce projet purement financier, qui n'apportera aux riverains que des nuisances ! »

OBSERVATION N° 14 -LAVILLONNIERE, VANVES

« VIPARIS n'est pas au clair sur les objectifs de cet hôtel : quel est le lien entre une "auberge de jeunesse" et les salons professionnels ? Aujourd'hui, la jeunesse se tourne exclusivement vers les plateformes de location type AirBnB. »

OBSERVATION N°41 – CONSTANT, VANVES

« On peut s'interroger sur la pérennité de cet équipement hôtelier après les JOP 2024. La période des Jeux se traduira par une demande d'hébergement exceptionnelle qui devrait se réduire ensuite. Les hôtels Vanves, Issy et la Tour Triangle offriront 800 à 1 000 nouvelles chambres s'ajoutant aux capacités actuelles déjà importantes (la crise sanitaire n'a pas permis d'évaluer l'occupation des 2 nouveaux hôtels de l'avenue de la Porte de la Plaine). Il y a donc un risque de surcapacité et de reconversion du bâtiment Vanves en immeuble de bureaux, avec un succès incertain compte tenu du développement du télétravail, de l'absence de Parking et d'une desserte moyenne par les TC. On ne trouve dans le dossier, du moins dans le résumé non technique, aucune évaluation des besoins d'hébergement hôtelier du quartier et de leur évolution, pouvant rassurer quant à la viabilité économique de ces nouveaux équipements. »

OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY

« On peut aussi s'interroger sur la pertinence d'installer un hôtel le long du périphérique, là où les nuisances sonores et la pollution de l'air sont maximales. »

QUESTIONS

Q 19 : L'étude MKG de 2018 recommande sur les sites d'implantation de l'étude Mixcité phase 1, la création d'un établissement économique de 250 à 300 chambres maximum ou de deux établissements totalisant 300 chambres : « Selon l'hypothèse d'un taux d'occupation de la concurrence de 75% en 2024 et de 75% pour l'hôtel économique Mixcité, le marché peut absorber 253 chambres supplémentaires ».

Aussi, quelles études ultérieures ont conduit Viparis à doubler la capacité d'accueil de cette étude (hôtel Vanves 304 chambres ; hôtel Issy de 300 à 394 chambres, soit plus de 600 chambres) ?

Réponse

Q 20 : Alors que la lutte contre le changement climatique induit et induira des changements de comportements dans les déplacements notamment professionnels, que la crise covid est incertaine quant à son évolution, quelles études conduisent à penser qu'hormis le temps des JO Paris 2024 et de la Coupe du monde de rugby en 2023, l'activité congrès sur le Parc évoluera de telle sorte que la capacité hôtelière du

secteur ne soit pas en surcapacité après ces évènements, conduisant à ce que les hôtels de Vanves et d'Issy ne soient pas rentables ?

Réponse

Q 21 : une étude prospective concernant l'offre AirBnB a-t-elle été actualisée depuis 2018?

Réponse

Q 22 : Finalement, l'étude MKG datant d'avril 2018 ne pourrait-elle pas apparaître obsolète et insuffisamment prospective pour évaluer de la pérennité économique des deux hôtels ?

Réponse

Sujet 2 : RETOMBEES ECONOMIQUE POUR LES COMMUNES

Expression significative du public

OBSERVATION N°1 - ANONYME

« Une des justifications pourrait être que ça stimulerait l'activité commerciale locale sur le plateau ?! Mais il n'y a déjà plus de commerce sur le plateau. (...) Avant de penser à amener des gens vers les commerces encore faudrait-il qu'il y ait des commerces ce dont manque cruellement le plateau, plutôt que de continuer de densifier. »

OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES

« Economiquement parlant, la construction d'un énième hôtel dans ce secteur ne contribuera en rien à la dynamisation du Plateau de Vanves: c'est de petits commerces de proximité dont nous avons besoin ! les touristes hébergés au Mercure, au Mama Shelter et au Novotel voisins ne contribuent en rien au chiffre d'affaire des commerces du Plateau. »

OBSERVATION N° 32- LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« Il n'y a que la mairie de Vanves pour croire que les clients de passage de l'hôtel de la rue du Moulin vont se précipiter au Carrefour du Plateau ou dans les commerces du centre ville, alors que VIPARIS développe et développera sans doute à l'avenir sur son emprise des services qui feront de cette clientèle une « clientèle captive ». »

OBSERVATION N° 38 – GUITTARD, ISSY -registre papier observation n° 2 Issy

« Pour l'attractivité d'Issy les Moulineaux je ne vois pas en quoi les usagers du parc qui y mangeront y dormiront et achèteront (peut être) seront favorables au dynamisme de la ville ? tout intra muros ! »

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« De faux arguments - Des hôtels d'intérêt général : renforcer le réseau hôtelier de l'Île de France résulte d'études antérieures à 2019 c'est-à-dire avant la crise sanitaire et l'évolution certaine de besoins dans ce domaine. Une anecdote : au cours de la 1er réunion de concertation MIXCITE en juin 2019, le PDG a commencé la réunion en rappelant que VIPARIS n'était pas une entreprise philanthropique, qu'elle devait des comptes à ses financeurs (UNIBAIL et la CCI de Paris) et qu'elle était donc là pour faire du business. L'implantation de commerces dans l'enceinte du parc, notamment de bouche aujourd'hui, au détriment parfois du réseau commercial des communes, n'a pas d'autres buts. »

OBSERVATION N°42 - EKLO groupe hôtelier

« (Le projet) permettra d'implanter un hôtel atypique et innovant au sud de Paris, très différenciant par rapport à l'offre actuelle (plus haut de gamme, ou plus standardisée sur le segment économique). La clientèle d'Eklo est très diversifiée, intergénérationnelle, à la fois loisirs et business. Nous accueillons dans nos hôtels une clientèle majoritairement individuelle mixant étudiants, familles, clients business, voyageurs de tous horizons, seniors..., qui attachent de l'importance au rapport qualité-prix, mais aussi à un confort « comme à la maison ». »

OBSERVATION N°42 - EKLO groupe hôtelier

« Eklo ne sera pas uniquement un hôtel : notre offre de restauration et de services sera résolument ouverte sur le quartier, ses habitants et travailleurs. A l'heure du déjeuner, en fin de journée pour un apéritif, pour un RDV business, ou un brunch le dimanche par exemple. Cet esprit d'ouverture, de convivialité et d'accessibilité tarifaire nous est cher et nous mettrons toute notre énergie pour le mettre en œuvre sur ce projet du Parc des Expositions. »

OBSERVATION N°42 - EKLO groupe hôtelier

« Nous pourrions embaucher localement entre 60 et 80 personnes en CDI à temps plein. Nous favorisons le retour à l'emploi de personnes non qualifiées que nous formons à nos métiers. »

QUESTIONS

Q 23 : L'enseigne EKLO, prévue sur le site Vanves, développe un concept entre hôtel et auberge de jeunesse, super-économique, écologique et convivial. A quel type de population est finalement destiné cet hôtel : en priorité aux personnes aux budgets limités visées par les activités du Parc, et donc en relation directe avec les activités de Viparis, comme l'indiquait dans un entretien de septembre 2021 le DG de Viparis ?

Réponse

Q 24 : Quels taux d'occupation sont-ils prévus pour l'hôtel Vanves hors salon, durant les week-ends et périodes de congés ?

Réponse

Q 25 : Que répondre aux analyses et craintes issues des observations qui analysent que la clientèle de l'hôtel de Vanves, sera une clientèle captive des activités et services du Parc (restauration populaire), qui bénéficiera au mieux des prestations de l'hôtel EKLO qui se veulent conviviales (cuisine partagée, bar et restaurant, gamezone) mais qui ne participera aucunement à la dynamisation du réseau commercial de Vanves ?

Réponse

Q 26 : dans l'observation n° 42, le groupe hôtelier Eklo propose de favoriser localement le retour à l'emploi de 60 à 80 personnes non qualifiées en CDI, temps plein (l'étude d'impact s'étant basée sur une évaluation d'une quarantaine de salariés). Un accord entre Eklo et la Ville de Vanves peut-il se prévoir pour embaucher prioritairement les Vanvéens ?

