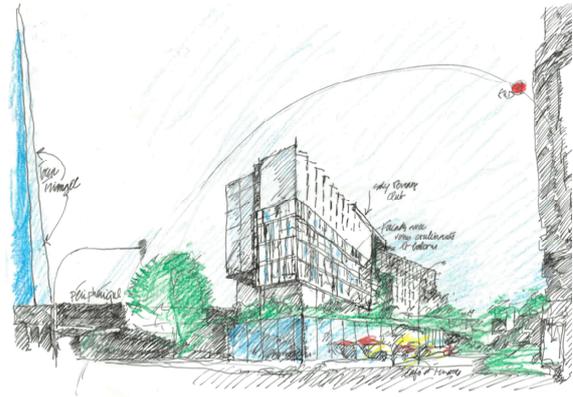


VILLE DE VANVES ET VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 août au 17 septembre 2021 inclus



PROJET MIXCITÉ - Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

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

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS, ANNEXES

Octobre 2021

COMMISSAIRE ENQUETEUR

CORINNE LEROY-BUREL

LE RAPPORT D'ENQUETE COMPREND LES TOMES SUIVANTS :

TOME 1 : RAPPORT

TOME 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

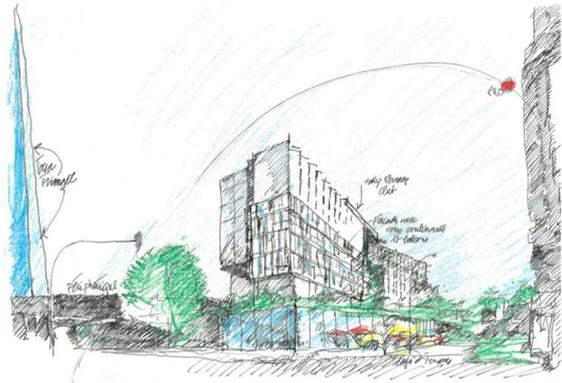
TOME 3 : ANNEXES

TOME 4 : PIECES JOINTES

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

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 août au 17 septembre 2021 inclus



PROJET MIXCITÉ - Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES
Construction de deux hôtels dans l'emprise
du Parc des Expositions de la Porte de Versailles (92)

TOME 1 : RAPPORT

Octobre 2021

COMMISSAIRE ENQUETEUR

CORINNE LEROY-BUREL

LISTE DES SIGLES UTILISES DANS LE RAPPORT D'ENQUETE

CNDP : Commission Nationale du débat Public

DICRIM : Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs

DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs

EPT : Etablissement Public Territorial

GPSO : Grand Paris Seine Ouest

IGC : Inspection Générale des Carrières

IGH : immeuble grande hauteur

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

MGP : Métropole du Grand Paris

OAP : Opération d'Aménagement Programmé

PADD : Projet d'Aménagement de Développement Durable

PCS : Plan Communal de Sauvegarde

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

ERP : Etablissement recevant du Public

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

	CHAPITRE 1 : GENERALITES	11
	PREAMBULE	11
1.1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	12
1.1.1	Objet de l'enquête	12
1.1.2	Décisions prises au terme de l'enquête	12
1.2.	CONTEXTE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	12
1.2.1	Compatibilité du projet MIXCITE avec les documents d'urbanisme	12
1.2.1.a	Compatibilité du projet MIXCITE avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)	12
1.2.1.b	Compatibilité du projet MIXCITE avec le Schéma de cohérence territorial (SCOT)	16
1.2.1.c	Compatibilité du projet MIXCITÉ avec le PLUi de L'Etablissement territorial GPSO	16
1.2.1.d	Compatibilité du projet MIXCITE avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issy-les-Moulineaux	18
1.2.1.d.1	Plan local d'Urbanisme d'Issy-les-Moulineaux approuvé	18
1.2.1.d.2	Modification simplifiée n°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux en cours	22
1.2.1.e	Compatibilité du projet MIXCITE avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vanves	24
2.2.	TEXTES APPLICABLES AU PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE	29
2.2.a	Projet soumis à Permis de Construire	29
2.2.b	Permis de démolir et déclaration de travaux	29
2.2.c.	Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet	30
2.2.c.1.	Autorisation de construire dans périmètre de protection des abords de monuments historique	30
2.2.c.2.	Procédure d'archéologie préventive	30
2.2.c.3.	Autorisations administratives relative aux établissements recevant du public Les établissements recevant du public (ERP)	31
2.2.c.3.	Avis sur demande d'autorisation de construire auprès de l'inspection Générale des Carrières (IGC).	31
2.3.	CONTEXTE DU PROJET SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	32
2.4.	CONCERTATIONS PREALABLES AVEC GARANT DE LA CNDP ORGANISEE PAR VIPARIS : PROJET PHASE 3 DU PROJET DE RENOVATION ET PROJET MIXCITE	34
2.4.a	Concertation préalable pour le projet de la Phase 3 du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles	36
2.4.b	Concertation préalable pour le projet MIXCITÉ (phase 1 et phase 2)	38
	CHAPITRE 2 : DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET	42
2.1	PRESENTATION DU PROJET	42
2.1.1	Les acteurs du projet	42
2.1.1.a	Maîtrise d'ouvrage	42
2.1.1.b	Maîtrise d'œuvre	43
2.2	CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET	43
2.2.1	Localisation et caractéristiques du site de l'opération	43
2.2.2	Description sommaire des projets des hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux	46
2.2.2.a	Hôtel d'Issy-les-Moulineaux	48
	Evolution du projet d'hôtel d'Issy-les-Moulineaux concernant sa hauteur	48

	Principaux éléments constitutifs du projet	48
	Projet	48
	Parti architectural	49
	Démarche environnementale	49
	Parti fonctionnel	49
	Intégration urbaine du projet,	49
	Parti végétal	50
	Gestion des flux	50
	Accessibilité	50
	Description des travaux, phasages et organisation des chantiers	50
2.2.2.b	Hôtel de Vanves	50
	Principaux éléments constitutifs du projet	50
	Projet	51
	Parti architectural	53
	Démarche environnementale	53
	Intégration urbaine du projet	53
	Intégration urbaine du projet	53
	Accessibilité	54
	Stationnement	54
	Parti végétal	54
	Durée prévisionnelle des travaux,	55
	Organisation du chantier	55
2.3	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ISSUE DE L'ETUDE D'IMPACT	56
	CHAPITRE 3 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	57
3.1	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	57
3.1.1	Désignation du commissaire enquêteur	57
3.1.2	Préparation de l'enquête publique	57
3.1.3	Dates d'enquête publique	57
3.1.4	Dates de permanences	58
3.1.5	Arrêtés d'organisation de l'enquête publique	58
3.1.6	Mesures de publicité légales	59
3.1.7	Communication et mesures d'information complémentaires	59
3.1.8	Mise à disposition du dossier d'enquête	60
3.2	COMPOSITION DU DOSSIER PRESENTE POUR L'ENQUETE PUBLIQUE	60
3.3	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	63
3.3.1	Bilan du déroulement et des permanences	63
3.3.2	Registres d'enquête	63
3.3.3	Recueil des observations	63
3.3.4	Clôture de l'enquête	64
3.3.5	Procès-verbal de fin d'enquête	64
3.3.6	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	64

	CHAPITRE 4 : ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS	65
4.1	EXAMEN DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	65
4.2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES DANS LE CADRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE	75
4.3	EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE	79
4.3.1	Procès-verbal de fin d'enquête	79
4.3.2	Recueil des observations	79
4.3.3	Analyse des observations dans le tableau de dépouillement	80
4.3.4	Thèmes issus du tableau de dépouillement	81
4.3.5	Expression synthétisée des observations issues de l'enquête publique	81
4.4	PROCES-VERBAL DE FIN D'ENQUETE	83
4.4.1	Thème 1 : modalités de l'enquête publique	83
4.4.1.a	Sujet 1 : contexte de l'enquête publique	83
4.4.1.b	Sujet 2 : interactions entre le projet MixCité phase 1 et la phase 3 du projet de modernisation	92
4.4.1.c	Sujet 3 : modalités de l'enquête publique	97
4.4.1.d	Sujet 4 : conflit d'intérêt	99
4.4.2	Thème 2 : opportunités économiques du projet et retombées économiques sur les communes	100
4.4.2.a	Sujet 1 : opportunités économiques du projet	100
4.4.2.b	Sujet 2 : retombées économiques pour les communes	104
4.4.3	Thème 3 : déplacements, circulation, stationnement, sécurité	109
4.4.3.a	Sujet 1 : circulation, trafic et logistique	109
4.4.3.b	Sujet 2 : stationnement	115
4.4.3.c	Sujet 3 : transports collectifs, piste cyclable et circulation piétons	121
4.4.4	Thème 4 : environnement	128
4.4.4.a	Sujet 1 : arbres, espaces verts et biodiversité	128
4.4.4.b	Sujet 2 : îlot de chaleur	136
4.4.4.c	Sujet 3 : santé	141
4.4.5	Thème 5 : carrières	144
4.4.6	Thème 6 : intégration urbaine et architecture	147
4.4.6.a	Sujet 1 : intégration urbaine et animation	147
4.4.6.b	Sujet 2 : entrée de ville et intégration	151
4.4.6.c	Sujet 3: hôtel Issy-les-Moulineaux : architecture et intégration	153
4.4.6.d	Sujet 4 : hôtel Vanves : architecture et intégration	156

TOME 2 – CONCLUSIONS ET AVIS

TOME 3 - ANNEXES

Annexe n°1	Grille de dépouillement des observations
Annexe n°2	Procès-Verbal de synthèse des observations remis le 27/09/2021
Annexe n°3	Mémoire en réponse de VIPARIS et des villes de Vanves et Issy-les-Moulineaux du 11/10/2021

TOME 4- PIECES JOINTES

Pièce n°1	Décision de Mme la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant la commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête publique relative au projet de
Pièce n°2	Avis d'enquête publique
Pièce n°3	Première insertion dans les journaux de l'avis d'enquête Les Echos du 27/07/2021
Pièce n°4	Première insertion dans les journaux de l'avis d'enquête Le Grand Parisien du 27/07/2021
Pièce n°5	Seconde insertion dans les journaux de l'avis d'enquête Les Echos du 17/08/2021
Pièce n°6	Seconde insertion dans les journaux de l'avis d'enquête Le Grand Parisien du 17/08/2021
Pièce n°7	Magazine municipal de Vanves juillet/août 2021
Pièce n°8	Magazine municipal de Vanves de septembre 2021
Pièce n°9	Magazine municipal d'Issy-les-Moulineaux juillet/août 2021
Pièce n°10	Magazine municipal d'Issy-les-Moulineaux de septembre 2021
Pièce n°11	Constat d'huissier panneaux d'affichage du 30/07/2021
Pièce n°12	Constat d'huissier panneaux d'affichage du 30/07/2021
Pièce n°13	Constat d'huissier panneaux d'affichage du 20/09/2021
Pièce n°14	Bilan du garant de la CNDP de la concertation préalable-Phase 3 du projet de modernisation du Parc des expositions porte de Versailles
Pièce n°15	Délibération n°C2021/06/10- modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêteur chargée de procéder à l'enquête publique du projet MIXCITE de la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'instruction de la première demande d'autorisation relative à ce projet, à savoir, la demande de permis de construire relative à l'hôtel situé à Vanves, déposée sur Vanves le 18 décembre 2020.

La commissaire enquêteur a été désignée par arrêté de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, à la demande de Monsieur le Maire d'Issy-les-Moulineaux et de Monsieur le Maire de Vanves, qui ont décidé conjointement l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet le projet dénommé MIXCITE de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, l'un des hôtels étant prévu au droit de la porte D dudit parc, rue du Moulin à Vanves, le second hôtel étant prévu au niveau de la porte K dudit parc, rues Ernest Renan et du Quatre Septembre à Issy-les-Moulineaux.

La commissaire enquêteur a été choisie sur la liste d'aptitude départementale révisée annuellement.

Par ailleurs : « Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale de la commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même la commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il ne revient donc pas à la commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement s'il lui semble que la procédure suivie est légale et qu'elle a été respectée.

La commissaire enquêteur s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres papier et électronique ou des courriers, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des entités concernées sur les observations faites par le public, la commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in-fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1.2 Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête publique porte sur le projet MIXCITÉ (phase 1) de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, l'un des hôtels étant prévu au droit de la porte D dudit parc, rue du Moulin à Vanves, le second hôtel étant prévu au niveau de la porte K dudit parc, rues Ernest Renan et du Quatre Septembre à Issy-les-Moulineaux.

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'instruction de la première demande d'autorisation relative à ce projet, à savoir, la demande de permis de construire relative à l'hôtel situé à Vanves, déposée sur Vanves le 18 décembre 2020 et enregistrée sous le n° 92075 20 0882, conformément à ce que prévoit l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement.

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête, les avis joints au dossier et le rapport, avis et conclusions de la commissaire enquêteur sont pris en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

1.1.2 Décisions prises au terme de l'enquête

Pour l'Hôtel situé à Vanves, s'agissant des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique, une décision sera prise par le Maire de Vanves sur la demande de permis de construire relative à la construction de l'hôtel prévu sur le territoire de la commune de Vanves.

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire relative à l'hôtel prévu sur le territoire d'Issy-les-Moulineaux, celle-ci fera l'objet d'un dépôt ultérieur lorsque ses caractéristiques auront été parfaitement définies. Dans le cadre de l'instruction de cette future demande de permis de construire, la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES produira une étude d'impact actualisée avec une description précise et exhaustive des caractéristiques de la construction prévue sur Issy-les-Moulineaux. Cette étude donnera alors lieu à un nouvel Avis de l'Autorité Environnementale et des collectivités territoriales intéressées.

Une participation du public par voie électronique sera alors à organiser selon les modalités fixées à l'article L 123-19 du Code de l'environnement, conformément à ce que prévoit l'article L 122-1-1 III du Code de l'environnement. A son issue, une décision pourra être prise par le Maire d'Issy-les-Moulineaux.

1.2 Contexte juridique de l'enquête

Ce chapitre présente la compatibilité du projet MIXCITÉ avec l'affectation des sols définie par les documents d'urbanisme opposables et son articulation avec les plans, schémas et programmes.

1.2.1. Compatibilité du projet MIXCITÉ avec les documents d'urbanisme

1.2.1.a Compatibilité du projet MIXCITÉ avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Il apporte une vision régionale stratégique à long terme -horizon 2030- qui s'attache à résoudre trois défis : la réduction des inégalités territoriales, sociales et environnementales ; la promotion d'une

organisation urbaine répondant aux mutations climatiques et énergétiques ; le développement de l'emploi, de l'excellence économique et du rayonnement international.

Le projet d'aménagement, défini par le Schéma Directeur de la région d'Ile-de-France, poursuit deux objectifs majeurs d'aménagement majeurs transversaux d'amélioration de la vie quotidienne des franciliens et de consolidation du fonctionnement métropolitain déclinés par des thématiques clefs :

- Améliorer la vie quotidienne des franciliens : Construire 70000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement ; Créer 28000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi ; Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ; Concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile ; Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.
- Consolider le fonctionnement métropolitain : Refonder le dynamisme économique francilien ; Consolider un système de transport porteur d'attractivité ; Valoriser les équipements attractifs ; Gérer durablement l'écosystème naturel et renforcer la robustesse de l'Ile-de-France.

La traduction de cette vision stratégique se décline dans le projet spatial régional autour de l'articulation de trois piliers :

- Relier et structurer : développer une région davantage connectée par un réseau de transports collectifs enrichi de nouvelles dessertes assurant une meilleure accessibilité ;
- Polariser et équilibrer : développer des bassins de vie multifonctionnels pour construire une région plus diverse et attractive ;
- Préserver et valoriser : limiter la consommation d'espaces naturels et préserver les continuités écologiques pour développer une région plus vivante et verte.

Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Pour rappel, les « pastilles » apparaissant sur la carte de destination expriment une localisation approximative et non une délimitation.

a) Le secteur d'étude

Concernant l'intensification urbaine possible pour les secteurs d'étude :

- Les secteurs d'étude se trouvent dans un « espace urbanisé à optimiser ». De plus, des capacités d'urbanisation non cartographiées sont offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares (*définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir*).
- Au nord des secteurs d'étude et du périphérique, jouxte une partie du Parc des Expositions qualifiée de secteur à fort potentiel de densification. Ce qui indique un potentiel à ne pas compromettre et un objectif renforcé en matière de densification qui ne porte pas nécessairement sur l'intégralité de l'espace concerné, mais plus particulièrement sur les parties mutables qu'il comprend.
- Par ailleurs, dans le cadre du SDRIF, à l'échelle communale ou intercommunale et à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine. Cependant les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare en 2008 (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.



Extrait du SDRIF secteur du Parc des Expositions.

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Pour les villes de Vanves et d'Issy d'après les dernières données REFTER (2013) (référentiel territorial de l'IAU -Institut Paris Région) :

VANVES

Densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare :		190,50
Rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la superficie des espaces d'habitat en 2012	ÎLE-DE-FRANCE	40,80

ISSY LES MOULINEAUX

Densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare :		175
Rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la superficie des espaces d'habitat en 2012	ÎLE-DE-FRANCE	40,80

- Concernant les espaces ouverts, le long du boulevard des Maréchaux côté Paris sur la façade Nord du Parc, est identifiée une continuité écologique urbaine en tant que liaison verte.

Au sud-ouest des secteurs d'étude, des espaces verts et espaces de loisirs existent, alors que plus au sud, deux continuités vertes d'intérêt écologique sont signifiées comme étant à préserver et se développer.

Les continuités écologiques, désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité. Les segments de continuités écologiques représentés sur la carte de destination sont ceux faisant partie des continuités principales d'intérêt régional ou suprarégional du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), où un conflit potentiel apparaît au regard des projets de changement d'affectation des sols

L'étude d'impact TOME B p 85 du dossier d'enquête publique conclut « Au regard de ces éléments, la programmation du projet participe au projet régional. Il privilégie la densification au sein d'un secteur fortement urbanisé et s'effectue sur un site bien desservi par les transports collectifs. Il n'est pas porté atteinte à la liaison verte. »

b) Prise en compte du SDRIF dans la modification n°1 simplifiée en cours du PLU d'Issy-les-Moulineaux

L'actuelle modification n°1 simplifiée en cours de la ville d'Issy, principalement concernée par le projet d'entrée de ville et le projet d'hôtel MIXCITÉ Phase 1, précise en quoi le projet est compatible avec le SDRIF :

« L'Ile-de-France est la première région touristique mondiale. Le développement de l'offre hôtelière en cœur de métropole francilienne est un des objectifs poursuivis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 qui estime que : « l'offre actuelle semble insuffisante au regard des évolutions quantitatives envisageables et risque la saturation. Il conviendra donc de soutenir le développement de cette offre, hôtels, hébergements pour les jeunes ou pour les familles, dans les territoires bien reliés au cœur de destination ou aux pôles d'affaires de la région. Il est par exemple estimé qu'il faudra construire 20 000 à 30 000 chambres d'hôtel dans la décennie à venir, essentiellement dans les territoires du cœur de métropole » (SDRIF - document n°2 « Défis, projet spatial régional et objectifs » page 147).

En outre, le SDRIF a pour ambition de conforter le dynamisme économique de la capitale. Il identifie plusieurs projets qui doivent être menés dans une logique privilégiée de partenariat avec les collectivités territoriales voisines. Le réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles situé à cheval sur les communes de Paris, Issy-les-Moulineaux et Vanves est clairement identifié. En effet, le schéma directeur régional préconise la poursuite du « développement des centres de congrès et des parcs des expositions existants, avec notamment [...] le réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles [...] » (SDRIF - document n°2 « Défis, projet spatial régional et objectifs » page 146).

Le projet d'hôtel porté par VIPARIS PORTE DE VERSAILLES répond donc à un double objectif régional de renforcement de l'offre hôtelière et de réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles.

Les évolutions du PLU apportées par la modification simplifiée n°1 sont compatibles avec le SDRIF et permettront la réalisation de ce projet qui contribuera à l'atteinte de ces objectifs régionaux. »

1.2.1.b Compatibilité du projet MIXCITÉ avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris (MGP) a été mise en place au 1er janvier 2016. Elle est issue de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM), et renforcée par la loi du 7 août 2015 de nouvelle organisation territoriale de la république (loi NOTRe).

Sur le périmètre de Paris et des départements de petite couronne (Hauts de Seine, Seine Saint-Denis et Val de Marne), un double niveau d'intercommunalité s'exerce : celui de la Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, et celui des territoires, Etablissements Publics Territoriaux (EPT), nouvelles structures de coopération intercommunale. La MGP est ainsi constituée de Paris et de 11 territoires d'au moins 300 000 habitants. La Métropole du Grand Paris regroupe donc Paris, les 123 communes des trois départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne et 7 communes des départements limitrophes de l'Essonne et du Val d'Oise, soit près de 7,5 millions d'habitants.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), document de la stratégie métropolitaine, a vocation à incarner la vision partagée du devenir du territoire. A ce titre, il devra servir de cadre de référence pour tous les documents de planification métropolitains et définir un ensemble d'orientations pour le développement et l'aménagement du territoire métropolitain.

Les 3 objectifs du SCoT et leurs domaines d'intervention sont :

- Contribuer à la création de valeur, conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitain ;
- Améliorer la qualité de vie de tous les habitants, réduire les inégalités afin d'assurer les équilibres territoriaux et impulser des dynamiques de solidarité ;
- Construire une métropole résiliente.

Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) a eu lieu lors du conseil métropolitain du 12 novembre 2018 mais l'élaboration du SCoT de la Métropole du Grand Paris est toujours en cours d'élaboration.

1.2.1.c Compatibilité du projet MIXCITÉ avec le PLUi de L'Établissement territorial de Grand Paris Seine Ouest

Au sein de la Métropole du Grand Paris, l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) réunit 8 villes de l'ouest parisien dont Issy-les-Moulineaux et Vanves.

De plus de 320.000 habitants, Grand Paris Seine Ouest est un territoire particulièrement dynamique et un véritable pôle économique, deuxième bassin d'emploi en Ile-de-France. Il est également un poumon vert de la région parisienne, avec ses 39% d'espaces verts.

Grand Paris Seine Ouest est né le 1er janvier 2010 de la fusion de deux communautés d'agglomération : Val de Seine et Arc de Seine. **La communauté d'agglomération est devenue Établissement public territorial au 1er janvier 2016, dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris.**

Grand Paris Seine Ouest est identifié comme le T3, c'est-à-dire le troisième territoire de la Métropole du Grand Paris.



Les compétences l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO)

- **Compétences obligatoires pour Grand Paris Seine Ouest (GPSO)**

Au titre de ses compétences obligatoires, Grand Paris Seine Ouest est chargé de la politique de la ville, de l'assainissement et l'eau, de la gestion des déchets ménagers et assimilés, du plan local d'urbanisme intercommunal, de l'aménagement d'intérêt territorial (dont les transports urbains), de l'action sociale d'intérêt territorial, des équipements culturels et sportifs d'intérêt territorial.

- **Compétences supplémentaires pour Grand Paris Seine Ouest (GPSO)**

Grand Paris Seine Ouest exerce des compétences supplémentaires en matière de développement économique, d'équilibre social de l'habitat, de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt territorial, de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, d'actions en faveur des eaux de surface souterraines et de pluie, d'espaces verts et boisés, de protection de la faune sauvage, de gestion de la Maison de la Nature et de l'Arbre, d'enseignement de la musique, de la danse et de l'art dramatique, de ramassage scolaire, de soutien aux clubs sportifs ou sections de clubs féminins de très haut niveau, de mise en lumière des bâtiments remarquables.

Dans le cadre de ses compétences, Grand Paris Seine Ouest (GPSO) est tenu d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Jusqu'à l'approbation du PLU intercommunal (PLUi), dont la date n'est pas connue, les dispositions des Plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux resteront applicables.

Cependant, il revient d'ores et déjà à l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) de délibérer sur les documents d'urbanisme communaux.

1.2.1.d Compatibilité du projet MIXCITÉ avec le Plan local d'Urbanisme d'Issy-les-Moulineaux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Issy-les-Moulineaux, document d'urbanisme destiné à définir la destination générale des sols, a été approuvé par le Conseil Municipal le 17 décembre 2015 et a été modifié (Modification n°1) par délibération du Conseil territorial de Grand Paris Seine Ouest le 22 juin 2017 et mis à jour le 15 avril 2020.

Une Modification simplifiée n°1 du PLU s'est déroulée du lundi 20 septembre 2021 au mercredi 20 octobre 2021, pour permettre notamment « de contribuer aux projets de développement du Parc des Expositions de la Porte de Versailles en faisant évoluer les dispositions règlementaires de la zone UF qui couvre l'emprise du Parc. »

1.2.1.d.1 Plan local d'Urbanisme d'Issy-les-Moulineaux approuvé

Le PADD du PLU de la Ville entend « poursuivre la requalification du secteur Guynemer, entrée de ville stratégique aux Portes de Paris » et « valoriser les entrées de villes, vitrines de l'innovation ». En outre, le dynamisme commercial de l'axe Paris/Meudon (RD989), qui débute au Nord de la commune par la rue Ernest Renan doit être renforcé, et la cohérence urbaine et architecturale y être favorisée.

Plus généralement, le PLU communal entend :

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

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

Le projet de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux est situé en **zone UF** du PLU. Cette zone est destinée plus spécifiquement aux activités économiques situées en entrée de ville Nord-Est de la commune, à proximité de la Porte de Versailles. Les dispositions générales et notamment les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent à la zone UF.

Le plan de zonage du PLU pour le projet d'hôtel

La zone d'étude est sectorisée en zone UF sur le plan de zonage de la commune d'Issy-les-Moulineaux. Cette zone est destinée plus spécifiquement aux activités économiques situées en entrée de ville Nord-Est de la commune, à proximité de la Porte de Versailles.

Le règlement La zone UF est destinée plus spécifiquement aux activités économiques situées en entrée de ville Nord-Est de la commune, à proximité de la Porte de Versailles.

Une partie de la zone est identifiée au titre : Des emplacements réservés ; Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale ; Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ; Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur.

En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI En outre, une partie de la zone est concernée par le PPRI.

Les dispositions générales et notamment les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent à la zone UF.

Art. UF 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de gardiennage et des bâtiments prévus à l'article 2.
- les commerces à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- l'implantation des installations classées soumises à autorisation, à l'exception des chaufferies d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des installations classées visées à l'article 2.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représentées par un trait rouge, bleu ciel ou bleu). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

Art. UF 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières (article UF2):

Sont autorisés :

- l'implantation d'installations soumises à autorisation, à condition qu'elles soient affectées à des équipements d'intérêt collectif.
- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6i).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (annexe 6c), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6c). La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :
 - o pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
 - o pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes, à condition que leur surface totale ne dépasse pas 1 000 m².
- la réhabilitation des bâtiments de plus de 1 000 m² à usage de commerce, à condition qu'elle se fasse à surface équivalente.
- la réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation, à condition qu'elle se fasse dans le même volume.

Art. UF 10 - Hauteur maximum :

Enquête publique Projet MIXCITÉ - Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES
Construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des Expositions Porte de Versailles

TOME 1- RAPPORT

E21000026/95

La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement. La hauteur des constructions [...] ne peut dépasser :

-26 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1.90 m par rapport au premier plan de façade sur rue.

-27.50 m pour les parties des immeubles de bureaux situées en retrait d'au moins 6.50 m par rapport au premier plan de façade sur rue.

-24 m au 1er plan de toutes façades

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se trouvent à proximité immédiate du projet.

- OAP axe historique Paris-Meudon : Le projet se déploie le long de l'axe historique Paris-Meudon.
- OAP Thématique « Performance Environnementale »
- OAP Thématique « Trame Verte et Bleue » Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les projets de construction ou d'aménagement ne doivent pas contrevenir ou contrarier le dessein général fixé dans l'orientation.

OAP axe historique Paris-Meudon

L'axe historique Paris-Meudon est un axe central et stratégique pour le développement de la commune. Cette OAP permet d'affiner la traduction réglementaire du PADD dans sa volonté de renforcer le dynamisme commercial de l'axe Paris / Meudon, et de valoriser, les entrées de ville, vitrines de l'innovation.

L'aménagement de cet axe historique devra répondre à plusieurs enjeux :

- **Valoriser cet axe routier à travers** : le traitement qualitatif des espaces publics : matériaux nobles, mobilier urbain... ; la valorisation des fronts bâtis, privilégiant une implantation à l'alignement ; la préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux.
- **Hiérarchiser les modes de déplacements** en : assurant un traitement des intersections faisant la part belle aux piétons ; apaisant la circulation routière et réduisant la place de la voiture ; sécurisant les parcours piétonniers ; développant des pistes et bandes cyclables, en lien avec les autres quartiers ; encourageant la multimodalité via le développement de nouvelles stations « Autolib' » et « vélib' » ; aménageant la voirie en faveur des bus afin de garantir leur vitesse commerciale et leur régularité.
- **Favoriser l'animation urbaine et la dynamique commerciale** en limitant les discontinuités commerciales et en s'appuyant sur les polarités existantes (centre-ville) et futures (pôle gare de Issy RER, place Léon Blum).
- **Soutenir l'extension de la ligne 12 jusqu'au carrefour de la Ferme ;**
- **Porter une attention particulière au paysage urbain** dans les secteurs stratégiques que sont : les entrées de ville ; le centre-ville ; le futur pôle gare Issy RER ; les intersections.
- **Laisser une place à la nature, en lien avec la trame verte du territoire** : Préserver et développer les alignements d'arbres le long de la voie ; Assurer un lien avec la trame verte du coteau ; Assurer une liaison avec les espaces verts alentours.

L'axe historique Paris-Meudon est décomposé en 3 séquences urbaines, présentant des potentiels variés en termes de renouvellement, de densification urbaine, de développement de l'activité commerciale et de préservation du patrimoine architectural.

La zone d'étude appartient à la séquence 1. La séquence 1 de l'axe historique se caractérise par : des façades bâties de qualité, composées de nombreuses constructions d'intérêt patrimonial ; une

dynamique commerciale dense malgré un linéaire de commerces discontinu de la Porte de Versailles au métro Mairie d'Issy ; des espaces publics peu qualitatifs, ou souvent sous-exploités.

L'aménagement de la séquence 1 de l'axe historique devra poursuivre les orientations suivantes :

- **Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux ;**

-**Requalifier la voie à travers :**

-la valorisation des espaces publics ;

-un traitement végétal.

- **Conforter l'animation commerciale.**

OAP Thématique « Performance Environnementale »

La Ville s'est engagée depuis longtemps déjà en faveur de la réduction des impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Cela s'est notamment traduit par l'élaboration d'une « charte Isséo » qui imposait des critères environnementaux aux différentes constructions de la Ville afin d'aboutir à un optimum environnemental.

Tandis que la « charte Isséo » s'adressait aux bâtiments neufs à vocation d'habitat collectif et d'activité tertiaire, cette OAP a notamment pour ambition d'en généraliser les objectifs à l'ensemble des projets de la ville, toutes vocations confondues, en construction neuve ou réhabilitation

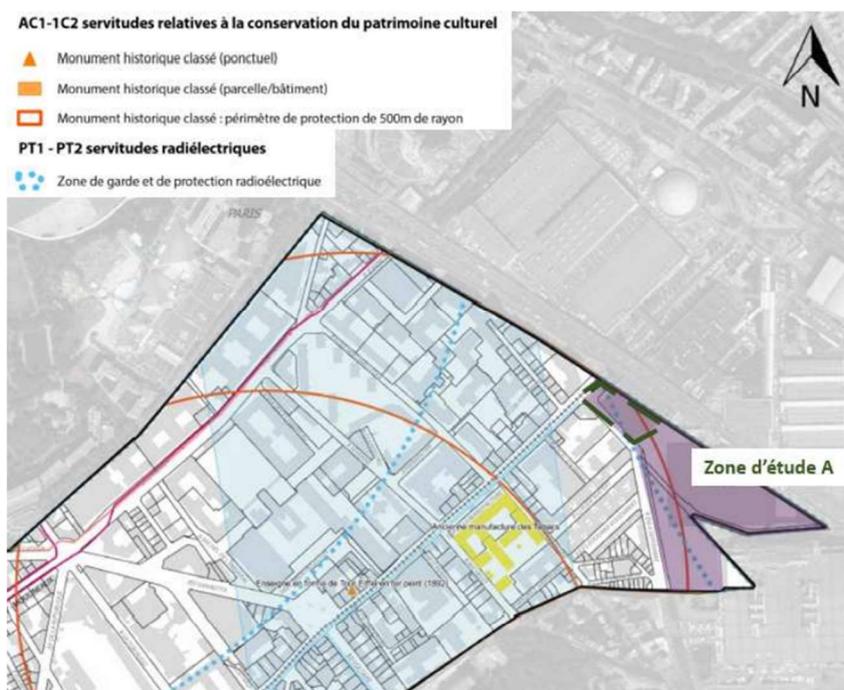
OAP Thématique « Trame Verte et Bleue »

Cette OAP guide l'aménagement de la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble de la ville d'Issy-les-Moulineaux. Il s'agit en effet de traduire les orientations du PADD au sein d'un outil opposable par compatibilité applicable à l'ensemble du territoire communal, complémentaire aux éléments du zonage et des prescriptions écrites du règlement.

Plan des servitudes d'utilité publique

Ce plan, annexé au PLU de la ville d'Issy-les-Moulineaux, montre que la zone d'étude A est concernée par :

- la servitude relative à la conservation du patrimoine culturel :
 - o Monument historique classé et périmètre de protection de 500m de rayon (cf. partie patrimoine)
- Servitude radioélectriques PT1-PT2 :
 - o Zone de garde et de protection radioélectrique



1.2.1.d.2 Modification simplifiée n°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux en cours

La ville de Vanves dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 22 juin 2011, mis en compatibilité le 24 décembre 2014, modifié le 15 décembre 2015 (modification de droit commun n°1) et mis à jour les 19 avril et 29 août 2019.

Une modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vanves a été approuvée le 31 mars 2021 par l'EPT GPSO. Cette modification liée au projet d'hôtel du projet MIXCITE à Vanves, est présentée ci-avant.

Cette modification a été établie compatible avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Vanves, répondant aux objectifs suivants :

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

Cette modification n°2 du PLU a pour objectifs de :

- **Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel à l'intérieur de l'emprise du Parc des expositions en limite de la rue du Moulin,**
- Transcrire dans le Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du Porter à Connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières (IGC) sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières.

Pour chacun des objectifs poursuivis, Les caractéristiques les plus importantes du projet de modification concernent :

- Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel répondant à des objectifs d'intérêt général

- Le Parc des expositions de la Porte de Versailles s'étendant sur une superficie de 37 Ha dont 8 Ha sur la Commune de Vanves, se place au premier rang des parcs d'expositions français et au 7ème au rang des parcs européens, ce qui en fait un équipement de premier plan de par sa taille et son attractivité. La Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES porte deux projets sur le Parc des expositions de la Porte de Versailles : d'une part, le projet de modernisation du Parc dont les travaux ont été entrepris depuis 2015 et d'autre part, le projet MIXCITE, en lisière du site, avec notamment la création d'un hôtel 2 étoiles sur le territoire de Vanves.

Le projet d'hôtel porté par VIPARIS PORTE DE VERSAILLES sur la Commune de Vanves répond à un double objectif régional de renforcement de l'offre hôtelière et de réaménagement du Parc des expositions de la Porte de Versailles. Il répond également à plusieurs objectifs poursuivis par le PADD du PLU, à savoir :

- L'accompagnement de la mutation du parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise (axe 1 du PADD) ;

- La valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « Entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées (axe 1 du PADD) ;
- Le maintien du dynamisme économique de la commune (axe 3 du PADD) ;
- L'adaptation des modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable (axe 4 du PADD).

Plusieurs pièces du PLU étaient concernées par cette procédure : le rapport de présentation, les documents réglementaires (le règlement écrit, le plan de zonage et les annexes). La réalisation de ce projet a rendu nécessaire la modification du PLU de Vanves sur trois règles du secteur UFa (Parc des Expositions) :

• les règles en matière de hauteur

Lors de l'élaboration du PLU, dans le secteur UFa qui couvre l'emprise du Parc des expositions, la hauteur maximale des constructions a été limitée à 15 mètres afin d'assurer une transition paysagère entre le parc des expositions et les quartiers résidentiels bordés par la rue Marcel Yol.

Sans remettre en cause ce principe, il a été proposé de créer un périmètre de hauteur spécifique au sein du secteur UFa, **périmètre dans lequel la hauteur maximale des constructions sera de 37 m**. Ce périmètre de hauteur spécifique donne sur la rue du Moulin et n'est pas mitoyen du secteur pavillonnaire bordé par la rue Marcel Yol.

• les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

La rédaction de l'article 6 du règlement de la zone UF a été modifiée dans le but d'offrir plus de souplesse architecturale et technique aux projets de constructions amenés à se réaliser dans le périmètre de hauteur spécifique situé dans le Parc des expositions (secteur UFa) et identifié au plan de zonage.

Dans le secteur UFa, les constructions doivent être implantées en tout ou partie en recul de l'alignement, avec un minimum de 2,50 mètres. Dans le périmètre de hauteur spécifique, il est proposé d'adopter une règle différente. **Ainsi les constructions pourront s'implanter en tout ou partie soit en recul de l'alignement, sans qu'une distance minimale ne soit imposée, soit à l'alignement, afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.**

• les règles en matière de stationnement

La modification de la rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UF a pour objet de ne plus imposer de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier sur les terrains situés dans le périmètre du Parc des expositions (secteur UFa).

Le PLU avant modification imposait la réalisation d'une place de stationnement pour 8 chambres soit la création d'un parking d'une quarantaine de places pour répondre aux besoins du nouvel hôtel. Or la remise en service des 1 387 places du parking 6 du Parc des expositions, en octobre 2019, a permis au Parc de retrouver sa capacité d'accueil maximale, soit plus de 4 000 places. Cette offre de stationnement déjà existante au sein du Parc répondra largement à ce nouveau besoin. En outre, le site bénéficie de la proximité de transports en commun structurants (métro ligne 12, tramway 2 et 3a) et de lignes de bus qui assurent sa bonne desserte.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Etablissement public Territorial GPSO en présentera le bilan devant le conseil de territoire, qui en délibèrera et pourra adopter le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

1.2.1.e Compatibilité du projet MIXCITÉ avec le Plan Local d'Urbanisme de Vanves

La ville de Vanves dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 22 juin 2011, mis en compatibilité le 24 décembre 2014, modifié le 15 décembre 2015 (modification de droit commun n°1) et mis à jour les 19 avril et 29 août 2019.

Pour information, l'étude d'impact du dossier d'enquête publique, déposé en décembre 2020 avec le dépôt du permis de construire de l'hôtel Vanves projet Mixcité, n'a pu prendre en compte la modification du PLU de Vanves qui permet au projet d'être conforme au PLU, celui-ci ayant été approuvé en mars 2021. Cette modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vanves est présentée ci-avant.

-PADD

Les orientations générales du PADD de Vanves s'inscrivent autour de cinq grands axes:

1. Valoriser l'identité d'une ville à proximité immédiate de Paris et au sein de Grand Paris Seine Ouest
 - o Conforter le rôle de Vanves dans le sud parisien
 - o Préserver et valoriser les caractères marquant l'identité de Vanves
2. Relever le défi d'une offre renforcée en logements
 - o Favoriser la production de logements en réponse aux attentes des vanvéens
 - o Favoriser la diversité des logements pour la mixité sociale et générationnelle des vanvéens
 - o Préserver la mixité sociale au sein des quartiers
 - o Favoriser l'émergence d'un parc de logements « durable » pour les habitants et le climat
3. Préserver la dynamique économique de Vanves
 - o Maintenir la dynamique du pôle d'emplois vanvéen
4.
 - o Conforter la vocation commerciale de proximité
 - o Permettre le maintien et le bon fonctionnement de l'artisanat
 - o Accompagner l'amélioration de l'offre d'équipements, lieux d'échanges des vanvéens
5. Promouvoir des pratiques de mobilités durables
 - o Contribuer à renforcer l'usage des transports en commun
 - o Aménager l'espace public en faveur de cheminements pour piétons et cyclistes
 - o Adapter les modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable
6. Préserver l'environnement et ses ressources
 - o Contribuer à la lutte contre l'effet de serre et le changement climatique
 - o Préserver la biodiversité en ville : trames verte et bleue
 - o Améliorer la gestion de l'eau pour préserver la ressource
 - o Améliorer la gestion des déchets
 - o Prendre en compte les risques naturels
 - o Contribuer à réduire les nuisances auprès des habitants.

Par ailleurs, la commune ne dispose pas d'OAP ;

Concernant le règlement, le projet d'aménagement de l'hôtel de Vanves est situé en zone UFa du PLU. Cette dernière constitue un « sous-secteur » de la zone UF, correspondant au site du Parc des Expositions.

Le projet d'hôtel de Vanves était compatible avec les articles 1 et 2 du PLU de Vanves, mais un audit du permis de construire ayant montré que le projet n'était pas conforme aux articles UF6, UF10 et UF12, la modification du PLU était nécessaire.

« Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de 9 unités,
- 3) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 4) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle. »

Modification n°2 apportée dans le Plan Local d'Urbanisme de Vanves

Une modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vanves a été approuvée le 31 mars 2021 par l'EPT GPSO. Cette modification, outre la transcription dans le règlement du PLU des recommandations découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas, était directement liée au projet d'hôtel du projet MIXCITÉ à Vanves.

Cette modification a été établie compatible avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Vanves, répondant aux objectifs suivants :

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

Cette modification n°2 du PLU avait pour objectifs de :

- **Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel à l'intérieur de l'emprise du Parc des expositions en limite de la rue du Moulin,**
- Transcrire dans le Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du Porter à Connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières (IGC) sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières.

Pour chacun des objectifs poursuivis, Les caractéristiques les plus importantes du projet de modification concernaient :

- Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel répondant à des objectifs d'intérêt général

- Le Parc des expositions de la Porte de Versailles s'étendant sur une superficie de 37 Ha dont 8 Ha sur la Commune de Vanves, se place au premier rang des parcs d'expositions français et au 7ème au rang

des parcs européens, ce qui en fait un équipement de premier plan de par sa taille et son attractivité. La Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES porte deux projets sur le Parc des expositions de la Porte de Versailles : d'une part, le projet de modernisation du Parc dont les travaux ont été entrepris depuis 2015 et d'autre part, le projet MIXCITÉ, en lisière du site, avec notamment la création d'un hôtel 2 étoiles sur le territoire de Vanves.

Le projet d'hôtel porté par VIPARIS PORTE DE VERSAILLES sur la Commune de Vanves répond à un double objectif régional de renforcement de l'offre hôtelière et de réaménagement du Parc des expositions de la Porte de Versailles. Il répond également à plusieurs objectifs poursuivis par le PADD du PLU, à savoir :

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

Plusieurs pièces du PLU étaient concernées par cette procédure : le rapport de présentation, les documents réglementaires (le règlement écrit, le plan de zonage et les annexes). La réalisation de ce projet a rendu nécessaire la modification du PLU de Vanves sur trois règles du secteur UFa (Parc des Expositions) :

- **Les règles en matière de hauteur**

Lors de l'élaboration du PLU, dans le secteur UFa qui couvre l'emprise du Parc des expositions, la hauteur maximale des constructions a été limitée à 15 mètres afin d'assurer une transition paysagère entre le parc des expositions et les quartiers résidentiels bordés par la rue Marcel Yol.

Sans remettre en cause ce principe, il a été proposé de créer un périmètre de hauteur spécifique au sein du secteur UFa, **périmètre dans lequel la hauteur maximale des constructions sera de 37 m**. Ce périmètre de hauteur spécifique donne sur la rue du Moulin et n'est pas mitoyen du secteur pavillonnaire bordé par la rue Marcel Yol.

Règlement

L'article 10 est modifié 2.2« Hauteur des constructions » de la zone UF pour le secteur UFa:

Article 10.3 Dispositions particulières

« En secteur UFa, sur les terrains ou parties de terrains faisant l'objet de dispositions graphiques spécifiques, la hauteur maximale des constructions est portée à 37 m. Le champ d'application de cette disposition est strictement limité aux terrains ou parties de terrains repérés graphiquement sur le plan de zonage ».

Plan de zonage

Le plan de zonage est complété par l'ajout d'un périmètre de hauteur spécifique dans le secteur UFa (hauteur maximale 37m), de 3 200m2 environ.



« Dans le secteur UFa (Parc des Expositions), un périmètre de hauteur spécifique, défini sur le plan de zonage, est créé, près de la porte D, à l'entrée de la rue du Moulin depuis Paris. Ce périmètre couvre les terrains situés à la fois dans une bande d'une profondeur de 60m à compter de la limite communale avec Paris et dans une bande d'une profondeur de 40m à compter de l'alignement du côté impair de la rue du Moulin. A l'intérieur de ce périmètre de hauteur spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 37m afin de permettre la réalisation de constructions plus hautes permettant d'une part la création d'une continuité urbaine permettant d'ouvrir le parc sur la ville et d'autre part l'inscription d'un élément urbain destiné à signaler l'entrée de ville.

Cette règle spécifique ponctuelle ne remet pas en cause le principe de transition voulu entre le Parc des expositions et les quartiers pavillonnaires bordés par la rue Marcel Yol qui avait conduit à fixer la hauteur maximale des constructions à 15 mètres dans le secteur UFa. ».

Article 10 - hauteur maximale des constructions

10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions ou parties de construction est mesurée à compter du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la partie de construction ou de la construction (au faîtage ou au sommet de l'acrotère).

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 mètres minimum des façades ou des pignons et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres. Pour l'application de cette règle, le retrait de 3 m n'est pas obligatoire pour les éléments techniques nécessaires à la mise aux normes des constructions existantes et pour les souches de cheminées des constructions comportant moins de 2 logements.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure à 3,50 mètres et les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs :

- les paratonnerres,
- les travaux visant à relever l'acrotère d'une construction existante, dès lors qu'il s'agit de procéder à des mises aux normes ou à des améliorations techniques (étanchéité de toiture terrasse par exemple)

Zone UF

10.2 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.

Sauf dispositions graphiques spécifiques, dans le secteur UFa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Dans le secteur UFb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres.

10.3 Dispositions particulières

En secteur UFa, sur les terrains ou parties de terrains faisant l'objet de dispositions graphiques spécifiques, la hauteur maximale des constructions est portée à 35 m. Le champ d'application de cette disposition est strictement limité aux terrains ou parties de terrains repérés graphiquement sur le plan de zonage.

En cas de toiture végétalisée semi-intensive ou intensive, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de l'épaisseur du dispositif retenu et dans la limite de 0,50 m.

• les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

La rédaction de l'article 6 du règlement de la zone UF a été modifiée dans le but d'offrir plus de souplesse architecturale et technique aux projets de constructions amenés à se réaliser dans le périmètre de hauteur spécifique situé dans le Parc des expositions (secteur UFa) et identifié au plan de zonage.

Dans le secteur UFa, les constructions doivent être implantées en tout ou partie en recul de l'alignement, avec un minimum de 2,50 mètres. Dans le périmètre de hauteur spécifique, il est proposé d'adopter une règle différente. **Ainsi les constructions pourront s'implanter en tout ou partie soit en recul de l'alignement, sans qu'une distance minimale ne soit imposée, soit à l'alignement, afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.**

• les règles en matière de stationnement

La modification de la rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UF a pour objet de ne plus imposer de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier sur les terrains situés dans le périmètre du Parc des expositions (secteur UFa).

Le PLU avant modification imposait la réalisation d'une place de stationnement pour 8 chambres soit la création d'un parking d'une quarantaine de places pour répondre aux besoins du nouvel hôtel. Or la remise en service des 1 387 places du parking 6 du Parc des expositions, en octobre 2019, a permis au Parc de retrouver sa capacité d'accueil maximale, soit plus de 4 000 places. Cette offre de stationnement déjà existante au sein du Parc répondra largement à ce nouveau besoin. En outre, le site bénéficie de la proximité de transports en commun structurants (métro ligne 12, tramway 2 et 3a) et de lignes de bus qui assurent sa bonne desserte.

La commune ayant donné un avis favorable le 15 octobre 2020 sur le projet, le commissaire enquêteur ayant remis son rapport, conclusions et avis le 20 novembre 2020 avec un « avis favorable », le Conseil de Territoire de l'établissement public de Grand Paris Seine Ouest (GPSO)

lors de sa séance du 31 mars 2021 a approuvé la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vanves.

Servitudes d'utilité publique pour le PLU de Vanves

Le site du projet est concerné par :

- Une servitude relative à la conservation du patrimoine culturel : Monument historique inscrit ;
- Une servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Zone de protection radioélectrique pour la station Paris Tour Maine Montparnasse 75 22 05 rayon = 300m ;
- Une servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique : Périmètre de prévention des risques de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières

2.2. Textes applicables pour le permis de construire

2.2.a. Projet soumis à Permis de Construire

En application des articles R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles telles que les hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Dans le cadre du projet, un permis de construire sera déposé pour chacun des bâtiments.

2.2.b. Permis de démolir et déclaration de travaux

Sur le site d'emprise du projet de l'hôtel Vanves se trouvaient 2 postes de livraison ENEDIS : un premier poste desservant les pavillons 4,5,6 du Parc des expositions, et le poste PL 7000 desservant le pavillon 7.

Dans le cadre du projet de l'hôtel Vanves, le poste de livraison du pavillon 7 a été transféré dans l'extension PL 76 du poste de livraison des pavillons 4,5,6.

Ces travaux anticipés à la réalisation de l'hôtel ont fait l'objet d'une Déclaration Préalable (DP) : « poste de livraison PL 7000 » n°92075 19 1075 dont l'Arrêté a été obtenu le 16/01/2021.

-Le poste de livraison du pavillon 7 est détruit pour laisser place à l'hôtel. La démolition de cet ouvrage étant prévue dans le cadre du Permis de Construire de l'hôtel Vanves, il vaut permis de démolir.

2.2.c. Mentions des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

En application des articles R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, dans le cas présent les hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique

Les différents Avis à la demande de permis de construire de l'hôtel Vanves sont par ailleurs précisés au **chapitre 4** (section **4.2.**).

Par ailleurs, les autorisations en vue du dépôt de permis de construire sont principalement les suivantes :

2.2.c.1. Autorisation de construire dans périmètre de protection des abords de monuments historique (Code du patrimoine)

Le site de l'hôtel d'Issy se trouve au sein du périmètre de protection des abords du monument historique inscrit de « la Manufacture des Tabacs » à Issy-les-Moulineaux.

Le site de l'hôtel Vanves se trouve quant à lui au sein du périmètre de protection des abords du monument historique inscrit du « Lycée Michelet » à Vanves.

De fait, La réalisation de travaux aux abords d'un monument classé est soumise à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'ABF dispose d'un délai de deux mois pour donner son autorisation.

L'avis favorable de l'ABF est consultable à la pièce 04.03.06 du présent dossier d'enquête publique.

2.2.c.2 Procédure d'archéologie préventive

Les procédures relatives à l'archéologie préventive sont engagées en application de l'article L.521-1 et suivants du Code du Patrimoine. L'archéologie préventive a pour objet d'assurer la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement

Les sites de projet de l'hôtel Vanves et Issy-les-Moulineaux ne sont pas concernées par les zones d'archéologie préventive.

Cependant, tout projet sur la commune de Vanves portant sur une emprise de plus de 5 000 m² doit consulter le Service régional de l'archéologie.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) a été consultée pour l'ensemble du Parc et ne donne pas lieu à des prescriptions archéologiques en l'état actuel, sauf, en cas de modification substantielle du projet ou de l'évolution des connaissances archéologiques de l'État sur le site.

L'avis du service régional de l'archéologie, indiquant que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive, est consultable à la pièce 04.03.11 du présent dossier d'enquête publique.

2.2.c.3. Autorisations administratives relative aux établissements recevant du public Les établissements recevant du public (ERP)

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment. Les ERP sont classés par type (symbolisé par une lettre), en fonction de leur activité ou la nature de leur exploitation. Plusieurs établissements recevant du public sont recensés dans le cadre du projet. La demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) au sens de l'article L.111-8 du Code de la construction et de l'habitation vise à vérifier la conformité des travaux prévus avec les règles d'accessibilité et de sécurité, en particulier vis-à-vis du risque incendie.

L'autorisation administrative pour le permis de l'hôtel Vanves est consultable aux pièces 04.03.10, 04.03.08 et 04.03.09 du présent dossier d'enquête publique.

2.2.c.3 Avis sur demande d'autorisation de construire auprès de l'inspection Générale des Carrières (IGC).

Les communes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves sont concernées par le Plan de Prévention des Risques (PPR) de carrières approuvé par arrêté préfectoral du 7/08/1985 délimitant le périmètre des zones de risque de carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé).

Dans les secteurs touchés par le risque de carrières, l'avis de l'inspection Générale des Carrières (IGC) est requis pour toute demande de permis de construire. Dans ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols peuvent être soumises à des prescriptions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

L'avis de l'Inspection Générale des Carrières pour le permis de l'hôtel Vanves est consultable à la pièce 04.03.07 du présent dossier d'enquête publique.

2.3. Contexte du projet soumis à évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permettre d'analyser et justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, et à informer et garantir la participation du public.

L'évaluation environnementale est un processus constitué par :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dans le cas présent une étude d'impact pour le projet, par le maître d'ouvrage ;2
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme, des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations. L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Ainsi l'autorité compétente pour délivrer cette décision prescrit, sur la base des propositions du maître d'ouvrage et des avis recueillis, les mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation que devra respecter le maître d'ouvrage, et précise les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Une liste des catégories de projets, plans et programmes, qui doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale a été établie (en l'occurrence, pour les projets : tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement).

Si certains projets, plans ou programmes, par leurs caractéristiques propres, sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale, **d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée.** Cette décision est prise par l'autorité environnementale.

Les règles actuellement en vigueur sont issues de la réforme initiée par l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et son décret d'application n° 2016-1110 du 11 août 2016.

S'agissant, plus particulièrement, du contenu même de l'étude d'impact, celui-ci est défini par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

La décision d'autorisation du projet répond, quant à elle, aux conditions définies à l'article L122-1-1 du code de l'environnement.

Concernant les projets, plans, programme soumis à évaluation systématique ou au cas par cas, l'Article R122-2 du Code de l'environnement modifié par Décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 - art. 19 et Version en vigueur depuis le 05 juillet 2020 indique :

« I. Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.()

- Les modifications ou extensions de projets déjà autorisés, qui font entrer ces derniers, dans leur totalité, dans les seuils éventuels fixés dans le tableau annexé ou qui atteignent en elles-mêmes ces seuils, font l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas.

-Les autres modifications ou extensions de projets soumis à évaluation environnementale systématique ou relevant d'un examen au cas par cas, qui peuvent avoir des incidences négatives notables sur l'environnement sont soumises à examen au cas par cas.()

Aussi, le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement indique les critères et des seuils soumis à une évaluation environnementale systématique ou un examen au cas par cas.

La surface de plancher du projet MIXCITÉ Phase 1 étant prévue dans une fourchette de 16 371 m² à 20 371 m², (selon les options retenues pour l'hôtel d'Issy) ,

Et étant dans la catégories de projets : 39) Travaux, constructions et opérations d'aménagement, « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² »,

Le projet est soumis à l'examen au cas par cas, ce qui aurait pu conduire à ce que l'Autorité environnementale requière une évaluation environnementale.

Dans ces conditions, Viparis a pris l'initiative de soumettre volontairement à évaluation environnementale le projet MIXCITÉ -phase 1- composé des deux hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux

L'évaluation environnementale ainsi prévue, conduit à l'organisation d'une enquête publique en application des articles L123-1 et L123-2 du code de l'environnement, afin d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Il est à rappeler qu'initialement, le projet MIXCITÉ s'organisait en deux phases, et se développer sur une surface de plancher totale supérieure à 40.000 m². Le report *sine die* de la 2ème phase du projet a conduit à une réduction de la surface de plancher développée inférieure à 25.000 m².

Dans le cas où la seconde phase du projet serait à nouveau à l'ordre du jour, l'évaluation de ses incidences sur l'environnement s'effectuerait alors conformément à la réglementation applicable.

2.4. Concertations préalables avec garants de la CNPD organisées par Viparis : Projet MIXCITÉ et Projet Phase 3 du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions

Dans le cadre de cette enquête publique, il a paru nécessaire de restituer la chronologie des deux concertations tant elles influent la présente enquête publique.

Concernant le projet MIXCITÉ, celui-ci a été présenté au garant comme l'un des sujets connexes à la concertation de la phase 3, consistant essentiellement en la réalisation d'un complexe hôtelier repartit entre un hôtel 3* sur la commune d'Issy-les-Moulineaux et un hôtel à caractère économique sur la commune de Vanves.

Compte-tenu de la temporalité des deux projets MIXCITÉ et Phase 3 qui sont contigus et se localisent tous les deux au sein de l'emprise foncière appartenant à la Ville de Paris, Viparis souhaitait saisir la CNPD pour l'organisation d'une concertation avec garant sur ce projet propre conformément à la procédure prévue à l'article L.121-17-I du code de l'environnement et selon les modalités fixées à l'article L.121-16-1-I du même code. Il s'agissait d'organiser deux démarches distinctes sur le plan formel et réglementaire mais conjointe dans le temps, voire simultanées et dans l'affichage au public avec le cas échéant, le même garant désigné par la CNPD au regard de la connectivité des deux projets.

Après une analyse juridique plus fine et échanges avec la CNPD, en se fondant notamment sur l'autonomie fonctionnelle du projet MIXCITÉ, il a été décidé de séparer clairement les deux concertations Préalables, cela s'est traduit par la désignation d'un garant propre au projet MIXCITÉ en séance plénière de la CNPD du 3 avril 2019. Cette concertation Préalable sur le projet MIXCITÉ se déroulera ultérieurement à la première phase de concertation (du 15 mai au 14 juin 2019).

*Le maître d'ouvrage Viparis a tenu toutefois à expliquer dans l'étude d'impact **Tome A** que le projet MIXCITÉ et le projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions (PEX) constituent deux projets distincts au sens du code de l'environnement.*

- *Premièrement, en termes de finalités, le projet MIXCITÉ et le projet de rénovation et de modernisation du PEX ne poursuivent pas le même objectif. Le projet MIXCITÉ a pour objectif d'apporter une offre complémentaire ne servant pas, en tant que telle, l'objectif de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions.
Plus précisément, MIXCITÉ a pour objectifs, d'une part d'apporter sur le terrain du Parc un offre complémentaire pour l'heure inexistante, mêlant une offre tertiaire (?) et une offre hôtelière et par conséquent, **de répondre aux besoins d'un public différent de celui des usagers du Parc des Expositions**, et d'autre part, de constituer une façade urbaine en périphérie du Parc permettant de créer une connexion avec celui-ci et les villes limitrophes (Vanves et Issy-les-Moulineaux).*
- *Par ailleurs, la distinction entre les finalités poursuivies par chacun des deux projets résulte du fait que seuls les travaux du projet de rénovation et de modernisation du PEX étaient prévus dans le cadre d'un programme de travaux mis à la charge de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES par un contrat de concession de travaux publics attribué par la Ville de Paris en 2013.
le projet de rénovation et de modernisation du Parc des expositions, contrairement au projet MIXCITÉ, résulte directement de l'exécution d'un projet initié et élaboré par la ville de Paris.
Le projet MIXCITÉ est par ailleurs rendu possible par le fait que le bail emphytéotique administratif (BEA), conclu avec la ville de Paris, autorise VIPARIS PORTE DE VERSAILLES à réaliser d'autres ouvrages que ceux expressément mis à sa charge par le contrat de concession.*

Le projet MIXCITÉ a donc été conçu parallèlement au projet de rénovation et de modernisation, lequel répond précisément aux besoins de la ville de Paris.

- *Deuxièmement, d'un point de vue fonctionnel, la réalisation du projet MIXCITÉ tel qu'envisagé n'est pas fonctionnellement conditionnée par les constructions du projet de rénovation et de modernisation du Parc. En outre, il apparaît que les constructions du projet MIXCITÉ peuvent être exploitées de manière autonome : **leurs conditions d'ouverture et d'accès n'étant, en effet, pas liées à celles des pavillons d'exposition du Parc.***
- *Troisièmement, d'un point de vue conceptuel, le projet MIXCITÉ a été planifié de manière indépendante et postérieurement à la conception du projet de rénovation et de modernisation du PEX, si bien qu'il semble difficile de considérer qu'il pouvait en constituer une simple phase. **Ainsi, MIXCITÉ peut, à ces différents égards, être considéré comme un projet à part et être soumis à une évaluation environnementale, au même titre que chacune des phases du projet de rénovation et de modernisation du Parc, mais indépendamment de celui-ci.***

Les ordonnances n° 2016-488 du 21 avril 2016 et n° 2016-1060 du 3 août 2016, relatives à la participation du public, ont renforcé le champ d'application des concertations préalables et le rôle de la CNDP (Commission Nationale du Débat Public).

Le projet MIXCITÉ, n'excédant aucun des seuils fixés dans le tableau annexé à l'article R. 121-2 du même code, n'entre pas dans le champ de compétence de la CNDP. Cependant ce projet étant soumis à évaluation environnementale, le maître d'ouvrage pouvait, conformément aux dispositions de l'article L. 121-15-1 2° du code de l'environnement, choisir de le soumettre à concertation préalable.

Par ailleurs, Viparis étant lauréat d'un appel à candidature par la Ville de Paris en 2013 sur la base d'un schéma directeur général approuvé, ce schéma le lie sous la forme de contrats et la Phase 3 constitue la finalisation du projet global.

Fin 2018, la Société Viparis a saisi la Commission Nationale du Débat public (CNDP) pour la dernière phase (Phase 3) de **rénovation et de modernisation du Parc des Expositions**, sur le fondement de l'article L.121-8-II du code de l'environnement au titre des projets devant nécessairement être rendus publics par leurs maîtres d'ouvrages et dont la CNDP peut potentiellement être saisie.

En effet, le projet concerné, « Phase 3 de rénovation et de modernisation du parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris », entre au titre de la nomenclature figurant à l'article R.121-2 du code de l'environnement, dans la catégorie : « équipements culturels, sportifs, scientifiques ou touristiques » dont le montant du coût est supérieur à 150 millions d'euros et inférieur à 300 millions d'euros.

Sur le fondement de cette saisine, la CNDP a décidé de l'organisation d'une concertation Préalable. Cette concertation préalable avec garant de la CNDP sur **la Phase 3 du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles s'est déroulée du 1er avril au 3 mai 2019.**

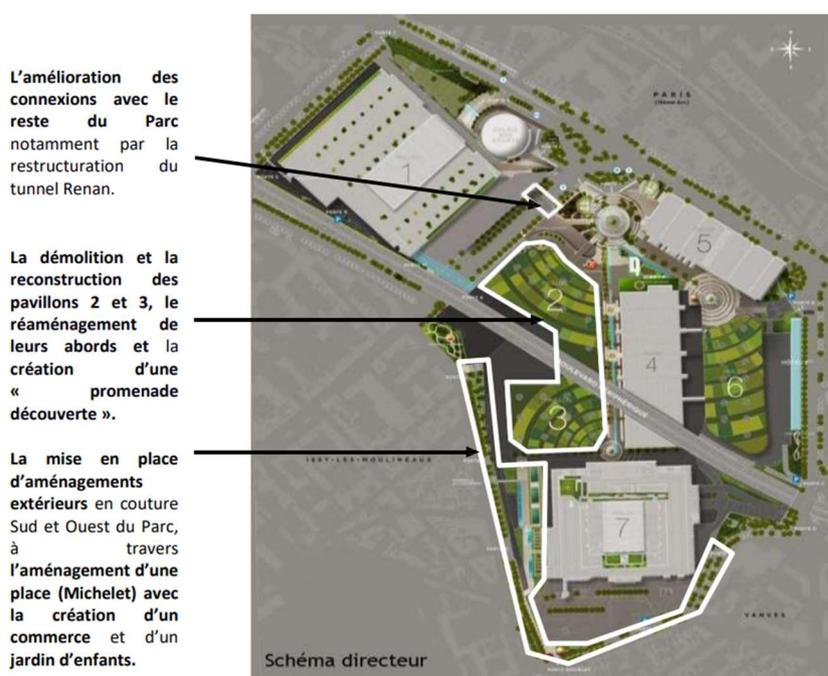
La Phase 3 du projet de rénovation et modernisation du Parc des Expositions étant soumise à concertation préalable, il est apparu nécessaire que le projet MIXCITÉ, considéré comme étant un projet distinct mais connexe, soit lui-même soumis à concertation préalable, dans les mêmes conditions que ce dernier, dans un souci de bonne information du public.

Dans ces conditions, VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a pris l'initiative de demander à la CNDP la désignation d'un garant, conformément aux dispositions de l'article L. 121-16-1.

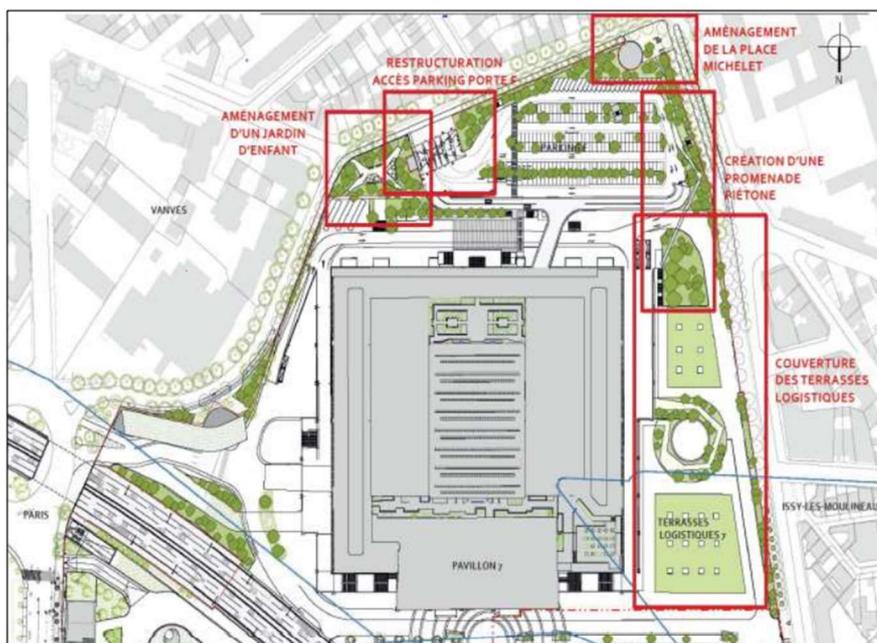
Cette deuxième concertation préalable avec un garant de la CNDP, relative cette fois au projet MIXCITÉ, s'est déroulée quelques jours après la première concertation relative à la Phase 3, du 15 mai au 14 juin 2019.

2.4.a -Concertation préalable avec garant de la CNDP pour le projet de la Phase 3 du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles (Paris), du 1er avril au 3 mai 2019.

- Les travaux et aménagements de la Phase 3 consistent en :
 - L'amélioration des connexions avec le reste du parc
 - La démolition et la reconstruction des pavillons 2 et 3, le réaménagement de leurs abords et la création d'une « promenade découverte ».
 - La mise en place d'aménagements extérieurs en couture Sud et Ouest du Parc, à travers l'aménagement d'une place (Michelet) avec la création d'un commerce et d'un jardin d'enfants.



- Concernant la réalisation d'aménagements extérieurs périphériques, ceux-ci sont constitués par :
 - L'aménagement d'un jardin d'enfants d'une superficie de 1400 m² à l'arrière du pavillon 7 à l'angle des rues du Moulin et Marcel Yoi sur la commune de Vanves, en lieu et place d'une partie de l'actuel parking F. Il comportera une aire de jeux destinée aux enfants du quartier.
 - La restructuration du Parking F et de sa porte d'accès ;
 - L'aménagement de la place Michelet et la création d'un commerce de 200m² ;
 - La couverture des terrasses logistiques qui devraient permettre de réduire les nuisances sonores et visuelles pour les riverain



- Le garant apporte dans son rapport certaines précisions sur les délais et l'organisation générales des phasages :

« La reprogrammation du phasage en 3 temps est aussi due au fait que le Parc des Expositions constituera l'un des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. En effet, les pavillons 1 et 4 accueilleront les épreuves d'handball et de tennis de table.

Si la démolition/reconstruction des pavillons 2 et 3 programmée dans la phase 3 n'est pas nécessaire à la tenue des Jeux Olympiques, en revanche eu égard à l'implantation de ces pavillons au cœur du Parc des Expositions entre les pavillons 1 et 4, l'achèvement de la reconstruction de ces derniers avant la tenue des Jeux, constitue un élément indispensable au bon déroulement de ces derniers selon les critères de sélection du Comité International Olympique d'après les indications recueillies par le Garant auprès de la Ville de Paris. Cet élément justifie aux yeux du Maître d'Ouvrage, le calendrier contraint du déroulement de la concertation mis en avant tant auprès de la CNDP que des Communes »

Au terme de cette concertation, les recommandations du garant sont les suivantes :

« Une continuité à assurer avec le projet MIXCITÉ : Eu égard à la connectivité des projets, leur imbrication et leur complémentarité quand bien même ils formeraient d'un point de vue strictement juridique des projets différents, il importerait de joindre les initiatives visant à continuer à informer et à associer la population, tant pour la phase 3 du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions, que pour le projet MIXCITÉ.

En effet, ces deux projets sont imbriqués car contigus et situés tous deux sur l'assise foncière appartenant à la ville de Paris. Or, certaines esquisses rendues publiques quelques jours avant la clôture de la présente concertation préalable portant sur le projet MIXCITÉ, pouvaient légitimement interroger le public d'un point de vue urbanistique, sur les aspects de couture urbaine notamment en terme de porosité entre le Parc des Expositions et le tissu urbain avoisinant, y compris d'un point de vue paysager et sur la jonction avec les sujets de la présente concertation et doivent à ce titre être abordés lors de cette autre concertation.

Il convient donc de continuer à assurer la meilleure information possible du public sur ces deux projets jusqu'à leur achèvement définitif car ceux-ci se réaliseront dans le même secteur, certes de façon

échelonnée mais rapprochée dans le temps. Dans ce cadre, un interlocuteur unique pourrait être désigné par le Maître d’Ouvrage pour assurer les relations avec les habitants et faciliter ainsi la poursuite du dialogue notamment dans le cadre de l’outil de concertation élargi proposé auparavant ».

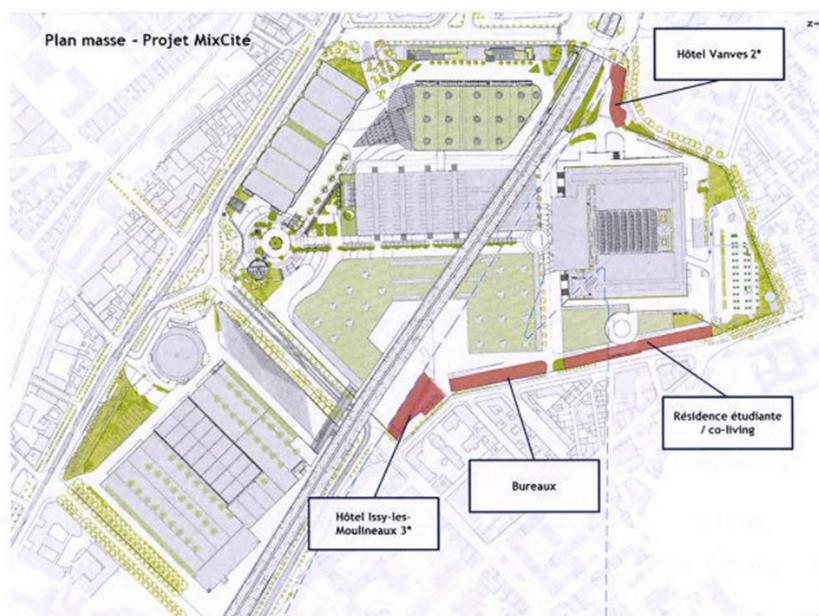
2.4.b-Concertation préalable avec garant de la CNDP pour le projet MIXCITÉ (phase 1 et phase 2) du 15 mai au 14 juin 2019.

Comme l’indiquait la concertation portant sur la phase 3, le projet MIXCITÉ a également fait l’objet d’une concertation avec garant quelques jours après la première concertation (du 15 mai au 14 juin 2019).

Le cadre en était cependant différent. Le projet étant soumis à évaluation environnementale, le maître d’ouvrage, à son initiative, a fait le choix de soumettre le projet à concertation préalable, conformément aux dispositions de l’article L 121 161 du code de l’environnement. Il a donc été demandé à la Commission Nationale du Débat Public la désignation d’un garant.

Lors de la concertation, le projet MIXCITÉ était présenté comme comprenant **2 phases** :

- **Phase 1 :**
 - o Un hôtel 3 étoiles à Issy-les-Moulineaux et
 - o Un hôtel 2 étoiles à Vanves
- **Phase 2 :**
 - o Un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux
 - o Une résidence étudiante ou un bâtiment de co-living à cheval sur Vanves et Issy-les-Moulineaux



Concernant le résultat de la concertation, pour laquelle plus de 100 avis et contributions ont été exprimés, le rapport du garant indique que les principaux sujets abordés relèvent de :

- **L’articulation du projet de la phase 3 avec le projet urbain MIXCITÉ**

Le rapport du garant indique que cette thématique a été la source d’incompréhension la plus forte, notamment au regard des illustrations incluses dans le dossier de concertation du projet phase 3 du

Parc des expositions qui identifient bien les 2 projets d'hôtel, mais passe sous silence les projets de bureau et de résidence étudiante (dénommée Phase 2 du projet MIXCITÉ).

- **L'opportunité du projet de développement des surfaces hôtelières et de bureaux**

Le rapport du garant rapporte que de nombreux participants se sont interrogés sur l'opportunité même du projet MIXCITÉ notamment au regard de l'offre hôtelière et de bureaux déjà présente ou en projet dans le secteur du parc des expositions. Partant notamment du postulat que ce projet est proposé en partie pour éviter la pollution visuelle et sonore aux espaces logistiques du Parc des expositions, de nombreux participants ont proposé des alternatives à celui-ci notamment :

- Une alternative sans construction de bureau ni de logements avec un mur acoustique végétalisé
- Une alternative répartissant les immeubles du projet MIXCITÉ sur l'ensemble de l'emprise du parc
- Une alternative prévoyant l'enfouissement des aires logistiques en sous-sol

- **L'opportunité du projet de développement des surfaces commerciales**

Le rapport du garant indique que la plupart des participants ont considéré que le maillage commercial était déjà satisfaisant. D'autres ont estimé que de nouveaux commerces pourraient animer le quartier. D'autres ont fait remarquer que les commerces qui ont essayé de s'implanter dans le quartier n'ont pas fonctionné car la demande était insuffisante. Un participant/commerçant du quartier estime que le Parc asphyxie les commerces aux alentours et estime que le Parc cherche à conserver les clients à l'intérieur du site en y installant des commerces et que les commerces situés à l'extérieur ne peuvent profiter de l'attractivité. Enfin les participants ont dénoncé les nuisances qu'occasionnerait l'arrivée des commerces en pied d'immeuble dans la rue du 4 septembre.

- **Le projet urbain et l'intégration des bâtiments**

Le rapport du garant relate que les riverains d'Issy-les-Moulineaux ont posé de nombreuses questions sur l'organisation de l'espace autour de l'hôtel (logistique et parking) et rejettent totalement la version de 65 m de hauteur.

Si la décision de réaliser l'hôtel se confirme, le public souhaiterait pouvoir discuter des formes urbaines : hauteur, profondeur, retrait par rapport à la rue, percées visuelles, etc. Certains doutent de la nécessité de monter en hauteur pour masquer les nuisances sonores. Plusieurs participants déplorent la forme de « barre » des immeubles présentés, allant jusqu'à utiliser l'expression *muraille de Chine*. Ils se sont inquiétés de l'impact du projet sur l'ensoleillement, la luminosité de leur appartement et ont estimé que leur vue aujourd'hui dégagée sur Paris et la tour Eiffel serait masquée.

Plusieurs propositions ont été formulées concernant les 2 bâtiments prévus pour la phase 2 MIXCITÉ : hauteur maximale de R+ 3, travail sur la forme et emplacement des bâtis, afin de conserver le plus possible la luminosité et la visibilité pour les immeubles existants.

La réponse de Viparis étant que la réflexion est ouverte, les visuels présentés relèvent de la volumétrie de principe, il n'est pas dans l'intention de Viparis de créer des « effets de barre », le travail étant peu avancé sur les formes architecturales. De plus de nouvelles percées visuelles peuvent par exemple être imaginées pour éviter « l'effet barre » et apporter une nouvelle qualité urbaine et architecturale dans le secteur.

- **Modification des documents d'urbanisme PLU**

Le rapport du garant indique qu'il est apparu regrettable que les communes soient restées très en retrait du processus de concertation. Si ce projet MIXCITÉ s'inscrit réellement dans le cadre du projet

urbain qu'ils défendent, ils auraient dû pouvoir expliquer au public les modalités de leur intégration dans les documents de planification.

Par ailleurs un sujet a suscité beaucoup d'inquiétude, laissant planer le doute sur les hauteurs finales des différents bâtiments. À ce stade, le public n'a pas disposé de l'ensemble des réponses qu'il est en droit d'attendre sur le sujet dans le cadre d'une démarche qui se veut transparente.

La réponse de Viparis indique que les projets d'hôtel d'Issy (hauteur envisagée de 65 m pour l'hôtel d'Issy) et Vanves (*non décrit*) nécessitent une modification des PLU, mais que la phase 2 (bureaux et site de co-living) ne le nécessite pas.

Le maire-adjoint d'Issy les Moulineaux indique qu'il y a aucun projet déposé pour la demande de permis de construire. De plus, les modifications du PLU sont réalisées pour des aspect généraux et non des cas particuliers. Le PLU fixe un cadre général, c'est un outil. Par ailleurs toute modification du PLU sera soumise à concertation si une modification du PLU est nécessaire.

- **L'accessibilité et le stationnement**

Le rapport du garant relate que presque unanimement les participants ont pointé les problèmes existants de circulation et le risque de voir la situation s'aggraver avec le projet MIXCITÉ.

Plusieurs participants se sont demandé si des études de trafic avait été réalisées. Ils ont notamment insisté sur le fait que de nombreux enfants traversent cette rue en raison de la proximité d'établissements scolaires. Des remarques ont porté sur les cars qui desservent actuellement l'hôtel Mercure et qui engendrent d'importants problèmes de circulation, la situation risquant d'empirer avec la construction de 2 nouveaux hôtels.

La réponse de Viparis est que des études de trafic détaillées seront effectuées dans le cadre de l'étude d'impact. Les estimations, issues des précédentes études d'impact des phase 1 et 2 du projet de modernisation, que le développement de l'offre de transport en commun répondra aux besoins nouveaux. C'est également principalement le Parc des expositions qui attirera les clients dans les nouveaux hôtels on peut donc prévoir que ceux-ci resteront sur place et ne circuleront pas en voiture. Le projet de modernisation du Parc qui sera mis en œuvre en parallèle prévoit grâce à la réorganisation des espaces logistiques de déporter au maximum les flux de bus vers l'intérieur du Parc ce qui devrait désengorger la rue. Les hôtels accueilleront des publics qui viennent visiter le Parc ou y travailler et les hôtels auront un effet positif sur les déplacements puisque ces visiteurs seront déjà sur sites. La tendance globale à la baisse de la part modale des véhicules devrait elle aussi réduire la circulation aux abords du site.

Le maire-adjoint d'Issy les Moulineaux précise que la ville travaille à la refonte du plan de circulation.

Évolution du projet à la suite de la concertation

Le directeur général de Viparis a apporté des réponses sur la suite de la démarche :

- Constatant de nombreuses inquiétudes exprimées à propos de la 2nde tranche du projet correspondant à l'immeuble de bureaux et au bâtiment à destination de résidences étudiantes ou de co-living, ces réactions ont conduit à constater que cette 2nde tranche nécessite à minima une nouvelle phase de maturation.
Dans ces conditions les demandes d'autorisation administrative qui seront prochainement déposés ne concerneront que les 2 hôtels situés l'un à Vanves et l'autre à Issy-les-Moulineaux
- Concernant la hauteur de l'hôtel de Issy-les-Moulineaux initialement prévu de 65 m, compte tenu des réactions du public, il a finalement été décidé de privilégier la solution de 35 m.

Le garant, au terme de cette concertation, formule les recommandations suivantes :

Le DG de Viparis ayant bien pris en compte le nécessaire approfondissement de la concertation pour la phase 2 de MIXCITÉ qui concerne l'immeuble de bureaux et celui de résidence étudiante et d'espace de co-living,

- 1- Le garant estime que cet approfondissement de la concertation doit cependant être réalisé aussi pour les hôtels d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, tant il lui semble que le processus de concertation mise en place a manqué d'un temps de préparation et d'association des principaux acteurs concernés, notamment les 2 mairies d'Issy et de Vanves.
- 2- Il recommande qu'un nouveau temps de concertation par la commune d'Issy-les-Moulineaux en lien étroit avec Viparis soit ouvert à l'occasion de la modification du PLU d'Issy-les-Moulineaux permettant au public de bien participer à l'évolution du projet urbain de la collectivité aux abords du parc des expositions et de comprendre comment le projet MIXCITÉ s'y intègre. La modification de ce document d'urbanisme ne peut se faire sans une large association du public
- 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 2 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 dans son bilan du 3 juin 2019. (Même si les 2 procédures relèvent de 2 logiques juridiques différentes et que la nomination d'un garant post concertation n'est pas obligatoire pour MIXCITÉ alors qu'elle est pour le projet de rénovation du parc des expositions).

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET

2.1 Présentation du projet

2.1.1 Les acteurs du projet

2.1.1.a. Maître d'ouvrage

Le Maître d’Ouvrage du projet est la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, filiale de la société Viparis Holding.

La société-mère Viparis Holding, Société Anonyme au capital de 126 797 349,22€, dont le siège social est à Paris (75017), 2 place de la Porte Maillot, immatriculée sous le numéro 503 815 573 RCS Paris comprend les Sociétés d’exploitation suivantes : Palais des Congrès de Paris, Viparis Nord Villepinte, Viparis Le Bourget, Viparis SAS, Viparis Le Palais des Congrès d’Issy, S.E.S.R SA., et Viparis Palais des Congrès de Versailles.

Les sociétés d’exploitation des sites VIPARIS sont détenues à parité par la Chambre de commerce et d’Industrie de région Paris Ile-de-France et la société Unibail-Rodamco SE.

La société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, Société en Nom Collectif au capital de 18 247 680 €, dont le siège social est à Paris (75017), 2 place de la Porte Maillot, immatriculée sous le numéro 612 016 212 RCS Paris, est détenue directement, à parité, par des sociétés filiales de la Chambre de commerce et d’Industrie de région Paris Ile-de-France et la société Unibail-Rodamco SE.

Viparis Holding se présente comme le leader européen dans la gestion de sites de congrès et salons. Il est l’opérateur de 9 sites événementiels de la région Ile-de-France qui, à titre indicatif, accueillait en 2016, 10 millions de visiteurs (rapport annuel 2016) sur les sites suivants : l’Espace Champperret, l’Espace Grande Arche, l’Hôtel Salomon de Rothschild, les Salles du Carrousel du Louvre, le Palais des Congrès d’Issy, le Palais des congrès de Paris, Paris Le Bourget, Paris Nord Villepinte et Paris Expo Porte de Versailles.

Viparis Holding exploitait le Parc des Expositions de la Porte de Versailles dont l’emprise foncière appartient en totalité à la Ville de Paris, dans le cadre d’une Délégation de Service Public conclue le 23 juin 1987.

Considérant que le Parc des Expositions n’était plus adapté à son environnement concurrentiel et qu’il devait faire l’objet de travaux majeurs, la Ville de Paris a lancé en juillet 2012, un appel à candidature pour la réalisation d’un programme d’investissement visant à moderniser le site, consistant plus particulièrement en la démolition/reconstruction des pavillons et en une amélioration de l’insertion urbaine du Parc dans son environnement.

VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a été désignée lauréate en juillet 2013, sur la base d’un programme général de rénovation du site notamment afin de répondre à des attentes directes ou indirectes de la Ville de Paris en matière de développement durable.

A ce jour et depuis le 9 décembre 2013, VIPARIS PORTE DE VERSAILLES est titulaire de trois contrats avec la Ville de Paris :

- Un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) lui offrant des droits réels d’occupation et d’exploitation du site à des fins d’organisation de salons et congrès jusqu’en 2065.
- Un Contrat de Concession de Travaux dans le cadre de la rénovation du site qui devrait se terminer en 2024.

- Une Convention Cadre des Droits et Obligations des Parties, théoriquement jusqu'en 2065 mais appelée à être adaptée régulièrement.

2.1.1 .b. Maîtrise d'œuvre

-Concernant l'hôtel à Vanves :

Agence internationale Valode et Pistre (Paris.)

L'agence Valode et Pistre a réalisé notamment les restructurations des Pavillon 7 et 6 du Parc des expositions.

-Concernant l'hôtel à Issy-les-Moulineaux,

Agence internationale Jean-Paul Viguier et Associés puis VIGUIER architecture urbanisme paysage.

2.2. Caractéristiques générales du projet

2.2.1. Localisation et caractéristiques du site de l'opération

Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles est implanté sur 3 communes : Paris (75), Issy-les-Moulineaux et Vanves, toutes deux situées dans le département des Hauts-de-Seine (92).

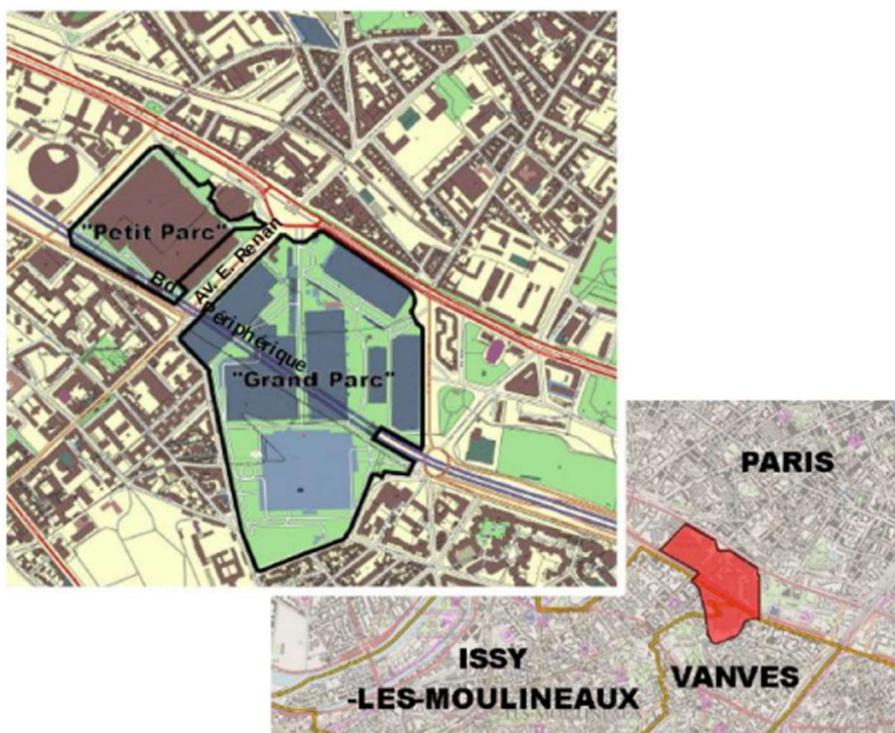
Il s'étend sur une superficie de 34 hectares dont 8 hectares sur la commune de Vanves 4 hectares sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Le Parc des Expositions se compose de trois sites :

- Un terrain de 27 hectares environ, dénommé « le Grand Parc », situé sur les communes de Paris dans le 15^e arrondissement, d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, et sur lequel le projet MIXCITÉ est prévu.
- Un terrain de 7 hectares environ, dénommé le « Petit Parc », situé sur la commune de Paris, et compris entre le futur jardin du Boulevard Victor et l'emprise du Palais des Sports au Nord, l'avenue Ernest Renan et l'emprise de la future Tour Triangle prévue à proximité du Parc des Expositions.
- Un terrain de 7 768 m² environ, dénommé « parking Hélicoptère », situé sur la commune de Paris.

Le Parc est traversé par le boulevard périphérique, qui le surplombe sur plus d'un kilomètre.

La topographie du site est de plus de vingt mètres de dénivelé entre l'est (Avenue de la Plaine) à 67 mètres d'altitude, et l'ouest (rue de la Porte d'Issy) à environ 42 mètres d'altitude).



Source avis MRAe phase 3 du projet de rénovation du Parc - 2019

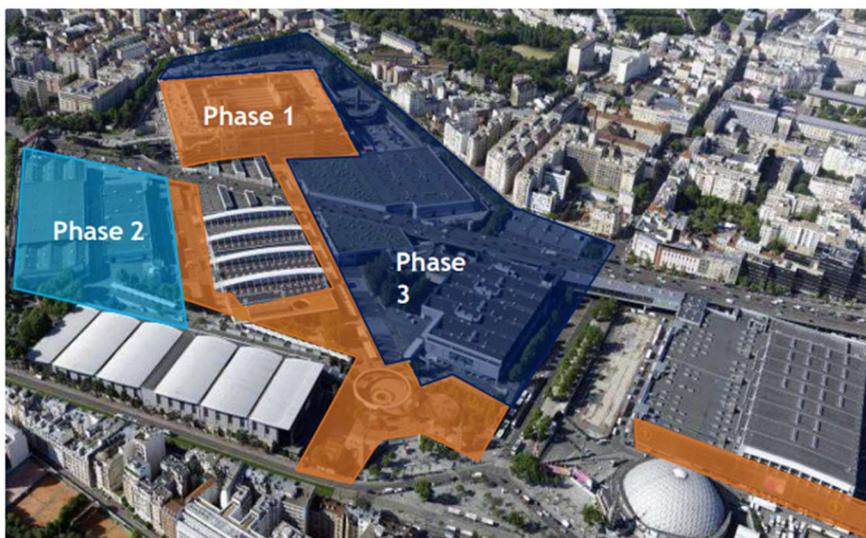
Le Parc des expositions est présenté comme le premier en Europe par le nombre de manifestations (141 en 2018) et recevant en moyenne 7 millions de visiteurs par an.