Réponse

Q 27 : le groupe hôtelier de l'hôtel d'Issy pourrait-il s'engager dans le même processus ?

Réponse

THEME 3 : DEPLACEMENTS, CIRCULATION, STATIONNEMENT

Sujet 1 : CIRCULATION, TRAFIC ET LOGISTIQUE

Expression significative du public

OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES

« Les déplacements dans et autour de ce quartier sont difficiles, voire à certaines heures impossibles: le quartier est largement saturé en matière de circulation automobile, aggravé par la désorganisation des manifestations qui se tiennent dans le parc des expositions. »

OBSERVATION N°31- ANONYME

« Projet « Rue du Moulin » : Le projet de construction d'un hôtel rue du Moulin n'est pas compatible avec l'environnement pour les raisons suivantes :

1. La rue du moulin est étroite. La constitution de la chaussée n'est déjà pas adaptée pour la circulation actuelle (). On peut craindre que l'apport de circulation due au projet perturbe fortement le trafic.
2. C'est une rue calme mais elle est déjà très utilisée : a. Itinéraire de délestage du périphérique ou du boulevard des maréchaux ; b. accès au parking du pavillon 7 pour les visiteurs du parc des expositions ; c. montage-démontage des salons ; d. Bloquée les jours de salon sauf pour les résidents.
3. On y constate déjà des stationnements en double file des cars qui desservent l'hôtel Mercure. On peut imaginer un blocage général de la rue lorsque des cars desserviront également l'hôtel en projet situé en face du Mercure.
4. Les jours de salon, la rue du moulin est bloquée sauf pour les riverains. Comment l'hôtel en projet sera-t-il desservi ?
5. De nombreux cars de l'hôtel Mercure créent des bouchons en faisant des manœuvres à l'angle des rues du moulin, Jean Jaurès et Marcel Yol. Les cars du projet d'hôtel vont amplifier l'embouteillage.
6. Le projet d'hôtel apporterait un afflux de cars, taxis, voitures particulières incompatible avec la capacité de la rue. »

OBSERVATION N°24- KITZIS, VANVES

« au plan logistique, l'absence de parkings pour les automobiles et les autocars sera terrible; de même, la proximité du parc des expositions rendra impossible le passage des poids lourds au moment de l'installation des expositions »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« La partie du dossier consacrée à l'évaluation des impacts sur la circulation et le stationnement est plutôt succincte alors que la construction de nouveaux hôtels de grande capacité dans un quartier déjà saturé par les activités de Paris Expo ne peut que susciter des craintes dans ce domaine. Le constat des riverains sur la situation actuelle est le suivant : Les rues Jullien, Marcel Yol et du Moulin font partie d'un itinéraire d'évitement du boulevard périphérique depuis Issy les Moulineaux et supportent de ce fait une circulation importante et en augmentation aux heures de pointe. Cette circulation ne peut que continuer à croître au fur et à mesure que des mesures restrictives seront prises sur le réseau parisien. Les parcs de stationnement de Paris Expo sont saturés dès le milieu de la matinée lors des grands salons. La queue des véhicules accédant au Parking du hall 7 remonte côté Vanves jusqu'à la Place des Insurgés de Varsovie. Les parcs privés situés aux abords de Paris Expo accueillent également des visiteurs (parking du centre commercial du Plateau notamment). La rue Jean Jaurès et les petites voies adjacentes sont fermées à la circulation lors des grands salons, de même que la rue du Moulin lorsque le parking du hall 7 est plein. Lors des phases de montage ou de démontage des salons, les camions en attente obstruent parfois totalement la place des Insurgés de Varsovie. La sortie des salons à 19H (ou 22 H en cas de nocturne) sature totalement les voies du quartier et notamment les carrefours Albert Legris et place des Insurgés de Varsovie. Les emplacements réservés aux autocars devant l'hôtel Mercure sont saturés, notamment l'été avec l'accueil de groupes de touristes, et il est fréquent qu'un autocar stationne en double file pendant la montée ou la descente des passagers, ce qui n'est pas sans risque dans une portion de voie en courbe. »

QUESTIONS

Q 28 : pour éclairer la commissaire enquêteur, un système de gouvernance existe-il entre Viparis, les villes de Vanves, Issy-les-Moulineaux, Paris pour maîtriser le trafic automobile sur cette portion du territoire ? existe-il un autre dispositif ?

Réponse

Q 29 : Des mesures ont-elles été prises par la commune de Vanves pour juguler la saturation de la circulation à l'entrée de ville de Vanves dans le secteur du Parc des Expositions ? un plan de circulation communal existe-il pour Vanves ?

Réponse

Q 30 : des mesures ont-elles été prises par la commune d'Issy- les-Moulineaux pour juguler la saturation de la circulation à l'entrée d'Issy dans le secteur du Parc des Expositions ? un plan de circulation communal existe-il ?

Réponse

Q 31 : Quelles mesures venant le Viparis et des villes pourraient-elles être prises à court et moyen termes pour apaiser le secteur de la saturation du trafic, en période normale comme en période de salon, notamment aux heures de sortie du Parc ?

Réponse

Q 32 : la rue du Moulin paraît particulièrement impactée par la saturation du trafic. L'observation n°37 relate que la rue du Moulin « est une rue calme mais elle est déjà très utilisée : a. Itinéraire de délestage du périphérique ou du boulevard des maréchaux ; b. accès au parking du pavillon 7 pour les visiteurs du parc des expositions ; c. montage-démontage des salons ; d. Bloquée les jours de salon sauf pour les résidents. » Alors que selon la plaquette Eklo transmise à la commissaire enquêteur, Eklo prévoit que 25% de sa clientèle devrait venir en véhicule, et que 60% de cette clientèle resterait pour une nuitée, cela fait déjà un nombre conséquent de véhicules (arrivée/départ) par jour à se déplacer rue du Moulin.

-Aussi pouvez-vous préciser les estimations de trafic engendrées par le projet d'hôtel Eklo rue du Moulin en période normale et en période salon, sachant que les véhicules clients sont censés passer prioritairement par cette rue pour se rendre au Parking P7 ?

Réponse

Q 33 : Viparis a indiqué revoir les flux logistiques du Parc des Expositions selon le principe de la logistique déportée qui permet de réduire significativement les flux de véhicules aux abords du site (système de plateforme localisée hors de Paris, mutualisant les livraisons et marchandises qui sont acheminées de manière optimale vers le site).

-A quel horizon, un tel système pourrait-il être mis en place pour le Parc des expositions Porte de Versailles ? Peut-on déjà avoir une idée du gain en termes de réduction de flux de logistique que cela pourrait représenter pour le Parc, lors d'un salon de moyenne ampleur et pour un grand salon ?

Réponse

Sujet 2 : STATIONNEMENT

Expression significative du public

OBSERVATION N°3- ROZOY ISSY - registre papier N°1 ISSY.