Les premières constructions datent de 1923 et le site va connaître diverses évolutions jusqu'au dernier projet de modernisation. Il est apparu à la Ville de Paris que le Parc des Expositions n'était plus adapté ni à son environnement juridique et concurrentiel, et qu'il devait faire l'objet de travaux significatifs. A l'issue d'une procédure de mise en concurrence par la Ville de Paris, VIPARIS PORTE DE VERSAILLES s'est vu attribuer un nouveau contrat d'exploitation, à effet du 1er janvier 2015 pour 50 ans, accompagné de la réalisation d'un projet de modernisation du Parc des Expositions.

Ce projet de modernisation du site est envisagé selon une triple orientation :

- Moderniser les pavillons du Parc des Expositions, y créer de nouvelles fonctionnalités et faciliter l'accueil de congrès en créant notamment un centre de congrès, un programme hôtelier et des commerces associés ;
- Améliorer l'impact urbain du fonctionnement du Parc des Expositions et améliorer son insertion urbaine ;
- Concevoir et réaliser les travaux dans un objectif de développement durable et d'amélioration de l'impact environnemental du Parc des Expositions

Le projet de modernisation et de rénovation du Parc, prévue en 3 phases de travaux, validées au fur et à mesure des études techniques, par la Ville de Paris et les différentes parties prenantes.



Répartition du phasage du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles

La Phase 1 (2015–2017) achevée, a principalement porté sur la rénovation du Pavillon 7 et l’aménagement du 3ème niveau du Paris Convention Centre, le réaménagement des espaces extérieurs du Parvis A avec la construction d’un anneau signalétique.

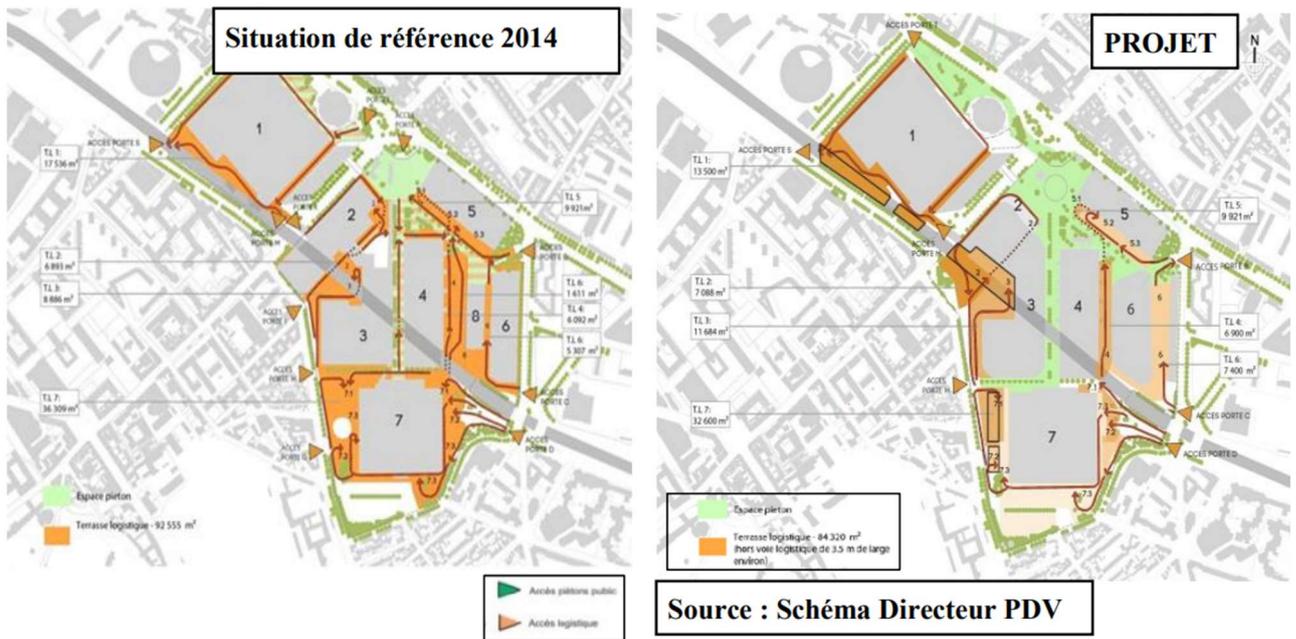
La Phase 2 (2017–2020) également achevée, a comporté la démolition des Pavillons 6 et 8 et du parking C existant ; La reconstruction d’un nouveau Pavillon 6, d’un nouveau parking C de 1 500 places sous le Pavillon 6, et le réaménagement du parvis devant ce Pavillon ; La construction d’un complexe hôtelier (452 chambres) avenue de la Porte de la Plaine et des commerces en pied d’immeuble.

La Phase 3 des travaux de modernisation, qui était initialement prévue entre 2020 et 2024, mais dont la date est désormais en suspens, comprend :

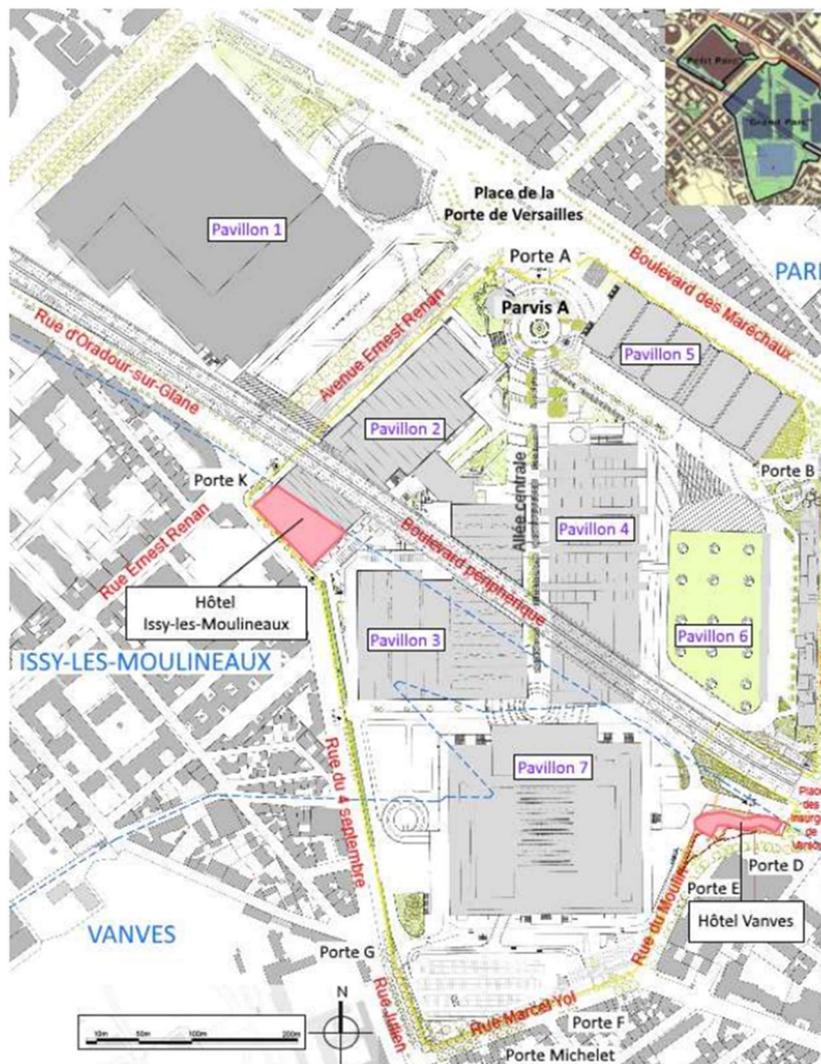
- La démolition des pavillons 2 et 3 existants, tout en conservant une surface de 4 800 m² environ de locaux prestataires situés actuellement sous la terrasse logistique du Pavillon 3.
- La reconstruction des pavillons 2 et 3 et travaux de VRD à la périphérie des halls.
- Le réaménagement du Tunnel Renan et de la liaison piétonne vers le Parvis de la Porte A.
- Les aménagements extérieurs (rampe, espaces verts, cheminement piétons).
- La création d’une coque commerciale dans l’enceinte du Parc côté Vanves.
- La couverture des terrasses logistiques du côté Ouest du pavillon 7 avec la mise en place de toitures végétalisées.
- La création d’une liaison piétonne Nord/Sud.

En parallèle du projet de modernisation, (résumé non technique de l’étude d’impact page 6) les hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux, à savoir la phase 1 du Projet MIXCITÉ, ont été envisagés par VIPARIS pour une ouverture au public pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Ce projet a pour objectifs de :

- Développer un programme d’activités mixtes en lisière du Parc des Expositions,
- Revaloriser des terrains libres, sur les franges extérieures du Parc,
- Reconstituer une couture urbaine connectée avec les villes limitrophes.



2.2.2. Description sommaire des hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux



Les deux futurs hôtels sont situés tous deux en bordure de l'emprise du Parc, au sud du périphérique. Ils sont distants de 450 m environ, séparés par les pavillons 7 et 3, l'un des hôtels est prévu sur la commune de Vanves et l'autre sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

- Le projet de l'hôtel Vanves se situe à l'entrée de la Porte D du Parc. L'emprise au sol de l'hôtel est de 1346 m² et celle du rez-de-chaussée de 838 m². Actuellement, l'emprise du projet de l'hôtel Vanves est principalement occupée par les voies d'accès à la logistique du Parc (niveau Porte D) et également par un espace partiellement arboré et végétalisé où se tiennent actuellement les postes de livraison électrique général des pavillons 4,5, 6 et 7.



Emprise actuelle du projet de l'Hôtel Vanves depuis le Parc des expositions

- L'hôtel Issy-les-Moulineaux se situe à l'entrée de la Porte K du Parc, à l'angle des rues Ernest Renan et 4 septembre et sera implanté sur une parcelle de 2 842 m² environ. Actuellement cette parcelle correspond à l'arrière du pavillon 2.1. du Parc, et une démolition partielle du pavillon 2.1 sera nécessaire pour la réalisation de l'hôtel.



Emprise actuelle du projet de l'Hôtel Issy-les-Moulineaux depuis la rue E Renan

Pour rappel, la présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'instruction de la première demande d'autorisation relative au projet MIXCITÉ, à savoir, la demande de permis de construire relative à l'hôtel situé à Vanves, déposée sur Vanves le 18 décembre 2020 et enregistrée sous le n° 92075 20 0882, conformément à ce que prévoit l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement.

Le projet d'Issy-les-Moulineaux est donc présenté au stade de ses intentions et études apparaissant dans l'étude d'impact.

2.2.2.a. Hôtel d'Issy-les-Moulineaux

Evolution du projet d'hôtel d'Issy-les-Moulineaux concernant sa hauteur

Initialement, lors de la concertation préalable du public organisée par un garant de la CNDP en 2019, deux versions du projet avaient été étudiées et soumises à :

- Un bâtiment immeuble grande hauteur (IGH) d'environ 65 m de hauteur et d'une capacité approximative de 500 chambres, dont la surface totale avoisine 25.000 m² ;
- Un bâtiment non-IGH d'environ 35 m de hauteur et d'une capacité approximative de 350 chambres, dont la surface totale avoisine 15.000 m².

Ces deux versions du projet comprenant des espaces de commerces et de loisirs en pied d'immeuble. Au regard de la concertation et des recommandations formulées par le garant de la CNDP, VIPARIS PORTE DE VERSAILLES s'est engagé à réduire la hauteur de l'hôtel Issy-les-Moulineaux à un maximum de 36 mètres.

Les principaux éléments constitutifs du projet :

Emprise au sol du projet : entre 2 000 et 2 500 m²

Surface De Plancher totale (SDP) : entre 9.000 m² et 13.000 m²

Niveau de référence du projet : Niveau de référence du projet en rez-de-chaussée situé entre 35 m et 36 m NVP

Hauteur maximale du projet : entre 26 et 40 m

Niveau (Nombre d'étages) : entre 6 et 9 niveaux (hors locaux techniques)

Dimensions du bâtiment Longueur max : 90 m Largeur max : 45 m

Projet

L'hôtel Issy-les-Moulineaux sera implanté entre les portes K et J du PEX. Il aura une capacité comprise entre 300 et 394 chambres et comprendra des espaces d'accueil dont notamment un lobby d'accueil et un espace bar/restaurant.

Sa hauteur n'est actuellement pas arrêtée. Elle sera néanmoins inférieure à 36m. Des commerces et/ou espaces de services sont envisagés en pied d'immeuble orientés vers les rues adjacentes. Les installations techniques seront notamment positionnées en toiture de l'hôtel.

L'hôtel Issy-les-Moulineaux comptera entre 300 à 394 chambres économiques, réparties en chambres de type standard, chambres de type premium et chambres accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les derniers niveaux comprendront les locaux techniques tels que le local groupe froid, les CTA ou le local solaire. Sur le dernier niveau accessible au public, un rooftop bar pourra être envisagé afin de compléter l'offre de restauration de l'hôtel.

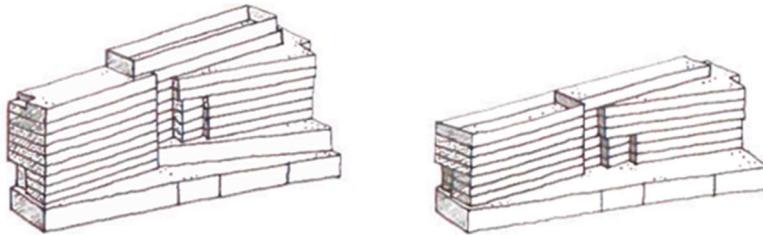


FIGURE 9: VARIANTES DE 26 M (DROITE) OU 40 M (GAUCHE), SOIT 6 OU 9 ÉTAGES, DE L'HÔTEL ISSY-LES-MOULINEAUX – SOURCE ÉTUDE D'IMPACT TOME A PAGE 19

Parti architectural

L'hôtel présente une forme de bâtiment simple, qui émerge comme un volume taillé depuis le socle et brisé par une ou plusieurs failles. Les deux façades du bâtiment, côté périphérique et côté rue du 4 Septembre, vont exprimer deux écritures architecturales différentes.

La façade sud de l'hôtel offre une opportunité de création d'un nouvel espace urbain pour la ville d'Issy les Moulineaux, à l'entrée de Parc des Expositions. Un parvis urbain sera aménagé en pied d'immeuble. Des terrasses plantées seront disposées sur les façades de l'hôtel, certaines seront accessibles au public.

Démarche environnementale

Le projet est engagé pour une optimisation environnementale du projet tenant compte des contraintes intrinsèques du site. Les certifications visées pour le thème sont :

- la certification « NF bâtiment tertiaire démarche HQE® » du référentiel technique HQE, millésime 2015 au niveau excellent ;
- la certification BREEAM® international New construction 2016 du BRE, niveau « very good ».

Parti fonctionnel

L'hôtel intègre sur ses premiers niveaux, les principaux espaces du back office ainsi que les espaces d'accueil du public : les premiers niveaux de l'hôtel constituant son socle, comprendront ainsi notamment une zone administrative, un espace dédié aux livraisons, le hall d'accueil, un bar lounge destiné au public comme aux clients de l'hôtel, un ou plusieurs commerces et/ou espaces de services qui pourront être également implantés au RDC, des espaces techniques divers nécessaires au bon fonctionnement de l'hôtel

Intégration urbaine du projet,

Le bâtiment sera placé en retrait de la voirie parallèlement au boulevard périphérique, avec une identité forte au sein du quartier et des espaces accessibles au public. Le parvis public créé en pied de bâtiment par le retrait de la façade de l'hôtel, permettra le traitement du dénivelé entre le trottoir existant (en pente) et le parvis (horizontal) grâce à l'implantation de marches.

Les commerces envisagés au pied de l'hôtel Issy-les-Moulineaux auront vocation à proposer une activité de quartier et des services de proximité : plusieurs possibilités seront étudiées. De manière générale, les commerces envisagés seront complémentaires et non en concurrence avec les commerces existants dans le quartier, l'un des buts de l'exploitant, à travers le projet MIXCITÉ, étant d'ouvrir le plus possible le Parc sur l'extérieur, mais aussi de proposer des services proches du site afin d'apporter un confort supplémentaire aux visiteurs. Si des commerces devaient être implantés, ils représenteraient 1 500m² maximum de surface de plancher et disposeraient d'accès indépendants à ceux de l'hôtel.

Parti végétal

L'emprise du projet, celui-ci étant actuellement occupé par le pavillon 2 .1 du Parc ? ne comporte que quelques arbres ayant poussé dans un espace exigu accolé au bâtiment. Le projet prévoit le remplacement des 5 arbres par 5 arbres à grand développement dans le cas où leur état phytosanitaire le nécessite ou si une contrainte technique l'exige, et de renforcer ainsi l'alignement d'arbres situé rue du 4 septembre. Aucun arbre situé sur l'espace public ne sera abattu ou transplantés. Les terrasses non accessibles intégrées au projet sont plantées d'une végétation basse et florifère de type prairie et sedum. La « promenade piétonne » comportera une végétation présentant des caractéristiques morphologiques particulières afin de marquer le contraste entre l'architecture et le végétal.

Gestion des flux

Il est prévu pour l'hôtel la mise en place d'accès différencié séparant les flux logistiques des flux publics et piétons au sein du parc. L'absence de création de parking s'explique du fait que le Parc des expositions dispose déjà d'une capacité importante de 4000 places ainsi que d'une bonne desserte du site en transports collectifs.

Accessibilité

Le bâtiment bénéficiera d'une bonne desserte en transports (métro ligne 12 et tram T2). Les clients ayant un véhicule auront la possibilité de le garer dans le nouveau parking P6 accessible 24h / 24. Le personnel de l'hôtel, quant à lui, disposera d'un local vélo implanté aux abords du bâtiment. L'accès principal pour les piétons se fera depuis la rue du 4 septembre et la rue E. Renan.

Description des travaux, phasages et organisation des chantiers :

- La durée prévisionnelle des travaux de l'hôtel sera comprise entre 20 et 30 mois, envisagée dès l'été 2022 hors travaux de démolition partielle du hall 21.
- les flux de chantier se feront depuis l'avenue Ernest Renan.

2.2.2.b. Hôtel de Vanves

Le projet d'hôtel à Vanves, soumis pour sa part au Permis de Construire, sera implanté sur la colline de Vanves, à l'extrême Sud-Est du site du Parc des Expositions, au niveau de la porte D du Parc des Expositions. Constituant une entrée de Ville pour la commune de Vanves, en limite de Paris, son emprise est délimitée au Sud par la rue du Moulin et à l'Est par la Place des Insurgés de Varsovie, qui surplombe le Périphérique.

Actuellement, l'emprise du projet de l'hôtel Vanves est principalement occupée par les voies d'accès à la logistique du Parc de la porte D, d'un espace partiellement arboré et végétalisé où se tiennent les postes de livraison électrique général des pavillons 4,5, 6 et 7 du Parc.

Le projet consiste en l'édification d'un hôtel économique (R+9) d'une capacité de 304 chambres, comprenant en rez-de-chaussée un lobby d'accueil et dont le dernier niveau, en toiture terrasse, prévoit un bar-restaurant et sa terrasse aménagée.

Les principaux éléments constitutifs du projet :

Emprise au sol du projet : 1 346 m², emprise du rez-de-chaussée : 838 m²

Surface De Plancher totale (SDP) : 7 371 m²

Niveau de référence du projet :

Niveau de référence du projet RDC : environ 56,30 m NVP/56,63 m NGF

Niveau de référence des espaces publics : (Parvis) : 56,28 m NVP / 56,61 m NGF

Niveau du sous-sol partiel : 53,46 m NVP / 53,79 m NGF

Hauteur maximale du projet : Par rapport au niveau du Paris d'entrée Rue du Moulin : 32,10 m

Par rapport au niveau des voies logistiques intérieures du parc d'exposition : 35,00 m

Niveau (Nombre d'étages) : R+9

Dimension du bâtiment : Longueur : 85 m ; Largeur : 14 m

Surface des espaces publics (parvis) : 83 m²

Superficie des espaces végétalisés :

97 m² d'espace en pleine terre

850 m² de toitures végétalisées

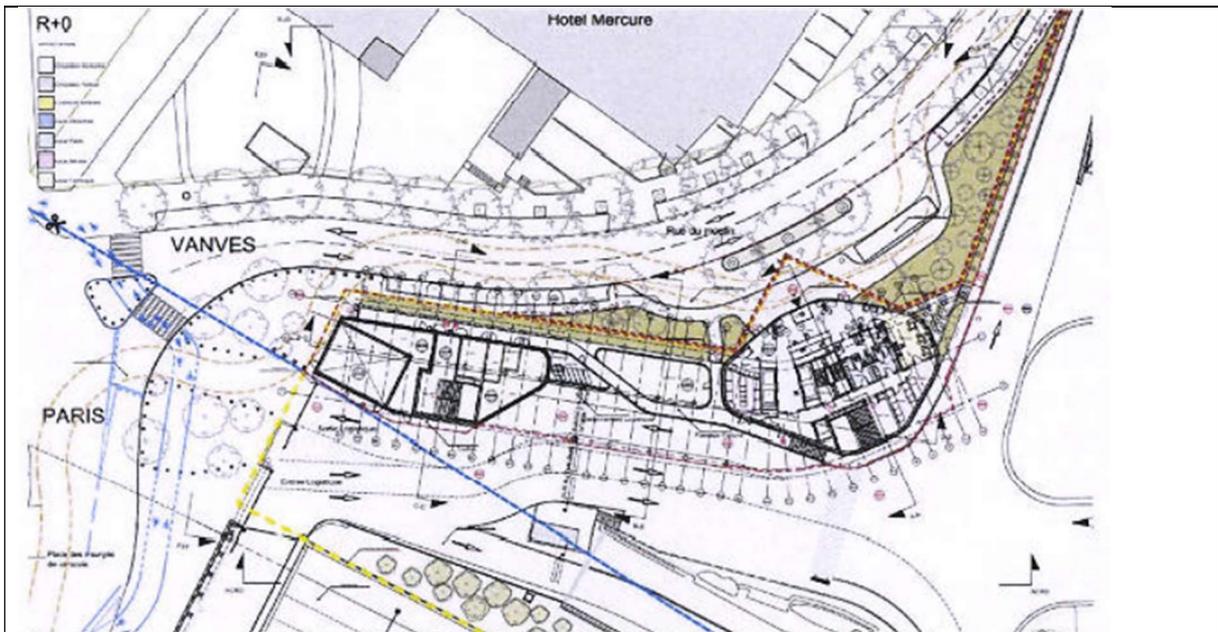
24 m² de jardinières

-projet

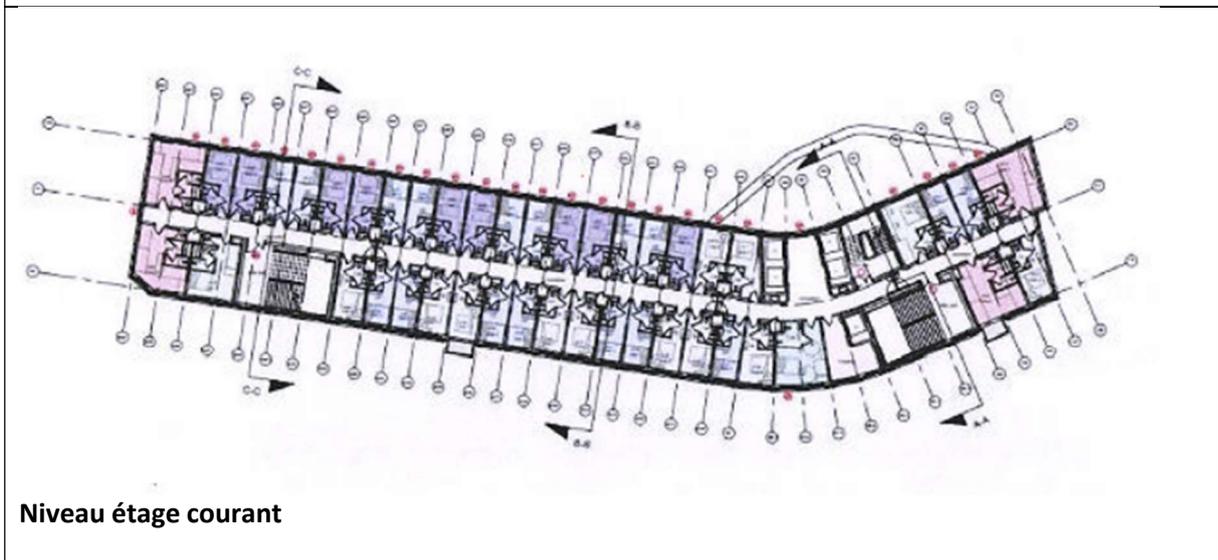
- Côté rue, une zone d'accueil sera aménagée comprenant le parvis de l'hôtel ainsi qu'une dépose minute permettant l'arrêt des taxis et des bus, en dehors de la voie publique. Le rez-de-chaussée comprendra l'espace d'accueil en double hauteur, avec le comptoir d'accueil et ses services associés (bagagerie, local du Système de Sécurité Incendie (SSI), sanitaires publics), une cuisine partagée s'ouvrant sur une terrasse extérieure. Il permettra l'accès au palier d'un quadruplex d'ascenseurs desservant les 9 niveaux du bâtiment. A l'arrière, sont prévus les locaux de logistique de l'hôtel (lingerie, local poubelle et monte-charge). A l'est du lobby sont disposées dans 2 volumes dissociés, les locaux techniques de l'hôtel et le poste de livraison ENEDIS des pavillons du parc.
- le premier niveau sera occupé par un bureau administratif, les vestiaires/sanitaires du personnel, l'espace réfectoire/détente, un local de stockage, ainsi que 3 salles de réunions modulables à l'usage des clients.
- Puis sept niveaux de chambres se superposeront, comportant 43 ou 44 chambres par niveau, soit au total 304 chambres.
- Le dernier niveau R+9 comprendra un bar-restaurant et sa terrasse aménagée d'une superficie totale accessible de 250 m² (bar et terrasse aménagée) à l'usage des clients de l'hôtel et des clients extérieurs, pour une capacité de 291 personnes ainsi que des locaux techniques.



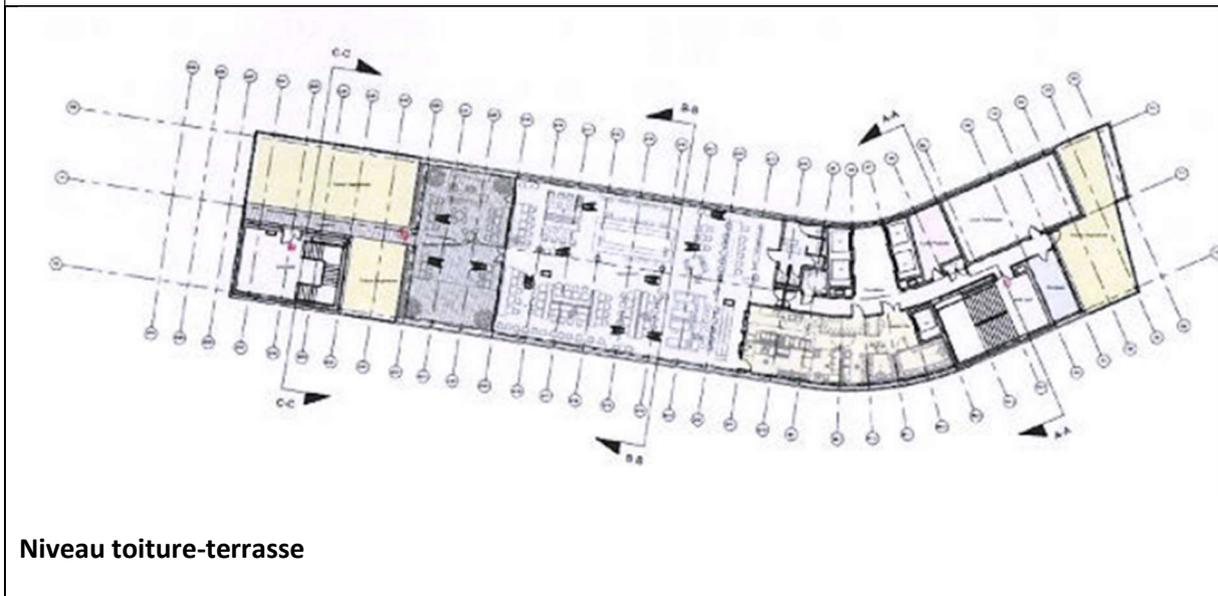
Plan -masse intégré dans le plan de zonage du PLU



Niveau rez-de -Chaussée



Niveau étage courant



Niveau toiture-terrasse

Parti architectural

Le projet a dû tenir compte de l'étroite bande de terrain et de nombreuses contraintes. L'hôtel reposera de fait sur des pilotis afin d'enjamber d'une part le poste de livraison électrique des pavillons 4, 5, 6 existants, agrandis pour alimenter également le pavillon 7, et d'autre part d'une portion de la voie de sortie logistique du Parc, ainsi que les locaux techniques eau et opérateurs propres au fonctionnement de l'hôtel.

Le parti retenu consiste en un bâtiment de forme longiligne de 14 m de largeur, adapté au programme d'un hôtel économique : petites chambres disposées de part et d'autre d'un couloir central. La forme incurvé épousera la courbe de la rue du Moulin.

Démarche environnementale

Celle-ci est menée en vue d'une optimisation environnementale du projet tenant compte des contraintes intrinsèques du site. Ainsi, les certifications visées pour l'hôtel concernent :

- Certification « NF Bâtiments tertiaires - démarche HQE ® » du référentiel technique HQE, millésime 2015 au niveau « excellent »,
- Certification BREEAM® International New Construction 2016 du BRE, niveau « Very Good ».

Les matériaux ont été ainsi choisis pour leurs qualités sanitaires et environnementales et la démontrabilité des produits sera prise en compte afin de faciliter les remplacements des éléments et la fin de vie du bâtiment.

Intégration urbaine du projet

Actuellement, le terrain d'assise du projet est principalement occupé par l'accès logistique de la porte D mais n'en est pas moins un lieu stratégique pour être à la fois une entrée de Ville et une entrée du Parc des Expositions parfaitement visible depuis le Boulevard Périphérique.

La forme incurvée du projet suit la courbe de la rue du Moulin et son alignement de platanes reconstituant une façade urbaine en bordure du site du parc.

Côté entrée de ville depuis la Place des Insurgés de Varsovie, le nouveau bâtiment en R+9 situé en vis-à-vis de l'hôtel Mercure R+8 encadrera l'entrée de la rue du Moulin depuis la place.

Le pignon Est du bâtiment (Place des Insurgés de Varsovie) sera constitué de terrasses en gradins agrémentées de jardinières, en vue de participer à son intégration dans le quartier.

Depuis la rue du Moulin, le débord vitré du lobby la façade Sud permettra d'identifier clairement l'entrée de l'hôtel vers la rue, que ce soit depuis la Place des Insurgés de Varsovie ou en venant de la rue Marcel Yol.

La façade Ouest du mur pignon de la rue du Moulin sera traitée un étage sur deux en quinconce.

La façade Nord, de forme concave, sera parfaitement visible depuis le Périphérique.



Façade entrée de ville



Façade nord donnant sur le Périphérique

Accessibilité

L'hôtel est desservi :

- **Pour le public**, depuis la Rue du Moulin qui donne accès au lobby de l'hôtel. Une contre-allée est créée devant le lobby afin de permettre la dépose minute, taxis et bus en dehors des flux de la rue. Le long de cette contre-allée est prévu un espace réservé pour le stationnement d'un bus.

Une entrée permettra également l'accès direct aux piétons souhaitant accéder aux différents pavillons du Parc par un cheminement piéton dédié, passant sous l'hôtel et permettant de les protéger des intempéries.

- **Pour les flux de logistique** propre à l'hôtel, l'accès à l'angle de la rue du Moulin/Place des Insurgés de Varsovie (Porte D) permettra aux services logistiques d'accéder aux locaux techniques.

Les accès livraisons et déchets de l'hôtel se feront ainsi depuis l'intérieur du Parc des Expositions. Les camions de livraisons ou de déchets accèdent par la porte D du Parc, opèrent un demi-tour au droit du Pavillon 7 puis empruntent la voie de sortie à côté de laquelle est aménagé sous l'hôtel un emplacement pour que les camions est prévu pour qu'ils puissent être chargés et déchargés sans gêner le flux logistique du Parc.

Il est à noter qu'une des trois voies logistiques de la porte D sera de fait condamnée. Les deux voies restantes permettront le maintien des flux logistiques.

Stationnement

Aucune place de parking n'est prévue au droit de l'hôtel. VIPARIS PORTE DE VERSAILLES proposera aux clients de l'hôtel de garer leur véhicule dans le Parking 7 (Parc des Expositions) à de 920 places à proximité de l'hôtel. Après s'être garé sur la contre-allée et déposé leurs bagages, les clients poursuivront leur route jusqu'à la porte F du Parc des Expositions où ils pourront aller dans le Parking 7. Pour rejoindre l'hôtel, les clients longeront le Parc des expositions (rues Marcel Yol et du Moulin).



Figure 38 : Schéma d'accès au parking 7 (Source : PC4, juillet 2020)

Parti végétal

Les abords du bâtiment seront en partie végétalisés en pleine terre. En compensation des espaces de pleine terre occupés par l'emprise du bâtiment, les toitures végétalisées, participant à l'abattement des eaux pluies.

Bilan des Superficie des espaces végétalisés :

97 m² d'espace en pleine terre
850 m² de toitures végétalisées
24 m² de jardinières

-Sur le domaine public, 2 arbres qui se trouvent dans l'emprise de la voie pompiers ainsi qu'un arbre mort seront supprimés. 8 unités seront replantées dans les espaces verts.
 Sur le domaine de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, 8 spécimens situés dans l'emprise du nouveau bâtiment seront supprimés et 2 unités seront replantées dans les espaces verts en terrasse à l'Ouest du bâtiment.

Ainsi les 10 arbres abattus dans le cadre du projet sont replantés dans l'emprise du projet en privilégiant leur implantation sur le domaine public (+ 6 arbres sur le domaine public par rapport à l'existant).

Durée prévisionnelle des travaux

Ils sont prévus de 18 mois, auxquels s'ajoutent les 3 mois d'emménagement des locaux par l'hôtelier.

Organisation du chantier

Les flux de chantier se feront depuis la rue du Moulin (via la Place des Insurgés de Varsovie) où deux portails coulissants seront installés permettant l'entrée et la sortie des camions. Les bases de vies, l'aire de livraison et l'aire de stockage seront positionnées à l'intérieur de l'emprise du chantier. Une partie du trottoir de la rue du Moulin, coté Parc, sera condamnée. Un passage piéton sera matérialisé afin de rabattre le flux piéton sur le trottoir opposé.

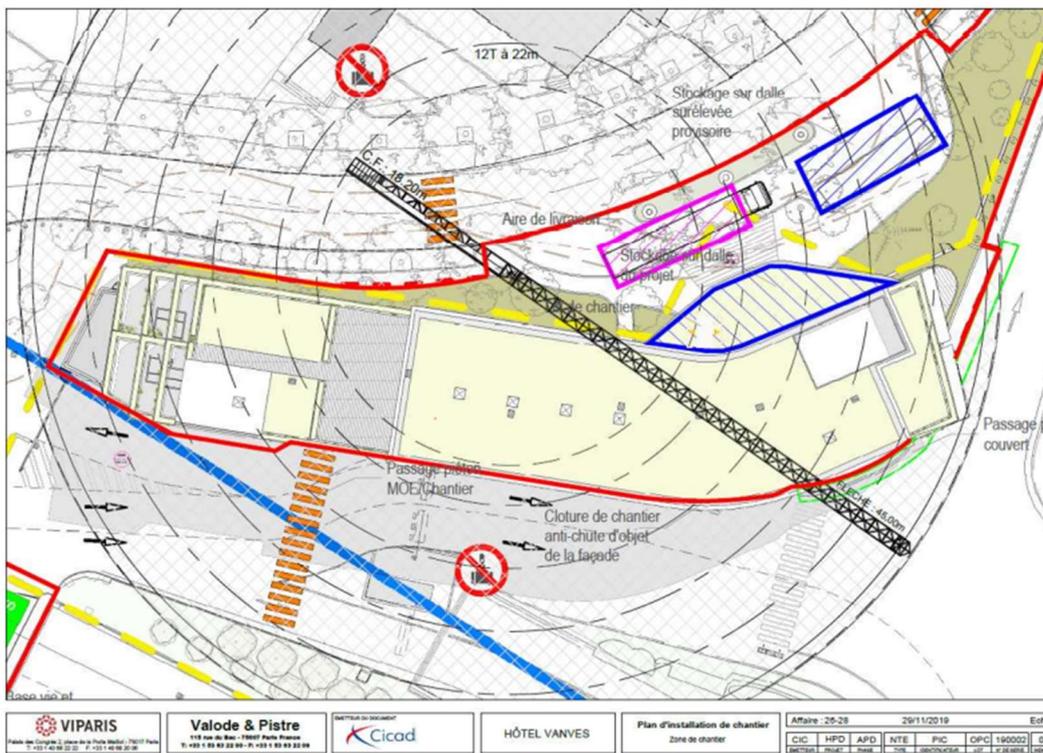


Figure 42 : Plan d'installation de chantier de l'hôtel Vanves (Source : CICAD, novembre 2019)

2.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ISSUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Thématiques	Thématique	Enjeux
Le climat et l'énergie	Climat	Négligeable
	Ilot de chaleur	Fort
	Plans et schémas	Moyen
	GES et consommations énergétiques	Moyen
	Les potentialités en énergies renouvelables	Moyen
Sols et sous-sols	Topographie	Faible
	Géologie	Fort
	Etat des sols et sous-sol	Fort
	Risques géologiques	Fort
Contexte hydrogéologique	Nappes et eaux souterraines	Moyen
	Captages d'eau et usages	Moyen
Contexte hydrologique	Eaux superficielles	Fort
	Zones humides	Négligeable
	Risque inondation	Moyen
	Documents de gestion	Faible
Le milieu naturel	Zonages d'inventaire et de protection	Négligeable
	Inventaires in situ	Négligeable
	Fonctionnalités écologiques	Négligeable
Le paysage	Co-visibilité	Faible
Le patrimoine culturel et archéologique	Sites naturels et paysager inscrit ou classé	Négligeable
	Secteur urbain d'intérêt patrimonial	Négligeable
	Monuments historiques et protection patrimoniale des PLU	Moyen
	Archéologie préventive	Faible
Occupation du sol	Occupation du sol	Fort
L'urbanisme	DRIF	Fort
	SCoT	Négligeable
	PLU	Fort
Les réseaux secs et humides	Réseaux secs et humides	Fort
Les déplacements et la circulation	Déplacement	Fort
Le contexte socio-économique	Population	Négligeable
	Logements	Fort
	Équipements	Fort
	Emplois et activités économiques	Fort
	Tourisme	Fort
La santé et le cadre de vie	Environnement sonore	Fort
	Vibrations	Fort
	Rayonnement magnétique et/ou électromagnétique	Faible
	Ambiance lumineuse	Faible
	Qualité de l'air extérieur	Fort
	Risques technologiques	Faible
	Gestion des déchets	Faible

CHAPITRE 3 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. Organisation de l'enquête publique

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

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 MIXCITÉ de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES. Celui-ci consiste en la construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, l'un des hôtels étant prévu au droit de la porte D dudit parc, rue du Moulin à Vanves, le second hôtel étant prévu au niveau de la porte K dudit parc, rues Ernest Renan et du Quatre Septembre à Issy-les-Moulineaux.

La Présidente du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné, par décision n° E 2100026/95 du 10/06/2021, Mme Corinne LEROY-BUREL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus (*Pièce jointe.*)

3.1.2 Préparation de l'enquête publique

Des échanges dès la mi-juin avec la ville de Vanves, Autorité organisatrice, se sont engagés pour déterminer les dates d'enquête, les dates de permanence, l'avis d'enquête, les pièces du dossier, la publicité, et l'ensemble de leurs modalités.

Une réunion de présentation a eu le 30 juin 2020 dans les locaux du maître d'ouvrage Viparis, dans le Parc des expositions de Versailles, en présence du maître d'ouvrage VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, ainsi que des villes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux, représentés par les deux élus adjoints aux maires à l'urbanisme, accompagnés des services techniques des deux villes.

Cette réunion s'est suivie de la visite des sites de projet.

Les deux lieux de permanence à Vanves et à Issy ont également été visités pour s'assurer qu'ils correspondent aux nécessités d'accessibilité et de facilitation auprès du public.

Deux registres papier sur feuillets non mobiles, l'un pour Vanves le second pour Issy-les-Moulineaux, ont été côtés et paraphés par la commissaire enquêteur avant l'enquête pour être tenus à la disposition du public dès l'ouverture d'enquête.

3.1.3. Dates de l'enquête publique

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.

Conformément à l'arrêté du 20/07/2021, l'enquête s'est déroulée du 16 août 2021 à 9h au 17 septembre 2021 à 17h, soit 33 jours consécutifs.

3.1.4. Dates de permanences

Afin d'informer et échanger avec le public et recevoir ses observations, la commissaire enquêteur a assuré **6 permanences en présentiel** au centre Administratif de Vanves et au centre Administratif d'Issy-les-Moulineaux :

VANVES	
lundi 16 août 2021	9h00 à 12h00
samedi 11 septembre 2021	9h00 à 12h00
vendredi 17 septembre 2021	14h00 à 17h00
ISSY LES MOULINEAUX	
lundi 16 août 2021	14h00 à 17h00
mardi 31 août 2021	14h00 à 17h00
vendredi 17 septembre 2021	9h00 à 12h00

3 permanences téléphoniques ont également permis de se tenir à la disposition du public pour recevoir les observations orales ou de répondre aux questions :

PERMANENCES TELEPHONIQUES	
mercredi 25 août 2021	9h00 à 12h00
vendredi 3 septembre 2021	17h00 à 20h00
mercredi 15 septembre	9h00 à 12h00

L'avis d'enquête public précisait que des mesures sanitaires liées à la crise sanitaire étaient prises, notamment les rendez-vous, limités à une personne, étaient à réserver dans les créneaux d'une demi-heure sur le site dédié à l'enquête publique ou par téléphone au secrétariat téléphonique du prestataire.

3.1.5. Arrêtés d'organisation de l'enquête publique

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 MIXCITÉ (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.

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 réglementaire 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.

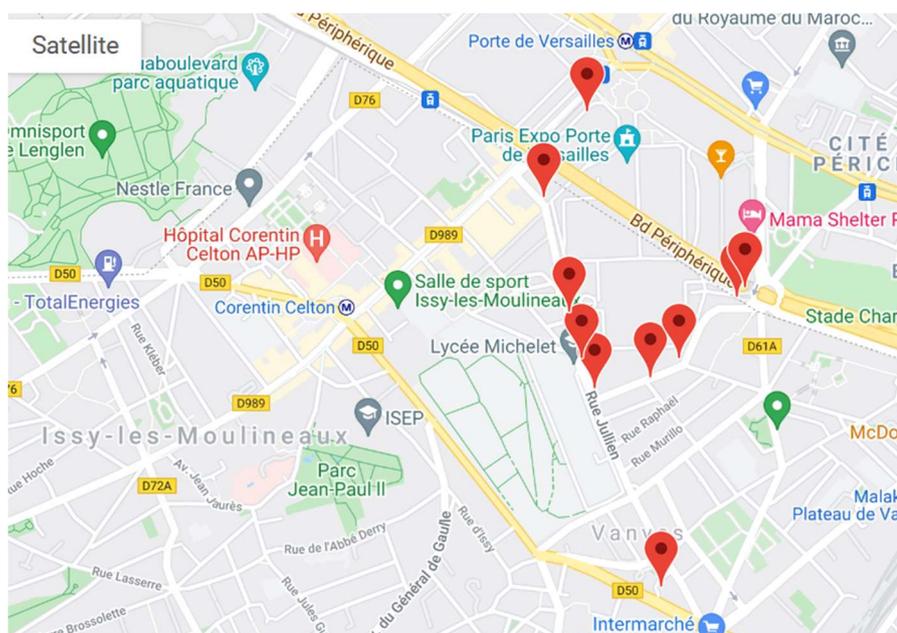
L'arrêté n°10 du 26/05/2021, dans son article 3, indique que « d'un commun accord et suivant la faculté prévue par l'article R.123-3 III du code de l'environnement, **Monsieur le Maire de Vanves est désigné autorité compétente** pour ouvrir l'enquête aux dates à définir en accord avec le commissaire 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. »

3.1.6. Mesures de publicité légales

L'Avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux :

- **27 juillet 2021 (le Grand Parisien et Les Echos)**, soit quinze jours au moins avant l'enquête,
- **rappelé dans les 8 jours de celle-ci, le 17 août 2021 (le Grand Parisien et Les Echos)**
(PIECES JOINTES)

L'avis d'enquête publique a été affiché sur 13 points d'affichage aux abords du site, ainsi que sur les panneaux administratifs des villes de Vanves et Issy-les-Moulineaux et vérifié par constats d'huissier (ANNEXES).



(Source PubliLégal)

3.1.7. Mesures d'information complémentaires

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

3.1.8. Mise à disposition du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête sur support papier et sur support numérique via un poste informatique aux lieux d'enquête de Vanves et Issy-les-Moulineaux.

Le public a pu également à partir du 30 juillet 2021 et pendant toute la durée de l'enquête, consulter le dossier sous format dématérialisé via le site internet dédié à l'enquête publique et sur les sites des 2 communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux.

3.2. Composition du dossier

Conformément à l'article R 123-8 du Code de l'environnement le dossier d'enquête publique comporte notamment :

- La demande de permis de construire déposée sur Vanves notamment l'étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'ensemble des avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire déposée à Vanves et notamment l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France en date du 25 mars 2021 ;
- La réponse écrite de la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES en sa qualité de responsable et maître d'ouvrage du projet à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Île-de-France (MRAe) ;
- Le bilan de la concertation préalable menée du 15 mai au 14 juin 2019 sur le projet MIXCITÉ sous l'égide d'un garant désigné par la Commission nationale du débat public (CNDP).

Le dossier d'enquête publique était composé des pièces écrites et graphiques suivantes :

01 - PIECES ADMINISTRATIVES DU DOSSIER D'ENQUETE (PIECES 01.01 A 01.07)

01.01 arrêté du 26 mai 2021 signé conjointement par les maires de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet MIXCITÉ de la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

01.02 arrêté du 20 juillet 2021 signé conjointement par les maires de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux définissant notamment la date d'ouverture, la durée et les modalités d'organisation de l'enquête publique

01.03 avis d'enquête publique

01.04 première insertion le parisien (Edition des Hauts-de-Seine)

01.05 première insertion les Echos

01.06 deuxième insertion le parisien (Edition des Hauts-de-Seine) (incluse en cours d'enquête)

01.07 deuxième insertion les Echos (incluse en cours d'enquête)

02 - DOSSIER DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE N°92075 20 0882 DEPOSEE LE 18 DECEMBRE 2020 PAR LA SOCIETE VIPARIS PORTE DE VERSAILLES SUR LA COMMUNE DE VANVES (PIECES 02.01 A 02.65)

02.01 formulaire de demande

02.02 PC1 - plan de situation

02.03 PC1 - plan cadastral ilot grand parc

02.04 PC1 - plan cadastral hôtel Vanves

02.05 PC2 - plan de masse projet grand parc avec hôtel Vanves

02.06 PC2 - plan de masse existant avant travaux préliminaires

- 02.07 PC2** - plan de masse existant après travaux préliminaires
- 02.08 PC2** - plan de masse projet avec cotes de nivellement
- 02.09 PC2** - plan de masse des plantations du projet
- 02.10 PC2** - plan des plantations rez-de-chaussée
- 02.11 PC2** - plan de masse conservations abattages plantations
- 02.12 PC2** - plan de raccordement aux réseaux publics
- 02.13 PC3** - plan de repérage des coupes sur projet
- 02.14 PC3** - coupes du terrain avec implantation du projet - coupes A-A et B-B
- 02.15 PC3** - coupes du terrain avec implantation du projet – coupes C-C et D-D
- 02.16 PC4** - notice décrivant le terrain et présentant le projet
- 02.17 PC4**- annexe 1- notice paysage
- 02.18 PC4**- annexe 2 - notice VRD explicative sur la gestion des eaux pluviales
- 02.19 PC4**- annexe 3 - notice environnementale
- 02.20 PC4** - plan du niveau ss1
- 02.21 PC4** - plan du niveau rez de chaussée
- 02.22 PC4** - plan du niveau 1
- 02.23 PC4** - plan des niveaux 2 et 3
- 02.24 PC4** - plan des niveaux 4 et 5
- 02.25 PC4** - plan des niveaux 6 et 7
- 02.26 PC4** - plan des niveaux 8 et 9
- 02.27 PC5** - plan de repérage des façades
- 02.28 PC5** - façades est et ouest
- 02.29 PC5**- façades nord et sud
- 02.30 PC5** - plan de toiture
- 02.31 PC5** - carnet des clôtures
- 02.32 PC6** - insertion du projet dans l'environnement
- 02.33 PC7** - photos du terrain dans l'environnement proche
- 02.34 PC8** - photos du terrain dans l'environnement lointain
- 02.35 PC10** -accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public
- 02.36 PC10-1** - notice complémentaire
- voir 03 PC11** - étude d'impact (consultable dans les pièces 03.01 à 03.05 du dossier d'enquête publique)
- 02.37 PC13** - attestation de l'étude prenant en compte le plan de prévention des risques
- PC16** - étude de sécurité publique document ne figurant pas dans le dossier d'enquête publique car ne revêtant pas un caractère communicable
- 02.38 PC16-1** - attestation règlementation thermique et étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie
- voir 04 PC16-4** - bilan de la concertation (consultable dans la pièce 04.02 du dossier d'enquête publique)
- 02.39 PD1** – plan de situation
- 02.40 PD2** – plan des démolitions
- 02.41 PD3** – carnet de photographies des bâtiments à démolir
- 02.42 PC33-1** - formulaire de déclaration de redevance
- 02.43 PC39-40** - formulaire dossier spécifique ERP
- 02.44 PC39-40** - plan de situation
- 02.45 PC39** - accessibilité - notice
- 02.46 PC39** - accessibilité plan du niveau rez de chaussée
- 02.47 PC39** – accessibilité plan du niveau 1
- 02.48 PC39** - accessibilité plan des niveaux 2 et 3
- 02.49 PC39** – accessibilité plan des niveaux 4 et 5
- 02.50 PC39** – accessibilité plan des niveaux 6 et 7
- 02.51 PC39** – accessibilité plan des niveaux 8 et 9

- 02.52 PC39** - accessibilité - carnet de détails
- 02.53 PC40** - sécurité incendie - notice
- 02.54 PC40** - sécurité incendie - plan de masse - accessibilité pompiers
- 02.55 PC40** - sécurité incendie - plan de repérage des façades et coupes
- 02.56 PC40** - sécurité incendie - coupes
- 02.57 PC40** - sécurité incendie façades nord et sud
- 02.58 PC40** - sécurité incendie façades est et ouest
- 02.59 PC40** - sécurité incendie plan du niveau ss1
- 02.60 PC40** - sécurité incendie plan du niveau rez de chaussée
- 02.61 PC40** - sécurité incendie plan du niveau 1
- 02.62 PC40** - sécurité incendie plan des niveaux 2 et 3
- 02.63 PC40** - sécurité incendie plan des niveaux 4 et 5
- 02.64 PC40** - sécurité incendie plan des niveaux 6 et 7
- 02.65 PC40** - sécurité incendie plan des niveaux 8 et 9

03 - ETUDE D'IMPACT ET SON RESUME NON TECHNIQUE (PIECES 03.01 A 03.05)

- 03.01** étude d'impact tome A
- 03.02** étude d'impact tome B
- 03.03** étude d'impact tome C
- 03.04** étude d'impact annexes
- 03.05** étude d'impact résumé non technique

04 - AUTRES DOCUMENTS (PIECES 04.01, 04.02, 04.03.01 A 04.03.17, 04.04)

- 04.01** mention des textes régissant l'enquête publique et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes
- 04.02** bilan de la concertation préalable menée sur le projet MIXCITÉ sous l'égide d'un garant désigné par la commission nationale du débat public
- 04.03** avis recueillis pendant l'instruction de la demande de permis de construire déposée sur Vanves, dont l'avis émis le 25 mars 2021 par la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France, l'avis de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et les avis des villes d'Issy-les-Moulineaux, de Vanves et de Paris (Pièces 04.03.01 a 04.03.17)
- 04.03.01** avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France
- 04.03.02** avis de la ville de Paris
- 04.03.03** avis de la ville d'Issy-les-Moulineaux
- 04.03.04** avis de la ville de Vanves
- 04.03.05** avis de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest
- 04.03.06** avis de l'architecte des bâtiments de France
- 04.03.07** avis de l'Inspection générale des carrières
- 04.03.08** avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP
- 04.03.09** avis de la sous-commission départementale accessibilité personnes handicapées
- 04.03.10** avis de la sous-commission départementale pour la sécurité publique
- 04.03.11** avis du service régional de l'archéologie
- 04.03.12** avis de la direction générale de l'aviation civile
- 04.03.13** avis du ministère des Armées
- 04.03.14** avis de Grand Paris Seine Ouest (direction territoriale est)
- 04.03.15** avis du département des Hauts-de-Seine (direction de l'eau)
- 04.03.16** avis d'Enedis
- 04.03.17** avis de Veolia
- 04.04** réponse écrite apportée par la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES en sa qualité de maître d'ouvrage et de responsable du projet, à l'avis émis le 25 mars 2021 par la

Remarques générales sur le contenu et la forme du dossier

Les 98 pièces du dossier mises à la disposition du public formaient un ensemble bien organisé, gérable à consulter.

L'ensemble des documents du dossier d'enquête représentait un total de 2229 pages A4 et 45 plans architecte.

3.3. Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.3.1. Bilan du déroulement et des permanences

La commissaire enquêteur a tenu 9 permanences, dont 6 permanences en présentiel et 3 permanences téléphoniques,

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).

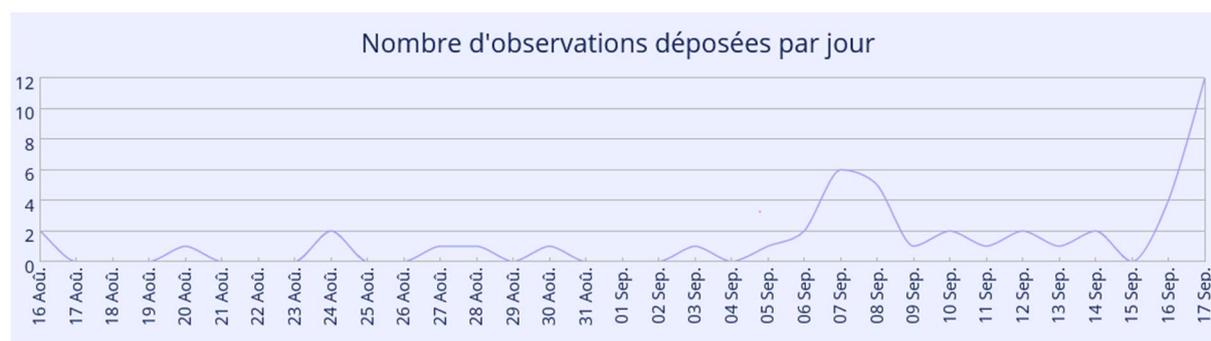
3.3.2. Registres d'enquête

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.

3.3.3. Recueil des observations



a-Les Registres papier, au nombre de 2 (l'un pour Vanves et l'autre pour Issy-les-Moulineaux) comportent 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 avait été organisé de telle sorte que l'ensemble des observations y soient versées, afin que le public soit au mieux informé de l'avancée de l'enquête.

En effet, le registre dématérialisé comportait à la fois :

- Les observations directement 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 seule 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, (dont 3 ayant été versées à partir du registre papier)

1 observation uniquement comptabilisée sur le registre papier.

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

Pour la remise finale du rapport, la commissaire remettra les deux registres papier, ainsi que deux autres registres papier dans lesquels seront insérées les observations provenant du registre dématérialisé.

3.3.4. Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête s'est effectuée conformément à l'arrêté, le 17 septembre à 17h00, avec la clôture des deux registres papier et du site internet dédié. Une observation du registre papier (écrite avant la clôture), pour des raisons techniques, a cependant été versée peu après la clôture sur le registre dématérialisé.

3.3.5. Procès-verbal de fin d'enquête

Une réunion de Procès-Verbal a été organisée le 27 septembre 2021, pour remettre en main propre au maître d'ouvrage le document, réunion à laquelle les adjoints au maire à l'urbanisme des deux villes et leurs services techniques étaient présents.

Le document de Procès-Verbal proprement dit, présentait le bilan général de l'enquête, la méthodologie de dépouillement exhaustif des observations, les thématiques soulevées par les observations ou les interrogations de la commissaire enquêteur et les questions y afférant. Le tableau de dépouillement était joint au Procès-Verbal.(ANNEXES)

3.3.6. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le Mémoire en réponse a été transmis en main propre le 11 octobre 2021.

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS

4.1. Examen de l'Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

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

Cette saisine étant conforme au I de l'article R 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) conformément au II de l'article 122-7 du même code, l'avis a été rendu dans le délai de 2 mois à compter du 25 janvier 2021. La DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France par courrier daté du 27 janvier.

La MRAe d'Île de France s'est réunie le 25 mars 2021 sur la base des travaux préparatoires du pôle instructeur de la DRIEE placé sous l'autorité fonctionnelle du président de la MRAe et sur le rapport de Ruth Marquez, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe a rendu l'avis qui suit.

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

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique, le maître d'ouvrage prend en considération l'Avis de l'Autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet.

Cet Avis, qui est un Avis simple, est l'un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet. (Pièce 04.03.01)

En réponse à l'Avis produit par la MRAe, une note de réponse du maître d'ouvrage VIPARIS PORTE DE VERSAILLES a été versée au dossier d'enquête publique (pièce 04.04).

L'avis de la MRAe est résumé ci-dessous sous la forme d'une synthèse exposant Les enjeux environnementaux tels qu'ils sont analysés par la MRAe ainsi que les principales recommandations adressées au maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage a repris dans sa Note en réponse l'ensemble des points développés par la MRAe afin d'y apporter les réponses qu'il souhaitait émettre.

La commissaire a exprimé ses commentaires sur les points soulevés dans l'avis de la MRAe et de la note en réponse du Maître d'Ouvrage VIPARIS PORTE DE VERSAILLES.

La synthèse de l'Avis de la MRAE indique que :

- La principale remarque concerne le projet et le périmètre de l'étude d'impact, compte-tenu d'une part des liens entre la construction des hôtels et le parc des expositions sur un certain nombre d'enjeux et d'autre part de l'absence d'informations détaillées sur la seconde phase (du Projet MIXCITÉ) et donc, sur les impacts du projet MIXCITÉ.
- La MRAE indique qu'une actualisation de l'étude d'impact dans le cadre de la réalisation de la seconde phase (du Projet MIXCITÉ) sera le cas échéant nécessaire, celle-ci devant préciser les interactions avec le projet de réhabilitation du Parc des expositions.
- Les principaux enjeux environnementaux identifiés pour le projet MIXCITÉ phase 1 dans l'étude d'impact concernent :
 - La gestion des déplacements et des stationnements,
 - Le phénomène îlot de chaleur,
 - Le paysage urbain et le patrimoine,
 - L'exposition au bruit,
 - La qualité de l'air et la pollution atmosphérique.

La MRAE formule les recommandations suivantes à l'attention du maître d'ouvrage :

A - Présenter dans l'étude d'impact un plan de cheminements piétons et des pistes cyclables et dans périmètre élargi depuis les accès des hôtels vers l'entrée du parc et des stations de métro et arrêts de bus et tramway, de manière à démontrer la continuité des itinéraires.

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

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

D- réaliser une campagne de mesures de niveaux sonores en phase d'exploitation pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures de gestion sont adaptées.

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

A – Plan des continuités des itinéraires piétons et pistes cyclables depuis les hôtels vers l'entrée du parc et des arrêts et stations de transports en commun.

Synthèse de l'analyse de la MRAE

Le parc des expositions est directement desservi par le boulevard périphérique autour des sites des projets d'hôtel de Vanves et d'Issy. L'étude d'impact indique qu'aux heures de pointe des files d'attente se forment sur le boulevard des Maréchaux, Avenue de la Porte de la Plaine et que les boulevards périphériques intérieurs extérieurs sont saturés. Des répercussions se produisent sur les rues avoisinantes des 2 hôtels. En outre les conditions de trafic se dégradent lors d'évènements du Parc des expositions, d'autant plus lors des opérations logistiques montage / démontage conduisant à la saturation totale du secteur.

Les 2 sites de projets sont bien desservis par les transports en commun : 2 lignes de métro M 12 et M8 ; 2 lignes de tramway T2 et T3 ; 4 lignes de bus et Le RER C plus éloignée qui vient compléter l'offre. Le flux des visiteurs du Parc coïncidant avec les heures de pointe des déplacements domicile-travail, accentue les difficultés de circulation et l'engorgement des transports collectifs. Pour limiter les perturbations du trafic, le projet prévoit de dissocier les flux de livraisons et collectes de déchets, qui s'effectueront depuis l'intérieur du Parc. Une dépose minute est créée pour l'hôtel Vanves.

Sur la base du résumé non technique (page 18) depuis 2014 le nombre de places de stationnement au sein du Parc des expositions a été réduit pour un total estimé à 4048 places en fin de phase 3 de modernisation du Parc. Le projet MIXCITÉ ne prévoit pas de création de parking. Les cars seront dirigés vers les places de stationnement qui existent en bordure du Parc.

L'étude d'impact indique qu'autour des 2 hôtels, de nouveaux aménagements cyclables seront prévus. La création de nouvelles pistes cyclables et la mise en place d'une zone 30 renforcent les voies cyclables existantes.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux, le projet intègre des emplacements vélos à destination du personnel de l'hôtel et des clients. La capacité des locaux vélos conformément au plan de déplacements urbains d'île de France (PDUIF) est dimensionné à hauteur de 10% de l'effectif prévisionnel du personnel.

S'agissant de l'hôtel d'Issy, le tome C de l'étude d'impact indique qu'une grande partie des clients de l'hôtel seront des visiteurs du Parc qui se rendront à pied sur le site. Des cheminements entre l'hôtel et le Parc seront facilités conduisant à un impact positif sur la circulation et réduisant les flux. Compte tenu de la particularité des cheminements dans le quartier qui se font soit à travers le Parc soit nécessitent son contournement la Mission considère qu'il manque dans l'étude d'impact une identification précise des itinéraires modes doux vers les pistes cyclables les transports collectifs.

Note en réponse de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

Schéma fourni par VIPARIS PORTE DE VERSAILLES



Commentaires de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur aurait apprécié davantage de perspective à moyen terme (Phase 3 du projet de modernisation du Parc) ainsi qu'une meilleure prise en compte des territoires de Vanves et d'Issy, au-delà de la seule emprise du Parc des expositions vers Paris, pour apprécier de la continuité des itinéraires.

D'une part, le plan transmis ne prend pas prendre en compte les futurs aménagements prévus tels qu'ils ont été présentés en 2019 lors de la concertation de la phase 3 des travaux du Parc, notamment les nouveaux accès dans le Parc prévus depuis Vanves et Issy-les-Moulineaux. Or ces aménagements sont notamment prévus pour ouvrir le Parc des expositions et participer à son intégration sur les villes de Vanves et d'Issy, et non pas seulement comme c'est le cas actuellement tourné sur Paris.

Le plan présenté n'indique que l'entrée principale Porte A. La concertation de la phase 3 des travaux du parc, indiquait notamment que « leurs aménagements participent à une plus grande ouverture du Parc des Expositions sur la ville tout comme un nouvel accès piéton vers le Parc qui sera aménagé sur la commune d'Issy-les-Moulineaux à l'angle de l'avenue E Renan et de la rue du 4 septembre qui permet aux visiteurs et riverains d'Issy les Moulineaux, de rejoindre l'allée centrale et l'ensemble des Pavillons du Parc et « la promenade découverte » à caractère piétonnier.

Peut-être ces aménagements sont-ils abandonnés, peut-être ne sont-ils pas encore pris en compte dans la stratégie globale de VIPARIS.

Par ailleurs, concernant l'accès aux différents transports publics, l'étude d'impact différencie la zone A (hôtel Issy) et la zone B (hôtel Vanves) pour évaluer notamment de leurs accessibilités.

Cependant l'analyse des accès directs aux transports publics ne différencie pas dans son analyse les 2 sites de projets, qui sont pourtant distants de 450 m.

Seule la façade du Parc sur Paris pour rejoindre les transports collectifs est valorisée. L'hôtel Vanves est à distance équivalente à pied de la ligne M12 et de la ligne M13 (1 km selon Mappy). Ces analyses et cette présentation, qu'elles proviennent de l'étude d'impact ou du mémoire en réponse de VIPARIS à la MRAE donnent insuffisamment de perspective quant aux liens avec Vanves et Issy.

Quant au réseau cyclable, sa présentation ne permet pas plus de connaître les itinéraires autres que ceux conduisant sur Paris. L'étude d'impact indique qu'autour des 2 hôtels de nouveaux aménagements cyclables seront prévus, le schéma présenté n'indique que des itinéraires tronqués sur Vanves et Issy. Peut-être ces itinéraires en sont-ils encore au stade d'études pour être à terme reliés, mais les informations les concernant sont manquantes.

B- renforcer les mesures pour éviter, réduire, et à défaut compenser les effets ilots de chaleur sur le site ou au sein d'un des éléments de la phase 3 de restructuration du parc d'exposition

Synthèse de l'analyse de la MRAe

Les thermographies d'été de 2016 (étude APUR) prises en compte dans l'étude d'impact démontrent que les déperditions de chaleur sont importantes du fait du lieu très minéralisé, et qu'elles sont accentuées par le boulevard périphérique qui traverse le site.

Bien que l'enjeu lié aux ilots de chaleur soit qualifié de fort dans l'étude d'impact et qu'il soit mentionné que « l'un des objectifs sera de participer à la réduction des effets d'ilots de chaleurs urbains induits par la forte minéralisation des lieux », en dehors de la végétalisation des toitures, le projet propose des mesures de réduction qui paraissent générales et inhérentes au projet (étude d'impact tome B p14) : création de zones d'ombre, création d'espaces végétalisés et plantation d'arbres générales.

Aussi la MRAe indique qu'il serait intéressant que l'étude distingue ou justifie les choix opérés au regard de mesures spécifiques prises dans le but d'éviter ou de réduire ce phénomène, en proposant un focus particulier sur de la conservation des espaces de pleine terre.

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

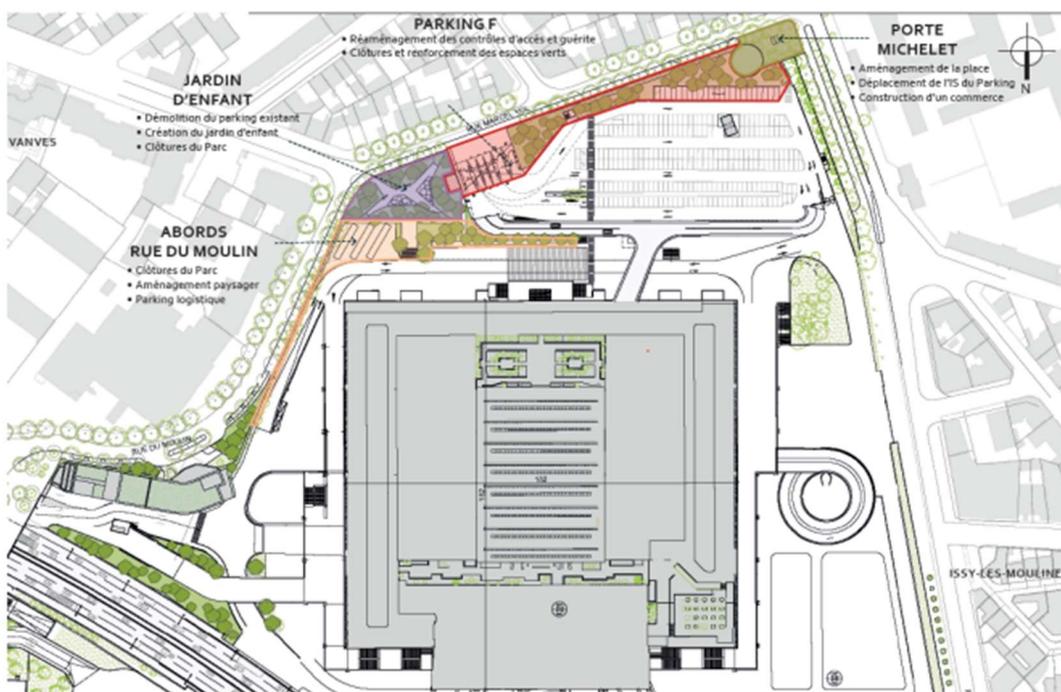
En conclusion, La MRAe recommande de renforcer les mesures pour éviter, réduire et, à défaut, compenser les effets d'ilots de chaleur sur le site ou au sein d'un des éléments de la phase 3 de restructuration du parc des expositions

Note en réponse de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

Concernant l'hôtel Vanves,

- Le projet s'implante sur une emprise au sol du Parc des Expositions d'environ 1 355 m² correspondant pour 800 m² à des espaces imperméables (555 m² étant de pleine terre).
- La conception apporte une présence végétale 815 m² de toitures végétalisées et 25 m² de jardinières et en réduisant de 130 m² la surface imperméable, une surface généralement participant à l'effet d'ilot de chaleur.
- Les terrasses végétalisées et jardinières plantées pour 840 m² viennent compenser environ 555 m² d'espaces perméables au sol (de pleine terre) de l'emprise du Parc des expositions, désormais occupé par le projet et les surfaces imperméables créées pour celui-ci.
- Les massifs de vivaces, les parvis fleuris et les toitures végétalisées participent ainsi favorablement à la création « d'ilots de fraîcheur ».
- Le parvis de l'hôtel sera généreusement planté de massifs composés de mélanges d'arbustes, graminées et vivaces florifères. Ces massifs seront complétés d'arbres en cépées qui viendront renouveler l'image des actuelles plantations.
- Les arbres conservés (dont le cèdre remarquable) seront intégrés au jardin du parvis pour ne composer plus qu'un seul et même espace unitaire et diversifié propice à la biodiversité urbaine.
- Les arbres remplacés dans le cadre du projet seront replantés dans l'emprise du projet en privilégiant leur implantation sur le domaine public et 6 arbres complémentaires seront plantés sur le domaine public, concluant à un bilan positif. A titre indicatif, sur l'ensemble de la parcelle du Parc située sur la commune de Vanves, le nombre total d'arbres permet ainsi d'offrir 1 arbre pour 20 m² d'espaces verts. Ce ratio a été étudié dans le but de compenser la perte d'espaces verts en pleine terre et ainsi éviter et réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain.
- 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.

Un plan est fourni représentant l'implantation et le programme des aménagements extérieurs.



Concernant l'hôtel Issy,

- la parcelle d'implantation est actuellement occupée par l'arrière du pavillon 2.1. Actuellement, quelques arbres ont poussé dans un espace exigu et seront conservés avec la réalisation de l'hôtel.
- Il est prévu de reculer la façade du bâtiment existant pour créer un parvis urbain aménagé et végétalisé de manière à compléter la trame verte et renforcer les corridors écologiques existants.
- La façade du bâtiment orientée vers la rue sera également habillée de terrasse végétalisée notamment plantés de végétation basse et florifère de type prairie et sedum.
- Au nord du projet sur l'emprise de la zone logistique, de grands sujets seront également plantés ils constitueront une barrière végétale entre le périphérique et le bâtiment. Le bâtiment étant en faisabilité, le bilan végétal sera précisé.



Intentions paysagères du projet d'hôtel Issy-les-Moulineaux

La note poursuit en rappelant que la végétalisation du site avec implantation d'arbres et arbustes permettra de créer des « îlots de fraîcheur », le végétal permettant de rafraîchir l'atmosphère grâce

au phénomène d'évapotranspiration, prodigué par tous types de végétaux vivaces, pelouse, arbustes bas et terrasses végétalisées. La présence d'arbres et végétaux permettant aussi d'apporter de l'ombre et évitant la surchauffe des surfaces au sol et donc le stockage d'énergie solaire. En complément les massifs de vivaces les parvis fleuris et toitures végétalisées participeront favorablement à la création d'îlots de fraîcheur notamment pour les espaces à proximité du site concernant les toitures et terrasses végétalisées.

La note reprend des éléments généraux mis en avant dans le guide « la végétalisation des bâtiments » publié par la DREIF sur l'apport des toitures végétalisées : intérêt écologique et sanitaire, impact technique, impact sur le confort été hiver.

Commentaires de la commissaire enquêteur

L'effet îlot de chaleur étant un enjeu particulièrement fort pour le secteur et impactant en termes sanitaires, il était attendu des éléments plus techniques et quantifiables, loin des généralités présentées dans la note en réponse du maître d'ouvrage. L'étude d'impact, plus technique, apporte davantage d'éléments, mais ceux-ci restant à préciser ou à valider a conduit la MRAe à formuler cette recommandation.

La réponse de VIPARIS n'ayant pas levé toutes les interrogations, la commissaire enquêteur a formulé dans le cadre de son procès-verbal un certain nombre de questions pour essayer de mieux évaluer l'effet îlot de chaleur et de végétalisation du secteur, en espérant mieux en comprendre certains aspects comme la conservation des espaces de pleine terre.

Elle note toutefois avec satisfaction, que VIPARIS évoque la réalisation de futurs aménagements extérieurs prévus dans le cadre de la Phase 3 du Projet de Modernisation du Parc, concernant plus de 9 500 m² d'espaces végétalisés, et envisagé d'ici 2024 pour amoindrir l'effet îlot de chaleur du site.

Cet élément, nouveau dans le cadre de l'enquête publique MIXCITÉ, et alors que l'étude d'impact précisait que « MIXCITÉ peut, à ces différents égards, être considéré comme un projet à part et être soumis à une évaluation environnementale, au même titre que chacune des phases du projet de rénovation et de modernisation du Parc, mais indépendamment de celui-ci », l'évocation des aménagements extérieurs de la phase 3 est, somme toute, considérée comme une bonne nouvelle, la phase 3 du projet de rénovation du Parc et le projet MIXCITÉ paraissant, du moins du point de vue environnemental, fortement liés.

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

Synthèse de l'analyse de la MRAe

A Vanves le projet s'inscrit dans environnement bâti déjà assez haut. Et le projet devrait rester dans les gabarits moyens des bâtiments qui bordent le site.

Concernant l'hôtel d'Issy, deux options ont été étudiées ; et la MRAe remarque que selon les 3 tomes de l'étude d'impact, les niveaux et étages diffèrent.

Ainsi la différence de hauteur indiquée dans le Tome A de l'étude d'impact de 13 mètres entre les deux options : R+6 et R+9, soit 26 et 40 m, ne semble pas correspondre à une différence de 3 niveaux.

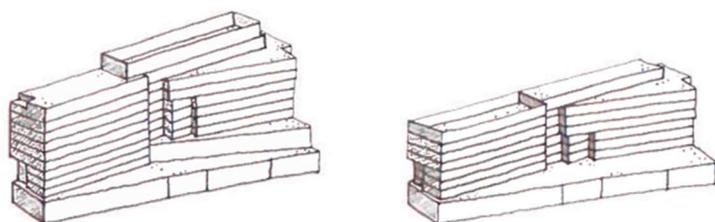


FIGURE 9: VARIANTES DE 26 M (DROITE) OU 40 M (GAUCHE), SOIT 6 OU 9 ÉTAGES, DE L'HÔTEL ISSY-LES-MOULINEAUX – SOURCE ÉTUDE D'IMPACT TOME A PAGE 19

En outre, les variantes de hauteurs annoncées dans le tome A (40 ou 26 mètres) ne correspondent pas à celles figurant dans le Tome C (65 ou 40 mètres).

Ou encore, l'option la moins haute dans le Tome C'est au contraire présentée comme la plus haute dans le Tome A.

Note en réponse de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

L'hôtel d'Issy a d'abord été étudié dans une version grande hauteur (IGH), abandonné à la suite de la concertation publique de 2019. Il a ensuite été envisagé de réduire sa hauteur à environ 40 m avant de finalement envisager une hauteur pouvant aller jusqu'à 26 m. Plusieurs alternatives ont été étudiées entre 26 et 36 m, même si une hauteur à 26 m est aujourd'hui privilégiée.

Le parti-pris a été d'étudier et présenter dans l'étude, les impacts les plus défavorables qu'engendrerait un hôtel dont la hauteur serait comprise entre 26 et 36m. L'étude présente donc les impacts d'une version d'hôtel à 36 m, ce scénario étant le plus souvent défavorable (consommations énergétiques, émissions du bâtiment). Toutefois un certain nombre d'impacts d'une version à 26 m ont été décrits en matière de protection acoustique, la réduction de hauteur entraînant mécaniquement une protection inférieure de l'exposition aux nuisances du périphérique.

Selon les dispositions de l'article 122-1 III du code de l'environnement, les études étant actuellement menées, permettront d'actualiser l'étude d'impact de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux lors du permis de construire déposé dans les mois à venir, qui sera alors soumis à la participation du public par voie électronique.

Commentaires de la commissaire enquêteur

Il est pris note de cette diminution progressive de la hauteur du bâtiment qui est assez perturbante dans le cadre d'une enquête publique. La MRAe souhaitait une étude d'impact du projet Mixcité actualisée, mais cela n'ayant pas été le cas, il faudra se contenter de sa réactualisation lors du dépôt de permis de l'hôtel d'Issy.

D- réaliser une campagne de mesures de niveaux sonores en phase d'exploitation pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures de gestion sont adaptées.

Synthèse de l'analyse de la MRAe

La cartographie du bruit routier (site bruitparif.fr) montre des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire autour de la zone d'étude rapprochée du projet au moins 68db (A) sur 24h. Ces dépassements réglementaires du niveau sonore sont générés par les grands axes routiers à proximité du projet (boulevard périphérique, avenue Ernest Renan, rue du 4 septembre, place des insurgés de Varsovie).

L'étude d'impact indique Tome C page 43 que « la construction des bâtiments vient agir comme un écran de grande taille qui protège les riverains du bruit du périphérique ». Les projections proposées dans l'étude d'impact montrent une diminution des nuisances sonores par rapport à l'état initial avec

des gains jusqu'à 7dB (A). Ces gains sont homogènes en période diurne et nocturne. Cet effet réducteur ayant déjà été avancé dans l'étude d'impact relative à la phase 3 du projet de rénovation du Parc, à ce titre la MRAe qualifiant l'environnement sonore ou autour du **site d'enjeu fort** avait recommandé dans l'avis rendu le 2 octobre 2019 qu'une campagne de mesure de niveau sonore soit réalisée en phase d'exploitation pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures de gestion sont adaptées (effet écran du projet MIXCITÉ ou mesures de réduction mise en place par le maître d'ouvrage).

Note en réponse de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

VIPARIS PORTE DE VERSAILLES s'engage à faire réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores des équipements techniques en phase d'exploitation à l'ouverture des hôtels, par un prestataire spécialisé.

S'agissant de la modification de l'environnement sonore liée à la nouvelle configuration des bâtiments (modification des réflexions acoustiques), VIPARIS PORTE DE VERSAILLES réalisera des mesures à la fin du chantier permettant de confirmer les résultats de la modélisation, par exemple via une mesure en simultanée d'un point derrière l'hôtel et d'un point décalé qui voit le périphérique, afin de vérifier qu'une amélioration peut être constatée.

Commentaires de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage à faire réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores des équipements techniques en phase d'exploitation à l'ouverture des hôtels par un prestataire spécialisé, ainsi que des mesures en fin du chantier afin de confirmer les résultats des modélisations, et vérifier de l'effet réducteur des nuisances sonores prévues (le boulevard périphérique même de nuit émettant un haut niveau sonore (entre 65 et 75 dB).

L'étude d'impact indiquant Tome C page 43 que « La construction de l'Hôtel d'Issy-les-Moulineaux vient agir comme un écran de grande taille au bruit du périphérique pour les riverains. Avec l'apparition de cet hôtel la situation est améliorée par rapport à l'état initial avec des gains jusqu'à 7 dB pour les riverains. L'hôtel de Vanves agit aussi comme un écran qui protège les riverains du bruit du périphérique avec des gains jusqu'à 5 dB pour les riverains. Les gains en période diurne et nocturne sont très homogènes ».

Dans le cas où les effets écran du projet MIXCITÉ s'avèreraient être insuffisants par rapport aux modélisations, la commissaire enquêteur a noté que la recommandation de la MRAe évoquait alors des mesures de réduction devant être mises en place par le maître d'ouvrage.

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

Synthèse de l'analyse de la MRAe

La MRAe note que si l'étude d'impact évoque l'impact du projet MIXCITÉ sur la qualité de l'air extérieur en fin de chantier et en phase d'exploitation, ainsi que les principales sources d'émissions liées à l'exploitation des bâtiments (équipements techniques, émissions liées au trafic routier induit par le projet, ainsi que le centre de traitement et d'élimination des déchets localisé sur la commune d'Issy-les-Moulineaux), cette **même étude d'impact n'évoque pas l'exposition des sites choisis pour les 2 hôtels aux pollutions liées à leur implantation en bordure du boulevard périphérique.**

Or l'étude d'impact (Tome B p 127) conclue, après une campagne de mesures réalisée en divers points du Parc, que la qualité de l'air est caractérisée d'«enjeu fort ». La MRAe précise par ailleurs que sur la base des mesures permanentes réalisées aux abords du projet par Airparif, ainsi que des mesures réalisées dans le cadre de l'étude, la qualité de l'air aux abords du projet se caractérise par des teneurs frôlant ou dépassant les valeurs limite de qualité.

la MRAe recommande, d'une part, de proposer un focus particulier sur cette zone dont les taux de pollution enregistrés sont supérieurs aux moyennes observées sur le périmètre du parc des expositions et que d'autre part, soient présentées les mesures visant à limiter l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques

Note en réponse de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

Le maître d'ouvrage rappelle que les 2 hôtels intègrent dès la conception les prérequis des certifications BREEAM (niveau ciblé very good) et HQE (niveau ciblé excellent).

A ce titre, un plan de qualité d'air intérieur a été mené (QAI) sur l'opération. L'objectif de ce plan est d'analyser les sources de pollution (du site et du projet) pour définir des recommandations et moyens à mettre en œuvre pour maintenir une bonne qualité de l'air et limiter l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques.

L'étude réalisée pour les hôtels Vanves et Issy a permis de :

- Identifier le classement de la qualité de l'air extérieur en fonction des cartographies Airparif et des mesures réalisées sur site
- Prévoir une filtration des centrales de traitement d'air en conséquence
- Positionner des prises d'air et des rejets en conséquence
- Prévoir un renouvellement d'air adapté qui s'opère au moyen de centrales d'air double flux avec récupération de chaleur sur l'air extrait
- Prévoir la procédure de flush out (c'est-à-dire de sur-ventilation des locaux avant occupation) afin d'éliminer les polluants liés aux produits utilisés durant la phase chantier. Cette procédure a pour but d'accélérer le dégazage des produits de construction et de décoration en composés organiques volatils dans les bâtiments neufs. Elle permet d'accélérer le phénomène en vue de stabiliser les émissions plus rapidement avant l'arrivée des occupants.
- Choisir des revêtements intérieurs étiquetés A+
- Préconiser les bonnes pratiques pour le futur exploitant : vérification des CTA, nettoyage des filtres, inspection et nettoyage des réseaux de ventilation.

Commentaires de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur relève que le maître d'ouvrage, en s'engageant dans certifications HQE et BREEAM qui visent à améliorer la performance environnementale des bâtiments, a pris une palette de mesures limitant l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques, et ce tant pour la conception que pour la gestion des hôtels.

4.2. Avis des personnes consultées dans le cadre du permis de construire

➤ Avis de la ville de Paris

Avis favorable à la délivrance du permis de construire, sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune de Vanves et sous réserve de l'absence d'impact du futur chantier sur les arbres de la Place des Insurgés de Varsovie.

-L'avis de la ville de Paris indique par ailleurs, que « (...) l'exploitation du Parc des Expositions fait l'objet d'un contrat de Bail Emphytéotique Administratif (BEA), associé à une concession de travaux, attribué en 2013 par la Ville de Paris à Viparis. PC 075107 20 V0053. Dans ce cadre, la Ville indiquait dans son courrier du 30 octobre 2018 adressé à VIPARIS PORTE DE VERSAILLES 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 Mixité, 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. »

➤ Avis de la Ville d'Issy-les-Moulineaux

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

- Précise que le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux respectera la hauteur maximale autorisée par le PLU de la commune d'Issy-les-Moulineaux en vigueur à la date de signature de la présente délibération.
- Précise que ce projet d'hôtel situé sur le territoire de la commune d'Issy-les-Moulineaux ne pourra être réalisé que si les autres règles du plu communal avec lesquelles le projet d'hôtel n'est pas conforme, sont préalablement modifiées pour permettre la construction de l'hôtel. Cela concerne notamment les règles relatives à la limitation des surfaces commerciales, à l'implantation par rapport aux voies publiques et aux obligations en matière de stationnement.
- Précise que, conformément à l'article L.122-1-1 III du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage devra actualiser l'étude d'impact lorsque le projet d'hôtel sur la commune d'Issy-les-Moulineaux sera totalement défini.

➤ Avis de la Ville de Vanves

La ville émet un avis favorable sur le projet MIXCITÉ de la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des expositions de la Porte de Versailles et sur l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée sur Vanves par ladite société pour la construction de l'un des deux hôtels prévus dans le projet.

➤ **Avis de l'Etablissement Public Territorial de Grand Paris Seine Ouest (GPSO)**

Avis favorable sans recommandation particulière sur le projet de Vanves

Recommande que le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux respecte la hauteur maximale autorisée par le PLU en vigueur de la commune de Issy les Moulineaux

➤ **Avis de l'architecte des Bâtiments de France**

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques désignés ci-dessous. Les articles L 621 30 L 621 32 et L 632 2 du code du patrimoine sont applicables.

Après examen de ce projet l'architecte des Bâtiments de France donne son accord.

➤ **Avis de l'Inspection Générale des Carrières**

Cet avis rend en compte des informations sur le sous-sol de la parcelle concernée par le projet, en l'état actuel des connaissances. Pour les Hauts-de-Seine, ils relèvent d'un arrêté interpréfectoral du 26 janvier 1966 et des arrêtés préfectoraux des 25 avril 1967, du 7 avril 1985, du 25 novembre 1985, du 19 décembre 1985 et du 27 janvier 1986 visant les constructions à édifier dans les zones d'anciennes carrières.

D'après les documents de l'inspection générale la parcelle est située dans un périmètre de risque, le projet est situé dans une zone d'anciennes carrières : en totalité au-dessus d'une ancienne carrière à ciel ouvert de calcaire grossier épaisseur des remblais de 7m50 à 22 50 environ.

Concernant les caractéristiques des carrières souterraines, il n'y pas eu de travaux antérieurs de traitement de la carrière et/ou des fondations.

Concernant les prescriptions minimales proposées par l'Inspection Générale des Carrières, sont indiquées des fondations profondes (conformément au DTU 13.2) par puits de béton, pieux forêt ou micro-pieux (type II ou supérieur) traversant les remblais de l'ancienne carrière à ciel ouvert. il faut entendre par fondation profondes tout dispositif permettant de reporter les charges au moins au-dessous du sol de la carrière la plus basse, exécuté sans percussion et conformément aux documents techniques unifiés en vigueur (DTU 13.2). le choix des fondations profondes par micro-pieux devra être justifié par une note de calcul validée par un bureau de contrôle technique missionné par le maître d'ouvrage avant exécution.

➤ **Avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.**

- **Avis favorable approuvé par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, accompagné du procès-verbal.**
- Par ailleurs, le pétitionnaire ayant soumis à la commission de sécurité une demande de dérogation à l'article CO 3 : « *la façade Sud qui constituent la façade accessible ne sera que partiellement accessible aux échelles aériennes de services de secours car de grands arbres situés sur la rue du moulin condamne l'accès à environ 30 fenêtres R+3+ et R+4 et il n'est pas possible de procéder à l'abattage de ces arbres. Par ailleurs l'excroissance du hall par rapport à la façade condamne l'accès à environ 13 fenêtres situées à l'aplomb du hall R+3+ et R+4 , il*

est proposé en mesures compensatoires de rendre accessible le pignon Est par la Place des Insurgés de Varsovie ».

Le pignon Est peut être assimilé à une façade accessible complémentaire. Les niveaux R+3+ et R+4 sont accessibles depuis la terrasse du lobby par les échelles à mains. Par ailleurs le pignon Est permet d'accéder directement dans la circulation horizontale des 2 niveaux partiellement accessibles enfin les ouvrants sur le pignon rendu accessible sont aisément repérables depuis l'extérieur. Etant donné les mesures compensatoires proposées par le pétitionnaire la **sous-commission départementale de sécurité émet un avis favorable à cette demande de dérogation.**

- **Avis de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées**
 - **Avis favorable au projet avec prescription techniques** sur les parois vitrées situées de part et d'autre du sas d'entrée, des salles de bains handicapés, ainsi que pour la porte double vantaux pour accéder à la terrasse.

- **Avis du Service commission de sécurité**
 - **Avis favorable émis à l'étude de sûreté et de sécurité publiques relatives au projet précité.**

- **Avis du service régional de l'archéologie**
 - Après examen du dossier en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné de la nature et de l'impact des travaux projetés, **ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.**

- **Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile**
 - Le bâtiment projeté de 35 m de haut culmine en altitude n'est pas gênant au regard de l'itinéraire hélicoptère situé à proximité. En conséquence **la DGAC émet un avis favorable au dossier.**
 - Toutefois l'attention du demandeur devra être attirée sur le fait que la DGAC devra être consultée avant d'installer les engins de levage en phase chantier.