« Pour l'hôtel de Vanves le plan indique une dépose car rue du Moulin ce point est en contradiction avec les propos de Viparis qui indique que les circulations des cars se font par l'intérieur du parc des expositions. La rue du Moulin étant déjà très impactée par les cars de l'hôtel. »

OBSERVATION N°8 -ANONYME

« Moins de possibilités de stationnements résidentiels ? Les six à sept places de parking en bordure de ce projet seront-elles toujours disponibles ? »

OBSERVATION N° 28- ANONYME ISSY

« Ce projet va aggraver le problème de stationnement et de la congestion de ce carrefour qui est déjà problématique »

OBSERVATION N°39- CAILLON, Issy - registre papier observation n°3 Issy

« Concernant le projet pas de parking !!! au secours ! vous créez 350 chambres sans parking alors qu'il y a un problème manifeste de stationnement dans le secteur même sans les salons. je ne pense pas possible un hôtel sans parking. C'est déjà un problème avec les 2 nouveaux hôtels hors salons. Le PLU est exigeant pour les logements, il doit être à le même pour l'hôtel, de plus ces stationnements pourraient servir aux riverains (location mensuelle). »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« Il s'agit là d'un sujet majeur, le stationnement des autocars de tourisme étant un problème récurrent à Paris. L'hôtel Mercure reçoit des groupes de touristes en dehors des Périodes de salons et les visiteurs de certains salons (agriculture) viennent en autocar. La situation sera sûrement la même, voire plus accentuée pour l'hôtel Vanves qui est un hôtel économique. La zone réservée au stationnement des autocars devant l'hôtel Mercure (4 à 5 places) est généralement saturée pendant ces périodes. Le projet prévoit devant l'hôtel Vanves un emplacement pour autocar qui ne peut servir qu'à la dépose des passagers, mais où ira ensuite stationner le véhicule ? Compte tenu de cet unique emplacement, il est probable que des déposes se feront depuis la contre allée en l'obstruant ou depuis la chaussée de la rue du Moulin en cas d'affluence. La zone de stationnement de l'avenue de la porte d'Issy est citée pour l'hôtel Issy (quel est son taux d'occupation ?) mais le problème n'est pas traité, ni même évoqué pour l'hôtel Vanves. On peut donc craindre qu'un stationnement sauvage s'installe sur la place des Insurgés de Varsovie récemment réaménagée par la Ville de Paris (piste cyclable périphérique). Une solution de stationnement doit être trouvée, éventuellement au sein de Paris ExPo. »

OBSERVATION N°22 -BANDELAC, ISSY

« je suis l'un des usagers du parking de l'ensemble Matrat Voisembert dont la sortie se situe en face du futur hôtel de l'angle Ernest Renan - Rue du 4 septembre. Je suis inquiet de l'impact de la construction sur la fluidité du trafic de véhicules au moment des heures de pointes (7h00 - 9h00) par exemple, sachant que s'ajoute au flux des véhicules sortants comme le mien ceux des utilitaires liés à l'activité de quelques entreprises ayant des locaux au sein de ce parking. Merci de me rassurer en m'indiquant les mesures qui seront prises pour assurer une bonne fluidité du trafic. »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« Impact sur le stationnement. On note dans le tome B que les capacités de stationnement au sein du parc ont été réduites de 20 % ces dernières années.

Le projet ne prévoit aucune capacité de stationnement pour les deux hôtels. Les clients sont censés utiliser les parkings de Paris ExPo et il est précisé page 29 du tome que les clients de l'hôtel Vanves pourront utiliser le parking n° 7 peu éloigné. Mais il ne semble pas que ce parking soit ouvert la nuit !

De même, le personnel de l'hôtel ne disposera pas de places de stationnement. Or certaines personnes travaillant en horaires décalés ne pourront pas utiliser les TC et viendront avec leur véhicule personnel qu'elles gareront sur la voirie locale. Les véhicules particuliers des clients et du personnel ont donc une forte probabilité de stationner dans les rues voisines qui offrent peu de capacité résiduelle, d'autant plus qu'une dizaine de places auront été supprimées rue du Moulin, le long de la voie de desserte de l'hôtel. »

QUESTIONS

Q 34 : nombre d'observations relatent la question des nombreux cars qui, du fait de la présence de l'Hôtel Mercure, déposent ou reprennent les clients en double-fil aux abords ou dans la rue du Moulin, voire qui stationnent de façon sauvage sur la voirie. Leur présence est principalement due à l'activité du Parc en tous cas en lien avec l'offre hôtelière déjà présente sur le secteur. Il est à craindre que l'activité de l'hôtel de Vanves qui prévoit qu'une part de sa clientèle viendra par car ne fera qu'accentuer les difficultés de trafic du secteur. D'autant que la capacité de l'Hôtel Eklo étant de 304 chambres, on peut envisager qu'au moins deux cars déposeront la clientèle. L'étude d'impact ne semble pas cependant avoir abordé la question de la gestion des cars autour du Parc des expositions.

- Nombre d'observations évoquent des cars liés à l'activité de l'hôtel Mercure (rue du Moulin faisant face au projet de l'hôtel Vanves) qui stationnent sur la voirie. Une dépose car existe-elle pour l'hôtel Mercure ?

Réponse

Q 35 :-Combien de temps un car stationne-il en général pour un salon : le temps d'un salon ?

Réponse

Q 36 : Hormis la présence d'une dépose car pour le projet d'hôtel Eklo, des éléments d'analyse existent-ils sur la maîtrise de la gestion simultanée des cars des hôtel Mercure et hôtel Eklo rue du Moulin et de leurs impacts sur le trafic du secteur, par ailleurs fortement généré par les activités du parc : porte D logistique, parking P7,... ?

Réponse

Q37 : l'activité du Parc en période de salon ne risque-t-elle pas de pâtir de l'accentuation de la congestion de trafic en période salon reportée sur la rue du Moulin : vis-à-vis de la porte D, entrée principale logistique, accès parking visiteurs/exposants ?

Réponse

Q 38 : Des mesures sont-elles envisagées pour maîtriser le problème du stationnement sauvage des cars sur le secteur ?

Réponse

Q 39 : L'étude d'impact indique p 35 tome C « En cas de saturation de l'accès logistique porte D (notamment lors des phases montages/démontage des grands salons), le camion de livraison (de l'hôtel Vanves) pourra exceptionnellement stationner sur la contre-allée devant l'accueil. Les colis pourront être transférés du camion vers l'intérieur du Parc en passant par la porte contrôlée dans la clôture. » Combien de jours par an, l'accès logistique de la Porte D est-il saturé ?

Réponse

Q 40 : selon l'interrogation de l'observation n°8, les possibilités de stationnements résidentiels de la rue du moulin se réduiront du fait du projet d'hôtel. Combien de places sur voirie vont-elles disparaître du fait du projet hôtel Vanves ? Des compensations pour les riverains sont-elles à l'étude ? des tarifs résidents sur le Parc seraient-ils envisageables ?

Réponse

Q 41 : Concernant l'accessibilité au Parking n°7 pour les clients de l'hôtel de Vanves qui devront garer leur véhicule :

- Ce parking est-il ouvert 24/24h ?
- Quel est le tarif horaire et le tarif journalier ?
- A quelle distance ce parking se situe-t-il de l'hôtel ?
- Est-il envisagé que des salariés venant en horaires décalés ou dans l'impossibilité de venir en transports collectifs puissent bénéficier de tarifs préférentiels ?

Réponse

Q 42 : Quels éléments peuvent permettre de penser que les clients de l'hôtel Vanves ne se gareront pas dans les rues adjacentes de l'hôtel plutôt qu'au parking P7 ?

Réponse

Q 43 : le P7 pouvant être rapidement saturé, quelles autres possibilités de parking s'offrent dans ce cas aux clients de l'hôtel Vanves ?

Réponse

Sujet 3 : TRANSPORTS COLLECTIFS, PISTE CYCLABLE ET CIRCULATION PIETONS

Expression significative du public

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« La desserte du site en transports en commun est assurée par les lignes de métro n° 12 et 13 et par les lignes de tramway T2 et T3. Toutes ces lignes sont chargées, voire très chargées et les stations de métro les plus proches sont à 10 mn de marche à pied. Assez curieusement, le tome B (d 100) considère la charge de la ligne 13 comme modérée, voire faible, ce qui est manifestement faux. La desserte du site par les TC n'est donc que moyenne. La future ligne 15 est présentée comme une desserte supplémentaire mais les stations seront très éloignées du site. A noter que la ventilation des modes de déplacement utilisés par les visiteurs du parc diffère entre, d'une part le résumé non technique page 18 et le tome B (TC 60 %, VD 26 %) et d'autre part le tome C page 36 (TC 70 %, VD 20 %). On retiendra donc le chiffre de 26 % pour l'usage du véhicule particulier par les visiteurs et ce ratio a peu de chances de diminuer. »

OBSERVATION N°3- ROZOY, ISSY - registre papier N°1, ISSY

« Que devient la piste cyclable au droit du bâtiment d'Issy, comment sera assurée sa continuité au carrefour des rues du quatre septembre et Ernest Renan ? »