- **Avis du ministère des Armées**

La commune est grevée, au profit du ministère des Armées, de servitudes d'utilité publique. Leurs caractéristiques sont consultables sur le plan local d'urbanisme. **En conséquence je n'émet pas d'objection sous réserve que le projet, s'il se situe dans une zone de servitude, respecte les obligations et interdictions imposées**

Liste des servitudes :

- Servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques relative à la station radioélectrique de Malakoff Fort de Vanves
- Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles relative au faisceau hertzien de Brétigny-sur-Orge (aérodrome) à Taverny Bessancourt.
- Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles relatives à la station radioélectrique de Malakoff Fort de Vanves
- Servitude de radioélectrique de protection contre les obstacles relatifs aux faisceaux hertziens de Malakoff fort de Vanves à Suresnes (Fort du Mont Valérien).

➤ **Avis de la direction générale des services techniques de l'établissement public territorial GPSO**

Les services de l'établissement public territorial le Grand Paris Seine ouest émettent les observations suivantes :

- Le débit de rejet des eaux pluviales doit être limité au maximum. Toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits doivent être mises en œuvre telles que la réutilisation des eaux claires, le stockage, les rejets au milieu naturel. Le débit au raccordement à l'égout pluvial ou unitaire ne pourra pas dépasser 2 l/s/ha dans l'hypothèse d'une pluie décennale. Dans tous les cas l'acceptation du raccordement d'eau pluviale de toute nouvelle construction sera subordonnée à la capacité d'évacuation du réseau existant.
- Toute modification ou dégradations du domaine public et tout déplacement de mobilier urbain et ouvrages concessionnaires sont à la charge du pétitionnaire.
- Les travaux de création du bateau sont soumis à autorisation des services techniques de la ville et des services techniques de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et sont à la charge du pétitionnaire.
- L'installation d'un bac dégraisseur est obligatoire dans le cas d'installation des cuisines collectives
- Conformément aux dispositions des articles L 133-1 L 7331-7-1 du code de la santé publique une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera exigible par l'établissement public territorial. Le montant de cette participation est calculé sur la base de la surface de plancher créée, le tarif en €/m² actualisé chaque année par délibération du Conseil de territoire.

➤ **Avis du département des Hauts-de-Seine - Direction de l'eau**

- Conformément au plan dont nous disposons le raccordement pour les créations des eaux usées domestiques de votre immeuble d'activité pourraient être effectués sur le réseau suivant raccordement sur le réseau de Paris.
- Cependant si pour des raisons techniques le raccordement devait s'effectuer sur le réseau départemental d'assainissement une participation vous serez réclamé au moment du raccordement au réseau départemental.
- Aucun raccordement de vos eaux pluviales au réseau départemental ne saura être accepté si les prescriptions de (Conditions de branchement, gestion des eaux usées non domestiques, gestion des eaux pluviales) ne sont pas respectées et si la dérogation n'est pas accordée par le Département des Hauts-de-Seine.

➤ **Avis de l'opérateur ENEDIS**

- Compte tenu des informations reçues concernant ce projet, ce site est déjà alimenté en électricité par le réseau Parisien. Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière n'est due par la commune de VANVES à ENEDIS. Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

➤ **Avis de l'opérateur VEOLIA Service Eau Ile de France**

Les besoins en eau liée à l'opération peuvent selon les renseignements communiqués être évalués à 5,47m³/ heure pour les besoins domestiques. La demande d'installation d'un nouveau PEI pour la défense incendie de l'hôtel devra être installé sur la rue du moulin.

Pour échapper à la zone de terrassement du futur projet, il sera nécessaire de dévoyer la conduite publique en fonte.

Sur la base de ces informations nous émettons un avis favorable à cette demande.

4.3. Examen des observations recueillies durant l'enquête

4.3.1-Le procès-verbal de fin d'enquête

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le procès-verbal a été remis au maître d'ouvrage le 27 septembre 2021 et le mémoire en réponse a été transmis le 11 octobre 2021. Ces deux pièces sont annexées au rapport d'enquête.

4.3.2. Recueil des observations

a- Les Registres papier, au nombre de 2, l'un pour Vanves et l'autre pour Issy-les-Moulineaux, comportent les observations manuelles ou dactylographiées, ainsi que le courrier reçu, 1 courrier à l'attention de la commissaire enquêteur étant parvenu.

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

Au total, 4 observations y sont inscrites.

La commissaire enquêteur a réceptionné, à la clôture de l'enquête le 17 septembre 2021 de 17h00, les deux registres papier.

b- Le Registre dématérialisé a particulièrement fonctionné puisque les observations ont quasiment toutes été recueillies sur celui-ci.

Il était convenu avec l'Autorité organisatrice de transférer sur le registre dématérialisé les observations du registre papier pour que le public soit au mieux informé de l'avancée de l'enquête.

Le registre dématérialisé comporte donc 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 au fur et à mesure par la Ville de Vanves (Autorité organisatrice) sur le site dédié.

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

Au total,

49 observations ont été comptabilisées sur le registre dématérialisé,
1 observation est uniquement comptabilisée sur le registre papier,

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

4.3.3. Analyse des observations dans le tableau de dépouillement

Afin de mieux de cerner la teneur de l'analyse des observations, la méthodologie en a été précisée. **Il a par ailleurs été 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 30 items, ont permis de faire l'analyse des observations :

- **Adhésion au projet MIXCITÉ**, 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, ilot de chaleur, qualité de vie, bruit, autres pollutions, santé
- **Impact des quartiers**, dont intégration urbaine, dommage visuel, architecture, hauteur, densification,
- **Autres**, dont travaux, carrières, patrimoine.

Qualification des déposants :

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

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

4.3.4. Thématiques issues du tableau de dépouillement

L'étude du dossier et l'analyse des observations ont conduit 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 : îlot 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

4.3.5. 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.

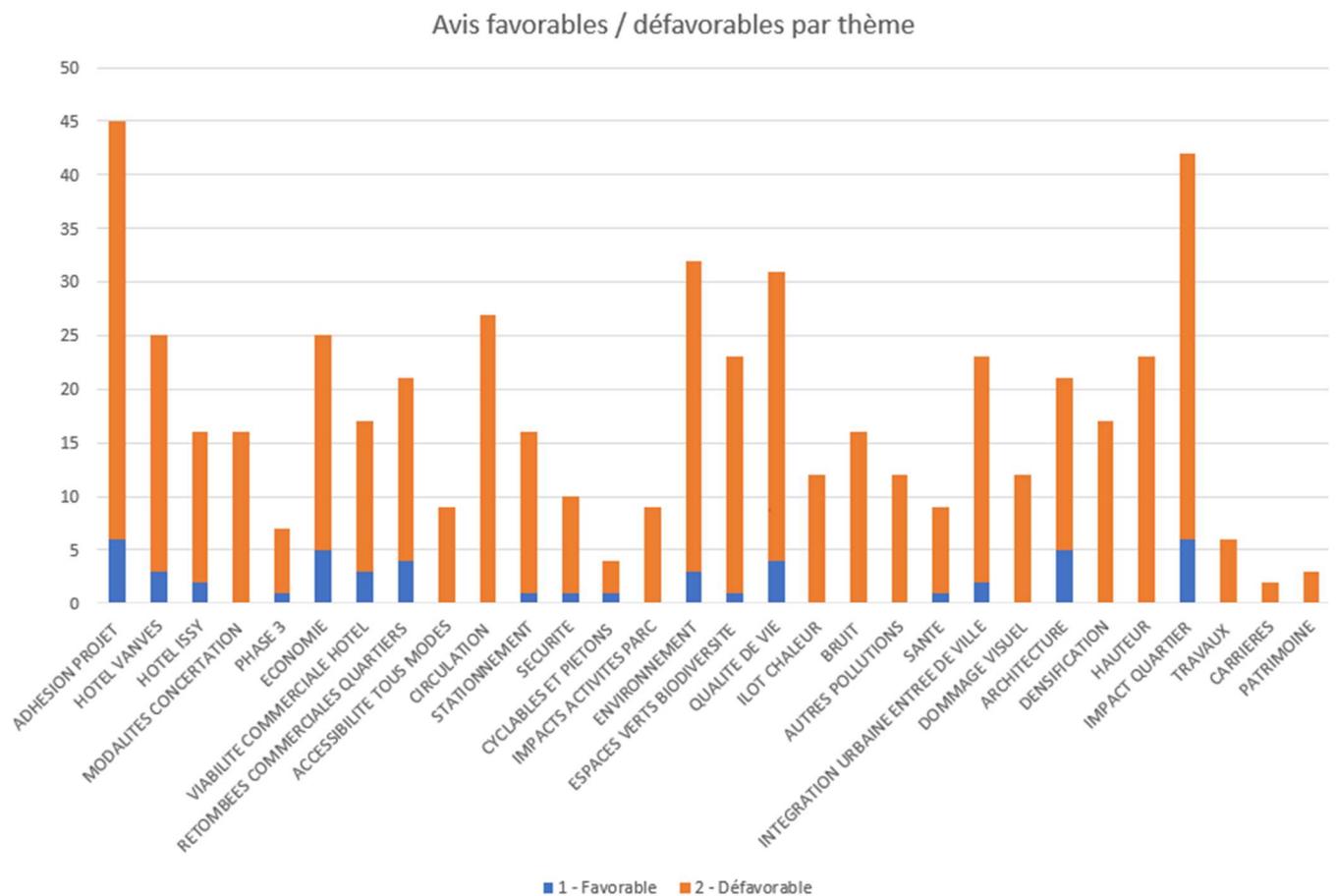
-les activités d'hôtellerie sur ces secteurs sont également remises en cause, jugées en contradiction avec les secteurs résidentiels existants, de moindre intérêt économique pour la vie des quartiers et de moindre intérêt pour l'attractivité des villes. Leur viabilité économique est, de plus, mise en 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.



4.4. Procès-verbal de fin d'enquête

Ce chapitre analyse ci-après les 6 thèmes issus de l'analyse du dépouillement selon un découpage en 3 parties :

- 1- les observations significatives recueillies sur le thème
- 2- les questions de la commissaire enquêteur ainsi que les réponses produites dans le mémoire en réponse par le maître d'ouvrage VIPARIS et si besoin, des villes de Vanves ou d'Issy les Moulineaux.
- 3- l'appréciation de la commissaire enquêteur.

4.4.1. 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 : surdensification 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 MIXCITÉ. 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'ambiguïté entretenue entre le projet de rénovation et de modernisation Phase 3 du Parc des Expositions et le projet MIXCITÉ »

QUESTION 1

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 de VIPARIS :

Afin de développer les échanges entre le Parc des Expositions et les riverains, **un comité a lieu deux fois par an**. Il s'agit d'un espace de rencontre et d'écoute destiné à communiquer avec les riverains et à résoudre les difficultés qu'ils peuvent rencontrer en raison de l'activité du parc. Exceptionnellement en 2020 du fait de la crise sanitaire, aucun comité n'a été organisé, l'activité du parc des Expositions étant suspendue et les regroupements limités voire interdits.

Ce comité constitue un temps d'échanges entre les riverains et la Direction du parc. Il offre la possibilité de présenter la programmation des événements à venir ainsi que les évolutions du site dans le cadre des projets envisagés.

Parmi les thématiques abordées ces quatre dernières années, on retrouve :

- Le planning des événements programmés sur le Parc des Expositions pour le semestre à venir ;
- Les personnes à contacter (PGS, Direction) en cas de réclamation ;
- Les nuisances liées à l'activité du Parc des Expositions notamment en période de forte activité (activité logistique à l'intérieur du parc, circulation des camions poubelles, signalétique lumineuse nocturne, événements extérieurs organisés sur la période estivale, etc.) ;
- Un point sur le calendrier des chantiers en cours, sur les chantiers à venir et les projets à l'étude ; -
Les réponses aux questions soulevées.

Le projet MixCité a été présenté dès le comité de décembre 2018, en complément de la Phase 3, avec l'ambition de développer une couture urbaine via un programme d'activités mixtes aux abords du parc :

- en mettant l'accent sur l'insertion urbaine du parc dans son environnement et la création de connexions entre la ville et le parc ;
- en masquant les dernières terrasses logistiques à la vue des riverains (terrasses des pavillons 2, 3 et 7) et en protégeant les riverains des nuisances du parc ;
- en parachevant la transformation du parc en un lieu de vie pour répondre aux enjeux actuels et futurs.

Un point sur le projet a ensuite été intégré à tous les comités ayant suivi (juillet 2019, décembre 2019, juin 2021), avec une présentation de l'avancement des études et des procédures engagées ainsi que du calendrier prévisionnel du projet. Ainsi, ont été notamment présentés :

- en date du 02/07/2019, les objectifs, le périmètre et le calendrier de la concertation préalable (organisée du 15 mai au 14 juin 2019) ainsi que les principales observations soulevées et les premières conclusions tirées dont la nécessité d'une phase de maturation de la tranche 2 de MixCité ;
- en date du 02/12/2019, les conclusions du bilan du garant de la concertation publié le 14/07/2019 et les engagements pris par VIPARIS à l'issue de la concertation préalable dont l'abandon de la version IGH (immeuble de grande hauteur) de l'hôtel Issy-les-Moulineaux et le report sine die de la tranche 2 de MixCité ;
- en date du 28/06/2021, l'annonce à la demande de la Ville de Paris du report de la Phase 3, la présentation des aménagements extérieurs que VIPARIS souhaite réaliser avant les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, les dates, objectifs et le contexte de l'enquête publique de MixCité.

QUESTION 2

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 de VIPARIS :

Nous comptabilisons environ **70 à 90 participants pour chaque comité riverains** organisé. **La participation est libre, gratuite et ouverte à toutes les personnes sans aucune restriction.**

L'information est communiquée sur le site internet <https://www.renovation-portedeversailles.com/fr/>. La date et le lieu du prochain comité y sont renseignés environ 1 mois avant.

Des emails sont également envoyés directement aux riverains qui ont souhaité être enregistrés sur notre liste de diffusion. A ce jour, cette liste compte 425 personnes. Suite à l'enquête publique réalisée, un email a été envoyé aux participants leur proposant de s'inscrire sur cette liste afin d'être avertis directement par email des prochains comités riverains.

Enfin, **une invitation est envoyée directement aux maires des villes de Vanves, Issy-les-Moulineaux et Paris** afin de les informer de la tenue du prochain comité et de les inviter à y participer, ainsi que les élus et/ou représentants. Les villes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux étaient systématiquement représentées lors des dernières éditions organisées.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Le Comité de riverains est un dispositif très présent dans les propos de Viparis, démontrant sa volonté affichée de concerter sur les activités et projets du Parc auprès des riverains.

La commissaire enquêteur note que ceux-ci se réunissent 2 fois par an (exception faite de la période de crise sanitaire en 2020), qu'entre 70 à 90 participants s'y rendent, et 425 personnes sont enregistrées sur la liste de diffusion. Viparis précise que la participation est ouverte à toute personne sans restriction.

Les Maires de Vanves, d'Issy-les-Moulineaux et de Paris sont également invités, et les adjoints aux maires à l'urbanisme de Vanves, d'Issy-les-Moulineaux sont présents.

Viparis précise que durant un an et demi, du fait de la crise sanitaire, les comités de riverains n'ont pas eu lieu, mais c'est pourtant durant cette même période qu'a eu lieu la modification n°2 du PLU de Vanves (avec enquête publique) permettant au projet d'hôtel à Vanves d'être réalisé. Les dispositifs d'informations et d'échanges en amont du PLU et du dépôt de permis de construire n'ont pu être accompagnés par Viparis.

Le projet MixCité a par ailleurs été présenté au comité des riverains en décembre 2018 dans sa globalité Phase 1 et phase 2, puis un point a été fait sur le projet lors des trois comités suivants (2 en 2019 et le dernier en date de juin 2021) avec présentation de l'avancement des études et des procédures engagées.

- ***En juillet 2019, les principales observations et les premières conclusions concernant la concertation préalable (organisée du 15 mai au 14 juin 2019) dont la nécessité d'une phase de maturation de la phase 2 de MixCité ;***
- ***- en décembre 2019, les conclusions du bilan du garant de la concertation et les engagements pris par VIPARIS à l'issue de la concertation préalable dont l'abandon de la version IGH (immeuble de grande hauteur) de l'hôtel Issy-les-Moulineaux et le report sine die de la tranche 2 de MixCité ;***
- ***en juin 2021, l'annonce à la demande de la Ville de Paris du report de la Phase 3, la présentation des aménagements extérieurs que VIPARIS souhaite réaliser avant les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, et l'enquête publique de MixCité.***

La commissaire enquêteur note cependant qu'en dépit du comité de riverains, les observations font surtout état de la non-écoute des riverains sur leurs problèmes au voisinage du Parc, et de leur perplexité quant aux évolutions des projets présentés qui ne correspondent pas à leurs attentes.

Le comité des riverains ne semble pas avoir permis le relais suffisant pour éclairer et assurer suffisamment l'ensemble des riverains quant aux projets conduits ultérieurement par Viparis.

QUESTION 3

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 de VIPARIS :

En préambule, il convient de rappeler que **la Ville de Vanves ainsi que la Ville d'Issy-les Moulineaux, de même que la Ville de Paris, sont systématiquement impliquées dans les projets du Parc des Expositions** et contribuent ainsi fortement à leur développement.

Suite aux recommandations émises par le garant de la concertation réalisée, nous nous sommes engagés, dans la réponse du maître d'ouvrage au bilan du garant, à **poursuivre le dialogue et le partage d'informations avec les parties prenantes au projet.**

Ainsi nous avons poursuivi conformément à ces engagements :

- la procédure publique à laquelle nous avons souhaité soumettre le projet MixCité (au travers de **l'enquête publique réalisée** suite au dépôt de la demande de permis de construire de l'hôtel Vanves, qui sera prolongée par **une procédure de participation électronique du public** conduite en complément au moment du dépôt de la demande de permis de construire de l'hôtel Issy-les-Moulineaux) ;
- **l'organisation de comités riverains** sur le site de Paris Expo Porte de Versailles, auxquels ont été notamment conviés les participants à la concertation préalable ayant accepté de communiquer leur adresse email ;
- les communications sur l'avancement du projet lors de **sollicitations asur le sujet dans les médias** par exemple ou à l'occasion de conseils de quartier ou réunions auxquels nous aurions été conviés.

Les observations du public lors de la concertation menée portant alors majoritairement sur la seconde phase du projet MixCité et sur l'hôtel Issy-les-Moulineaux, nous avons également :

- reporté sine die la seconde phase du projet ;
- accompagné la ville d'Issy-les-Moulineaux dans le cadre de réunions organisées pour la participation du public à l'évolution du projet urbain de la collectivité aux abords du Parc des Expositions. Ainsi, nous avons participé aux réunions organisées les 9 novembre 2020, 8 mars 2021 et 19 juillet 2021.

Enfin, **nous avons mis tout en œuvre afin de traiter avec vigilance le lien entre le projet de Phase 3 et le projet MixCité**, notamment en répondant aux interrogations soulevées lors de nos échanges avec le public et en actualisant les informations publiées sur le site internet <https://www.renovationportedeversailles.com/fr/> mis à disposition du public, des riverains, des organisateurs et des exposants.

Réponse de la Ville de Vanves :

Le fonctionnement des instances de participation locale mises en place sur Vanves a été suspendu dès janvier 2020 compte tenu des règles juridiques encadrant la communication en période préélectorale et cette suspension a été prolongée au-delà du renouvellement du Conseil Municipal de Vanves en raison de la crise sanitaire.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Une concertation existe depuis l'origine du projet avec les riverains du parc des expositions, par le biais des comités riverains organisés par Viparis, où le Maire-Adjoint à l'urbanisme se rend à chaque fois. En plus de ces comités, une concertation a été mise en place par la Ville avec les riverains du projet MixCité et de Viparis. Sous la forme de réunions, ces échanges ont eu lieu le 30/09/2019, 29/06/2020, 09/11/2020, 08/03/2021, 19/07/2021, avec différents représentants des copropriétés voisines (MatratVoisembert) ou encore des membres du collectif 4 septembre. Ces différents temps ont permis aux habitants de prendre connaissance du projet et de le faire évoluer. **Cette concertation s'est intensifiée fin 2020 et début 2021. C'est dans ce cadre qu'il a été retenu que le projet d'hôtel pour Issy devrait respecter la hauteur maximale actuelle du PLU de la zone concernée soit 26 mètres.** Par courriel datant du 10 mai 2021, les représentants des riverains ont donné leur accord pour un projet à 26 mètres.

Des échanges de courriers ont également eu lieu entre Viparis et la Ville (les 08/07/20 et 26/11/20) pour demander à Viparis de revoir son projet.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Pour reprendre l'une des recommandations du garant de la CNDP du Projet MixCité en 2019, celle-ci avait deux aspects : le processus de concertation manquait de temps de préparation (afin d'obtenir un projet qui fasse consensus) et qui d'après le garant, semblait également manquer de temps pour mieux associer les villes d'Issy et de Vanves. »

Depuis, il semble que les temps de concertation, soit avec le comité de riverains, soit au cours de réunions à l'initiative de la Ville d'Issy-les-Moulineaux, aient été suffisamment organisées par la Ville et VIPARIS pour que certains aspects du projet puissent être concertés. Notamment pour Issy qui indique que cette concertation s'est intensifiée fin 2020 et début 2021, conduisant à ce qu'il soit retenu pour le projet d'hôtel Issy, la hauteur définitive. Par courriel datant du 10 mai 2021, précise encore la Ville, les représentants des riverains ont donné leur accord pour un projet à 26 mètres, ce dont la commissaire n'avait pas connaissance, n'ayant pas eu ce courriel.

Ainsi, il est certainement regrettable que la Ville de Vanves n'ait pas envisagé, dès le renouvellement de sa mandature, des dispositifs identiques afin d'apaiser les légitimes interrogations des riverains. L'enquête publique sur la modification n°2 de son PLU en septembre/octobre 2020, à la teneur des observations, en témoigne.

Par ailleurs, la commissaire enquêteur note que sur le site dédié du comité des riverains de Viparis, les comptes-rendus des comités, comme les articles évoqués provenant de médias ne

sont pas à disposition de tout un chacun. Elle suggère de prévoir leurs diffusions par souci de transparence et d'information, et ce, même à l'attention des publics qui ne souhaiteraient pas s'inscrire sur la liste de diffusion.

La présente enquête publique aurait cependant pu bénéficier d'un temps de concertation plus propice et transparent, si les tous éléments avaient été actualisés au rythme des évolutions récentes du projet.

QUESTION 4

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 MIXCITÉ » ?

Réponse de VIPARIS :

Pour rappel, MixCité et la Phase 3 constituent bien **deux projets juridiquement distincts** et les textes ne prévoient pas qu'une seule concertation puisse porter sur deux projets distincts, malgré une éventuelle connexité entre eux.

Une concertation unique portant sur la Phase 3 et MixCité aurait donc été impossible en l'espèce, d'autant plus que ces deux projets ont été soumis à deux procédures de concertation sur des fondements distincts : la concertation relative à la Phase 3 était une concertation menée à la suite d'une saisine obligatoire de la CNDP, tandis que le projet MixCité a été soumis de manière volontaire à une concertation avec garant.

Afin de garantir la plus parfaite information du public, tout au long de la concertation relative à MixCité, l'équipe projet de la Phase 3 était présente pour répondre aux interrogations complémentaires sur ladite Phase 3 et son articulation avec MixCité.

Comme stipulé ci-avant, à l'issue de la concertation menée, **nous avons mis tout en œuvre afin de traiter avec vigilance le lien entre le projet de Phase 3 et le projet MixCité**, notamment en répondant aux interrogations soulevées lors de nos échanges avec le public et en actualisant les informations publiées sur le site internet <https://www.renovation-portedeversailles.com/fr/> mis à disposition du public, des riverains, des organisateurs et des exposants.

Réponse de la Ville de Vanves :

Outre les contraintes rappelées ci-dessus, il convient de rappeler le report sine die de la phase 2 du projet MixCité prévoyant la construction des immeubles rue Jullien annoncé par VIPARIS, phase 2 sur laquelle la Commune de Vanves avait d'ailleurs émis dès l'origine les plus vives réserves. Cet abandon de la phase 2 a permis de lever les craintes sur l'articulation entre les différents projets.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Chaque année, Viparis organise à plusieurs reprises des comités riverains, en présence du Maire-Adjoint à l'urbanisme de la Ville d'Issy-les-Moulineaux. Il faut aussi rappeler le contexte compliqué de la période de pandémie qui a pu contribuer au ralentissement de la tenue de ces comités.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de ces réponses.

QUESTION 5

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 de VIPARIS :

Au titre du Bail Emphytéotique Administratif qui lie Viparis à la Ville de Paris, nous sommes tenus par certaines obligations vis-à-vis de la Direction des Finances et des Achats de la Ville de Paris avec notamment :

- Un comité à minima trimestriel avec la Direction des Finances et des Achats de la Ville de Paris afin de partager l'avancement du programme de travaux,
- Un rapport annuel fait à la Ville de Paris relatif à l'activité du Parc.

Nous avons également pris l'initiative de monter des comités riverains deux fois par an afin de recueillir les remarques des riverains et informer de l'avancée de nos projets, comme précisé en réponse à la Question N°1. Nous rencontrons notamment les Villes de Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux lors de ces comités mais également de manière régulière, dans le cadre du développement de tout projet envisagé sur le Parc des Expositions. L'EPT GPSO est également associé à tout nouveau projet sur le parc et nous échangeons plus spécifiquement dans le cadre par exemple du dépôt des autorisations administratives (présentation et consultation), des modifications de PLU (consultation et accompagnement), des procédures d'occupation du domaine public (visites, rencontres et accords), etc.

Par ailleurs, nous sommes en contact permanent avec le Commissariat du 15^{ème} arrondissement et la DOPC ainsi que la Brigade des Sapeurs-pompiers de Paris (Bureau Prévention) que nous rencontrons tous une dizaine de fois par an dans le cadre de l'activité normale du Parc des Expositions, en dehors donc des rencontres organisées préalablement au dépôt de nouvelles autorisations administratives pour la réalisation de travaux sur le parc ou dans le cadre des commissions de sécurité. Des réunions ont également lieu avec le Commissariat du 15^{ème} arrondissement et la DOPC en amont des grands événements (notamment Salon Nautique, Salon Internationale de l'Agriculture, Foire de Paris et Mondial de l'Automobile), afin d'anticiper la gestion des abords du parc.

S'ajoutent également deux exercices communs par an organisés avec le centre de secours territorialement compétent, soit le Centre de Secours de Grenelle (Paris 15^{ème}).

Enfin, nous recevons environ six fois par an la visite sur site de la Préfecture de Police Bureau des Etablissements Recevant du Public que nous rencontrons également dans le cadre de rendez-vous de consultation avec les architectes de sécurité 14 quai de Gesvres Paris 4^{ème}.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Une convention de coopération entre les villes d'Issy-les-Moulineaux, Vanves et Paris a été signée le 13 novembre 2019. Elle est axée sur l'amélioration des espaces de transition et de jonction entre les trois communes, et sur des objectifs communs en matière de développement durable. Dans le cadre de cette convention, des réunions et comités sont régulièrement organisés.

Des ateliers sur le boulevard périphérique sont également organisés en présence des villes d'Issy-les-Moulineaux, Vanves, Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et Paris.

Réponse de la Ville de Vanves :

: Une convention de coopération entre les villes d'Issy-les-Moulineaux, Vanves et Paris a été signée le 13 novembre 2019. Elle est axée sur l'amélioration des espaces de transition et de jonction entre les trois communes, et sur des objectifs communs en matière de développement durable. Dans le cadre de cette convention, sur le secteur de la Porte de Versailles, il est prévu, en relation avec les autres acteurs territoriaux concernés, la mise en place d'une instance technique de suivi concernant l'évolution du Parc des Expositions.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur note qu'une convention de coopération récente existe entre les villes d'Issy-les-Moulineaux, Vanves et Paris sur l'amélioration des espaces de transition et de jonction entre les trois communes, et sur des objectifs communs en matière de développement durable ainsi que la mise en place d'une instance technique.

Et que d'autre part, les collectivités territoriales participent aux Ateliers organisés par l'Atelier Parisien d'Urbanisme de Paris sur le devenir du Périphérique.

Question 6

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

Réponse de VIPARIS :

Les projets que nous conduisons sur le Parc des Expositions sont multiples et distincts sur différents aspects (réglementaire, opportunité, implantation, temporalité...). Il s'agit notamment :

- de projets de maintenance ou de rénovation de certains équipements ou pavillons,
- de projets réalisés dans le cadre des accords convenus avec la Ville de Paris au moment du renouvellement de la convention d'exploitation du Parc (Paris Convention Center, Allée Centrale, pavillon 6, Phase 3...),
- de projets complémentaires mis en œuvre dans le cadre des droits confiés pour l'exploitation du Parc, dans un objectif de valorisation du site et afin de répondre à une problématique soulevée, une évolution de la réglementation ou du marché (logistique déportée, stationnement électrique, projet MixCité...), etc.

Nous nous attachons à communiquer toutes les informations sur ces projets et à répondre aux sollicitations de la manière la plus précise et la plus transparente possible. Cette transparence nous conduit parfois à devoir revenir sur certains éléments (par exemple la seconde phase de MixCité) ou revoir certains aspects (par exemple la temporalité de réalisation de la Phase 3), en essayant continuellement de tendre vers un consensus favorable à l'ensemble des parties prenantes (par exemple l'anticipation des aménagements extérieurs par rapport au reste de la Phase 3).

Ainsi, **nous mettons tout en œuvre afin que l'information communiquée soit la plus actualisée et la plus claire possible**, au travers des comités riverains organisés sur le site ou lors de tout échange avec le public et les médias, mais également en actualisant les informations publiées sur le site internet <https://www.renovation-porteversailles.com/fr/>.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur relève la difficulté des multiples projets et contraintes évoqués par VIPARIS à faire partager au public, ainsi que de la période peu propice aux échanges. Et de fait, l'évolution des projets qui ne peuvent pas toujours être actualisées à l'attention de l'ensemble des habitants et qui peuvent conduire à de l'incompréhension de la part du public, voire à de la défiance vis-à-vis du souci de transparence exprimé par VIPARIS. La commissaire enquêteur estime cependant qu'il revient également aux villes de pendre toute leur part dans les concertations.

QUESTION 7

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 de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Il a été publiquement évoqué la question de la hauteur dans l'article du Point d'Appui de l'été 2021 présentant l'enquête publique : « A la demande de la Municipalité, une nouvelle phase de concertation a eu lieu à l'automne 2020 et au printemps 2021. Les représentants des riverains ont donné leur accord pour un projet à 26 mètres, respectant ainsi la hauteur maximale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), », ce même article a servi de support à la page internet du site [issy.com](https://www.issy.com) (<https://www.issy.com/decouvrir-issy/urbanisme-grands-projets/grands-projets/projet-MixCité-enquetepublique>) informant les habitants sur la tenue d'une enquête publique.

Lors du Conseil Municipal du 1er juillet 2021, une délibération a été prise pour rendre l'avis concernant le projet MixCité. Dans cette dernière, il est écrit : « 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. ». Cette délibération faisant office d'avis, comme le voulait la procédure, a été ajoutée au dossier de l'enquête publique pour le projet MixCité.

Le dossier de modification simplifiée, dans lequel il n'y a pas de modification de la réglementation des hauteurs pour la zone du Parc des expositions, a été adressé au commissaire enquêteur le 25/08/21. L'article du Point d'Appui de l'été 2021 a été adressé également au commissaire enquêteur par mail le 10/09/21. De plus, l'étude d'impact du projet MixCité ayant été réalisée en amont des différentes concertations menées avec les riverains, pour des raisons juridiques, n'a pas pu être évoquée de manière plus explicite la limitation de la hauteur du projet d'hôtel d'Issy-les-Moulineaux à 26m. Enfin, une procédure de participation électronique du public sera réalisée dans la poursuite de l'enquête publique, suite au dépôt de la demande de permis de construire de l'hôtel Issy-les-Moulineaux.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Au vu des observations qui s'interrogeaient encore sur la question de la hauteur, il aurait été opportun que dans le cadre de l'enquête publique la commune elle-même le signale, et ce, à l'attention des isséens comme des vanvéens, qui étaient concernés ensemble par le projet MixCité. Certes le dossier de modification simplifiée a été transmis à la commissaire enquêteur, mais à seul titre informatif, puisqu'elle ne pouvait verser le document au dossier d'enquête, comme la ville d'Issy le lui a demandé.

QUESTION 8

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 de la Ville de Vanves :

La modification n°2 du PLU de Vanves relève de la compétence de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et non de la compétence de la Commune de Vanves. Le Conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest a approuvé cette modification lors de sa séance du 31 mars 2021, soit bien après la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur intervenue le 20 novembre 2020. De son côté, le Conseil Municipal de Vanves a été appelé à donner un avis sur le projet de modification, lors de sa séance du 15 octobre 2020, suite à la notification de ce projet adressée à Monsieur le Maire de Vanves le 16 juillet 2020, en application de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme. Cet avis, comme l'avis des personnes publiques associées à la procédure, peut être exprimé avant l'enquête publique et a fortiori avant la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur confirme que la compétence en matière de planification urbaine étant une compétence de l'Etablissement territorial Grand Paris Seine Ouest, même sans qu'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) soit approuvé, il est établi que dans ce contexte, un avis est donné par la Commune sur le projet de modification de PLU, mais qu'il revient ensuite à l'Etablissement territorial Grand Paris Seine Ouest de l'approuver après remise du rapport d'enquête.

4.4.1.b. Sujet 2 : INTERACTIONS ENTRE LE PROJET MIXCITÉ 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 MIXCITÉ 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 MIXCITÉ. 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 MIXCITÉ ?? » 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 MIXCITÉ, peut-on espérer une mise en œuvre de cette Phase 3 après les Jeux Olympiques de 2024 puisque les travaux ne seront pas concomitants ??? »

QUESTION 9

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 de VIPARIS :

MixCité et la Phase 3 constituent deux projets distincts tant juridiquement que dans leur finalité même. Les travaux de la Phase 3 ont pour objectif de répondre aux besoins de rénovation et de modernisation du Parc exprimés par la ville de Paris qui en est le propriétaire. Il s'agit d'un projet conçu et initié par la ville de Paris et que la société Viparis Porte de Versailles doit mettre en œuvre, en réalisant le Programme des Travaux mis à sa charge par le contrat de concession de travaux publics qui lui a été attribué à l'issue d'une procédure de mise en concurrence.

Le projet MixCité vise, pour sa part, à valoriser les droits réels dont la société Viparis Porte de Versailles dispose en vertu du bail emphytéotique administratif qui lui a été consenti sur l'emprise du Parc des Expositions en réalisant d'autres ouvrages que ceux mis à sa charge par le Programme des Travaux de la concession. A cet effet, le projet MixCité a pour objectif, d'une part, d'apporter sur le parc une offre complémentaire et par conséquent de répondre aux besoins d'un public différent de celui des usagers du parc des expositions, d'autre part, de reconstituer une façade urbaine connectée avec les villes limitrophes. En revanche, le projet MixCité n'a pas vocation à mettre en œuvre le Programme de Travaux de la concession et ne se rapporte pas davantage à la destination principale du Parc des Expositions.

A ce titre, les textes ne prévoient pas qu'une seule procédure publique puisse porter sur deux projets distincts, malgré une éventuelle connexité entre eux. Une concertation unique portant sur la Phase 3 et MixCité aurait donc été impossible en l'espèce, d'autant plus que ces deux projets ont été soumis à deux procédures de concertation sur des fondements distincts : la concertation relative à la Phase 3 était une concertation menée à la suite d'une saisine obligatoire de la CNDP, tandis que le projet MixCité a été soumis de manière volontaire à une concertation avec garant.

Il convient par ailleurs de noter que **la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a également acté de cette distinction entre les projets Phase 3 et MixCité dans son avis rendu en date du 2 octobre 2019.**

Ainsi, afin de garantir la plus parfaite information du public, **nous mettons tout en œuvre à chaque communication afin de traiter avec vigilance le lien entre le projet de Phase 3 et le projet MixCité,** notamment en répondant aux interrogations soulevées lors de nos échanges avec le public et en actualisant les informations publiées sur le site internet <https://www.renovation-portedeversailles.com/fr/> mis à disposition du public, des riverains, des organisateurs et des exposants.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur avait bien noté que le projet MixCité et la Phase 3 du projet de rénovation constituent deux projets distincts tant juridiquement que dans leur finalité et que de ce fait Viparis se doit de traiter avec vigilance leurs liens.

Cependant, bien des aspects démontrent que leur connexité n'est pas qu'éventuelle : les nombreux stationnements du Parc permettent aux hôtels de se dispenser d'en prévoir, voire d'améliorer leur rentabilité puisqu'ils sont de moins en moins utilisés. De même les flux logistiques des hôtels, et cars pour ce qui concerne l'hôtel d'Issy, sont prévus à l'intérieur du Parc. De même, le bilan de pleine terre /imperméabilisation des sols et de végétalisation qui se font à l'échelle de l'ilot Grand Parc. La réponse de Viparis à la MRAe sur la diminution de l'effet ilot de chaleur confirme de cette connexité entre les projets. Celle-ci semble donc avérée sur bien des aspects et conduisent à s'interroger à la fois sur le projet MixCité, la Phase 3 et les activités du Parc en général.

QUESTION 10

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 de VIPARIS :

Afin de parachever la rénovation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, nous devons procéder à la démolition et à la reconstruction des pavillons 2 et 3 du Parc des Expositions, à la finalisation de ses aménagements extérieurs et à la restructuration du tunnel Renan pour favoriser la connexion entre le pavillon 1 et le reste du site.

Ces travaux constituent la Phase 3 d'un programme de travaux mis à notre charge par un contrat de concession de travaux publics que la Ville de Paris a attribué à VIPARIS, en 2013, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, aux fins de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

Si nous en sommes le maître d'ouvrage, ce projet, ainsi que le rappelle le préambule du contrat de concession, a été conçu et initié par la Ville de Paris :

« [En 2012], il est apparu à la Ville de Paris que le Parc des Expositions n'était plus adapté ni à son environnement juridique, ni à son environnement concurrentiel et qu'il devait donc faire l'objet de travaux significatifs. La Ville de Paris a donc élaboré un projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions (le Projet de Modernisation du Parc des Expositions) [...]

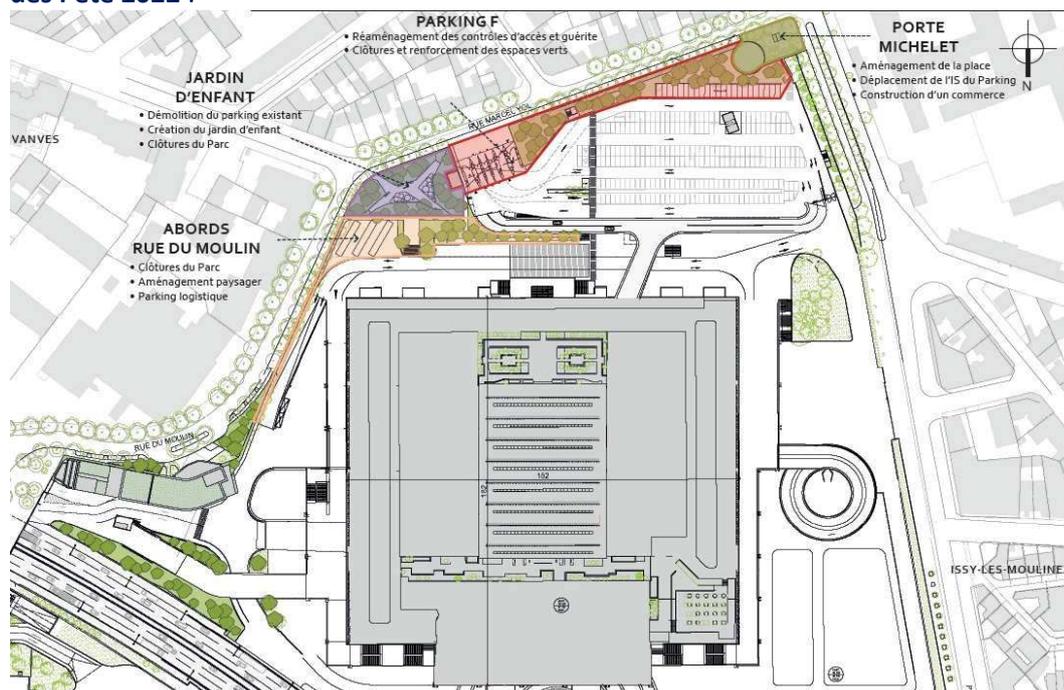
En conséquence, la Ville de Paris a décidé [...] de mettre en œuvre une procédure de mise en concurrence afin [...] de confier à un même cocontractant la réalisation du Projet de Modernisation du Parc des Expositions.

[La concession a] pour objet de confier au cocontractant un programme de rénovation du Parc des Expositions répondant aux besoins exprimés par la Ville de Paris dans le cadre de son Projet de Modernisation du Parc des Expositions ».

A cet effet, nous sommes tenus d'exécuter le Programme de Travaux tel qu'annexé au contrat de concession et qui devait initialement être achevé pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. La crise sanitaire ayant fortement impacté l'activité du Parc des Expositions de la Porte de Versailles et plus globalement l'ensemble du territoire, **la ville de Paris a demandé à VIPARIS de renoncer au lancement des travaux de la Phase 3 avant les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024** pour les raisons détaillées ci-après en réponse à la Question N°11.

Il nous est toutefois paru nécessaire d'anticiper autant que possible la réalisation de certains de ces travaux, afin de répondre à une attente exprimée du public s'agissant des aménagements extérieurs envisagés.

Ainsi, il est aujourd'hui prévu que **les autorisations administratives relatives au programme de travaux détaillé dans le plan ci-après soient déposées d'ici la fin d'année pour une mise en œuvre dès l'été 2022** :



Appréciation de la commissaire enquêteur

La réponse de Viparis qui apparaissait dans sa note en réponse à la MRAe concernant l'effet îlot de chaleur et qui est reprécisée dans le cadre du présent procès-verbal est appréciée en tant qu'élément important permettant aux riverains de voir une amélioration notable de leur cadre de vie.

QUESTION 11

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 de VIPARIS :

L'activité du Parc des Expositions de la Porte de Versailles a été arrêtée dès l'interdiction par arrêté ministériel en date du 4 mars 2020 des rassemblements de plus de 5 000 personnes. La situation qui s'en est suivie, consacrée par différentes publications gouvernementales et préfectorales interdisant même tout événement réunissant plus de 1 000 personnes et/ou les foires et salons, a continué d'empêcher toute exploitation du site.

Les incertitudes résultant de la propagation persistante du Covid-19, les mesures d'interdiction se poursuivant, et surtout, la suspension des processus d'autorisations administratives pendant la période d'urgence sanitaire initiale ne permettant pas leur délivrance dans les délais prévus, nous avons été contraint à un décalage du calendrier prévisionnel de réalisation de la Phase 3.

Par ailleurs, ce décalage s'est heurté aux impératifs liés à la préparation et l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 sur Paris. En effet, démarrer les travaux de la Phase 3 au plus tôt après la période d'urgence sanitaire ne nous aurait pas permis d'achever le programme de travaux préalablement à la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Etant donné la place centrale qu'occupent les Pavillons 2&3 dans le Parc des Expositions, la présence d'un chantier, même arrêté était totalement incompatible avec la tenue d'un tel évènement en termes de sécurité et d'image. **La**

Ville de Paris a donc demandé à VIPARIS de décaler le lancement de la Phase 3 après le Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Cependant, afin de tenir certains engagements pris vis-à-vis des riverains et des communes liés aux aménagements extérieurs du pourtour du Parc contenus dans le programme de la Phase 3, nous avons décidé de proposer le maintien de ce programme de travaux avant les Jeux Olympiques et Paralympiques.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Les explications conduisant au décalage du calendrier prévisionnel de réalisation de la Phase 3 sont claires et la commissaire enquêteur retient que certains aménagements extérieurs du pourtour du Parc seront néanmoins maintenus et réalisés.

QUESTION 12

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 de VIPARIS :

Comme spécifié en réponse aux Questions N°10 et N°11, nous travaillons actuellement sur la réalisation de ces aménagements extérieurs de manière anticipée par rapport au reste du programme de la Phase 3. Il a ainsi été convenu avec les riverains et les villes de réaliser les aménagements représentés dans le plan ci-avant. Ainsi, il est aujourd’hui prévu que les autorisations administratives soient déposées d’ici la fin d’année pour que les travaux puissent être réalisés dès l’été 2022.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note avec satisfaction les dates envisagées de réalisation.

QUESTION 13

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 de VIPARIS :

Comme spécifié en réponse à la Question N°10, nous sommes tenus d’exécuter l’ensemble du Programme de Travaux tel qu’annexé au contrat de concession.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de la réponse.

QUESTION 14

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 de VIPARIS :

La tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 n’est pas conditionnée à la réalisation des projets VIPARIS. **L’enjeu principal de la Ville de Paris est d’éviter toute période de cohabitation des travaux avec l’accueil des épreuves olympiques et paralympiques prévues à l’été 2024.**

Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles est un lieu central dans Paris, avec une modularité optimale et une forte capacité d'adaptation, et dispose des espaces et services nécessaires à l'accueil de ce type d'événements très exigeants. Les projets envisagés sur le parc apparaissent comme des leviers permettant d'améliorer l'expérience vécue sur le site, aussi, leur réalisation avant la tenue des épreuves olympiques et paralympiques est privilégiée.