OBSERVATION N° 38 – GUITTARD, ISSY -registre papier observation n° 2 Issy

« Qu'en est-il de la piste cyclable rue du 4 septembre se coupant subitement porte J ? »

OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY

« Il n'y aura aucune amélioration des cheminements piétons et des pistes cyclables, 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. Or ces cheminements sont à l'heure actuelle très inconfortables et souvent dangereux: les pistes cyclables sont des pictogrammes peints sur la chaussée ou, quand elles existent, s'interrompent brutalement. Dans ce quartier très dense, les trottoirs sont réduits à la portion congrue. »

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« L'absence d'amélioration des cheminements piétons et des pistes cyclables, sur un périmètre élargi, depuis les accès aux hôtels, vers les entrées du parc et les stations de métro et les arrêts de bus et de tramway. Or ces cheminements sont à l'heure actuelle très inconfortables et souvent dangereux. Dans ce quartier très dense, les trottoirs sont réduits à la portion congrue. Les projets de densification, comme ceux de ces hôtels vont-ils s'accumuler dans ce périmètre sans que rien ne soit fait pour améliorer le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes ? »

OBSERVATION N°46 - GROUPE CONSEILLERS MUNICIPAUX ECOLOGISTE ET SOCIAL, VANVES

« La non-conformité au PLU de Vanves ou au code de la construction sur le stationnement des vélos
Le projet ne respecte pas l'article 12 du règlement du PLU en ce qui concerne la surface du local destiné au stationnement des vélos qui devrait mesurer plus de 29 m² alors que la superficie du local figurant sur les plans ne dépasse pas 20m². Il faut noter que ce dimensionnement du nombre de places (8) est en outre très au-dessous des exigences introduites dans le code de la construction pour les immeubles tertiaires ou commerciaux (Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) ».

QUESTIONS

Q 44 : Pourquoi l'étude d'impact, ainsi que la réponse de Viparis à la MRAe (schéma), ne font pas cas de l'accessibilité à la ligne 13 pour les clients de l'hôtel de Vanves ? Pourtant l'hôtel de Vanves est à quasi distance des ligne 12 et 13.

Réponse

Q 45 : L'étude d'impact page 100 tome B indique « que les cheminements piétons à proximité des sites des hôtels du projet Mixcité sont bien dimensionnés. Du côté de l'hôtel Vanves, les trottoirs de la Rue du Moulin sont assez larges pour offrir un bon confort aux piétons. Ils sont par ailleurs plantés. » Les personnes pratiquant ces trottoirs ne sont pas forcément de cet avis, et les plans le confirment. Le trottoir rue du Moulin longeant le futur projet de l'hôtel Vanves étant actuellement particulièrement étroit (moins d'1 m sur certaines portions), dans la perspective du projet et de l'afflux de public, celui-ci ne pourrait-il pas être élargi ?

Réponse

Q 46 : le trottoir rue du Moulin qui longe l'emprise du Parc, appartient-il à l'emprise du Parc des expositions ?

Réponse

Q 47 : existe-il un plan des circulations vélo pour le communes de Vanves et d'Issy ? de futurs tracés sont-ils prévus devant passer devant les hôtels de Vanves et d'Issy ? le schéma fourni par Viparis dans sa note de réponse à la MRAe indique certains tronçons interrompus. Ceux-ci ont-ils vocation à se rejoindre ?

Réponse

Q 48 : l'observation n°46 indique que d'une part le projet ne respecte pas l'article 12 du règlement du PLU en ce qui concerne la surface du local destiné au stationnement des vélos qui devrait mesurer plus de 29 m2 alors que la superficie du local figurant sur les plans ne dépasse pas 20m2. Et que d'autre part, le dimensionnement du nombre de places (8) est très au-dessous des exigences introduites dans le code de la construction pour les immeubles tertiaires ou commerciaux (Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation). Pouvez-vous apporter des précisions sur ces non-conformité potentielles au PLU de Vanves et au code de la construction sur le stationnement vélos ?

Réponse

Q 49 : lors de la phase chantier des deux hôtels, quelles mesures seront prises afin de sécuriser les piétons et les cyclistes ? ce sont des itinéraires empruntés notamment par les scolaires, ces cheminements ont été décrits comme potentiellement dangereux.

Réponse

THEME 4 : ENVIRONNEMENT

Sujet 1 : ARBRES, ESPACES VERTS ET BIODIVERSITE

Expression significative du public

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« Cette absence de vision globale se reflète dans la faiblesse des réponses de VIPARIS aux enjeux environnementaux, enjeux qui concernent tout autant les mairies que VIPARIS. C'est particulièrement vrai pour : (cf. observation n° 29) L'avis de la MRAe qui comporte plusieurs recommandations pour améliorer les projets d'hôtels et leur intégration dans leur environnement urbain et écologique. Or ni Viparis ni la mairie d'Issy-les-Moulineaux ou de Vanves n'ont apporté de réponse satisfaisante aux remarques formulées par la MRAe. »

OBSERVATION N°39- CAILLON, ISSY- registre papier observation n°3 Issy

« Comment peut-on accepter de couper 10 arbres même s'ils seront remplacés, les jeunes arbres ne correspondront donc pas aux photos d'insertion dans le site avant 30 ans. Les espaces verts du projet sont

une pelouse sur les espaces restants pour satisfaire les exigences urbaines, mais sans utilité vu le peu de surface : la zone est presque à 100% étanche ! »

OBSERVATION N° 20- ANONYME, VANVES

« Je crains que les platanes largement représentés sur les perspectives ne puissent être conservés au vu de l'ampleur des travaux »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« En matière d'arbres, le tableau page 8 Présente un bilan équilibré (+2) sur ce périmètre de 6,9 ha dépassant largement l'emprise du Projet, ce qui laisse supposer un bilan beaucoup plus négatif sur l'emprise même. Des abattages de sujets de grande taille seront compensés par des plantations nouvelles d'arbres peu développés. Les transplantations de sujets de taille moyenne ou importante sont toujours hasardeuses. Concernant les arbres d'alignement de la rue du Moulin, il y a contradiction entre le résumé non technique page 28 qui prévoit l'abattage et la replantation de 11 arbres et le tome page 23 qui n'évoque que deux abattages sur voie Publique. Ces arbres d'alignement bien développés en l'absence de façades proches seront-ils tous abattus ? Cela paraît inévitable compte tenu de l'emprise du chantier. Les plantations nouvelles ne pourront avoir le même développement en raison pour certaines de la proximité des façades. De même, le résumé non technique page 34 indique que le pignon Est du bâtiment, place des Insurgés de Varsovie, devra être rendu accessible aux échelles aériennes des pompiers, ce qui limitera les possibilités de plantations. L'impact du Projet sur les arbres est donc à préciser. »

OBSERVATION N°46 - GROUPE CONSEILLERS MUNICIPAUX ECOLOGISTE ET SOCIAL VANVES

« L'étude d'impact faune flore - Il est remarquable de conclure à la quasi-absence d'impacts sur une faune qui n'a pas été sérieusement recensée. L'étude présentée en annexe énonce en effet en avertissement page 16: « Pour cette étude, la limite la plus conséquente est liée à la période restreinte pour la réalisation des inventaires. En effet, cette période ne s'étend pas sur une année complète et, par conséquent, ne permet pas de couvrir l'ensemble des taxons possiblement présents sur le site et cycles de vie complets des espèces. Des inventaires réguliers ont toutefois été réalisés depuis 2012, date à laquelle le programme de restructuration a débuté, permettant de caractériser et suivre l'évolution des habitats et espèces accueillis sur le site. Par ailleurs, des difficultés supplémentaires ont été soulevées lors de la réalisation des inventaires sur site. Lors du premier passage le 4 mai 2019, le site accueillait la foire de Paris. Par conséquent, la présence accrue du public n'a pas facilité les relevés et écoutes sur le site. A cela s'ajoute les nuisances sonores liées au trafic routier (périphérique, voies annexes) et à l'activité logistique importante sur le site. Il est, dans ces conditions, difficile de percevoir distinctement les chants d'oiseaux pour les identifier. » Elle confirme pourtant également que le Parc Michelet est bien un des maillons d'un espace naturel sensible des coteaux de Seine. »

Avis de la Ville de Paris

« la Ville indiquait dans son courrier du 30 octobre 2018 adressé à ViParis qu'en condition à la réalisation du programme Mixcité, il ne devait emporter aucun impact sur les engagements du programme contractuel d'investissement issu du contrat de concession de travaux, que ce soit en termes de programme ou de calendrier et notamment sur les aspects d'environnement (part de surface bâtie, part de surface en pleine terre...). Aussi, le projet de construction de cet hôtel et le réaménagement de ses abords amène à un bilan de surface végétalisées de pleine terre négatif de l'ordre de 595 m². Or, comme le souligne la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans son avis du 25 mars 2021 sur l'Étude d'impact du projet Mixcité, le Parc des Expositions est un lieu très minéralisé qui accentue fortement le développement des îlots de chaleur urbains avec des déperditions de chaleur importantes au niveau des bâtiments du parc des expositions, accentuées par le boulevard périphérique qui traverse le site. En conséquence, il conviendra que ViParis réalise au plus vite les études approfondies concernant les zones végétalisées complémentaires identifiées dans le cadre des travaux d'aménagement extérieurs liés à la Phase 3 de modernisation du Parc des Expositions, zones qui permettront au projet de préserver le bilan global en matière de surfaces de pleine terre inscrit dans le programme contractuel d'investissement » ;

QUESTIONS

Q 50 : pour éclairer la commissaire enquêteur, concernant l'hôtel Vanves, l'emprise au sol du projet (1 346 m²) ne correspondant pas à la surface cadastrale mais au seul bâtiment projeté (étude d'impact tome A p14) et à la limite du projet, pouvez-vous préciser de combien est la surface cadastrale et indiquer, plan à l'appui, quelles en sont ses délimitations?

Réponse

Q 51 : A quoi correspond l'ilot Vanves, à partir duquel le bilan des surfaces d'espaces verts a été réalisé (étude d'impact tome A p 22) ? Pouvez-vous en donner la surface et la délimitation, plan à l'appui ?

Réponse

Q 52 : Au final, pour quelles rubriques dans le permis de construire et l'étude d'impact, la surface de l'ilot Vanves a-t-elle été prise en compte ?

Réponse

Q 53 : Le tableau « bilan 3 des surfaces d'espaces verts de l'ilot Vanves » (étude d'impact tome A p 22) mériterait des précisions. Pouvez-vous indiquer à l'aide d'un plan, comprenant le contexte existant et le projet, les rubriques suivantes :

- la surface libre ;
- la surface végétalisée pleine terre ;
- la surface végétalisée sur dalle ;
- le nombre d'arbres pleine terre ;
- le nombre d'arbres sur dalle ;
- la surface imperméabilisée.

Réponse

Q 54 : Où se situent les 222/224 arbres de pleine terre du projet (étude d'impact tome A p 22)?

Réponse

Q 55 : Concernant les arbres d'alignement de la rue du Moulin et les arbres sur le site, pouvez-vous récapituler combien seront abattus, combien seront déplacés/replantés, combien seront plantés ?

Réponse

Q 56 : Pouvez-vous apporter des précisions sur les plantations du pignon Est du bâtiment, place des Insurgés de Varsovie alors qu'un accès pompiers y est prévu ? les arbres actuels pourront-ils rester en l'état comme le photomontage de l'insertion urbaine l'indique ?

Réponse

Sujet 2 : ILOT DE CHALEUR

Expression significative du public

OBSERVATION N°10 -PERON, ISSY

« Rendre un peu de verdure dans ce quartier serait bien plus confortable pour les habitants que de rajouter un hôtel en béton de 26 mètres de haut qui ne viendrait que renforcer l'emménagement de la chaleur en été, et rendant la vie des voisins encore plus inconfortable. Conséquence immédiate : installation de climatisations dans les habitations, consommation d'électricité, ce qui est aux antipodes du sommet du climat de Paris. »

OBSERVATION N° 27- VAN INGELGEM, ISSY

« Comme indiqué dans l'étude d'impact aux pages 13 du tome B, « L'enjeu lié aux îlots de chaleur sera qualifié de fort : l'un des objectifs sera de participer à la réduction des effets d'îlots de chaleurs urbains induits par la forte minéralisation des lieux. ». Il faut que le projet de l'architecte en matière de végétalisation soit revu fortement dans ce sens et avec de l'ambition pour atteindre l'objectif de réduction de l'îlot de chaleur ».

OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY

« Dans un quartier où le phénomène d'îlot de chaleur urbain est particulièrement fort et où les températures d'été sont supérieures de plusieurs degrés à celles d'autres quartiers de la Métropole du Grand Paris (voir carte Apur : <https://www.apur.org/fr/geo-data/thermographie>), 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, sont dérisoires. Rien n'est fait pour améliorer ce problème qui a pourtant, comme la pollution sonore et la pollution de l'air qui atteignent des niveaux particulièrement élevés dans ce secteur, un impact négatif sur la santé des résidents actuels et qui aura demain un impact négatif sur celles des futurs usagers de l'hôtel. »

OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES

« Je vous renvoie à la lecture de l'avis formulé par la mission régionale de l'autorité environnementale. Ce même avis fait état de la nécessité de renforcer les mesures visant à éviter, réduire les îlots de chaleur. Au lieu de quoi, encore du bitume et encore du béton... Il serait bon que les décideurs de ce projet sortent de leurs bureaux climatisés, se tiennent informés de la crise climatique et sanitaire qui en est la conséquence. »

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« les phénomènes d'îlot de chaleur urbain, enjeux particulièrement fort, dans un quartier où les températures d'été sont supérieures de plusieurs degrés à celles d'autres quartiers de la Métropole du Grand Paris. Les mesures pour éviter, réduire et, à défaut, compenser les effets d'îlots de chaleur sur le site sont dérisoires. Rien n'est fait pour améliorer ce problème qui a pourtant, comme la pollution sonore et la pollution de l'air qui atteignent des niveaux particulièrement élevés dans ce secteur, un impact négatif sur la santé des résidents actuels et qui aura demain un impact négatif sur celles des futurs usagers des hôtels. »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« La lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU) est présentée comme un enjeu fort du projet (RNT page 12). Ce sont les espaces de Pleine terre plantés d'arbres et d'arbustes qui sont les plus efficaces pour abaisser la température, grâce à l'évapotranspiration des végétaux. Le tableau page 8 du résumé non technique dresse un bilan avant/après de la végétalisation sur un « îlot Vanves » dont le périmètre non précisé dépasse largement l'emprise du Projet. On constate que près de 600 m² d'espaces de Pleine terre sont supprimés et que 850 m² de surfaces végétales sur dalles sont créés, correspondant aux toitures et terrasses végétalisées du bâtiment. Ces surfaces supporteront une végétation pauvre de type prairie ou sédum qui ne rendra pas les mêmes services écologiques que la végétation en pleine terre qui disparaît, que ce soit en termes de biodiversité ou de lutte contre les ICU. La seule végétation de Pleine terre subsistant à Proximité de l'hôtel occupe une étroite bande plantée entre le parvis et les façades du bâtiment, qualifiée pompeusement de « lisière forestière », qui sera soumise à une Pression forte en bordure d'un trottoir très fréquenté par les clients de l'hôtel. Sur l'ensemble de cet « îlot Vanves » de 6,9 ha, les surfaces imperméabilisées sont réduites de 130 m², soit moins de 0,2 %, ce qui est un résultat très modeste. »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« Notons enfin que les matériaux de façades (verre et métal) ne contribueront en rien à réduire l'effet d'ICU et les zones d'ombre mentionnées dans le dossier compenseront difficilement l'échauffement dû à la réverbération sur les façades. Les réponses apportées par Viparis à la mission régionale de l'autorité environnementale qui s'inquiétait des conséquences du projet sur les ICU ne sont guère convaincantes. On ne peut donc que conclure que le projet Vanves a un impact globalement négatif en matière de lutte contre les ICU, Pourtant qualifié d'enjeu fort. »