En revanche, les Jeux Olympiques et Paralympiques sont une opportunité pour le site, particulièrement après les deux années difficiles que nous venons de vivre. Ils permettront notamment d'accélérer la montée en puissance des nouvelles activités développées.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de la 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://MixCité.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. »

QUESTION 15

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 de VIPARIS :

Nous avons présenté lors du **comité riverains de juillet 2019** un point spécifique sur la concertation préalable organisée en précisant les principaux points soulevés et les premières conclusions identifiées. Nous avons également profité de ce comité pour évoquer les prochaines étapes du

calendrier administratif du projet, en évoquant la procédure d'enquête publique qui permettrait de poursuivre l'échange engagé.

Comme évoqué ci-avant en réponse à la Question N°1, un point sur le projet a été intégré à tous les comités ayant suivi celui de décembre 2018, avec une présentation de l'avancement des études (caractéristiques du projet) et des procédures engagées ainsi que du calendrier prévisionnel du projet.

Dès que nous avons eu connaissance des dates de l'enquête publique, nous avons, en complément des procédures réglementaires, publié les informations disponibles sur notre site internet <https://www.renovation-portedeversailles.com/> en renvoyant également vers le lien de participation dédié. Ces éléments ont également été présentés aux riverains lors du **dernier comité riverains organisé en juin 2021**.

Réponse de la Ville de Vanves :

Le projet MixCité, comportant alors deux phases dont une première portant sur la construction des deux hôtels, a fait l'objet du 15 mai 2019 au 14 juin 2019 d'une procédure de concertation menée sous l'égide de Monsieur Matthieu DEWAS, garant désigné par la Commission Nationale du Débat Public.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Une concertation existe avec les riverains du parc des expositions par le biais des comités riverains organisés par Viparis, où le Maire-Adjoint à l'urbanisme se rend à chaque fois. En plus de ces comités, une concertation a été mise en place avec les riverains du projet MixCité. Sous la forme de réunion, ces échanges ont eu lieu le 30/09/2019, 29/06/2020, 09/11/2020, 08/03/2021, 19/07/2021, avec différents représentants des copropriétés voisines (Matrat-Voisembert) ou encore des membres du collectif 4 septembre. Ces différents temps ont permis aux habitants de prendre connaissance du projet et de le faire évoluer. Cette concertation s'est intensifiée fin 2020 et début 2021. C'est dans ce cadre qu'il a été retenu que le projet d'hôtel pour Issy devrait respecter la hauteur maximale actuelle du PLU de la zone concernée soit 26 mètres. Par courriel datant du 10 mai 2021, les représentants des riverains ont donné leur accord pour un projet à 26 mètres.

Des échanges courriers ont également eu lieu entre Viparis et la Ville (les 08/07/20 et 26/11/20) pour demander à Viparis de revoir son projet.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de la réponse et remarque que l'information d'un courriel des représentants des riverains d'Issy-les-Moulineaux donnant leur accord pour un projet à 26 mètres n'ait pas été fourni, ou annexé à la délibération de l'avis de la commune.

QUESTION 16

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 de la Ville de Vanves :

Le Conseil Municipal de Vanves a été informé du projet MixCité consistant en la construction de ces deux hôtels lors de sa séance du 30 juin 2021. Lors de cette séance, le Conseil Municipal de Vanves a exprimé un avis favorable sur le projet MixCité.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

La Ville d'Issy-les-Moulineaux a informé le Conseil Municipal du projet MixCité (CM du 01/07/21), lors de la délibération prise pour l'avis sur le projet MixCité. Dans ce cadre-là, il a été rappelé les principaux éléments existants du projet d'hôtel d'Issy (surface, stationnement, retrait du bâtiment, commerces...) et aussi un point spécifique sur la hauteur : « 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. »

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note des réponses.

QUESTION 17

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

Réponse de VIPARIS :

Pour rappel, l'enquête publique a été organisée dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande de **permis de construire déposée en mairie de Vanves le 18 décembre 2020** pour la réalisation d'un hôtel d'une capacité de 304 chambres sur le Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

L'ensemble des parties prenantes et intéressées au projet ayant pu émettre leur avis à compter de juin 2021, il est alors apparu nécessaire de poursuivre la procédure d'instruction avec l'organisation de l'enquête publique. La réalisation de cette enquête publique entre juillet et septembre 2021 nous semblait d'autant plus importante qu'elle nous permettait, en tenant compte des travaux nécessaires à la réalisation de cet hôtel, d'envisager une ouverture de l'hôtel en 2024 et ainsi de respecter l'impératif de calendrier évoqué ci-avant du fait des prochains Jeux Olympiques et Paralympiques sur Paris.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur apprécie la clarté de la réponse et les contraintes de délais bien identifiées.

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 18

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

Réponse de la Ville de Vanves :

Au sens de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, constitue un conflit d'intérêts toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction. Dans son guide déontologique II publié en 2021, la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique a précisé sa doctrine en matière de conflits d'intérêts entre deux intérêts publics et plus précisément dans la situation de cumul de mandats au sein d'organismes publics. Suivant la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique, dans le cas particulier de l'intercommunalité, situation applicable en l'espèce, la convergence des intérêts publics en jeu neutralise le risque de conflit d'intérêts. Toujours dans ce document, la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique considère que lorsque les intérêts publics sont détenus, comme en l'espèce, au sein d'organismes publics, le risque de conflit d'intérêts est susceptible d'être caractérisé principalement dans deux cas : si les intérêts publics en cause ne sont pas convergents ou si un intérêt personnel du responsable public est en cause. En l'espèce, les intérêts de l'Etablissement public territorial GPSO et de la Commune de Vanves qui poursuivent tous deux des missions d'intérêt général sont convergents et Monsieur le Maire de Vanves n'a aucun intérêt personnel à la mise en œuvre du projet soumis à enquête publique.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Cette question posée à la suite d'une observation, n'appelle pas de commentaire de la part de la commissaire enquêteur, n'étant pas de son ressort.

4.4.2. THEME 2 : OPPORTUNITE ECONOMIQUE DU PROJET ET RETOMBES 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. »

QUESTION 19

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 de VIPARIS :

En préambule, il convient de rappeler que le rapport MKG fait état de plusieurs recommandations s'agissant de la capacité hôtelière de la zone d'étude et qu'en complément de la création d'un établissement « économique » de 250 à 300 chambres, il suggère notamment la création d'un établissement « superéconomique » de 200 à 250 chambres complémentaires. Le positionnement des hôteliers n'étant plus désormais aussi tranché qu'auparavant, il convient également de nuancer les appellations « économiques » et « super-économiques », les nouveaux hôtels se positionnant désormais davantage sur des gammes « design » et « lifestyle » pour une offre destinée à une clientèle comparable.

Aussi, si la capacité envisagée pour le projet MixCité n'a pas doublé par rapport aux recommandations établies en 2018 par MKG, elle a certes été réestimée. Cet état fait suite aux sollicitations des groupes hôteliers lors de la consultation organisée pour l'exploitation des deux nouvelles unités envisagées sur le site du Parc des Expositions de la Porte de Versailles. **L'opportunité du projet a en effet été rapidement confirmée par le retour des opérateurs du marché hôtelier français et étranger**, exploitant parfois déjà certains hôtels implantés à proximité du site. La désignation de deux opérateurs hôteliers avant même l'obtention des autorisations administratives actant définitivement du potentiel du site d'implantation.

Par ailleurs, il convient de préciser que la crise sanitaire n'a pas remis en question l'engagement des deux opérateurs hôteliers désignés, illustrant ainsi que **l'opportunité de développer une activité hôtelière complémentaire sur le site de Paris Expo Porte de Versailles demeure intacte**.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de l'intérêt général manifesté par les opérateurs du marché hôtelier pour le site, confirmé par l'engagement des deux opérateurs hôteliers désignés. Ces éléments confortent dans l'idée que pour les professionnels de ce type d'activité, le site est présagé comme pérenne. L'offre hôtelière a été certes largement réestimée par rapport à l'étude MKG, mais en toute connaissance de cause, semble-t-il, pour les futurs opérateurs hôteliers.

QUESTION 20

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 de VIPARIS :

Le développement de tout projet chez VIPARIS est envisagé sur le long terme. En effet, **nous détenons les sites que nous exploitons ou les exploitons au travers de contrats convenus sur plusieurs dizaines d'années**, ce qui nous amène à nous projeter sur des horizons éloignés, en considérant des événements comme les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 comme des épisodes punctuels de forte activité. C'est dans ce contexte que les deux nouveaux hôtels ont notamment été envisagés et validés par notre Comité de Direction et auprès de nos actionnaires.

On constate que la grande majorité de la fréquentation du parc provient de visiteurs non-résidents d'Ile-de-France, qu'il faut donc loger :

- 2017 : 89% des visiteurs du parc proviennent de la France (77% - hors IDF) ou de l'étranger (12%)
- 2018 : 87% des visiteurs du parc proviennent de la France (77% - hors IDF) ou de l'étranger (10%)
- 2019 : 94% des visiteurs du parc proviennent de la France (62% - hors IDF) ou de l'étranger (32%)

Ces données sont issues de Flux Vision qui présente des statistiques de fréquentation à partir des données du réseau mobile Orange ensuite extrapolées à une population standard à partir de données liées à la part de marché départemental, aux accords de roaming pour les opérateurs étrangers, aux taux d'équipements, données de l'INSEE etc.

Pour rappel, le Grand Paris n'est aujourd'hui « qu'en 3ème position » de la capacité hôtelière au monde, derrière le Grand Londres et New York. C'est pourtant la 1ère destination touristique mondiale avec une fréquentation en hausse (90 millions de visiteurs étrangers en 2018 soit +4%). **Le sous-dimensionnement de l'offre hôtelière sur le site du Parc Expo de la Porte de Versailles était par ailleurs souligné par MKG** qui concluait dans son rapport que le marché hôtelier se heurterait à court

terme à un manque de chambres économiques et à une insuffisance en hôtellerie de grande capacité (supérieure à 200 chambres).

Les arrivées hôtelières et les nuitées sont en hausse en 2019 vs 2018 (25 millions d'arrivées hôtelière soit +0,9% / 52,5 millions de nuitées soit +0,4%) ce qui laisse présager un besoin croissant d'hébergement dans les années à venir avec l'apaisement du contexte de crise actuelle. On peut également souligner que le tourisme d'affaires à Paris représente 48,5% des nuitées et que la majeure partie des voyageurs d'affaires (63%) séjournent à l'hôtel.

Les perspectives de reprise sont très positives et nous permettent d'envisager rapidement un retour à une situation d'avant crise sanitaire. Ainsi, les chiffres (bilan des événements Viparis et concurrents, tendances publiées, etc.) corroborent une reprise de l'activité dès 2021, avec un nombre de salons en Île-de-France supérieur à 2019 et des volumes visiteurs et exposants, bien qu'en baisse (vs 2019), plus qualifiés avec notamment de nouveaux arrivants (acheteurs et exposants) et des niveaux de commandes records pour certains. Nous avons accueilli depuis septembre 2021 une trentaine de grands congrès et salons, qui constatent un retour de participation où l'on atteint presque le niveau de 2019. Les prévisions pour 2022 sont optimistes avec de nombreux exposants qui ont déjà confirmé leur venue pour la prochaine édition.

À l'échelle mondiale, la situation s'améliore selon le 27e baromètre de l'UFI : la proportion des entreprises ayant prévu « aucune activité » pour le dernier semestre 2021 est tombé de 53% en janvier, à moins de 10% en juin, quand la proportion des entreprises avec une « activité normale » a augmenté de 12% à près de 50%. La majorité des entreprises, tous pays/régions confondus, attendent une reprise des événements locaux et nationaux dans les 12 prochains mois, et au premier semestre de 2022 pour les événements internationaux.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Le fait que Paris soit la 1ère destination touristique mondiale, mais qu'elle ait un déficit de capacité hôtelière est un argument qui conforte l'idée que le projet MixCité a un sens du point de vue économique, d'autant que les projets d'hôtel économique font défaut près de Paris.

Par ailleurs, la commissaire prend note de l'optimisme de VIPARIS sur les perspectives à moyen terme sur les déplacements et de sa vision à long terme de ses activités.

QUESTION 21

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

Réponse de VIPARIS :

De nombreux rapports sont établis régulièrement sur ce type d'offre, notamment ceux de AirDNA, un site Internet qui suit les données d'Airbnb. Le service de location a été impacté par la crise sanitaire mais globalement le service semble être resté stable dans le monde entier et sur le marché Français. Les disparités entre les villes ont toutefois pu s'accroître avec l'évolution du marché ces derniers mois. Le marché parisien plus spécifiquement a été également impacté par la réglementation encadrant la location de résidences secondaires sur les plateformes comme Airbnb qui s'est renforcée en juillet 2021 avec l'obligation pour les loueurs parisiens de s'enregistrer auprès de la mairie pour continuer à publier leurs annonces.

L'analyse réalisée par MKG conclut que « l'offre collaborative reste moins adaptée aux clients professionnels, clientèle principale de la zone d'étude, en raison du manque de services dédiés (salles de réunion, petite capacité, qualité moindre). D'autre part, les hôtels offrent une garantie de sécurité, des services supplémentaires, une meilleure qualité et une flexibilité commerciale. Ainsi, l'offre de logements de particulier à particulier ne devrait pas avoir d'impact négatif sur les futurs hôtels en

développement. ». L'offre proposée par les plateformes comme Airbnb ne nous semble ainsi pas remettre en cause cette analyse.

Appréciation de la commissaire enquêteur

L'analyse sur l'offre Airbnb vis-à-vis de la clientèle du projet MixCité, qui est avant tout ciblée sur une clientèle de professionnels et qui n'aura recours que très marginalement à ce type d'offre, paraît fondée.

QUESTION 22

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 de VIPARIS :

Les éléments exposés en réponse aux questions ci-avant nous conduisent à penser que l'étude du marché hôtelier sur laquelle s'est appuyée le développement de MixCité n'est pas remise en cause à ce jour, et ce malgré les récents événements qui n'auraient pu être anticipés.

La capacité des deux hôtels a été confirmée tout au long de la consultation du marché hôtelier qui s'est achevée début 2020 avec la signature des accords convenus avec deux groupes hôteliers. Les consultants qui nous ont accompagnés dans cette démarche et ont analysé les projections de ces hôtels nous ont conforté dans la direction empruntée.

Depuis, la crise sanitaire n'a pas remis en question l'engagement des deux opérateurs hôteliers désignés, illustrant ainsi que **l'opportunité de développer une activité hôtelière complémentaire sur le site de Paris Expo Porte de Versailles demeure intacte.**

Appréciation de la commissaire

La commissaire enquêteur, à la lumière des réponses apportées, rejoint l'analyse qui en est faite par Viparis.

Sujet 2 : RETOMBÉES 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 MIXCITÉ 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 différentiant 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. »

QUESTION 23

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 de VIPARIS :

L'hôtel de Vanves qui sera exploité par le groupe Eklo est principalement adressé à une clientèle dotée d'un pouvoir d'achat moyen qui actuellement tend à s'éloigner du Parc des Expositions pour rejoindre un rapport qualité / prix plus avantageux que celui proposé par les hôtels existants.

Eklo se définit comme adressant une clientèle multiculturelle et intergénérationnelle. Le groupe Eklo répond aux attentes d'une large clientèle qui ne se retrouve plus dans l'hôtellerie traditionnelle, comme les voyageurs d'affaires, étudiants, jeunes actifs, entrepreneurs, familles, touristes. La diversité des chambres proposées (solo, duo, famille, dortoir) permet de s'adresser à une large population.

Pour des courts ou longs séjours, Eklo propose une offre d'hébergement très complémentaire à celle existante aujourd'hui proche de Vanves, tant par le type de chambre que par le prix proposé. De plus, l'offre d'hébergement proposé par Eklo permettra également d'accueillir des familles, une typologie de clientèle qui peine souvent à voyager à un rapport qualité prix correct dans l'hôtellerie traditionnelle dans la capitale et qui peut davantage tendre vers une offre de logements entre particuliers. De nombreux services sont à disposition des clients, espace de travail, bagagerie, jeux, bibliothèque et la cuisine partagée.

Nous estimons, d'après les sollicitations de nos clients et des visiteurs du Parc des Expositions, que la clientèle de cet hôtel sera composée tant de particuliers en visite sur un salon ou participant à un événement organisé sur le site que de professionnels et exposants présents dans le cadre de leur activité, pour le montage ou le démontage d'un congrès ou pendant la durée d'un salon par exemple.

Par ailleurs, la localisation de cet hôtel en porte de Paris ainsi que son accessibilité en terme de prix vont permettre d'attirer une clientèle touristique, française et étrangère, qui souhaite visiter Paris pour des séjours plus ou moins longs à des prix abordables, ainsi qu'une clientèle business recherchant un hébergement au sud de Paris. Enfin, au-delà de l'hôtel, le restaurant sera ouvert à tous les habitants et travailleurs des environs (ou en visite sur le Parc des Expositions), pour un déjeuner, dîner, apéritif, brunch le dimanche, afterwork...

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de ces éléments.

QUESTION 24

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

Réponse de VIPARIS :

Les projections réalisées estiment que le taux d'occupation moyen annuel de l'hôtel serait supérieur à 70%. Ces projections ont été confortées par les analyses réalisées pendant la consultation des opérateurs hôteliers par les consultants hôteliers alors sollicités pour nous accompagner (MKG et JLL). Elles apparaissent également cohérentes avec l'analyse du portefeuille de l'hôtelier et avec les premiers retours de la période de reprise qui s'annonce depuis l'été 2021, malgré l'impact encore important des restrictions sur les déplacements en Europe et dans le monde.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de cette estimation.

QUESTION 25

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 de VIPARIS :

Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles se place au premier rang des parcs d'expositions français et au 7ème au rang des parcs européens ce qui en fait un équipement de premier plan de par sa taille et son attractivité. En 2019, Paris Expo Porte de Versailles a organisé 166 événements et accueilli 5,1 millions de visiteurs (soit 57% des visiteurs de l'ensemble des salons et congrès d'Île de France).

A titre d'information, les retombées économiques générales des salons et des congrès en Ile-de-France sont les suivantes :

- **Les salons** : 4,1 milliards d'euros en 2019 dont la moitié liées aux dépenses des visiteurs et exposants, avec notamment 519 millions d'euros dépensés en hôtellerie, 411 M€ de cadeaux et sorties, 355 M€ de restauration, 116 M€ de transports locaux, 3,4 millions de nuitées consommées par les exposants et visiteurs des salons. Les salons ont généré 59 035 emplois en Ile de France en 2019.
- **Les congrès** : 1,5 milliards d'euros en 2019 dont les trois quarts liés aux dépenses des congressistes avec 408 millions d'euros d'hôtellerie, 185 M€ de restauration, 183 M€ de cadeaux et sorties, 37 M€ de transports locaux.

Ceci illustre les retombées économiques majeures générées notamment par le Parc des Expositions de la Porte de Versailles qui ne pourrait à lui seul adresser l'ensemble de la demande, donc qui bénéficie mécaniquement de manière très significative à son environnement. Le dynamisme du Parc des Expositions et son positionnement stratégique sur le marché de l'événementiel passe notamment par la modernisation de ses installations mais également par les services complémentaires qui peuvent être proposés afin d'y développer un véritable lieu de vie, en accord avec les tendances actuelles constatées sur le marché de l'événementiel, en France et à l'étranger.

Aussi, afin de conforter le dynamisme économique de la capitale, le SDRIF au niveau régional, préconise notamment de poursuivre le « *développement des centres de congrès et des parcs des expositions existants, avec notamment [...] le réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles* » (SDRIF - document n°2 « Défis, projet spatial régional et objectifs » page 146). Au niveau local, Le PADD de Vanves identifie le Parc des Expositions de la Porte de Versailles comme un équipement structurant participant au dynamisme économique de la commune. En effet, il convient également de souligner que la création de l'hôtel Vanves sera nécessairement associée à **une augmentation du produit annuel de la taxe de séjour de la commune**, estimée à 110 000 € par l'EPT GPSO dans sa réponse au Commissaire Enquêteur missionné dans le cadre de l'enquête publique sur la modification N°2 du PLU de la commune de Vanves. S'ajoutent également les produits complémentaires qui seront versés à la région, au département et à la commune au titre des taxes et redevance dues pour la création d'une nouvelle activité hôtelière, estimés à plus de 1,5 million d'euros seulement pour l'hôtel Vanves.

Outre les retombées associées au dynamisme du Parc des Expositions, on peut également souligner les projections réalisées dans le cadre de l'étude de déplacements du dossier d'étude d'impact estimant que **la plupart des clients de l'hôtel (au moins 60%) se déplaceront en transports en commun** et utiliseront à ce titre les réseaux de transports en commun existants qui desservent le Parc des Expositions et notamment la ligne de métro N°13 qui se situe à proximité de l'entrée du futur l'hôtel (arrêt Malakoff Plateau de Vanves à 10/15min de marche selon l'itinéraire emprunté). Les clients empruntant cet itinéraire pour rejoindre l'hôtel ou le quitter, **représenteront ainsi autant de clients pour les commerces et services des zones qu'ils traverseront.**

On peut également préciser que les services offerts au sein de l'établissement ne pourront pas nécessairement adresser l'ensemble de la demande (l'offre demeurant limitée aux services d'un hôtel). A titre illustratif, Eklo estime que 60% des clients de l'hôtel prendront leur petit-déjeuner à l'hôtel tandis que **10 à 20% des clients resteront à l'hôtel pour le dîner**, la proportion étant plus faible sur le déjeuner. **La majorité des clients devront se reporter ainsi sur l'offre de proximité pour se restaurer.** De même, les clients se déplaceront vers les commerces et services du quartier pour l'achat de nourriture et boissons lorsqu'ils souhaiteront utiliser le service de cuisine partagée de l'hôtel ou pour l'achat de fournitures, marchandises, vêtements etc.

A titre illustratif, avec un taux d'occupation estimé à 70%, la fréquentation du futur hôtel générera un potentiel de 215 clients par jour pour les commerces et services du Centre Commercial du Plateau et pour les restaurants implantés sur la commune, en particulier rue Jean Jaurès, rue Jean Bleuzen et avenue Victor Hugo. **Eklo sera également à considérer comme un nouveau client pour les**

producteurs et fournisseurs de la zone puisque le groupe attache une importance particulière à s’approvisionner en circuit-court pour proposer une offre de restauration et bar de proximité.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La réponse apportée par Viparis est instructive, mais la question concernait avant tout l’enjeu local.

Il semble que le travail engagé avec la ville de Vanves est à conforter afin que le tissu local bénéficie réellement de l’arrivée de l’hôtel, que les clients n’aient pas tendance à se rendre exclusivement sur Paris, et qu’ils participent également à la dynamisation du réseau commercial de Vanves (comme évoqué, les restaurants implantés sur la commune, le Centre Commercial du Plateau,...)

QUESTION 26

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 de VIPARIS :

Le groupe Eklo pourra travailler en partenariat avec la Ville de Vanves dans le cadre de leurs démarches d’embauches, pour communiquer par exemple de façon prioritaire les offres d’embauche aux Vanvéens. En collaboration avec la Ville de Vanves, il pourra être envisagé par exemple de relayer l’information sur le site internet de la commune, dans les journaux locaux ou dans les agences de recrutement à proximité.

Réponse de la Ville de Vanves :

La Ville de Vanves est favorable à la mise en œuvre d’un dispositif permettant de donner la priorité aux Vanvéens lors des recrutements des salariés du futur hôtel. A défaut d’un tel accord, SEINE OUEST ENTREPRISES ET EMPLOIS, qui regroupe la Maison de l’Emploi, la Mission Locale, l’Espace Insertion et le Service Economique de GRAND PARIS SEINE OUEST, pourra accompagner EKLO dans la satisfaction de ses besoins en recrutement.

QUESTION 27

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

Réponse de VIPARIS :

Une démarche similaire que celle décrite en réponse à la Question N°26 pourra également être engagée pour l’hôtel d’Issy-les-Moulineaux, en collaboration avec la Ville d’Issy-les-Moulineaux.

Réponse de la Ville d’Issy-les-Moulineaux :

La Ville d’Issy-les-Moulineaux est favorable à ce type de démarche. Elle a d’ailleurs lancé une plateforme pour l’emploi des jeunes isséens. Egalement, une charte favorisant l’emploi des isséens a été signée avec plusieurs entreprises existantes (Colas, Icade, Yves Rocher, Hôtel 4* Courtyard Marriott...) sur le territoire.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Les réponses apportées par Viparis, au nom du groupe EKLO, ainsi que par les villes d’Issy-les-Moulineaux et de Vanves, dans l’esprit de la charte évoquée par la ville d’Issy-les-Moulineaux, constitueraient un facteur positif pour le projet MixCité.

4.4.3. 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. »

QUESTION 28

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 de VIPARIS :

Nous transmettons aux institutionnels (Villes, Police, RATP, etc.) un **calendrier prévisionnel de l'activité de chaque semestre à venir** et les informons des journées les plus chargées attendues. Ces échanges sont réalisés par email et précisent les dates concernées, l'événement attendu et son emplacement.

Comme évoqué en réponse à la Question N°5, nous sommes également en **contact permanent avec le Commissariat du 15ème arrondissement et la DOPC** que nous rencontrons notamment en amont des grands événements (notamment Salon Nautique, Salon Internationale de l'Agriculture, Foire de Paris et Mondial de l'Automobile), afin d'anticiper la gestion des abords du parc.

Depuis 2018, nous avons également mis en place un système de gestion logistique appelé Logipass, afin de fluidifier les arrivées des poids lourds sur le site, notamment lors des périodes de montages et démontages. Toutes les entreprises, exposants et intervenants doivent désormais s'identifier en amont sur une plateforme informatique d'enregistrement qui optimise ensuite le trafic et le stationnement avant et pendant chaque manifestation. Ils s'engagent ainsi à respecter le règlement intérieur du site, les accords établis et le respect des temps de stationnements impartis en aire logistique. Les agents présents sur site peuvent ainsi contrôler via l'application installée sur leur téléphone l'heure réelle d'entrée de l'utilisateur ainsi que l'emplacement et la durée de stationnement. Ils peuvent également prévenir directement via l'application les services compétents en cas de demande d'enlèvement.

La gestion des flux aux abords du parc devrait être encore améliorée dans les prochaines années avec le déploiement de la logistique déportée actuellement à l'étude, dont le principe est détaillé en réponse à la Question N°31.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Une convention de coopération a été signée le 13 novembre 2019 entre les villes d'Issy-les-Moulineaux, Vanves et Paris axée sur l'amélioration des espaces de transition et de jonction entre les trois communes, et sur les objectifs communs en matière de développement durable. Dans le cadre de cette convention, des réunions et comités sont régulièrement organisés.

Des ateliers sur le boulevard périphérique sont également organisés en présence des villes d'Issy-les-Moulineaux, Vanves, GSO et Paris.

La Ville a souhaité aussi travailler le réaménagement des principaux axes de circulation via le projet « Axes de Vies » et notamment la RD989 qui concerne la rue Ernest Renan. Le projet voulu par la mairie est de garantir un nouveau confort aux piétons, aux commerces et riverains mais également de créer un axe capable de pouvoir être facilement partagé entre les différents usages (mobilités douces, transports en commun et véhicules).

La Ville a inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, le souhait de renforcer le dynamisme commercial de l'axe historique Paris/Meudon (RD 989) passant par la rue Ernest Renan. En plus de veiller à l'offre commerciale, cet enjeu fixe également l'objectif de favoriser la cohérence urbaine et architecturale de l'axe ainsi que d'assurer un traitement qualitatif et homogène de l'espace public, limitant la place dédiée à la voiture.

Une orientation d'aménagement existe également sur ce secteur de la RD 989, soulignant les différents objectifs visant à apaiser la circulation routière et réduisant la place de la voiture, à développer les

pistes et bandes cyclables, à sécuriser les parcours piétonniers, et à aménager la voirie en faveur des bus pour améliorer la desserte.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de la convention de coopération entre les trois villes sur l'amélioration des espaces de transition et de jonction et considère cette démarche comme une avancée dans la résolution de certains problèmes, s'il s'avère que la question de la circulation y est particulièrement traitée. Les ateliers de l'APUR concernant le Périphérique sont également une démarche au long cours qui pourra apporter des pistes d'amélioration. Le travail sur la RD989, rue Renan, par la ville d'Issy-les-Moulineaux et l'orientation d'aménagement (OAP), confortent la démarche de maîtrise et d'apaisement des mobilités fortement souhaités par les riverains.

QUESTION 29

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 de la Ville de Vanves :

La commune n'est pas dotée à ce jour d'un plan de circulation. Une étude de circulation portant sur l'ensemble du territoire communal sera initiée prochainement par la commune en lien avec GPSO. Depuis plusieurs années, pendant les très grands salons (Salon de l'Agriculture, Mondial de l'automobile, Foire de Paris), les rues suivantes, situées à proximité du parc des expositions sont fermées à la circulation routière sauf pour les riverains : rue du Moulin, rue Jean Jaurès (portion comprise entre le Carrefour Albert Legris et la rue du Moulin, rue Marcel Yol, rue Henri Martin (portion comprise entre l'avenue Victor Hugo et la rue Marcel Yol), rue Murillo, rue Raphaël et rue Marcellin Berthelot. Des barrières, manipulées par des agents de sécurité qui ne laissent passer que les riverains, sont mises en place à l'entrée de ces voies.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Au vu des observations de l'actuelle enquête publique comme des précédentes concertations, une réflexion d'ampleur sur la circulation semble plus que nécessaire, en tous cas sur le secteur. Quant aux mesures de restriction des rues adjacentes au Parc durant les grandes manifestations, celles-ci ne semblent pas être des mesures, selon les observations et les précédentes concertations, à la hauteur des nuisances vécues par les riverains, piétons et cyclistes.

QUESTION 30

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 de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Un comptage a été effectué dernièrement sur le secteur d'entrée de Ville : il souligne que l'axe n'est pas saturé et même lors des pics de déplacements (matin et soir).

La Ville a souhaité aussi travailler le réaménagement des principaux axes de circulation via le projet « Axes de Vies », et notamment la RD989 qui concerne la rue Ernest Renan (pour rappel le département des Hauts-de-Seine est compétent sur cet axe). Le projet voulu par la mairie est de garantir un nouveau confort aux piétons, aux commerces et riverains mais également de créer un axe capable de pouvoir

être facilement partagé entre les différents usages (mobilités douces, transports en commun et véhicules).

La Ville a inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, le souhait de renforcer le dynamisme commercial de l'axe historique Paris/Meudon (RD 989) passant par la rue Ernest Renan. En plus de veiller à l'offre commerciale, cet enjeu fixe également l'objectif de favoriser la cohérence urbaine et architecturale de l'axe ainsi que d'assurer un traitement qualitatif et homogène de l'espace public, limitant la place dédiée à la voiture.

Une orientation d'aménagement existe également sur ce secteur de la RD 989, soulignant les différents objectifs visant à apaiser la circulation routière et réduisant la place de la voiture, à développer les pistes et bandes cyclables, à sécuriser les parcours piétonniers, et à aménager la voirie en faveur des bus pour améliorer la desserte.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note des démarches entreprises par la Ville d'Issy-les-Moulineaux pour apaiser le secteur.

QUESTION 31

Q 31 : Quelles mesures venant de 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 de VIPARIS :

Une sensibilisation est réalisée quotidiennement par la Direction du site auprès des utilisateurs de poids lourds. Nos agents interviennent ainsi régulièrement sur la voie publique pour rediriger les véhicules se présentant bien avant l'heure qui leur a été attribuée vers le parking de l'Héliport situé à proximité du parc. Des plans sont ainsi distribués pour rediriger les poids lourds vers cette zone tampon et un rappel de l'heure autorisée de présentation aux portes du Parc des Expositions est effectué. Nous remontons par ailleurs tout événement à nos clients organisateurs afin que ces derniers puissent prendre des mesures complémentaires auprès de leurs propres clients.

La gestion des flux logistiques du Parc des Expositions est actuellement en cours de refonte avec le principe de logistique déportée que nous expérimentons.

La logistique déportée est une solution de transport mutualisé qui permet de répondre à un enjeu majeur de notre activité face à la saturation de la circulation en région parisienne et la nécessité d'inscrire notre schéma logistique dans une démarche environnementale. La logistique déportée fonctionne avec une plateforme externe localisée en dehors de Paris au niveau de laquelle les livraisons et déposes de marchandises sont mutualisées pour être ensuite acheminées vers le site de manière optimale (ensemble des déchargements réalisés sur la plateforme à distance du site, gestion des chargements pour que les véhicules soient remplis et redirigés ensuite vers le site d'exploitation suivant une planification précise).

La logistique déportée permet de réduire ainsi significativement les flux de véhicules aux abords du site d'exploitation puisqu'actuellement nous constatons (i) que de nombreux utilitaires et camions sont utilisés pour transporter une petite quantité de marchandises et (ii) que les abords du site sont rapidement saturés malgré les systèmes déjà mis en place pour réguler les arrivées / départs de véhicules. Pour donner un ordre d'idée, **nous avons un objectif de réduction de 30% - 50% du trafic lié à l'activité du site sur le Palais des Congrès avec ce dispositif.**

Nous sommes aujourd'hui associés à un prestataire logistique qui fonctionne avec une plateforme multimodale située en dehors de Paris (à 9 kms de la Porte Maillot) afin de lancer une phase d'expérimentation au Palais des Congrès de Paris. Ce site est en mutation profonde et connaît de fortes contraintes d'exploitation du fait notamment des travaux en cours au niveau de la Porte Maillot. Des événements tests sont prévus d'ici la fin de l'année. Nous envisageons ensuite de déployer dès l'année prochaine le principe de logistique déportée à grande échelle sur nos sites et notamment sur la Porte de Versailles.

Réponse de la Ville de Vanves :

Pendant les très grands salons (Salon de l'Agriculture, Mondial de l'automobile, Foire de Paris), les rues suivantes, situées à proximité du parc des expositions sont fermées à la circulation routière sauf pour les riverains : rue du Moulin, rue Jean Jaurès (portion comprise entre le Carrefour Albert Legris et la rue du Moulin, rue Marcel Yol, rue Henri Martin (portion comprise entre l'avenue Victor Hugo et la rue Marcel Yol), rue Murillo, rue Raphaël et rue Marcellin Berthelot. Des barrières, manipulées par des agents de sécurité qui ne laissent passer que les riverains, sont mises en place à l'entrée de ces voies.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Hors période de salon, un comptage a été effectué dernièrement sur le secteur d'entrée de Ville, celui-ci souligne que l'axe n'est pas saturé et même lors des pics de déplacements (matin et soir).

Lors des salons, Viparis détaille au-dessus les mesures qui sont prises afin d'essayer de réduire au maximum les nuisances qui peuvent être créées.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Viparis prend en compte le flux logistique, le report sur un parking tampon (parking hélicopt) et a une action volontariste pour accompagner les transporteurs.

Toutefois, la question des usagers du parc qui viennent en véhicule n'est pas évoquée.

La ville d'Issy-les-Moulineaux par les comptages réalisés sur le secteur entrée de ville, indique qu'hors salon, l'axe n'est pas saturé, et que finalement par ses diverses démarches, la question de la maîtrise de la circulation se construit.

Pour Vanves, tout reste à entreprendre, au vu des observations et des réponses apportées par la Ville. La commissaire enquêteur craint en effet, qu'au vu des réponses apportées, les démarches engagées restent en dessous des problèmes de circulation.

QUESTION 32

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 de VIPARIS :

Il convient en préambule de préciser que les données communiquées par Eklo sur leur clientèle se basent sur les hôtels ouverts à ce jour par le groupe et situés en dehors de la région parisienne. L'implantation d'un hôtel en porte de Paris engendre nécessairement des comportements différents de ceux constatés pour un hôtel situé en province. **Les projections réalisées dans le cadre de l'étude**

de déplacements du dossier d'étude d'impact estiment notamment que la plupart des clients de l'hôtel (au moins 60%) se déplaceront en transports en commun.

Par ailleurs, s'agissant des parkings du Parc des Expositions, les clients pourront notamment utiliser le parking 7 mais également le parking 6 dont l'entrée se trouve place des Insurgés de Varsovie à proximité immédiate de l'hôtel et qui peut être rejoint sans emprunter la rue du Moulin. **Le parking P6 est aujourd'hui automatisé et ouvert 24H/24 ce qui en fait d'ailleurs une offre privilégiée pour l'hôtel Vanves.** L'automatisation du parking P7 sur le même principe est envisagée dans les prochaines années.

L'étude de déplacements réalisée précise enfin que la clientèle des hôtels sera majoritairement composée d'usagers du Parc, présents donc sur le site. On peut ainsi s'attendre à ce que l'implantation de cet hôtel ne génère pas de déplacements supplémentaires et qu'**en période de grands événements notamment, les déplacements soient même significativement réduits puisque les clients de l'hôtel resteront sur site** pour la nuit alors qu'auparavant ils se seraient probablement éloignés du Parc des Expositions pour rejoindre un hôtel offrant un rapport qualité / prix plus avantageux que celui proposé par les hôtels existants.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Le fait que la rue du Moulin au finalement ne soit plus l'itinéraire utilisé par les clients devant se garer, le parking P6 étant une meilleure option, est un nouvel élément que retient la commissaire enquêteur, alors que l'étude d'impact n'évoquait que le parking 7. L'utilisation préférentielle du parking P 6, déjà opérationnel et ouvert 24/24, paraît plus logique à première vue.

QUESTION 33

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 de VIPARIS :

Comme évoqué en réponse à la Question N°31, **la logistique déportée permet de réduire significativement les flux de véhicules aux abords du site d'exploitation** puisqu'actuellement nous constatons (i) que de nombreux utilitaires et camions ne sont pas remplis à 100 % en arrivant sur notre site et (ii) que les abords du site sont rapidement saturés malgré les systèmes déjà mis en place pour réguler les arrivées / départs de véhicules. Pour donner un ordre d'idée, **nous avons un objectif de réduction de 30% - 50% du trafic lié à l'activité du site sur le Palais des Congrès avec ce dispositif.**

Nous sommes aujourd'hui associés à un prestataire logistique qui fonctionne avec une plateforme multimodale située en dehors de Paris (à 9 kms de la Porte Maillot) afin de lancer une phase d'expérimentation au Palais des Congrès de Paris. Ce site est en mutation profonde et connaît de fortes contraintes d'exploitation du fait notamment des travaux en cours au niveau de la Porte Maillot. Des événements tests sont prévus d'ici la fin de l'année 2021. Nous envisageons ensuite de déployer dès l'année prochaine le principe de logistique déportée à grande échelle sur nos sites et notamment sur la Porte de Versailles.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La démarche de logistique déportée qui conduit à une réduction de trafic, de pollutions et de nuisances est une avancée, tant vraisemblablement pour les activités de Viparis que pour tous les riverains et les villes, et la commissaire enquêteur prend ce dispositif comme une excellente avancée, s'il s'avère que l'objectif de 30%-50% puisse être rapidement atteint.

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 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. »

QUESTION 34

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 de VIPARIS :

S'agissant des cars, Eklo se basant sur les statistiques de ses autres hôtels, nous reporte qu'une très faible proportion de leur clientèle actuelle (< 1%) utilise ce mode de déplacement. Le groupe n'appuie pas sa stratégie de distribution sur cette cible de clientèle et ne s'inscrit d'ailleurs pas comme partenaire privilégié des tours opérateurs. La typologie de clientèle des hôtels Eklo est représentée par des particuliers en déplacement professionnel ou de loisirs.

Il convient toutefois de préciser que **la dépose minute aménagée pour l'hôtel Vanves peut accueillir un véhicule de type car pour un stationnement limité sans impacter la fluidité de la rue du Moulin.** Cet emplacement a été intégré au projet en réponse notamment aux observations soulevées par les riverains précédemment, afin d'éviter tout encombrement provoqué par des potentielles déposes de voyageurs en car vers l'hôtel Eklo.

Réponse de la Ville de Vanves

Il n'existe pas de dépose minute pour les cars liés à l'activité de l'Hôtel Mercure. En revanche, il existe des places de stationnement réservées aux autocars au droit de l'hôtel Mercure rue du Moulin.

Appréciation de la commissaire enquêteur

L'analyse que la clientèle susceptible d'utiliser l'enseigne Eklo ne viendra vraisemblablement en tours opérateurs paraît convaincante. Et la commissaire enquêteur relève dans les propos de Viparis que c'est dans un souci d'apaisement vis-à-vis des riverains que la dépose a été prévue. Cependant cet espace pourra servir au dépose-minute et amoindrir les problèmes de circulation.

Par ailleurs, la ville de Vanves n'apporte pas de réponse rassurante sur l'impact des autocars déposant les clients de l'Hôtel Mercure. D'après les observations, ceux-ci encombrant la rue du Moulin alors qu'ils disposent d'emplacements de stationnement réservés.

QUESTION 35

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

Réponse de VIPARIS :

Les cars qui circulent lors d'un événement sur le site du Parc des Expositions de la Porte de Versailles n'ont pas vocation à stationner sur le site. Ce sont généralement des véhicules qui déposent ou récupèrent des clients / visiteurs présents sur le site le temps d'un événement.

Lorsque certains cars doivent néanmoins stationner autour du site , ils sont redirigés par les organisateurs vers le parking de cars public, rue de la porte d'Issy. Nous pouvons étudier des demandes spécifiques de dépose à l'intérieur du Parc sur zones bien définies, notamment pour des congrès, mais cela reste des demandes occasionnelles.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de cette précision.

QUESTION 36

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 de VIPARIS :

Comme évoqué ci-avant en réponse à la Question N°34, on rappelle qu'une très faible proportion de la clientèle actuelle d'Eklo (< 1%) se déplace en cars.

L'étude de déplacements réalisée dans le cadre du dossier d'étude d'impact du projet intègre par ailleurs l'ensemble de ces données (modes de déplacements actuels et projetés, proportions estimées avec l'implantation de l'hôtel, impacts sur la situation existante, intégration des flux générés par le Parc etc.).

Cette étude conclut qu'en période de grande affluence notamment, on observera une baisse significative globale de la demande de déplacements sur la voirie notamment, la clientèle des hôtels étant composée de personnes qui seront présentes sur le Parc des Expositions et qui n'auront plus à se déplacer tous les jours pour rejoindre le Parc depuis un site extérieur.

En ce qui concerne, la gestion simultanée des cars avec l'hôtel Mercure, **l'emplacement prévu devant l'hôtel Eklo permet une dépose des voyageurs sans impacter la rue du Moulin.** L'arrivée de l'hôtel Eklo ne viendra donc pas dégrader la situation existante.

Réponse de la Ville de Vanves :

: Rue du Moulin, des emplacements de stationnement sont réservés aux autocars liés à l'activité de l'Hôtel MERCURE.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur en conclue que l'impact de l'hôtel Eklo sur la rue du Moulin semble maîtrisée, mais pas celui de l'hôtel Mercure.

QUESTION 37

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 de VIPARIS :

L'activité du Parc génère la majeure partie des flux de véhicules du site, ainsi afin de réduire significativement les flux de véhicules aux abords du site d'exploitation, nous menons en aujourd'hui

le projet de logistique déportée détaillé en réponse aux Questions N°31 et N°33. Nous œuvrons ainsi davantage à réduire le trafic aux abords du Parc et notamment rue du Moulin.

Par ailleurs, comme exposé en réponse à la Question N°36 et bien que MixCité ne vise pas à résoudre les problématiques associées aux flux logistiques du Parc des Expositions, **les conclusions de l'étude de déplacements réalisée projettent une diminution de la circulation actuelle avec l'implantation des hôtels qui capteront une partie des déplacements quotidiens depuis/vers le Parc des Expositions pendant le montage, le démontage et la tenue d'un événement.**

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur adhère au raisonnement d'une diminution de flux de véhicules consécutive à la présence d'hôtels à proximité du Parc, notamment pour la rue du Moulin. Il sera cependant à réexaminer le trajet des clients déposant leurs bagages à l'hôtel Eklo, mais devant se rendre ensuite au parking P6, qui devront repartir en sens inverse.

QUESTION 38

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

Réponse de VIPARIS :

Comme évoqué ci-avant, les organisateurs d'événements sont responsables de la gestion des cars. Nous leur rappelons donc les règles de circulation, dépose et stationnement en vigueur sur la zone avant la tenue de chaque événement. Lorsque nous constatons des comportements non réglementaires, nous remontons l'information à l'organisateur et tentons de résoudre au plus rapidement la situation pour ne pas engorger les rues environnantes du Parc des Expositions. Nous avertissons également les forces de l'ordre qui sont les seules légitimes à intervenir sur l'espace public.

Nous pouvons étudier avec l'organisateur en amont de l'événement des demandes spécifiques de dépose à l'intérieur du Parc sur zones bien définies, notamment pour des congrès, mais cela reste des demandes occasionnelles.

Réponse de la Ville de Vanves :

Le respect des règles de stationnement fait l'objet d'une surveillance de la part de la police municipale et de verbalisations en cas d'infractions constatées.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est noté que Viparis se préoccupe de prendre en compte les nuisances qu'engendrent ses activités.