OBSERVATION N°46 - GROUPE CONSEILLERS MUNICIPAUX ECOLOGISTE ET SOCIAL, VANVES

« Nous ne pouvons que réitérer notre souhait qu'une négociation formalisée de la Ville avec Viparis permette de garantir la réalisation concomitante des espaces verts promis, seuls susceptibles de compenser la perte d'espaces végétalisés en pleine terre et le renforcement des îlots de chaleurs du quartier, ainsi qu'une

véritable porosité du Parc pour les piétons et cyclistes qui ne disposent pas dans les rues de ce secteur de Vanves d'aménagements cyclables satisfaisants. »

QUESTIONS

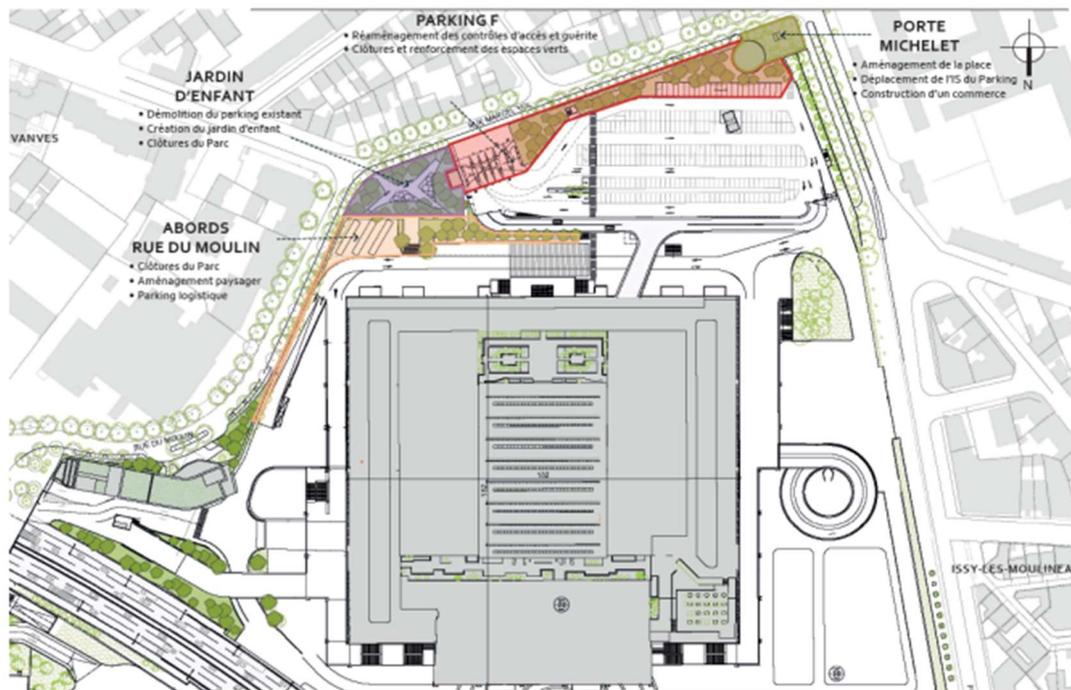
Q 57 : L'effet îlot de chaleur ayant été qualifié d'« enjeu fort » dans l'étude d'impact et dans l'avis de la MRAe, le bilan des surfaces d'espaces verts à même de lutter contre l'effet îlot de chaleur indique (étude d'impact tome A p 22) qu'à l'échelle de l'îlot Vanves, 595 m² d'espaces de pleine terre sont supprimés, mais que 850 m² de surfaces végétales sur dalles sont créés, correspondant aux toitures et terrasses végétalisées du bâtiment (815 m² de toiture végétalisées de 14 cm et 25 m² de jardinières).

Leurs bénéfices n'étant pas de niveau pour lutter contre l'effet îlot de chaleur (évapotranspiration, stockage, ...), finalement est-ce une amélioration ou une dépréciation ? une analyse peut-elle en être fournie?

Réponse

Q 58 : La Réponse de Viparis à l'avis délibéré de la MRAe sur le projet de construction de deux hôtels concernant la rubrique « 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 » indique que « Ce ratio a notamment vocation à être amélioré avec la réalisation des aménagements extérieurs prévus dans le cadre de la Phase 3 du Projet de Modernisation du Parc, permettant d'améliorer la qualité des espaces bordant le Parc, dont une partie, concernant plus de 9 500 m² d'espaces végétalisés, est envisagée d'ici 2024. Le plan ci-après représente l'implantation de ces aménagements extérieurs et détaille le programme des travaux associés. »

- quelles parties de la phase 3 du projet de modernisation du parc vont-elles être réalisées d'ici 2024 pour compenser le projet de l'hôtel Vanves ? Quelles en sont les garanties ? Quelles en sont les échéances ? est-il prévu que les riverains soient associés en amont à ces aménagements ?



Réponse

Q 59 : Concernant les toitures végétalisées de l'hôtel Vanves, qui en aura la gestion ? quelles garanties sont prévues pour que le couvert végétal soit pérenne ?

Réponse

Sujet 3 : SANTE

Expression significative du public

OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY

« On peut aussi s'interroger sur la pertinence d'installer un hôtel le long du périphérique, là où les nuisances sonores et la pollution de l'air sont maximales. »

OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES

« Les préoccupations « environnementales » de ces deux opérateurs relèvent du pansement sur une jambe de bois (...). La proximité du périphérique et de ses pollutions sonores et atmosphériques met gravement en danger la santé des occupants de cet immeuble ; preuve s'il en est l'abandon de tous les grands projets de constructions sur et à proximité du périphérique. Les deux opérateurs seraient mieux inspirés de se préoccuper de la couverture de cet axe de circulation. »

QUESTION

Q 60 : pouvez-vous apporter des éléments de réponse aux craintes exprimées relevant de la question sanitaire (pollutions sonores, pollutions de l'air extérieur) vis-à-vis des employés et occupants de ces deux hôtels jouxtant le périphérique ?

Réponse

Q 61 : pour éclairer le commissaire enquêteur, pouvez-vous préciser les résultats acoustiques pour l'environnement du Parc qui résulteraient de l'édification des deux hôtels ?

Réponse

THEME 5 : CARRIERES

Expression significative du public

OBSERVATION N°8 -ANONYME

« Ce projet nous amène à nous poser de nombreuses questions :

1- carrières et incidences sur les constructions voisines

Suite à la construction simultanée de la résidence au 34/36 rue Marcel Yol et des hôtels Mama Shelter et Novotel, nous avons vu apparaître des fissures dans notre appartement (qui avait été rénové il y a moins d'une dizaine d'années). Les énormes coups des machines, pour préparer les fondations, fragiliseraient-elles notre sous-sol ? »

OBSERVATION N° 34- LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre , VANVES

« Demande d'expertise contradictoire géomorphologique et sub hydrographique (hydrogéologique)-

On mesure donc la complexité d'un sujet où se combinent l'existence d'une ancienne carrière 'exploitation d'argile, d'un talus ancien et antérieur donnant sur le parc des expositions et où des têtes de sources émergeraient selon un dessin souterrain en chevelure non-connue et répertoriée.

(...). Ainsi donc, on peut réaliser que conformément à ce qu'indique la carte BRGM, il s'agit d'une zone couvrant plusieurs kilomètres carrés et bougeant très lentement vers le parc des expositions à partir du lycée Michelet.

Si ce mouvement apparaît inéluctable, il reste tolérable moyennant de constants rafistolages dans le temps. Par ailleurs, le phénomène étant inéluctable et couvrant une grande échelle. il semble illusoire de recourir à un plan d'urgence, mais il convient d'être vigilant au regard de tous nouveaux travaux d'envergure.

(...) Il semblerait donc qu'une véritable étude de fond, beaucoup plus fine soit nécessaire au vue des risques engendrés par certains travaux envisagés à l'aplomb de la rue du 4 septembre sur Vanves, Issy les Moulineaux, rue du Moulin et Paris.

(...) Proposition de recommandation par Mme Le Commissaire-enquêteur

1) Enquête publique auprès des habitants du quartier avec relevés des dégâts, dates...ces dernières 10 années.

2) Analyse par Lidar

3) Etablissement d'une cartographie globale à partir des données du Lidar incluant le relief complet des rues concernées, ainsi que les écoulements souterrains. Localisation du front de "taille" de l'ancienne carrière.

4) Sondages selon un maillage dense et analyse des caractéristiques de gonflement de la couche argileuse d'assise et des remblais éventuels.

5) Analyse des éléments recueillis

6) Organisation d'une véritable concertation tripartite : mairies, Viparis, riverains. »

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« Absence de vision globale sur la situation géomorphologique du quartier. Sur ce point aussi, il vous est suggéré une recommandation pour l'engagement d'études complémentaires pour une vision globale des phénomènes géomorphologiques qui caractérisent ce quartier. Un des riverains de la rue du Moulin a déjà fait part de l'apparition de fissures dans sa résidence et en particulier dans son appartement à la suite de constructions rue Marcel Yol et des constructions des hôtels Novotel et Mama Schelter (cf. observation°8) ».

QUESTIONS

Q 62 : Viparis compte-t-il prendre en compte la demande d'études complémentaires formulée dans l'observation n°32 concernant les phénomènes géomorphologiques du quartier (observation n°34) ? l'étude d'impact indique par ailleurs cet aspect comme un «enjeu fort ».

Réponse

Q 63 : Quelles autres mesures pourront-elles être prises pour maîtriser ces risques ?

Réponse

Q 64 : VIPARIS fait-il habituellement des référés préventifs lors des différents travaux et aménagements réalisés sur son site ? Compte -il le faire pour les hôtels de Vanves et d'Issy ?

Réponse

Q 65 : pour éclairer la commissaire enquêteur, existe-il un Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) :

- Actualisé depuis la modification n° 1 du PLU de Vanves ?
- Pour la commune d'Issy ?

Réponse

Q 66 : pour éclairer la commissaire enquêteur, existe-il un Plan de Sauvegarde Communal actualisé :

- Pour la commune de Vanves ?
- Pour la commune d'Issy ?

Réponse

THEME 6 : INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE

Sujet 1 : INTEGRATION URBAINE ET ANIMATION

Expression significative du public

OBSERVATION N° 7- ANONYME

« Et il faut reconnaître que par exemple la construction des hôtels Mama Shelter et Novotel n'ont pas apporté grand chose d'agréable dans la jonction entre le rond-point de la Porte de la Plaine et Paris.

Tirer des conclusions positives ou négatives sur l'animation générée dans le quartier serait prématuré, voire complètement grotesque dans la mesure où ces établissements ont été plus souvent fermés qu'ouverts depuis leur construction. Néanmoins, on peut reconnaître que le succès régional du rooftop du Mama shelter lorsqu'il est ouvert et qu'il fait beau, et sa réservation nécessaire une semaine à l'avance, feront certainement regretter aux riverains leur petits restaurants de quartier plus abordables. »

OBSERVATION N°11- ANONYME

« La transformation du Parc des Expositions initié il y a quelques années est très positive pour la Porte de Versailles et de ce fait contribue à dynamiser les villes voisines. Les hôtels Mama Shelter et Novotel sont de vrais succès notamment pour la partie Bar et Restauration. Le projet Mixcité semble continuer dans la dynamique de modernisation et devrait permettre d'encore augmenter l'attractivité d'Issy Les Moulineaux. Enfin, il manque de destination bar - lieu de vie à Issy Les Moulineaux, il serait super que le nouvel établissement puisse également avoir un rooftop (ce qui pourrait amener des clients dans les restaurants alentours et avoir des retombées économiques positives pour les restaurateurs isséens). »

OBSERVATION N°6 -ANONYME

« La réalité des aménagements déjà menés démontre que des constructions et des offres de qualité peuvent radicalement améliorer l'image d'un quartier en apportant de l'animation pour tous, y compris pour les riverains. Par exemple, les hôtels réalisés récemment offrent des rooftops qui sont déjà reconnus comme faisant partie des lieux les plus prisés de la région! ».

Sur l'objet de l'enquête, je comprends qu'il s'agit de poursuivre ce principe d'aménagement en lisière du Parc au niveau de 2 entrées qu'on peut aujourd'hui considérer comme "arrières". Ces zones sont aujourd'hui des délaissés logistiques et je pense que ce projet est une opportunité d'apporter une nouvelle qualité urbaine »

OBSERVATION N°13 -BOUTON, ISSY

« On se demande d'ailleurs comment l'hôtel va être organisé du fait de cette proximité (un intervenant sur le site évoque un « rooftop », mais avec vue plongeante sur le périphérique ?). Il faudrait que la construction de l'hôtel masque le plus possible le périphérique.

OBSERVATION N°21 -ANONYME

« Créer des roofs tops va engendrer des nuisances sonores supplémentaires en soirée. Il y a déjà un roof top après le hall1 On peut entendre les basses de la musique jusqu'à minuit dans les appartement à plusieurs centaines de mètres. »

OBSERVATION N°48- GRONDARD , VANVES

« Projet hors du contexte actuel : Pas de besoin d'hôtel actuellement (beaucoup d'hôtel vides) et trop d'hôtels dans le secteur.

Les hôtels ne créent pas de vie de quartier, juste des inconvénients »

OBSERVATION N° 28- ANONYME, ISSY

« Ce projet va transformer une zone résidentielle en zone hôtelière, il y a déjà 4 autres hôtel à 200 m du projet, offrant les mêmes prestations, donc ça détruit la vie du quartier »

QUESTIONS

Q 67: Comment le risque de conflit entre la monofonctionnalité des activités hôtelières, l'animation qu'elles produisent, et les quartiers résidentiels qui bordent le secteur du Parc peut-il être maîtrisé ? par ailleurs, pour éclairer la commissaire enquêteur, un projet urbain, une OAP dans le PLU de Vanves le prennent-ils en compte ?

Réponse

Q 68 : Les rooftops sont indéniablement des lieux d'animation prisés, mais comment les nuisances sonores qu'ils induisent pour les riverains sont-ils maîtrisés ? une réglementation existe-elle pour ce type d'activités sur les communes dont la ville de Paris ?

Réponse

Q 69 : un rooftop est-il finalement prévu pour l'hôtel d'Issy ?

Réponse

Sujet 2 : ENTREE DE VILLE ET INTEGRATION URBAINE

Expression significative du public

OBSERVATION N°32 LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre VANVES

« Sur le plan de l'urbanisation - Rappel du bilan du Garant lors de la consultation de juin 2019 : Les mairies d'Issy-les-Moulineaux et Vanves se sont montrées collaboratives, répondant aux demandes d'entretien du garant. Il est cependant à regretter qu'elles se soient peu exprimées sur l'insertion du projet urbain MixCité dans une vision élargie de leur propre projet urbain.

A ce titre des réponses précises devront être apportées au grand public en ce qui concerne la nécessaire modification des documents d'urbanisme pour rendre réalisable les différentes phases du projet MixCité. Aucune des deux mairies n'a jamais présenté à leurs habitants/riverains un projet urbain plus global des quartiers concernés par la construction de ces deux hôtels. Elles se sont contentées d'affirmer que ces projets donnaient à l'entrée de chaque ville une vision moderne, grâce au geste architectural de ces bâtiments. »

OBSERVATION N°6 -ANONYME

« Sur l'objet de l'enquête, je comprends qu'il s'agit de poursuivre ce principe d'aménagement en lisière du Parc au niveau de 2 entrées qu'on peut aujourd'hui considérer comme "arrières". Ces zones sont aujourd'hui des délaissés logistiques et je pense que ce projet est une opportunité d'apporter une nouvelle qualité urbaine ».