QUESTION 39

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 de VIPARIS :

A ce jour, nous constatons que les abords du Parc des Expositions sont saturés 10 à 20 jours par an. Il est en effet difficile d'étudier de manière isolée un seul accès logistique du Parc des Expositions puisque **dès qu'une porte connaît une forte affluence de véhicules, nous reportons un maximum de flux sur les autres portes du site.**

Depuis l'implantation du système Logipass en 2018, décrit en réponse à la Question N°28, nous pouvons mieux anticiper les périodes de forte activité sur site et ainsi veiller à mieux répartir les flux entrants et sortants sur les différents accès au Parc des Expositions. Toutefois, avec la mise en œuvre de la logistique déportée, nous visons de réduire significativement les déplacements aux abords du site et ainsi ne plus engendrer de saturation du secteur de par l'activité du site.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse.

QUESTION 40

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 de VIPARIS :

L'implantation de l'hôtel Vanves entraîne la suppression de 6 places de stationnements sur voirie afin d'aménager les accès à la contre-allée desservant l'hôtel. A ce jour, nous proposons aux riverains des tarifs préférentiels sur une base trimestrielle pour stationner dans les parkings du Parc des Expositions, notamment le parking VIP. A ce jour nous, 45 places de stationnement sont sous contrat et une dizaine de places supplémentaires pourraient être réservées pour les riverains sur les prochaines années.

Réponse de la Ville de Vanves :

6 places de stationnement sur voirie seront supprimées

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur note que 6 places de stationnement sur voirie seront supprimées du fait de la construction de l'hôtel, mais que le Parc propose déjà des contrats de stationnement résidents et qu'une dizaine de places pourraient être proposées dans les prochaines années.

QUESTION 41

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 de VIPARIS :

Le parking P7 n'ouvre qu'en fonction des événements sur le site. Toutefois, le parking P6 également à proximité de l'hôtel est ouvert 24H/24. Les parkings appliqués actuellement sont les suivants pour les véhicules légers 4 roues motorisés :

- Jusqu'à 4h : 1,10€ /15min
- De 4h01 à 7h : 0,90€ /15min
- De 7h01 à 10h : 0,70€ /15min
- De 10h01 à 24h : 36,80€
- Par tranche additionnelle de 24h : 36,80€

Des tarifications particulières sont proposées notamment aux véhicules deux roues motorisés et pour l'accès au parking VIP. Les parkings P6 et P7 sont tous deux situés à environ 150-200m de l'entrée de l'hôtel.

Nous avons par ailleurs prévu dans nos accords avec l'hôtelier de leur proposer une convention comparable à celle convenue avec le Mama Shelter, pour que l'hôtelier puisse proposer à ses clients et employés un accès privilégié au parking P6.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Viparis n'indique pas le montant du tarif préférentiel accordés aux clients et employés de l'hôtel Mama Shelter, mais la commissaire enquêteur espère qu'ils sont bien plus raisonnables en rapport des 36.80€ journaliers annoncés. Il est à craindre que les clients de l'hôtel Eklo, aux moyens plus limités rechigneraient d'un cout de parking quasiment aussi cher que celui de leur chambre. A contrario, un cout bas de parking rendrait l'hôtel très attractif.

QUESTION 42

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 de VIPARIS :

Lorsque les clients de l'hôtel se déplacent en voiture, ils anticipent généralement la question du stationnement, et davantage encore sur Paris. Ils contactent alors en amont de leur arrivée l'hôtel pour connaître les modalités de stationnement sur place et réservent même souvent une place de stationnement avant leur séjour lorsque cela est possible. Tous les clients dans ce cas de figure seront redirigés directement vers les parkings du Parc des Expositions par Eklo. L'utilisation des parkings du Parc des Expositions est renforcée par le fait que le stationnement sur voirie dans les rues de Vanves adjacentes au parc est limité à 5h30, ce qui sera rappelé aux clients lors de leur réservation. On rappelle par ailleurs que les déplacements des clients en voitures constituent une part non majoritaire des projections réalisées pour l'hôtel Vanves.

Par ailleurs, comme mentionné en réponse à la Question N°41, nous proposerons à Eklo un accord similaire à celui convenu avec le Mama Shelter afin que les clients de l'hôtel puissent bénéficier d'un accès privilégié au parking P6, sécurisé et ouvert 24H/24.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Si le cout du parking n'est pas prohibitif, ce sera le cas.

QUESTION 43

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 de VIPARIS :

Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles propose plus de 4 000 places de parking réparties entre les parkings P6, P1, P7, VIP et PREMIUM. Comme évoqué ci-avant, les parkings P6 et P7 qui regroupent 2 727 places (dont 143 places pour les deux roues), se situent tous deux à moins de 200m de l'entrée de l'hôtel. Le parking P6 est aujourd'hui automatisé et ouvert 24H/24 ce qui en fait une offre privilégiée pour l'hôtel Vanves. L'automatisation du parking P7 sur le même principe est envisagée dans les prochaines années.

Il convient également de préciser que la fréquentation des parkings du Parc des Expositions va en diminuant depuis plusieurs années. Les parkings n'ont été complets que 36 jours durant l'année 2018 et 17 jours seulement en 2019. **La réouverture du parking 6, effective depuis le mois d'octobre 2019,** accentuera cette tendance et permet d'élargir l'offre de stationnement existante.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note que la fréquentation des parkings est en baisse et que le P6 élargi l'offre de stationnement.

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) ».

QUESTION4 44

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 de VIPARIS :

La réponse de VIPARIS à l'avis de la MRAe présente bien l'arrêt Malakoff Plateau de Vanves (ligne 13) comme accès direct à l'hôtel Vanves (voir plan repris ci-après de la réponse adressée).



*Représentation de la continuité des itinéraires entre le Parc et son environnement
Extrait de la réponse de VIPARIS à l'avis de la MRAe*

Dans l'étude de déplacements du dossier d'étude d'impact, il est également bien fait référence aux 3 lignes de métro existantes à proximité du site (ligne 8, ligne 12 et ligne 13) ainsi qu'à leurs capacités (notamment pages 7, 18, 20 et illustrations associées). Les données de l'étude de déplacements sont bien reprises dans les tomes A, B et C de l'étude d'impact ainsi que dans le Résumé Non Technique (RNT) dans les parties relatives aux déplacements. Il se peut malgré tout qu'une référence ait été mal reprise, dans ce cas il s'agirait d'une omission que nous n'aurions pas identifiée.

Dans toutes nos projections et dans le cadre des discussions avec les hôteliers, **l'utilisation de la ligne de métro N°13 via l'arrêt Malakoff Plateau de Vanves a toujours été considérée comme l'un des principaux accès à l'hôtel en transports en commun.** Dans ce sens, nous pouvons également rappeler que nous avons participé à la mise en place de la signalétique vers le Parc des Expositions depuis la station Malakoff Plateau de Vanves.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Même si la commissaire enquêteur réitère l'insuffisance de l'indication de la ligne 13 pour l'hôtel Vanves dans l'étude d'impact (par exemple TOME B p 99 pour la zone d'étude B – hôtel Vanves) elle adhère au fait que la ligne 13 (Malakoff Plateau de Vanves) est l'un des principaux accès à l'hôtel en transports en commun qui, de plus, permet une accessibilité à partir du territoire de Vanves et donc à son attractivité..

QUESTION 45

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 de VIPARIS :

Côté rue du Moulin, l'hôtel est implanté en limite de propriété du Parc des Expositions. Côté intérieur du Parc, l'hôtel posé sur pilotis enjambe notamment un poste de livraison électrique, une entrée piétonne et la voie de sortie logistique du Parc afin de ne pas réduire l'emprise des voiries existantes de la porte D. Les contraintes d'implantation ci-avant exposées, notamment l'existence de locaux et de voies accolés à la clôture du Parc des Expositions, ne permettaient pas d'envisager un recul du bâtiment substantiel pour prévoir un élargissement de la rue du Moulin. Au niveau de l'entrée de l'hôtel, l'aménagement prévu en retrait de la rue du Moulin permet d'absorber avec confort et sécurité tout éventuel afflux de public vers l'hôtel.



Projection du parvis créé avec l'hôtel Vanves (rue du Moulin) Extrait de la pièce PC « 0401-VPA-H23-DPC-NTE-PRE-PC4 »



Projection du parvis créé avec l'hôtel Vanves (place des Insurgés de Varsovie) Extrait de la pièce PC « 0401-VPA-H23-DPC-NTE-PRE-PC4 »

Réponse de la Ville de Vanves :

Au droit du projet, la largeur du trottoir varie entre 1,10m et 1,30m à l'exception d'une seule portion d'un linéaire de 20m environ côté place des Insurgés de Varsovie. Sur cette portion, la largeur du trottoir est légèrement inférieure à 1m. Sauf réaménagement complet de la rue du Moulin, un reprofilage du trottoir sur cette portion ne pourrait se faire qu'au détriment des places de stationnement et des arbres d'alignement.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La partie la plus étroite de trottoir (moins d'1 mètre) de la rue du Moulin sera vraisemblablement très fréquentée, voire la plus fréquentée, puisqu'elle correspond à la portion allant de la Place des Insurgés / Porte de Versailles, vers l'entrée de l'Hôtel.

Il est regrettable que cela n'ait pu être maîtrisé lors de l'avant-projet de l'hôtel sur l'emprise même du Parc, et il est noté que la modification n°2 du PLU de Vanves a permis l'implantation du bâtiment à l'alignement.

Cependant l'afflux de piétons clients de l'hôtel va être conséquent sur ce trajet. En effet, il a été dit que les clients seront majoritairement piétons selon les études, ils emprunteront également ce trottoir pour se rendre ou revenir du parking P6, sans parler des riverains qui seront attirés par l'animation créée par l'hôtel. Aussi, cette portion de trottoir apparaît comme potentiellement accidentogène.

Selon la commissaire enquêteur le reprofilage du trottoir cependant pourrait se faire tout en conservant les arbres d'alignement, au détriment certes des places de stationnement, pour limiter les risques.

QUESTION 46

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

Réponse de la Ville de Vanves :

Ce trottoir ne dépend pas de l'emprise du parc des expositions. Il appartient à la Ville de Vanves.

Réponse de VIPARIS :

Comme évoqué ci-avant en réponse à la Question N°45, la limite du Parc des Expositions est aujourd'hui matérialisée par les clôtures implantées le long de la rue du Moulin. Le trottoir est donc actuellement sur l'emprise publique.

Toutefois, avec la réalisation de l'hôtel Vanves, l'emprise du trottoir rue du Moulin reste sur le domaine public, à l'exception du passage au droit du parvis de l'hôtel qui se retrouvera dans l'emprise du Parc des Expositions avec l'aménagement envisagé au droit de l'entrée de l'hôtel, en retrait de la rue du Moulin. Le revêtement de sol permettra d'identifier la limite de propriété du Parc des Expositions qui ne sera plus systématiquement matérialisée par des clôtures, comme cela a été réalisé notamment pour les hôtels Mama Shelter et Novotel, avenue de la Plaine.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note des réponses.

QUESTION 47

Q 47 : existe-il un plan des circulations vélo pour le communes de Vanves et d'Issy ? de futurs tracés sontils 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

Réponse de la Ville de Vanves :

: Dans le cadre du Plan Vélo de GPSO engagé en 2019, la rue du Moulin n'a pas été identifiée comme un axe nécessitant des aménagements structurants. C'est en revanche le cas de l'avenue Pasteur, très proche et débouchant également sur la même entrée de ville, pour laquelle des études d'aménagements pérennes pour sécuriser la pratique du vélo sont d'ores et déjà prévues. Le projet d'hôtel ne s'opposant pas d'éventuels aménagements cyclables ultérieurs sur la rue du Moulin, la commune va demander à GPSO d'étudier la faisabilité de tels aménagements cyclables, notamment dans la perspective de faire la jonction avec la piste cyclable sur la rue Louis Vicat, actuellement à l'étude par la Ville de Paris. Sans attendre ces aménagements, pour apporter aux cyclistes une plus grande sécurité, la ville a décidé d'abaisser la vitesse à 30km/h sur l'axe Jullien-Yol-Moulin.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

: GPSO ayant la compétence « mobilité », ils ont lancé en 2019 un Plan Vélo, en concertation avec les villes, les associations de cyclistes et les habitants, avec pour objectif de renforcer le maillage du territoire en aménagements cyclables et de renforcer les continuités entre les territoires. GPSO a ainsi pu identifier les aménagements prioritaires qui viendront renforcer la trame cyclable existante. La Ville a souhaité aussi travailler le réaménagement des principaux axes de circulation via le projet « Axes de Vies » et notamment la RD989 qui concerne la rue Ernest Renan (pour rappel le département des Hauts-de-Seine est compétent sur cet axe). Le projet voulu par la mairie est de garantir un nouveau confort aux piétons, aux commerces et riverains mais également de créer un axe capable de pouvoir être facilement partagé entre les différents usages (mobilités douces, transports en commun et véhicules).

Enfin, la Ville a inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme le souhait de renforcer le dynamisme commercial de l'axe historique Paris/Meudon (RD 989) passant par la rue Ernest Renan. En plus de veiller à l'offre commerciale, cet enjeu fixait également de favoriser la cohérence urbaine et architecturale de l'axe ainsi que d'assurer un traitement qualitatif et homogène de l'espace public, limitant la place dédiée à la voiture.

Une orientation d'aménagement existe également sur ce secteur de la RD 989, soulignant les différents objectifs visant à apaiser la circulation routière et réduisant la place de la voiture, à développer les pistes et bandes cyclables, à sécuriser les parcours piétonniers, et à aménager la voirie en faveur des bus pour améliorer la desserte.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur note qu'un plan Vélo est en élaboration par GPSO et que les premières études indiquent que pour Vanves, la rue du Moulin n'est actuellement pas identifiée comme un axe d'aménagement structurant, mais selon les évolutions, elle pourrait

le devenir. Que par ailleurs, la commune demandera à GPSO d'étudier la faisabilité de tels aménagements cyclables, notamment dans la perspective de faire la jonction avec le réseau parisien.

Concernant la Ville d'Issy-les-Moulineaux, également concernée par le Plan vélo de GPSO, le secteur d'entrée de ville de l'axe Paris/Meudon est étudié dans un sens du développement des circulations douces.

QUESTION 48

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-conformités potentielles au PLU de Vanves et au code de la construction sur le stationnement vélos ?

Réponse de la Ville de Vanves :

A l'instar du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France, le plan local d'urbanisme de Vanves ne fixe pas, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de stationnement pour les vélos applicables aux constructions à destination d'hébergement hôtelier. Le projet ne peut donc pas être non conforme à une disposition inexistante dans le règlement du PLU. Depuis le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, les infrastructures de stationnement des vélos sont encadrées par les articles R.113-11 à R.113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation et non plus par les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 dudit code. Les dispositions en vigueur, comme les précédentes d'ailleurs, sont applicables aux bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de service public et à usage commercial ou industriel. Les constructions à usage hôtelier, comme en l'espèce, ne relèvent pas du champ d'application de ces dispositions.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur relève ces explications.

QUESTION 49

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 de VIPARIS :

Dans le cadre de la gestion de nos chantiers, nous demandons aux entreprises et intervenants de respecter notre Charte Chantier à Faibles Nuisances.

Cette charte prévoit notamment que le chantier soit géré de façon à éviter tout risque pour la santé et la sécurité des ouvriers et des riverains. De ce point de vue, le chantier est suivi par un coordinateur

SPS notamment sur toutes les données de nature à avoir une incidence sur l'hygiène et la sécurité du chantier. La gestion du chantier doit être encadrée par des personnels qualifiés concernant la sécurité et les travaux de construction.

Le Maître d'œuvre du chantier s'assurera de la mise en place de procédures type HSE et QSE sur le chantier afin de prévenir l'ensemble des risques afférant aux travaux. Elles devront notamment inclure :

- La prévention sur l'utilisation et la gestion des produits dangereux,
- Des mesures de prévention des risques autour des échafaudages (encerclage, interdiction d'accès...),
- La mise en place d'un filet de protection sur les échafaudages,

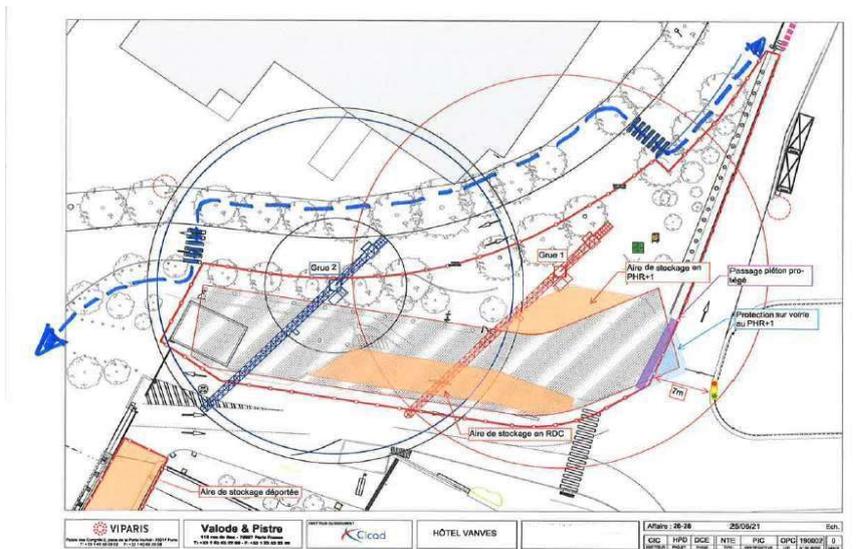
- Une procédure de gestion des conflits internes, • Une procédure d'évacuation d'urgence du chantier.

Le caractère urbanisé et le voisinage résidentiel immédiat de l'opération impose une limitation des nuisances qui passe notamment par une organisation adaptée du chantier vis-à-vis des cantonnements, des accès au personnel et aux livraisons ainsi qu'à la circulation sur le site...

La zone chantier sera délimitée et clôturée par des barrières. La circulation des piétons autour du site devra être préservée et maintenue sécurisée. Tous les accès possibles devront être fermés à clef en dehors de la présence d'un service de gardiennage ou d'un homme trafic. L'agent trafic veillera tout particulièrement au bon fonctionnement de la circulation publique au droit de ces points d'accès ou de sortie, à la fois en veillant à l'accès chantier, les piétons issus des immeubles mitoyens le long de cette impasse. Il doit systématiquement, et pour chaque camion circulant en marche arrière, se positionner de façon à gérer les flux véhicules, vélos et piétons et à protéger ces derniers. La signalétique chantier devra permettre d'assurer une indication claire et sécurisée des accès et déviations éventuelles.

S'agissant plus particulièrement des itinéraires publics dans la rue du Moulin, nous aménagerons le dévoiement du trottoir piéton longeant l'hôtel vers le trottoir piéton sud le long de l'hôtel Mercure afin de sécuriser et d'éloigner au maximum le flux piéton de la zone de chantier (voir représentation ci-après). La rue du Moulin de comportant pas de piste cyclable à dévier, les cyclistes continueront d'emprunter la rue du Moulin pour circuler.

A l'intérieur du Parc des Expositions, la liaison piétonne longeant la voie logistique entre la porte D et l'arrière du Pavillon 7 sera quant à elle protégée des flux camions et des ouvrages du chantier.



4--> schéma dévoiement des flux piétons Rue du moulin.

Représentation du dévoiement envisagé des flux piétons rue du Moulin pendant les travaux de l'hôtel Vanves

Réponse de la Ville de Vanves :

Le plan d'installation du chantier n'est pas défini à ce jour. La sécurisation des parcours des piétons et des cyclistes fera l'objet d'une attention particulière lors de son élaboration.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur apprécie la réponse générale de Viparis sur la maîtrise de la phase chantier avec schéma explicatif à l'appui : coordinateur SPS, missions dévolues à l'agent

trafic, signalétique chantier, itinéraires piétons d'ores et déjà revus dans la rue du Moulin auxquels s'associera la ville de Vanves.

4.4.4. THEME 4 : ENVIRONNEMENT

4.4.4.a.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

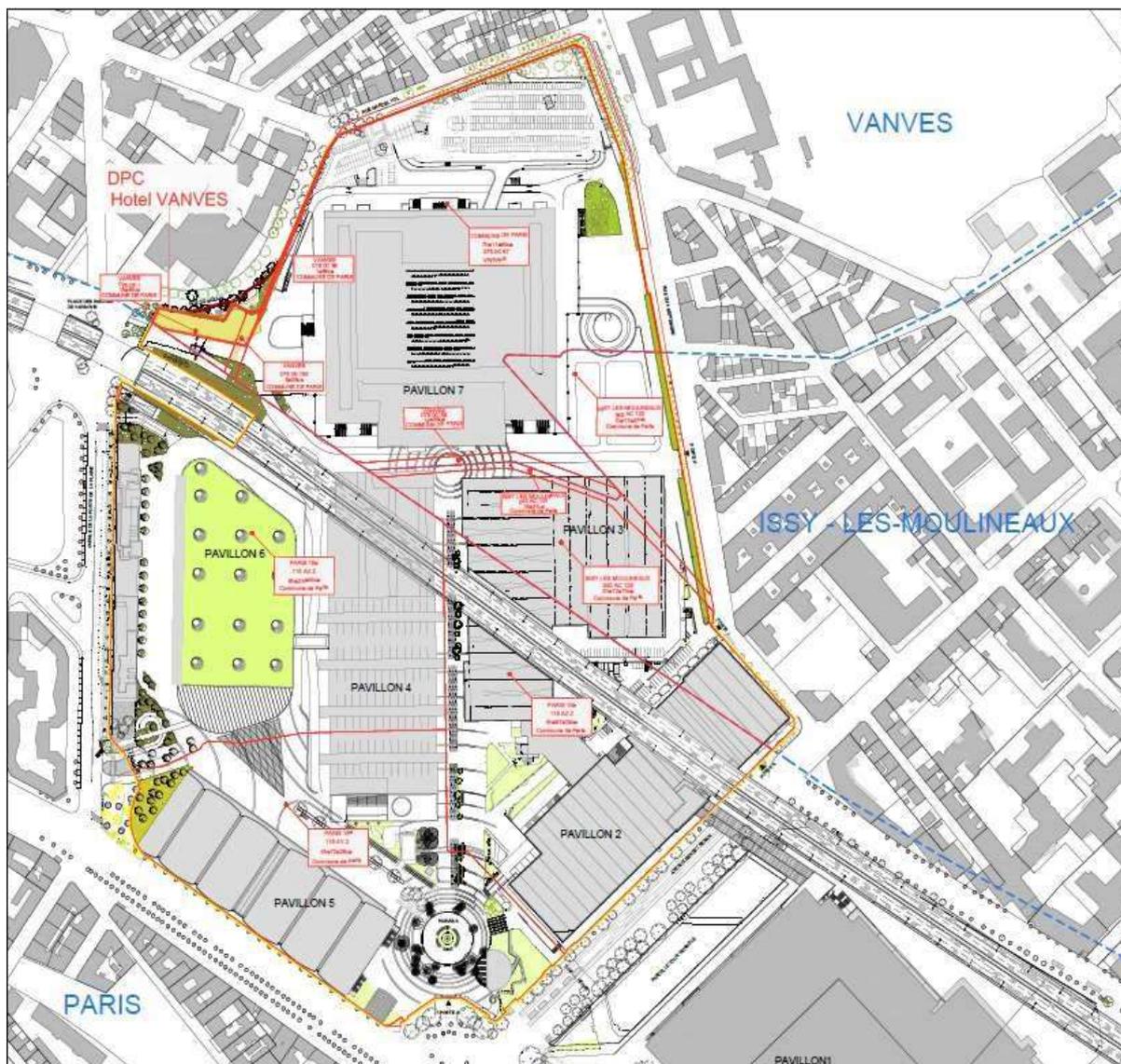
« la Ville indiquait dans son courrier du 30 octobre 2018 adressé à ViParis qu'en condition à la réalisation du programme MixCité, il ne devait emporter aucun impact sur les engagements du programme contractuel d'investissement issu du contrat de concession de travaux, que ce soit en termes de programme 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 Mixité, 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 » ;

QUESTION 50

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 de VIPARIS :

Nous devons considérer les références cadastrales du terrain d'assiette, soit pour chacun des deux hôtels, de l'emprise du Grand Parc, situé sur les communes de Paris, Issy-les-Moulineaux et Vanves et représentée ci-après (également intégrée au dossier de permis de construire déposé pour l'hôtel Vanves « 03-0102-PC1-PLAN CADASTRAL ILOT GRAND PARC ») :



Plan cadastral de l'îlot Grand Parc du Parc des Expositions de la Porte de Versailles

Les informations cadastrales du Grand Parc sont reprises dans le tableau ci-après, sur la base des informations issues du Bail Emphytéotique Administratif convenu entre la Ville de Paris et Viparis Porte de Versailles :

	Section	N°	Contenance	Propriétaire(s)
Paris	115 AZ	2	04ha 57a 29ca	commune de Paris
	115 AY	2	04ha 72a 26ca	commune de Paris
	115 AX	2	06ha 24a 94ca	commune de Paris

TOTAL PARIS en m² **155 449,00**

	Section	N°	Contenance	Propriétaire(s)
Vanves	075 C	68	00ha 14a 35ca	commune de Paris
	075 C	67	07ha 11a 90ca	commune de Paris
	075 C	66	00ha 01a 66ca	commune de Paris
	075 E	195	00ha 05a 05ca	commune de Paris
	075 E	1	00ha 18a 46ca	commune de Paris

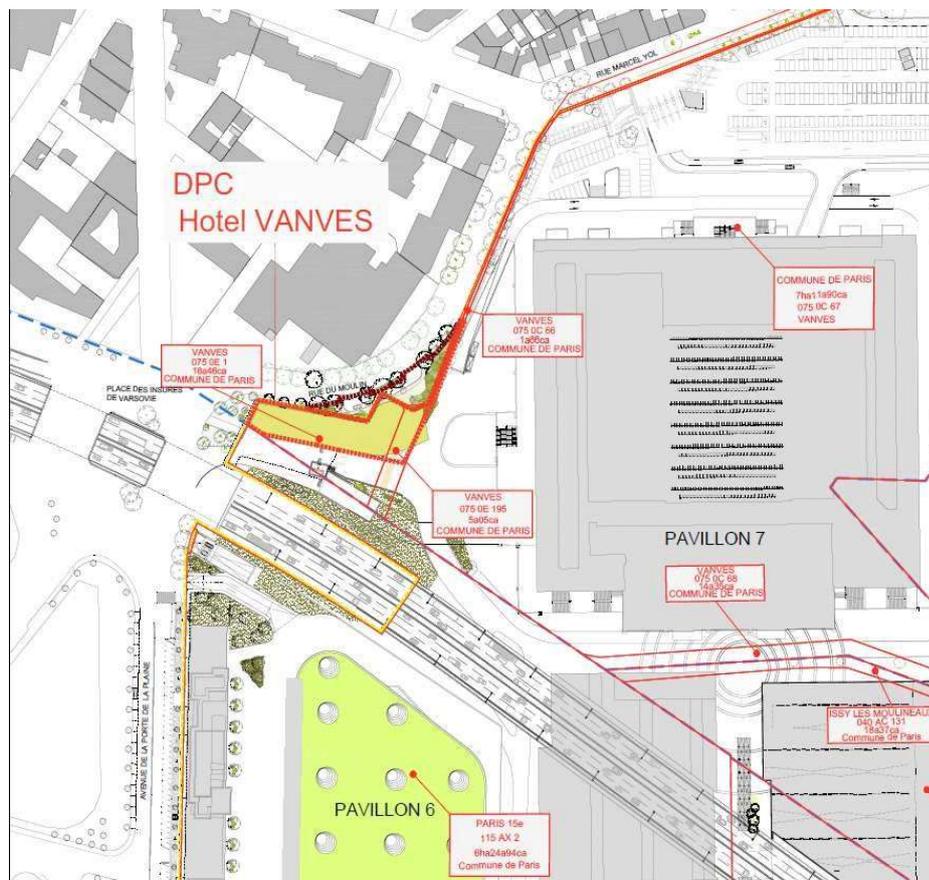
TOTAL VANVES en m² **75 142,00**

	Section	N°	Contenance	Propriétaire(s)
Issy les Moulineaux	040 AC	129	02ha 12a 70ca	commune de Paris
	040 AC	131	00ha 18a 37 ca	commune de Paris
	040 AC	132	01ha 17a 07ca	commune de Paris

TOTAL ISSY LES MOULINEAUX en m² **34 814,00**

TOTAL DES 3 COMMUNES : 265 405 m²

Il convient toutefois de préciser ici que le projet d'hôtel Vanves étant implanté uniquement sur la commune de Vanves, les parcelles impactées se limitent à la représentation ci-après (également jointe au dossier de permis de construire déposé pour l'hôtel Vanves « 04-0103-PC1-PLAN CADASTRAL HOTEL VANVES»):



Plan cadastral – Zoom sur l’emprise du projet d’hôtel Vanves - Parc des Expositions de la Porte de Versailles

Appréciation de la commissaire enquêteur

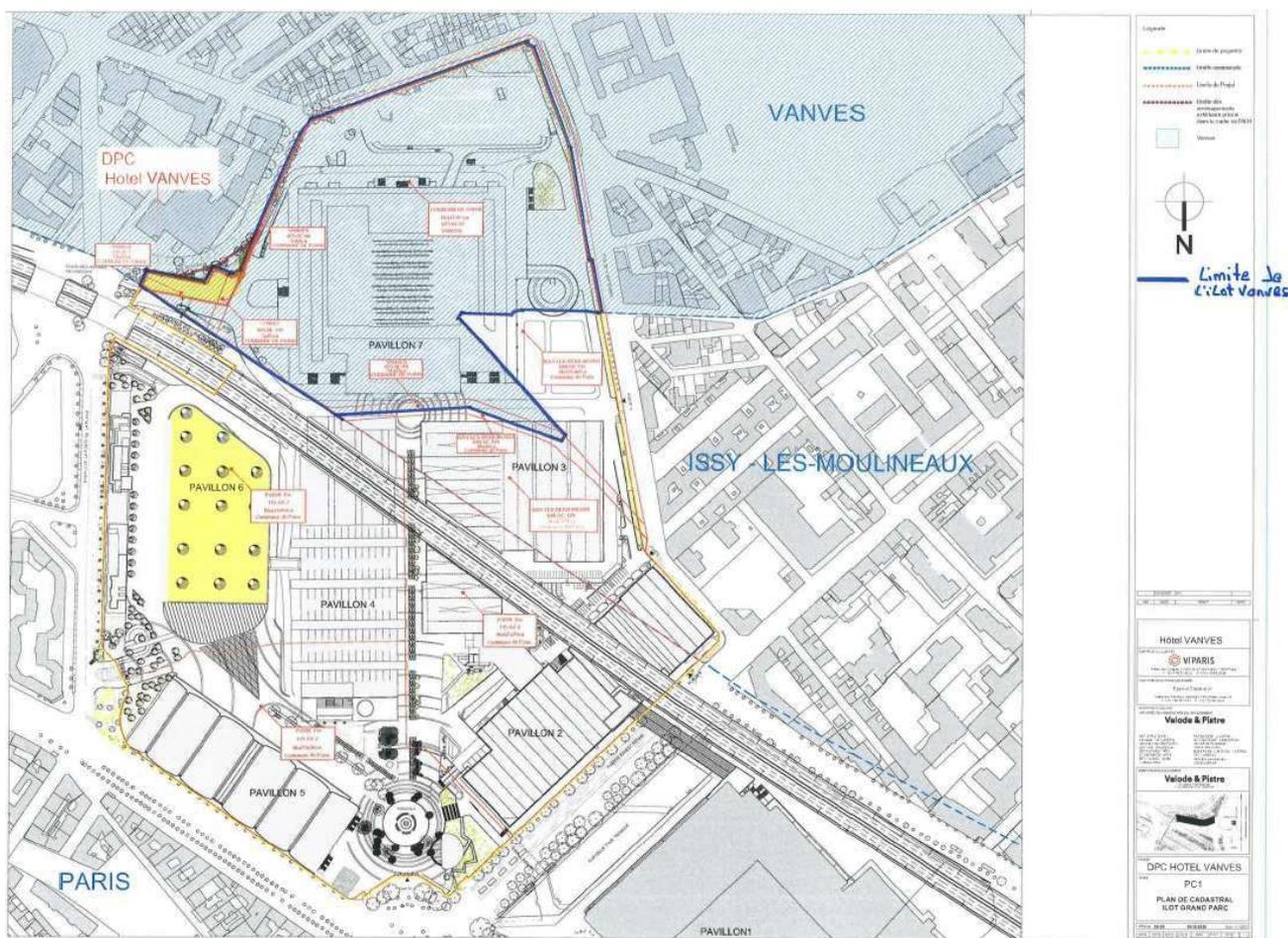
Il est pris note de la réponse.

QUESTION 51

Q 51 : A quoi correspond l'îlot 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 de VIPARIS

L'îlot Vanves regroupe l'ensemble des parcelles du Parc des Expositions situées sur la commune de Vanves, repris ci-avant en réponse à la Question N°50. Il est identifié dans le plan cadastral ci-après par un trait épais bleu et totalise 75 142 m².



Plan cadastral – Représentation de l'îlot Vanves - Parc des Expositions de la Porte de Versailles

QUESTION 52

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

Réponse de VIPARIS :

Pour que le projet soit conforme au PLU de Vanves, la surface de l'îlot Vanves a été prise en compte pour le calcul des espaces libres et des espaces verts dans l'ensemble des éléments constitutifs du dossier de permis de construire déposé (incluant l'étude d'impact réalisée).

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de cette réponse.

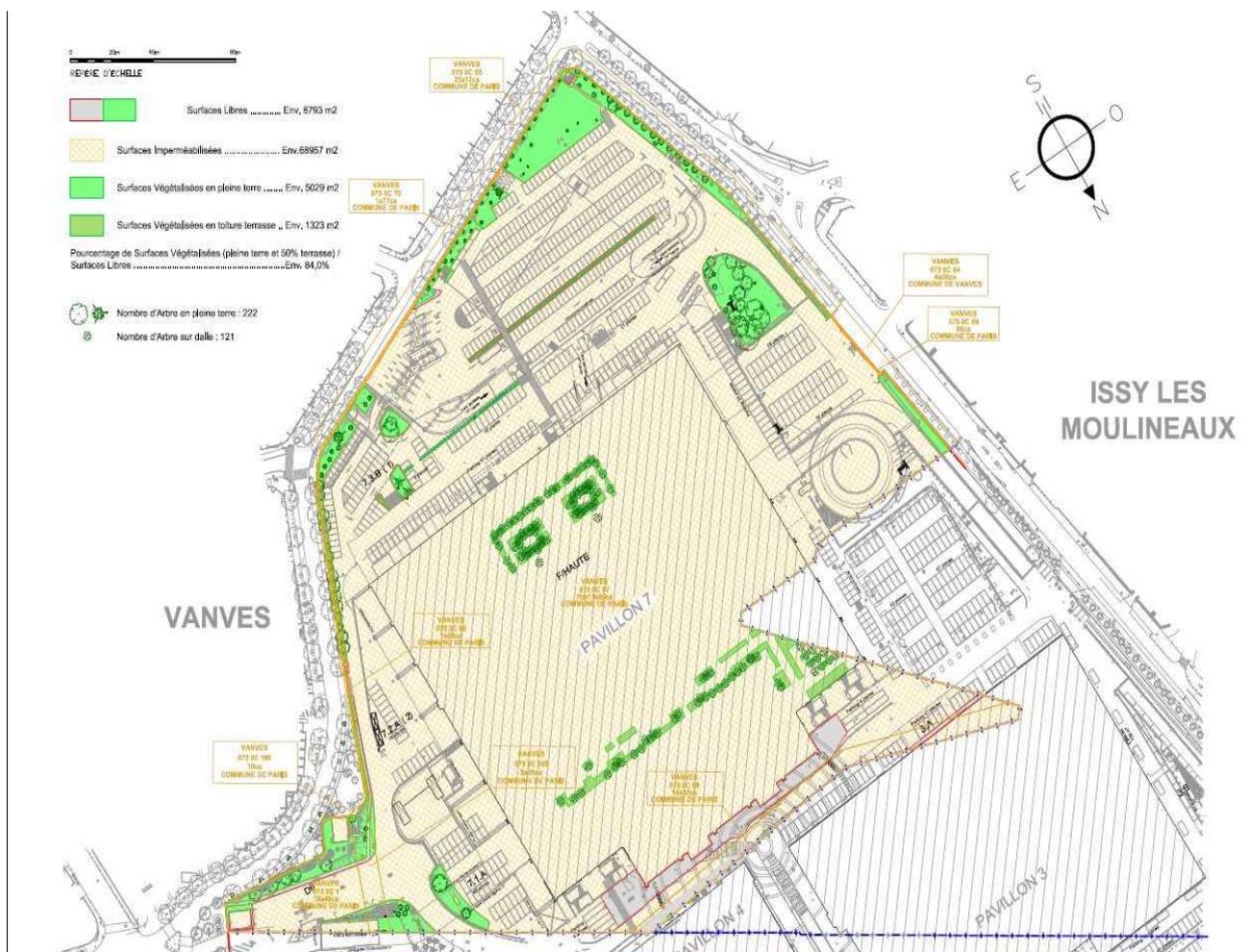
QUESTION 53

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 de VIPARIS :

Les plans ci-après ont été réalisés afin de représenter ces différents indicateurs (i) à l'état actuel et (ii) après réalisation de l'hôtel Vanves, tels que présentés dans le dossier d'étude d'impact (donc sans les aménagements extérieurs qui seront réalisés par ailleurs aux abords du Pavillon 7).



Plan des espaces libres existants – Ilot Vanves



Plan des espaces libres projet hôtel Vanves – Ilot Vanves

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de ces réponses.

QUESTION 54

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

Réponse de VIPARIS :

Les deux plans ci-avant fournis en réponse à la Question N°53 permettent notamment de localiser les arbres de pleine terre.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de ces réponses.

QUESTION 55

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 de VIPARIS :

Nous n'envisageons pas d'abattre ou de déplacer les arbres d'alignement de la rue du Moulin composés de platanes à grand développement.

Pour la réalisation du projet, dix petits sujets situés principalement sur l'emprise du Parc des Expositions (deux sur le domaine public identifiés par les N°12 et N°13 dans les photographies ci-après) seront abattus et remplacés par des sujets équivalents, tous situés sur le domaine public.

Deux petits sujets récemment plantés seront également transplantés (le sujet identifié par le N°11 dans les photographies ci-après et un autre sujet similaire).

Le bilan sera ainsi positif sur le domaine public après réalisation de l'opération, l'ensemble des arbres impactés étant compensés.

Ces éléments sont représentés dans le plan joint au dossier de permis de construire de l'hôtel Vanves référencé « 0207-VPA-HPD-DPC-PLA-PAY-PC2 ».



Repérage des arbres situés sur le domaine public (photographies) Sujets vivants (N°11, 12 et 13), sujet non vivant (N°X)

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de ces éléments.

QUESTION 56

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 de VIPARIS :

Les platanes à grand développement se trouvant sur la place des Insurgés de Varsovie à proximité du pignon Est de l'hôtel sont conservés. La suppression de la clôture existante en limite de propriété et le retrait du pignon Est de l'hôtel par rapport à cette limite permet d'aménager la voie pompiers sans toucher aux arbres. Sur demande de la Commission de Sécurité, les arbres devront toutefois être élagués pour permettre l'accès des camions de pompiers aux fenêtres accessibles situées en façade de

l'hôtel. Cet élagage n'est pas de nature toutefois à remettre en cause la pertinence des visuels réalisés qui restent conformes à l'état projeté.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est relevé que le pignon Est du projet donnant sur la Place de Insurgés est en retrait avec la suppression de la clôture, permettant ainsi un accès pompier correct dès lors que les arbres seront élagués.

La commissaire enquêteur note par ailleurs que la ville de Paris a formulé une « réserve d'absence d'impact du futur chantier sur les arbres de la Place des Insurgés de Varsovie ».

La « voie engins » figurée sur certains plans (PC 2), porte en effet à penser que certains d'entre eux pourraient être endommagés.



4.4.4.b .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'emmagasinement 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. »

QUESTION 57

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 de VIPARIS :

Dans la réponse apportée à l'avis de la MRAe, nous avons précisé plusieurs éléments tendant à démontrer que la végétalisation du site dans les prochaines années aura un impact positif et permettra de participer à la création d'îlots de fraîcheur. Il convient en effet d'intégrer l'ensemble des mesures envisagées pour disposer d'une vision d'ensemble sur le sujet.

Ainsi, en complément de la **végétalisation de 815 m² de toiture et 25m² de jardinières et terrasses** de l'hôtel Vanves et de la densification des espaces verts situés au droit du lobby d'entrée, il convient également de considérer que les aménagements envisagés en complément des deux hôtels aux abords du Pavillon 7 permettront de **désimperméabiliser environ 1 200m²** soit plus du double de la parcelle au sol imperméabilisée avec la réalisation de l'hôtel Vanves et ainsi, d'améliorer l'effet positif décrit ci-avant à l'horizon 2024.

S'agissant de l'îlot Issy-les-Moulineaux, avec la réalisation de l'hôtel sur une parcelle actuellement imperméabilisée, il est prévu de reculer la façade du bâtiment existant pour créer un parvis urbain aménagé et végétalisé (arbres, arbustes, plantations basses) de manière à compléter la trame verte et à renforcer les corridors écologiques existants, avec un **objectif de plus de 200 m² de pleine terre sur cette parcelle projet** à terme. Pour rappel, la parcelle d'implantation de l'hôtel Issy-les-Moulineaux est actuellement occupée par l'arrière du Pavillon 2.1. A la végétalisation des espaces de pleine terre, s'ajouteront les terrasses et toitures végétalisées qui seront également créées.



Intentions paysagères du projet d'hôtel Issy-les-Moulineaux

Appréciation de la commissaire enquêteur

Viparis indique qu'il convient d'intégrer l'ensemble des mesures envisagées pour disposer d'une vision d'ensemble sur le sujet îlot de chaleur, ce à quoi la commissaire enquêteur adhère.

Concernant l'hôtel Vanves, au 815 m² de toitures végétalisées, 25m² de jardinières et 95 m² de pleine terre, mais au 595 m² d'imperméabilisation consécutif à la construction de l'hôtel, Viparis indique que les abords du Pavillon 7 permettront la désimperméabilisation d'environ 1 200m², améliorant ainsi à l'horizon 2024 le secteur soumis à l'effet îlot de chaleur.

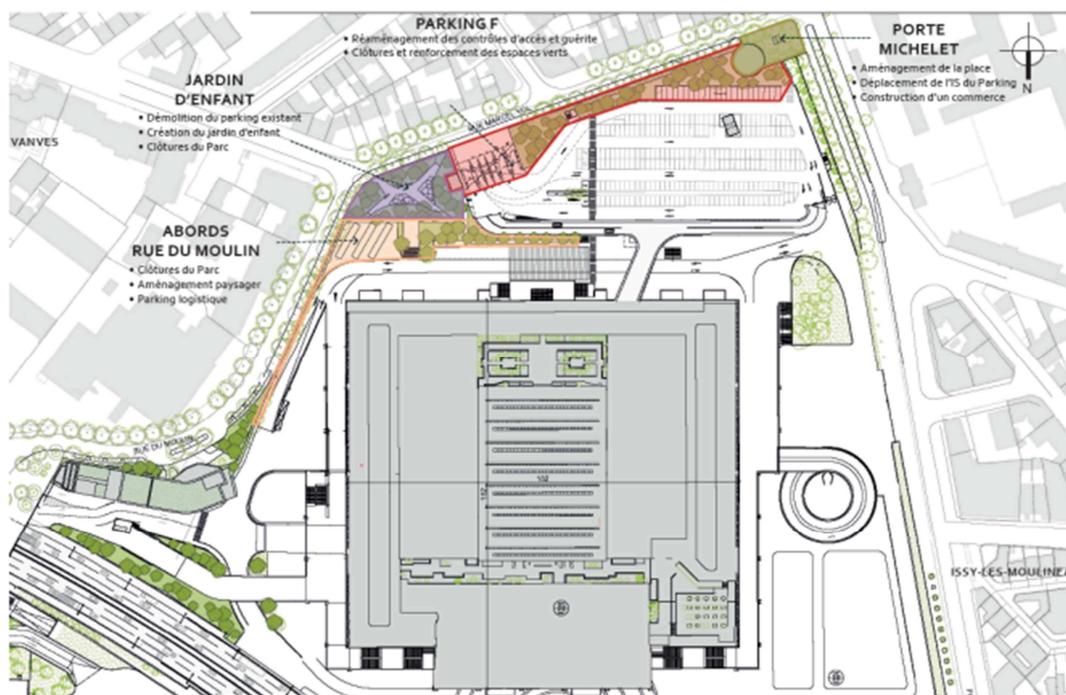
Concernant l'hôtel Issy-les-Moulineaux, la parcelle est actuellement imperméabilisée, et un objectif de plus de 200 m² de pleine terre est prévu sur cette parcelle à terme, s'y ajouteront les terrasses et toitures végétalisées qui seront également créées.