OBSERVATION N°26- ANONYME, PARIS

« La qualité architecturale retenue apporte à la dimension parisienne et on ne peut que féliciter les choix et les investissements de Viparis avec des oeuvres monumentales et audacieuses comme l'auvent du Pavillon 6 de Jean Nouvel et la fleur d'Arne Quinze, l'implantation d'une restauration commerciale populaire (Paul, Mc Do, Le Perchoir). Tout ceci contribue déjà à apporter de la vie à la Porte de Versailles qui avait tendance à n'être qu'un noeud de transports avec l'arrivée du tram, et les deux hôtels envisagés vont à mon sens poursuivre la dynamisation qualitative de ce secteur côté Vanves et Issy dorénavant, en valorisant le backstage du Parc, en étant source d'emplois, en favorisant une liaison entre Paris et ces deux communes limitrophes »

OBSERVATION N°24- KITZIS, VANVES

« la construction d'une barre coupera l'entrée de ville et sera un obstacle à l'union Paris-banlieue »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« Bien que la hauteur de l'hôtel ait été réduite par rapport au dossier de modification du PLU, le bâtiment présente toujours une différence de hauteur importante par rapport à l'hôtel Mercure situé en face : 32,10 m contre 25 m. L'entrée de Vanves sera donc marquée par deux bâtiments dissymétriques, tant par la hauteur que par le style d'architecture. L'hôtel Vanves sera un bâtiment longiligne avec une trame de façade plutôt répétitive. »

OBSERVATION N°31- ANONYME

« L'architecture de la façade de l'hôtel est particulièrement « sinistre » de type HLM des années 60. En contradiction forte avec l'hôtel Mercure et les immeubles de la rue du Moulin et même les rénovations apportées au pavillon 7. Cet aspect en entrée de ville n'est pas flatteur. »

OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES

« Depuis le lancement de la procédure de modification du PLU, la construction de cet hôtel est présentée comme répondant à l'objectif d'ouvrir le parc sur la ville et d'améliorer la connexion entre le parc et les communes limitrophes. (...). A défaut d'ouvrir le parc sur la ville (encore faudrait-il Préciser le sens que l'on donne à cette expression), ce bâtiment sera plutôt un obstacle interrompant la clôture du parc qui, elle, offre des transparences et des vues qui pourraient être améliorées.

L'argument de la mise en valeur de l'entrée de Vanves et de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement aurait plus de poids s'il était illustré par un Photomontage montrant l'entrée de la rue du Moulin encadrée par les deux hôtels. L'illustration fournie page 28 du tome C et reprise sur la couverture des documents ne montre que le nouvel hôtel noyé dans une végétation aussi abondante que peu réaliste (voir plus loin). »

OBSERVATION N° 20- ANONYME, VANVES

« Je suis habitante de Vanves, et je pense que le projet part d'une bonne idée, mais pour moins il est bien trop haut. J'ai étudié le dossier de permis de construire, et il me semble que cette masse n'a pas vraiment sa place dans la paysage, ni depuis le périphérique, ni depuis la ville de Vanves. Enfin, la façade répétitive, est certes à la mode, mais je la trouve vraiment triste... »

QUESTION

Q 70 : En quoi le projet de l'hôtel de Vanves correspond-il à une « ouverture du Parc sur la ville », si tels sont les propos tenus par Viparis ? Existe-il des transparences de vue au niveau du rez-de-chaussée entre la rue du Moulin et le Parc ?

Réponse

Sujet 2 : HOTEL ISSY : ARCHITECTURE ET INTEGRATION

Expression significative du public

OBSERVATION N°21 -ANONYME

« La hauteur des bâtiments prévus va supprimer la vue Tour Eiffel de bien des appartements donnant sur le Parc et va provoquer une baisse de la valeur de ces logements. »

OBSERVATION N° 28- ANONYME, ISSY

« Ce projet va :1) réduire la luminosité et cacher la vue sur la tour Eiffel des appartements qui se donnent sur la rue 4 Septembre sans pour autant cacher la vue sur le périphérique et réduire la nuisance sonore en provenance du périphérique. Ceci donc va diminuer la valeur de ces appartements. »

OBSERVATION N°33- ANONYME

« La hauteur des hôtels annoncée sera très dommageable pour les résidents du quartier. Cela va sensiblement réduire la luminosité et la profondeur de vue des immeubles donnant sur le parc des expositions. En plus du côté désagréable d'échanger une vue sur Paris par une façade de béton, cela va sensiblement réduire la valeur des appartements du quartier »

OBSERVATION N° 32- LORY Président de l'Association du Collectif 4 Septembre, VANVES

« II - Le débat sur la hauteur de l'hôtel d'Issy les Moulineaux : L'étude d'impact laisse planer toujours un doute sur la hauteur de l'hôtel d'Issy les Moulineaux : 40 mètres ? 36 mètres ? 26 mètres ?

Pourtant, à la suite des réunions de concertation organisées par le maire adjoint en charge de l'urbanisme avec des représentants des copropriétés concernées, membres du Collectif 4 Septembre, créé en juin 2019, il convient de considérer que ce débat est clos.

J'en veux pour preuve l'avis de la commune d'Issy les Moulineaux en date du 1er juillet 2021 (pièce n° 04.03.03.). Dans l'extrait des délibérations de la séance du conseil municipal du jeudi 1er juillet 2021, on peut lire : « 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 »

QUESTIONS

Q 71 : Maintenant que la hauteur maximale de l'hôtel d'Issy est connue puisque la modification n°1 du PLU d'Issy ne le prévoit pas, quelle est la fourchette en capacité de chambres pour l'hôtel ?

Réponse

Q 72 : la modification simplifiée n°1 du PLU d'Issy mise à la disposition du public depuis le 20 septembre permettant d'anticiper désormais sur le gabarit maximal de l'hôtel d'Issy de 26 m, peut-on savoir si l'hôtel d'Issy compromettra la vue des riverains rue du 4 septembre ? des photos montages pourraient-ils être disponibles pour s'en assurer ? le Périphérique sera -t-il encore visible ou l'hôtel le cachera-t-il ?

Réponse

Sujet : HOTEL VANVES : ARCHITECTURE ET INTEGRATION

Expression du public

OBSERVATION N°24- KITZIS, VANVES

« le bâtiment est trop grand compte tenu de l'environnement avec une façade laide qui constituera un obstacle esthétique dans la rue du Moulin »

OBSERVATION N°39- CAILLON, ISSY - registre papier observation n°3 Issy

« un projet de 35 M de haut ! la rue entre ce projet et l'hôtel Mercure ...une dimension humaine 35 m de haut pour une rue de 15 m à peine ! Nous ne devons pas accepter de modification du PLU : 35 m ça correspond à l'immeuble de 13 étages ! et cet immeuble va créer un mur de 85 m de long et de 35 m de haut ne pouvons-nous pas avoir un projet avec des dimensions humaines : 3 bâtiments de 15 m de large avec des espaces entre les bâtiments de 20 m de haut ? et je ne parle pas des « cagibis » pour les clients, plus petits ce n'est pas possible ! est-ce vraiment réglementaire ? »

OBSERVATION N°42 – EKLO, groupe hôtelier

« Eklo attache par ailleurs beaucoup d'importance aux valeurs écologiques, qui font partie de l'ADN de la marque. Le projet envisagé sera très performant d'un point de vue énergétique. Nous favorisons l'utilisation de matériaux biosourcés, tant pour la construction que sur nos aménagements intérieurs. Certains espaces de l'hôtels seront préfabriqués, permettant en particulier de limiter les nuisances et le temps du chantier. »

QUESTIONS

Q 73 : Quels arguments ont conduit à choisir le gabarit du Bâtiment :

-sa hauteur plus élevée que l'hôtel Mercure, nécessitant de modifier à la parcelle le PLU de Vanves?

-sa longueur de 85m qui en fait une barre ?

Réponse

Q 74 : Pourquoi malgré l'insistance du public à demander des services ou des commerces sur le site où l'hôtel Vanves devrait être édifié, cela n'a-t-il pas été retenu ?

Réponse

Q 75: quels matériaux biosourcés pour la construction et les aménagements sont-ils envisagés dans le projet Eklo de l'hôtel Vanves ?

Réponse

Q76 : le bâtiment est-il prévu dans sa conception pour être transformable pour une autre destination ?

Réponse

Procès-verbal remis en main propre le 27/09/2021

Maître d'ouvrage

Commissaire enquêteur

Corinne Leroy-Burel