QUESTION 58

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 de VIPARIS :

L'ensemble des aménagements représentés sur le plan ci-avant seront réalisés à l'horizon 2024. IL est aujourd'hui envisagé que les autorisations administratives soient déposées d'ici la fin d'année afin que les travaux puissent être engagés dès l'été 2022, les périodes estivales étant privilégiées afin de

limiter l'impact de ces travaux sur l'activité du site. Nous présenterons aux riverains l'avancement des études dans le cadre des prochains comités riverains.

Nous nous sommes engagés à réaliser ces aménagements de manière anticipée par rapport au reste du programme de la Phase 3 dès la publication de notre réponse à l'avis de la MRAE. Nous avons également présenté le sujet lors du dernier comité riverains organisé sur site le 28 juin 2021. Cette démarche a été validée par les différentes parties prenantes.

En complément, il convient de préciser, comme évoqué en réponse à la Question N°10 que ces travaux font partie intégrante de la Concession Travaux qui nous lie avec la Ville de Paris depuis le renouvellement de notre engagement sur l'exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles et qu'à ce titre, nous sommes tenus de les réaliser.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur relève l'amélioration notable pour le secteur de projet, de cet engagement pris par Viparis et validé par les parties prenantes, qui est de réaliser ces travaux prévus dans le cadre de la concession de travaux, mais dans des délais qui pourraient s'enclencher plus tôt qu'ils n'étaient évoqués dans le dossier d'enquête publique.

QUESTION 59

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 de VIPARIS :

Conformément aux préconisations de la Ville de Paris, la toiture végétalisée du projet d'hôtel Vanves comprend notamment :

- un procédé de végétalisation semi intensive de type URBANSCAPE KNAUFF ou équivalent, constitué d'un substrat de 10 cm épaisseur et d'une végétation à base de sédum et de plantes vivaces et de graminées.
- un arrosage automatique goutte-à-goutte.

Ainsi les **815 m² de la toiture végétalisée de l'hôtel** seront plantés d'une gamme végétale diverse, indigène, productive et mellifère attractive pour tous les butineurs parisiens. En offrant 14cm de « sol » pour la plantation de la toiture végétalisée, les épaisseurs de substrats liés aux engagements avec la Ville de Paris sont respectées.

Toiture végétalisée



Complexe 150 Kg/m² extensif composé, type SAKATILIS de chez ECOVEGETAL ou équivalent:
60% tapisantes et sédums + 40% de plantes bouquets
H non foisonné: 14-17cm

Ambiances végétales – Toiture végétalisée

Extrait de la notice paysagère jointe au dossier de permis de construire déposé pour l'hôtel Vanves

La composition de la toiture végétalisée comprend la mise en œuvre d'une protection végétalisée avec une couche drainante et une couche filtrante de type URBANSCAPE DRAIN, ainsi qu'un filtre de végétalisation en matelas laine de roche de type URBANSCAPE GREENROLL (épaisseur 5cms).

La gestion est assurée par VIPARIS au travers d'un contrat d'entretien qui sera passé avec l'entreprise mandatée pour la réalisation des aménagements paysagers. Il consistera à minima à deux passages d'entretien par an pour supprimer les plantes invasives, replanter les parties de végétations qui auraient déperissé et contrôler le bon fonctionnement du système d'irrigation goutte à goutte. Cette maintenance, accompagnée de l'irrigation, garantit une couverture végétale pérenne.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de ces modalités de gestion assurée par Viparis, qui assurent de la pérennisation des toitures végétalisées.

4.4.4.c. 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 60

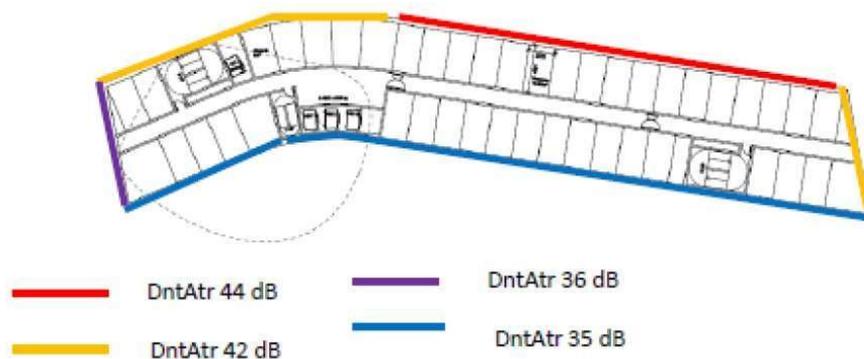
Q 60 : pouvez-vous apporter des éléments de réponse aux craintes exprimées relevant de la question sanitaire (pollutions sonores, pollutions de l'air extérieur) vis-à-vis des employés et occupants de ces deux hôtels jouxtant le périphérique ?

Réponse de VIPARIS :

Concernant la pollution sonore, la proximité du périphérique nous oblige à installer des châssis fixes sur la façade Nord donnant sur le périphérique afin d'atteindre l'isolement acoustique réglementaire. La partie de façade la plus proche du périphérique est même équipée de double châssis pour atteindre confortablement ces objectifs. Côté sud, le long de la rue du Moulin, la configuration retenue est plus classique, les châssis ont des caractéristiques d'isolement plus réduites et comportent des ouvrants. Les plans ci-après illustrent les **niveaux acoustiques atteints sur les différentes façades du bâtiment.**

Niveaux R+2à R+8 :

Isolements de façade réglementaire :



Et pour les espace associés (Halls, circulations, espaces de restauration, salle de réunions...)

$$D_{nT,A,tr} \geq D_{nT,A,tr} \text{ réglementaire hôtel} - 5\text{dB} \text{ et } D_{nT,A,tr} \geq 30\text{dB}$$

Niveaux RDC, R+1 et R+9 :

Isolements de façade pour les espaces associés (Halls, circulations, espaces de restauration, salle de réunions, bureaux ...) :



Valeurs d'isolement acoustique pour les façades du bâtiment
Extraits du descriptif technique de l'hôtel Vanves (CCTP FACADES)

Concernant la pollution de l'air, un **plan de qualité d'air intérieure** a par ailleurs été mené sur l'opération dès le début de la conception. L'objectif de ce plan est d'analyser les sources de pollutions (du site et du projet) pour définir des recommandations et moyens à mettre en œuvre pour maintenir une bonne qualité de l'air et ainsi limiter l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques.

L'étude ainsi réalisée a permis de :

- Identifier le classement de la qualité de l'air extérieure en fonction des cartographies Airparif et des mesures réalisées sur site (au niveau de la porte D du Parc des Expositions)
- Prévoir une filtration performante des centrales de traitement d'air en conséquence : Le traitement d'air est en effet réalisé au moyen de pompes à chaleur réversibles produisant de la chaleur l'hiver et de la fraîcheur l'été dans les locaux. Ces pompes à chaleur et les Centrale Traitement d'Air (CTA) sont équipées de filtres sur les prises d'air extérieures afin d'éliminer les agents polluants (filtration F7 imprégnée charbon actif + F9 au soufflage et un filtre de type M5 en extraction).
- Positionner des prises d'air et des rejets en conséquence (à minima 8m entre les deux) et selon l'implantation du périphérique et des vents dominants
- Préconiser les bonnes pratiques pour le futur exploitant : vérification des CTA, nettoyage des filtres et remplacement étudié tous les 6 mois, inspections et nettoyages des réseaux de ventilations
L'installation de châssis fixes côté périphérique a par ailleurs été privilégiée.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de tous ces éléments qui contribuent dans le cadre du projet au souci d'ordre sanitaire et de confort vis-à-vis des clients et des employés.

QUESTION 61

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

Réponse de VIPARIS :

Des relevés de niveaux sonores en différents points du site ont été réalisés afin de qualifier « l'état zéro » du site et donc de connaître les niveaux de « bruit de fond » (bruit résiduel) qui y règnent de sorte que l'on puisse, lorsque l'installation projetée sera en fonctionnement, s'assurer du respect des différents textes réglementaires.

Les niveaux de bruit générés par les équipements (en prenant en compte l'ensemble des traitements acoustiques décrits) induisent des émergences qui restent en deçà des valeurs maximales tolérées par les textes réglementaires. En effet, la première des solutions mises en place afin de protéger les riverains des nuisances sonores est l'ajout de silencieux acoustiques performants sur l'ensemble des prises d'air et rejets des équipements techniques du projet, ainsi que la réalisation de locaux ou écrans pour les équipements en terrasse du projet. Il est possible de cette manière, de s'assurer que les niveaux de bruit générés par les équipements induisent des émergences qui restent en deçà des valeurs maximales tolérées par les textes réglementaires.

L'impact acoustique que pourraient avoir les différents bâtiments du projet sur l'environnement du site a également été quantifié. En effet, de nouvelles réflexions acoustiques pourraient éventuellement être créées et ainsi modifier les conditions environnementales des riverains. Il est ici constaté que **le projet a une influence positive sur les niveaux sonores perçus en voisinage du site.** En effet, la construction des hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux vient agir comme un écran de grande taille au bruit du périphérique pour les riverains. **Avec la réalisation de l'hôtel Issy-les-Moulineaux des gains allant jusqu'à 7 dB par rapport à l'état initial ont été estimés pour les riverains. L'hôtel Vanves agit également comme un écran de protection pour les riverains et des gains allant jusqu'à 5 dB par rapport à l'état initial ont été estimés pour les riverains.**

Les études réalisées ont également pris en compte les projections d'évolution du trafic aux abords des projets qui ne seront pas de nature à modifier ces résultats. Le décalage de la réalisation de la Phase 3 et les projets connexes réalisés dans la zone ne devraient ainsi pas avoir d'impact négatif sur l'acoustique. Au contraire, même l'hôtel Issy-les-Moulineaux agira comme un écran au bruit de chantier de la Phase 3 pour les riverains.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire constate que d'après les études, la réalisation des deux hôtels apportera des bénéfices aux riverains conséquents (jusqu'à 7 dB pour l'hôtel d'Issy et jusqu'à 5 dB pour Vanves.

Il est également indiqué que la réalisation de la Phase 3 et les projets connexes réalisés dans la zone (Tour Triangle ?) ne devraient pas avoir d'impact négatif sur ces bénéfices. Mais une enquête publique ultérieure s'y intéressera.

4.4.5. 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 combinerait l'existence d'une ancienne carrière l'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 apparait 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) ».

QUESTION 62

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 de VIPARIS :

En préambule, nous pouvons rappeler que l'étude des sols est qualifiée d'enjeu fort pour la réalisation de projets sur le Parc des Expositions (notamment du fait des importants surcoûts engendrés pour identifier et adresser ce risque), sans toutefois que cela n'engendre un enjeu équivalent sur leur environnement.

En effet, la présence d'anciennes zones d'exploitation du calcaire grossier entraîne la nécessité de réaliser des études déjà très détaillées et beaucoup plus complètes que dans la plupart des projets menés. Ainsi, afin d'assurer la viabilité de tout projet envisagé sur le parc, **des études de sols et analyses détaillées sont réalisées dans les règles de l'art par des bureaux d'études spécialisés.** FUGRO, qui intervient sur le Parc des Expositions depuis 2004 notamment par l'intermédiaire de campagnes géotechniques et conseils techniques, a notamment participé à l'ensemble du développement du projet d'hôtel Vanves, dans la continuité des projets suivis sur le parc (Pavillon 7 et allée centrale entre 2014 et 2017 puis Pavillon 6 et hôtels Mama Shelter et Novotel entre 2017 et 2020). A ce jour, près de 380 sondages répartis sur l'ensemble du Parc permettent à FUGRO une connaissance approfondie du contexte géologique et géotechnique.

L'étude géotechnique (comprenant notamment une étude des contextes géologique et hydrogéologique de la zone d'implantation) réalisée et complétée dans le cadre du projet d'hôtel Vanves a permis d'identifier des remblais de comblement de la carrière à ciel ouvert du calcaire grossier. Ces carrières à ciel ouvert concernent, par ailleurs, quasiment l'intégralité du Parc des Expositions. Ces remblais ont notamment été repérés jusqu'à 11m de profondeur à la suite des investigations réalisées (essais, sondages pressiométriques, carottés et destructifs, prélèvements d'échantillons de sols et analyses chimiques en laboratoire). **Les investigations réalisées ont permis d'identifier l'intégralité des risques naturels et anthropiques prévisibles au droit du futur hôtel**, sans soulever de risque d'effondrement naturel du terrain ou d'impact sur le bâti existant ou en retrait. Si un risque résiduel avait été identifié, les rapports de FUGRO auraient mentionnés la nécessité d'investigations complémentaires.

Toutes les études de sols ont été réalisées dans le cadre de la norme N FP 94-500 de novembre 2013 sur les missions d'ingénierie géotechnique. Ainsi, **toutes les précautions ont été prises pour la réalisation du projet d'hôtel Vanves, le modèle géotechnique a été adapté suite aux investigations réalisées et les dispositions constructives particulières suggérées par FUGRO ont toutes été appliquées.**

- Dans le cadre de la mission G2 PRO, il a été préconisé, afin de s'affranchir de la présence de la carrière, la réalisation de fondations profondes de type pieux au droit du projet. Les remblais étant par nature très hétérogène, le frottement axial est neutralisé sur toute leur épaisseur. Selon la descente de charges transmise, les pieux ont été ancrés dans les marnes et calcaires de Meudon afin d'assurer la viabilité du projet.
- Dans le cadre de la mission G4 qui sera réalisée pour la poursuite du projet, les notes de calcul des entreprises réalisant les ouvrages seront contrôlées avant le démarrage du chantier et la réalisation des travaux sera contrôlée (conformité) avec l'appui du Bureau de Contrôle.

- Afin de répondre plus en détails aux observations exprimées, on peut également préciser que :
- **Le projet d'hôtel Vanves ne prévoit aucune excavation.** A ce titre, il ne peut engendrer d'impact sur les écoulements souterrains (aucune création de « barrière » à un écoulement d'eau existant, absence de risque de remontée d'eau ou d'assèchement).
 - Toutes les habitations existantes, notamment celles citées rue Marcel Yol ou rue Jean Jaurès, sont situées à distance du projet, bien en dehors de la zone d'influence géotechnique (ZIG). Ainsi, les vibrations qui pourraient être engendrées par la réalisation des fondations ne pourront entraîner **aucun impact sur le bâti existant ou en retrait de la zone d'implantation du projet.**
 - Les sondages ont révélé que la couche d'argile existante était confinée, localisée en profondeur (à minima 19,2m révélés par le sondage carotté, ne présentant donc **aucun risque de gonflement ou de retrait des argiles** du fait du poids des terres) de sorte que les fondations créées (30m de profondeur) viennent s'implanter en-dessous de cette couche. A titre de comparaison, les phénomènes de gonflement ou de retrait qui ont pu être analysés par ailleurs pour d'autres projets ont révélé que les variations hydriques étaient constatées pour des argiles localisées entre 0 et 3m de profondeur (cette profondeur de 3m n'étant atteinte que dans des cas d'extrêmes variations climatiques par exemple lors des sécheresses de 2003 et 2006).
 - Des dispositions similaires à celles décrites pour l'hôtel Vanves (études, sondages, investigations, mesures constructives, etc.) seront prises pour la réalisation de l'hôtel Issy-les-Moulineaux.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur apprécie la technicité de la réponse et l'approche maîtrisée pour le projet, elle espère que celle-ci pourra rassurer les riverains comme les spécialistes.

QUESTION 63

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

Réponse de VIPARIS :

L'ensemble des mesures permettant d'identifier et d'adresser les risques ont été prises pour la réalisation du projet d'hôtel Vanves et sont détaillées en réponse à la Question N°64. Les craintes exprimées dans les observations peuvent être adressées par les études, sondages et investigations réalisées. S'agissant de l'analyse LIDAR suggérée, on peut ajouter que ce dispositif n'est pas approprié à la région parisienne du fait du nombre trop important d'interférences entre le radar et l'ensemble du bâti existant. Nous restons, ainsi que FUGRO, disposés à répondre à toute interrogation plus spécifique ou à toute interrogation complémentaire sur le sujet.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de cette réponse.

QUESTION 64

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 de VIPARIS :

Nous faisons réaliser des référés préventifs sur les avoisinants avant tout démarrage de travaux sur le Parc des Expositions. Un référé préventif sur les ouvrages existants qui bordent les projets d'hôtel Vanves et d'hôtel Issy-les-Moulineaux sera donc réalisé par un expert judiciaire (avec constat d'huissier).

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse.

QUESTION 65

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 de la Ville de Vanves :

La dernière mise à jour du dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) applicable à Vanves date de 2019. Les mises à jour sont mises en œuvre uniquement lorsque les services de l'Etat informent la ville d'un changement sur les cartes d'aléas.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Pour la Ville d'Issy-les-Moulineaux, le DICRIM se trouve à l'intérieur du Plan de Sauvegarde Communal, il a été actualisé le 29/04/19.

QUESTION 66

**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 de la Ville de Vanves :

La Commune de Vanves est dotée depuis décembre 2014 d'un plan communal de sauvegarde, actualisé environ tous les deux ans en particulier pour mettre à jour les noms et coordonnées des différents acteurs.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Pour la Ville d'Issy-les-Moulineaux, le Plan de Sauvegarde Communal a été mis à jour 29/04/19.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Les informations auprès des habitants et des pétitionnaires via les DICRIM et les plans communaux de sauvegarde (PCS) étant présentes pour les deux villes, les réunions d'information sur les risques liés aux anciennes carrières étant certainement conduits, il est relevé cependant que des riverains éprouvent certaines craintes sur les risques encourus par de futurs travaux sur le site du Parc.

La commissaire enquêteur estime qu'il serait bienvenu que des réunions d'information, organisées par les villes, puissent se tenir à l'occasion de ceux-ci.

4.4.6. THEME 6 : INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE

4.4.6.a .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 67

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-il en compte ?

Réponse de VIPARIS :

Les hôtels sont envisagés dans un souci d'intégration dans leur environnement d'une part, dans un Parc des Expositions et d'autre part, en lisière d'un secteur résidentiel.

Les bâtiments ont été conçus pour diminuer les nuisances existantes que la présence d'un Parc des Expositions en bordure de quartier résidentiel peut générer. Les flux de personnes et de véhicules (notamment s'agissant des livraisons et déposes des clients), ont été étudiés et abordés avec soin pour

ne pas générer de nuisances additionnelles (par exemple via la création d'espaces dédiés en retrait de la voirie ou le recours aux voies intérieures du parc autant que possible).

Les mesures acoustiques mises en œuvre pour le développement des deux hôtels, notamment détaillées en réponse aux Questions N°60 et N°61, **permettent d'assurer un confort aux usagers des hôtels ainsi qu'aux riverains**. Ainsi, les isollements des façades, et notamment des parties vitrées dirigées vers les bâtiments riverains, ont été étudiés de manière à éviter les nuisances sonores qui pourraient être générées par l'hôtel. L'emplacement des équipements techniques ainsi que leurs caractéristiques (habillage, filtres etc.) ont été également définis dans cette optique.

Par ailleurs, nous avons intégré au développement des deux hôtels la création d'une offre de restauration / bar ouverte sur la ville et aux riverains, afin de l'intégrer en complément de l'offre existante dans les quartiers de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux. **Ainsi, les riverains et l'ensemble des Vanvéens pourront bénéficier d'une nouvelle offre de restauration.**

L'offre commerciale dans le quartier sera également renforcée par :

- le développement de surfaces commerciales en pied d'immeuble de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux,
- et dans le cadre de la réalisation des aménagements extérieurs aux abords du Pavillon 7, par l'implantation d'un commerce de proximité d'environ 200m² à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol.

En complément, nous pouvons également évoquer le fait que **le groupe Eklo tend à s'inscrire dans les environnements qu'il occupe et souhaite ainsi ancrer l'hôtel Vanves dans la vie locale**. Eklo propose notamment une offre restauration et bar de proximité, aussi, l'implantation de cet hôtel génèrera une nouvelle demande pour les producteurs de la zone. En complément, le groupe propose également des services ouverts aux riverains qui peuvent, par exemple, se traduire en visites organisées avec les établissements scolaires de proximité lorsque du miel est produit et récolté sur place, en cours de cuisine autour du « bien manger », en ateliers sur le thème de l'écologie, en animations avec les partenaires locaux (dégustation de bières artisanales, marché des producteurs), etc.

Réponse de la Ville de Vanves :

Le PLU de Vanves ne contient pas d'OAP. **La réalisation du projet d'hôtel répond à des objectifs d'intérêt général** portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Vanves, à savoir :

- le maintien du dynamisme économique de la commune,
- l'accompagnement de la mutation du Parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc des expositions sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise
- et la valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées.

Réponse de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

Pour la Ville d'Issy-les-Moulineaux, le projet d'hôtel viendrait s'insérer au début de la rue Ernest Renan, artère très commerciale. L'hôtel viendrait en complément de l'offre existante et serait également pourvu d'un commerce en RDC. Par ailleurs, le Parc des Expositions n'offre pas, aujourd'hui, d'ouverture vers la Ville. Ce projet est l'opportunité de pouvoir créer un accès direct. Le Parc se tournerait davantage vers la Ville.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur note les points de vue qui apportent un éclairage sur l'intérêt et l'intégration du projet MixCité :

Pour Vanves, la réalisation du projet d'hôtel répond à des objectifs d'« intérêt général » : maintien du dynamisme économique, accompagnement de la mutation du Parc des expositions voire la diversification des fonctions, valorisation des relations urbaines avec Paris et volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville ».

Pour Issy-les-Moulineaux le projet vient en complément de l'offre existante de commerce et est considéré comme une opportunité que le Parc se tourne davantage vers la Ville.

Pour Viparis, le souci d'intégration générale des bâtiments dans leur environnement, en lisière d'un secteur résidentiel a prévalu avec des bâtiments conçus pour diminuer les nuisances existantes du Parc vis-à-vis des quartiers résidentiels (mesures acoustiques mises en œuvre permettent d'assurer un confort aux usagers des hôtels ainsi qu'aux riverains).

Par ailleurs, la nouvelle offre de restauration et d'offre commerciale renforcée : en pied d'immeuble de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux ; dans le cadre de la réalisation des aménagements extérieurs aux abords du Pavillon 7, avec l'implantation d'un commerce de proximité d'environ 200m² à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol ; par le groupe Eklo qui souhaite ainsi ancrer l'hôtel Vanves dans la vie locale : producteurs de la zone et services ouverts aux riverains (visites et animations liées à ses activités).

QUESTION 68

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 de VIPARIS :

La réglementation qui encadre ce type d'activité est le code de la santé publique reprenant le décret n° 2006-1099 du 31 août 2006. Afin de garantir le respect de la réglementation acoustique des bruits de voisinage, il est imposé une limite de niveaux sonore sur les terrasses des hôtels ainsi que la mise en œuvre d'écrans acoustiques vitrés afin de protéger le voisinage.

La terrasse du restaurant en rooftop de l'hôtel Vanves est délimitée par des paravents vitrés de 3.50m de hauteur. En façade nord, ces installations permettent de protéger les clients des nuisances du périphérique et en façade sud, elles permettent de protéger les riverains de la rue du Moulin des nuisances sonores générées par clients du restaurant.

On peut également préciser que le rooftop sera géré par l'hôtelier qui réalise la plupart de son chiffre d'affaire en vendant des nuitées hôtelières et par conséquent du calme et du silence. **L'hôtelier sera directement concerné par le respect des mesures acoustiques.** Par ailleurs, la majeure partie des clients du restaurant occuperont la partie intérieure couverte du rooftop, la terrasse étant dimensionnée pour accueillir 40 couverts, soit environ 15% de la capacité totale du restaurant.

Réponse de la Ville de Vanves :

Le bruit susceptible d'être provoqué par la fréquentation des rooftops est encadré par les articles R.1336-4 à R.1336-11 du Code de la santé publique.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Les réponses de Viparis pourront rassurer le voisinage quant aux éléments techniques.

QUESTION 69

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

Réponse de VIPARIS :

Il est en effet envisagé à ce stade de développement du projet qu'un espace de type restauration/bar soit implanté au dernier étage de l'hôtel Issy-les-Moulineaux, au niveau 7. Cet espace sera situé dans l'aile Est du bâtiment et orienté vers le périphérique et le Parc, au Nord, pour ne pas engendrer de nuisances visuelles et sonores pour les riverains de la rue du 4 Septembre.

La terrasse accessible de l'espace bar, entièrement en bois sera agrémentée de jardinières. Un garde-corps vitré isolant phonique de grande hauteur (min 1.80m) viendra ceinturer cette terrasse accessible. Au Sud, une large terrasse inaccessible au public sera aménagée et plantée afin d'offrir une vue agréable aux riverains de la rue du 4 Septembre et de faire office de filtre acoustique végétal.

Le rooftop sera géré par l'hôtelier qui est avant tout un vendeur de nuitée hôtelière et par conséquent qui sera le premier sensible au respect des mesures acoustiques pour ne pas générer de nuisance à ses clients qui dormiront à proximité.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de cette précision pour le projet d'Issy.

D'un point de vue urbain, les rooftops offrent certes une animation, mais à 26 ou 30 m de haut, ce qui en fait des lieux plus confidentiels vis-à-vis de la majorité de la population et ce qui ne permet pas de participer pleinement à l'animation urbaine habituelle en rez-de-chaussée sur rue.

De plus, leur nombre sur le secteur, chaque hôtel récent en disposant un ainsi que la Parc (restaurant le Perchoir), peut faire craindre qu'ils perdent en attractivité du fait de n'être plus exceptionnel et de n'être qu'un effet de mode.

Cette analyse vaut plus particulièrement pour le projet d'hôtel à Vanves, Issy développant par ailleurs un espace de commerce en rez-de-chaussée et participant autrement à l'animation sur rue.

4.4.6.b .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 70

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 de VIPARIS :

L'hôtel Vanves est un projet qui ouvre le Parc des Expositions sur la ville par le fait qu'il propose une activité (hôtelière) complémentaire, ouverte à la fois aux clients du Parc des Expositions, au public extérieur au parc et aux riverains. **Il revitalise cette entrée de ville et propose des espaces mixtes** comme le restaurant depuis lequel la vue traversera le parc et s'étendra après. L'entrée piétonne sera également revalorisée avec l'implantation de l'hôtel et plus animée notamment en période de privatisation du parc.

Par l'alignement qu'il occupe le long de la rue du Moulin, **il reconstitue également une façade urbaine au Parc des Expositions**, participant ainsi à masquer les espaces logistiques du parc et leurs nuisances visuelles et sonores vis-à-vis des riverains de la même manière que les hôtels ouverts le long de

l'avenue de la Plaine. Pour cette raison, les transparences au niveau du rez-de-chaussée n'ont pas été privilégiées. Afin de valoriser cet emplacement de la rue du Moulin, il a été suggéré d'habiller les façades du rez-de-chaussée (locaux techniques et lobby d'entrée) par un revêtement en vêtue métallique miroir reflétant la végétalisation existante qui sera densifiée par les aménagements paysagers prévus.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur retient que l'ouverture du Parc sur la ville renvoie à l'activité de l'hôtel et à sa clientèle dont le flux animera l'entrée de ville (éventuellement les riverains pourront s'y rendre), et qu'en guise d'ouverture physique sur le Parc et vers Paris, il s'agit avant tout de masquer les espaces logistiques du Parc par une façade urbaine, végétalisée en rez-de-chaussée.

4.4.6.c .Sujet 3: 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 »

QUESTION 71

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 de VIPARIS :

La modification N°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux ne modifie pas la hauteur maximale autorisée pour les constructions situées dans l'enceinte du Parc des Expositions. Ainsi, **dans le gabarit autorisé, l'hôtel Issy-les-Moulineaux pourrait intégrer environ 350 chambres réparties sur 7 niveaux** sans que l'emprise au sol du projet ne soit modifiée. Il est envisagé de conserver des espaces commerces / services au rez-dechaussée pour répondre à la demande des riverains et d'ouvrir le nouveau parvis créé sur les rues adjacentes, la programmation de ces espaces n'étant à ce jour pas définie.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de ces éléments.

QUESTION 72

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 de VIPARIS :

La production de visuel à ce stade de développement du projet nous semble prématuré, le dossier de demande de permis de construire de l'hôtel Issy-les-Moulineaux n'ayant pas été déposé en mairie d'Issy-les-Moulineaux.

Les visuels de principe ci-après visent toutefois à représenter le gabarit envisagé du bâtiment et son implantation par rapport au périphérique, qui se positionne environ entre les 2^{ème} et 3^{ème} étage du projet projeté, et par rapport aux bâtiments voisins.

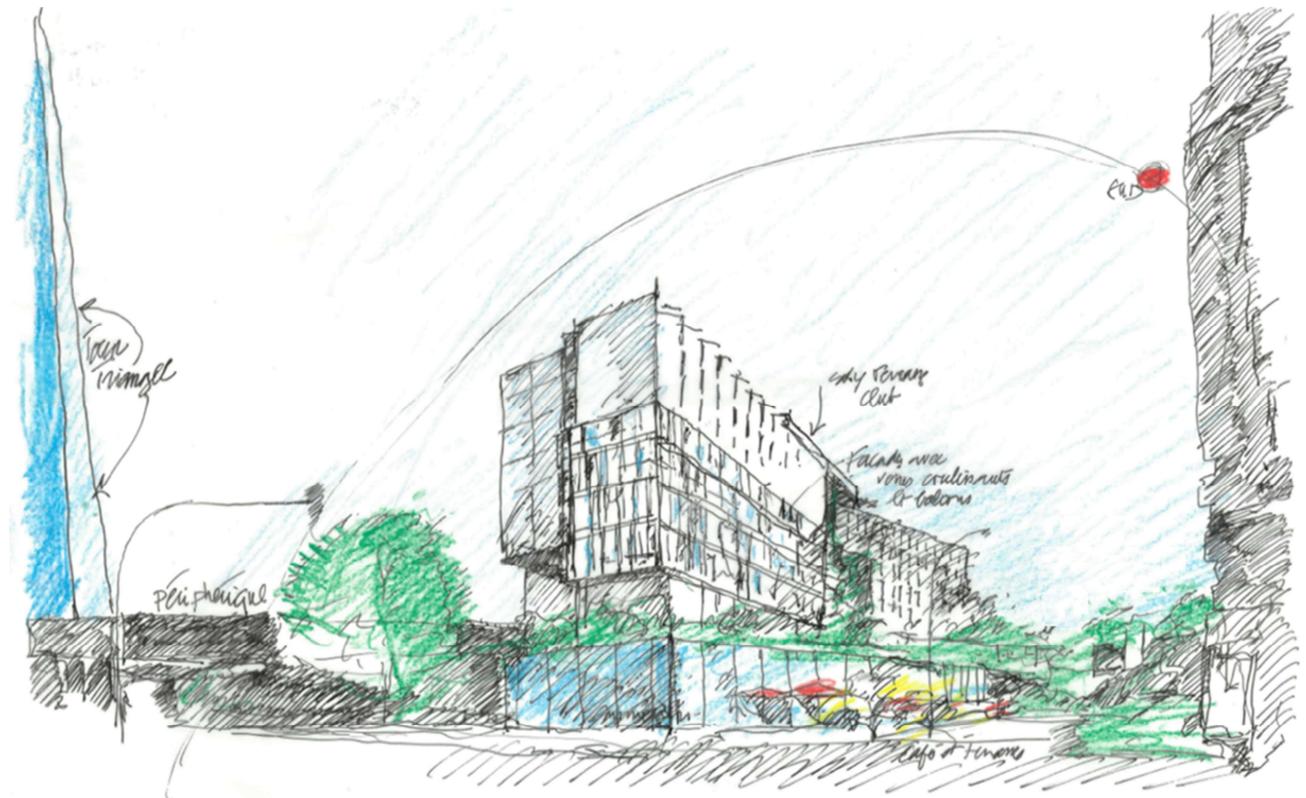


Schéma d'intention – Hôtel Issy-les-Moulineaux – Agence Viquier



Vue projetée sans détails architecturaux depuis un immeuble de la rue du 4 Septembre Hôtel Issy-les-Moulineaux



Coupe de principe des aménagements – Hôtel Issy-les-Moulineaux



Implantation du projet dans son environnement – Hôtel Issy-les-Moulineaux

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note des visuels et du plan de coupe qui manquaient cependant pour le temps de l'enquête publique pour une meilleure information du public.

4.4.6.d .Sujet 4: 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 73

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 de VIPARIS :

La hauteur du projet est aujourd'hui légèrement en-dessous de 32m au niveau de la rue du Moulin, ce qui est conforme au gabarit présenté lors de la concertation préalable. Le projet n'a donc pas évolué de façon substantielle sur la question de la hauteur.

La modification N°2 du PLU de Vanves a été envisagée afin de permettre la réalisation d'un bâtiment de 35m de hauteur maximale (soit la hauteur calculée depuis l'intérieur du Parc des Expositions, au niveau altimétrique le plus bas du terrain d'emprise) afin de favoriser l'émergence d'un projet visible depuis le périphérique sans être disproportionné, selon les termes employés par l'EPT GPSO, permettant de constituer une façade urbaine qui structurera et signalera cette entrée de ville, et aura aussi pour effet de créer un écran acoustique protégeant les habitations à proximité des nuisances sonores dues au boulevard périphérique. Ci-après, la coupe A-A du projet d'hôtel Vanves permet de visualiser la différence de 3m entre le niveau de la rue du Moulin et le niveau le plus bas, à l'intérieur du parc.



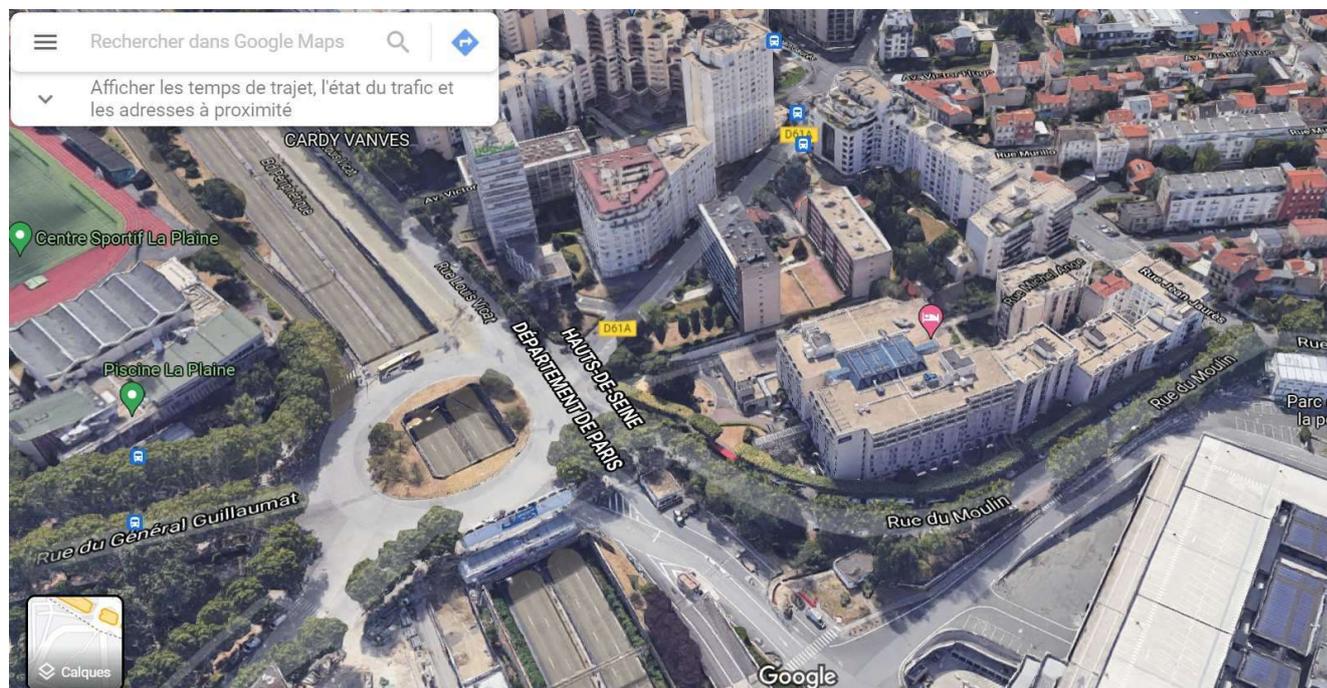
COUPE A-A

Coupe du terrain avec implantation du projet d'hôtel Vanves (A-A)

Extrait de la pièce PC « 0302-VPA-HPD-DPC-REP-CPE-PC3 »

Si le projet d'hôtel a effectivement une hauteur supérieure aux immeubles existants de la rue du Moulin, on constate que **dans le secteur, les hauteurs des constructions sont hétérogènes, notamment autour du carrefour des Insurgés de Varsovie ou les bâtiments d'habitations et l'hôtel Mercure ont des hauteurs similaires voire bien supérieures.**

Par ailleurs, il convient d'indiquer que la hauteur maximale du projet initialement envisagée à 37m a été ramenée à 35m suite aux recommandations émises par le Commissaire enquêteur missionné dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification N°2 du PLU de Vanves.



Vue aérienne de la place des Insurgés de Varsovie illustrant les hauteurs des constructions à proximité du site d'implantation de l'hôtel Vanves (source Google Maps)

S'agissant de la longueur du bâtiment, celle-ci a été envisagée afin de s'intégrer au mieux au terrain existant et afin de permettre de développer un hôtel efficace.

L'architecture du bâtiment a été travaillée par l'agence renommée VALODE & PISTRE, qui est également l'architecte historique du Parc des Expositions. Le volume du lobby se développe sur une double hauteur, sa façade très largement vitrée identifie clairement l'entrée de l'hôtel depuis la rue du Moulin. Sur le reste de la surface trois rangées de pilotis en béton blanc soutiennent les niveaux de chambres. Sur ces pilotis, les modules des chambres de tailles identiques se superposent les uns sur les autres sur sept niveaux, renouant avec le rythme régulier des façades de l'hôtel Mercure en vis-à-vis. Le pignon Est se décompose en terrasses gradinées plantées qui adoucisse la vision de l'hôtel depuis la place des Insurgés de Varsovie. A l'opposé le pignon Ouest par un jeu savant décale les « boîtes des chambres » d'un étage à l'autre pour mieux les mettre en valeur et l'animer. Tout en haut au dernier niveau l'espace du restaurant offre une large baie vitrée surmontée d'un auvent et une terrasse est installée dans son prolongement. Le gabarit, et le volume de la nouvelle construction s'apparentent à celle de l'hôtel Mercure en vis-à-vis.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Dans le secteur élargi, les hauteurs des constructions sont certes hétérogènes, mais la rue du Moulin et l'îlot qui la borde est de plus en plus bas pour retrouver le secteur pavillonnaire au sud.

La perspective depuis le Nord (côté périphérique) rend le bâtiment très présent puisqu'il domine le plateau. La commissaire enquêteur retient que c'est davantage l'emprise étroite en longueur et la destination du bâtiment qui ont conduit à la morphologie du bâtiment.

QUESTION 74

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 de VIPARIS :

La question de l'implantation de commerces et services a été très précisément évoquée lors de la concertation préalable réalisée du 14 mai au 15 juin 2019. En effet, lors de l'atelier organisé le 11 juin 2019, les participants ont été invités à s'exprimer sur la question des commerces et/ou services qui pourraient être implantés en pied d'immeuble des bâtiments envisagés le long de la rue du 4 Septembre.

Le développement de ces activités a en effet été privilégié sur des emplacements bénéficiant de flux commerciaux existants pour ne pas les cantonner à des commerces de destination. A ce titre, on peut citer l'exemple de la cellule commerciale envisagée avenue de la Plaine entre le Mama Shelter et le Novotel, qui est aujourd'hui réorientée en commerce de destination afin de palier au manque de visibilité économique.

Ainsi, la demande de création de commerces et/ou services a bien été adressée et deux entités sont en cours de développement sur le site du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, sur des localisations qui correspondent au succès de ces activités, soit :

à proximité du lycée Michelet, à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol,

en pied d'immeuble de l'hôtel Issy-les-Moulineaux, à l'angle des rues Ernest Renan et du 4 Septembre.

Nous invitons les personnes avec des projets ou des demandes concrètes sur ce sujet à nous contacter. Nous restons en effet à l'écoute des propositions, la programmation de ces deux entités n'ayant pas été arrêtée à ce jour.

En complément, sur l'hôtel Vanves plus particulièrement, on peut rappeler que **les riverains et l'ensemble des Vanvéens pourront bénéficier d'une nouvelle offre de restauration avec la création d'un restaurant panoramique au dernier étage de l'hôtel**, ouvert aux clients de l'hôtel mais également aux personnes extérieures.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse du point de vue des commerces, la question des services n'étant pas abordée.

QUESTION 75

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

Réponse de VIPARIS :

S'agissant des éléments constructifs, les matériaux biosourcés ci-après référencés seront notamment utilisés pour la réalisation de l'hôtel Vanves, selon le tableau des finitions édité :

- Plafonds suspendus en laine de bois (type organic mineral) ;
- Plinthes en bois dans les salles de réunions et les circulations à partir du 1^{er} étage ;
- Huisseries et portes intérieures / vantaux en bois ;
- Platelage bois pour la terrasse du restaurant ;
- Peinture éco-végétale sur les murs et les plafonds intérieurs.

A noter que, dans le cadre du suivi environnemental, il est demandé que l'ensemble des bois utilisés sur l'opération soit d'origine responsable, autrement dit issus d'une exploitation gérée durablement (labels FSC ou PEFC).

En complément, il est également envisagé que la structure métal de la salle du restaurant soit remplacée par une structure en bois lamellé-collé (poteaux et poutres). Une autorisation complémentaire devra être déposée et présentée aux services de la Préfecture de Paris pour valider cette disposition sur le plan de la sécurité incendie.

Concernant les aménagements, Eklo a largement recours au bois dans son projet décoratif. Le bois est très présent dans l'aménagement de l'accueil de l'hôtel, dans la décoration du restaurant, et est

utilisé pour de très nombreux aménagements des chambres (lits superposés des chambres famille, placards, bureaux, penderies, etc.). Le bois utilisé par Eklo provient de productions françaises, ou de pays européens proches (comme l'Allemagne). De façon plus générale, Eklo attache une importance particulière aux choix des matériaux, en privilégiant des matériaux bruts, étiquetés A+ au regard de l'étiquette « émission de l'air intérieur », avec une stricte limitation des plastiques. Le choix des matériaux, ainsi que leur origine, s'inscrit dans une démarche de développement durable plus large, de limitation des consommations d'énergie, de limitation des déchets, d'approvisionnement en circuit-court, etc.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de ces réponses.

QUESTION 76

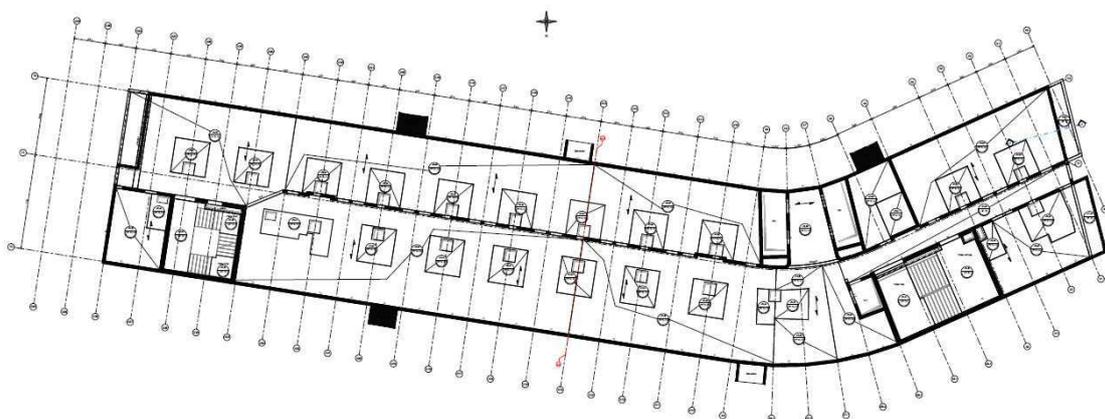
Q76 : le bâtiment est-il prévu dans sa conception pour être transformable pour une autre destination ?

Réponse de VIPARIS :

Le principe constructif retenu pour la réalisation de l'hôtel Vanves (voiles porteurs en façades et sur un côté de la circulation) permet un recloisonnement des espaces pour en agrandir la surface.

Ce principe (représenté dans le plan ci-après avec un repérage des éléments porteurs en trait épais), a été envisagé afin de permettre une reconfiguration de la taille des chambres et d'anticiper ainsi un potentiel changement de gamme de l'hôtel à l'avenir. Un tableau de démontabilité/séparabilité du bâti a également été étudié pendant les études de conception du bâtiment.

Cette flexibilité du bâti nous permet également d'envisager une reconversion du bâtiment en logements avec des chambres actuellement autour de 12-15m², pouvant être réunies en studios ou appartements deux pièces, mais également en résidence très fonctionnelle à usage de co-living, à destination d'étudiants ou bien de seniors.



Plan de repérage des éléments de structure de l'hôtel Vanves (exemple du 6^e étage)

Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur note la flexibilité du bâtiment sur le moyen/ long termes, et vu l'étroitesse du bâtiment, qui sera plutôt envisagé pour de l'habitation de type résidence étudiant ou senior ; De plus, le système constructif de voiles porteurs en façades vraisemblablement prévu pour répondre aux contraintes acoustiques du site, conduit à prévoir des ouvertures modestes sur celles-ci.