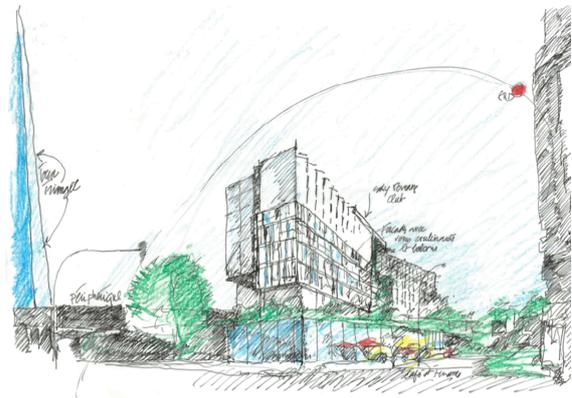


VILLE DE VANVES ET VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 août au 17 septembre 2021 inclus



PROJET MIXCITE - Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

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

octobre 2021

TOME 2 - CONCLUSIONS ET AVIS

COMMISSAIRE ENQUETEUR

CORINNE LEROY-BUREL

TABLE DES MATIERES

	CHAPITRE 1 – Contexte général de la Procédure	5
1.1.	Résumé du cadre juridique de l'enquête publique	5
1.2.	Décisions prises au terme de l'enquête	5
1.3.	Description sommaire du projet MixCité	5
1.3.a.	Les acteurs du Projet	5
1.3.b.	Description sommaire du projet Mixcité :	6
1.3.b.1.	Le Parc des expositions	6
1.3.b.2.	Les hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux	9
1.3.b.3.	Le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux	10
1.3.b.4.	Le projet d'hôtel à Vanves	12
1.4.	Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	17
1.4.a.	Projet d'Hôtel Issy-les-Moulineaux avec Plan local d'Urbanisme d'Issy-les-Moulineaux actuel et Modification simplifiée n°1 du PLU en cours	17
1.4.a.a.	Plan local d'urbanisme d'Issy-les-Moulineaux approuvé	17
1.4.a.b.	Modification simplifiée n°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux en cours	22
1.4.a.c.	Compatibilité du projet MIXCITE avec le Plan Local d'Urbanisme de Vanves	23
1.5	Concertations avec garant de la CNDP	25
1.5.a.	Concertation pour la phase 3	25
1.5.b.	Concertation pour le projet MixCité Phase 1 et 2	27
1.6.	Avis des personnes consultées	29
1.7.	Avis de la MRAe	31
	 CHAPITRE 2- Organisation et déroulement de l'enquête	 33
2.1.	Préparation de l'enquête	33
2.1.a.	Désignation de la commissaire enquêteur	33
2.1.b.	Arrêtés d'organisation d'enquête publique	33
2.1.c.	Préparation enquête	34
2.1.d.	Mesures de publicité légales	34
2.1.e.	Mesures d'information complémentaires	34
2.2.	Composition du dossier d'enquête publique	34
2.3.	Déroulement de l'enquête publique	37
2.3.a.	Consultation du dossier d'enquête	38
2.3.b.	Registres des observations	38
2.3.c.	Permanences	38
2.3.d.	Registres des observations	39
2.3.e.	Total des observations	39
2.3.f.	Analyse globale du dépouillement et expression du public et méthodologie de classement et d'analyse des observations	40
2.3.g.	Thèmes issus du tableau de dépouillement	41
2.3.h.	Expression du public issue de l'analyse	41
2.3.i.	-Clôture de l'enquête	42
2.3.j.	Procès-verbal de fin d'enquête	42
2.3.k.	Mémoire en réponse du porteur de projet et des villes	43

CHAPITRE 3 – APPRECIATION DU PROJET, CONCLUSIONS	44
MOTIVEES ET AVIS	
3.1. Appréciation sur le respect de la procédure	44
3.2. Appréciation générale du projet	44
3.2.a. Appréciation sur le contexte de l'enquête	44
3.2.b. Appréciation sur l'opportunité économique du projet	48
3.2.c. Appréciation sur les retombées économiques pour les communes	49
3.2.d. Appréciation sur les thématiques liées à la circulation	50
3.2.e. Appréciation sur les thématiques liées au stationnement	51
3.2.f. Appréciation sur les thématiques liées aux modes doux et à la sécurité	53
3.2.g. Appréciation sur les thématiques liées aux arbres et espaces verts	55
3.2.h. Appréciation sur les thématiques ilot de chaleur	56
3.2.i. Appréciation sur les thématiques santé	57
3.2.j. Appréciation sur l'intégration urbaine et architecture des deux hôtels	58
3.4. Avis de la commissaire enquêteur	61

CHAPITRE 1 – Contexte général de la Procédure

1.1-Résumé du cadre juridique de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique porte sur le projet MIXCITE (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.

1.2-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 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. Une décision pourra alors être prise par le Maire d'Issy-les-Moulineaux.

1.3-Description sommaire du projet MixCité

1.3.a-Les acteurs du projet

- 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.

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. 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.

-Maîtrise d'œuvre

Pour l'hôtel à Vanves :

- Agence internationale Valode et Pistre (Paris), qui a réalisé notamment les restructurations des Pavillon 7 et 6 du Parc des expositions.

Pour l'hôtel à Issy-les-Moulineaux,

- Agence VIGUIER architecture urbanisme paysage (Paris).

1.3.b-Description sommaire du projet MixCité

Pour rappel, la présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'instruction de la première demande d'autorisation relative au projet MIXCITE, 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.

1.3.b.1. Le Parc des Expositions

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).

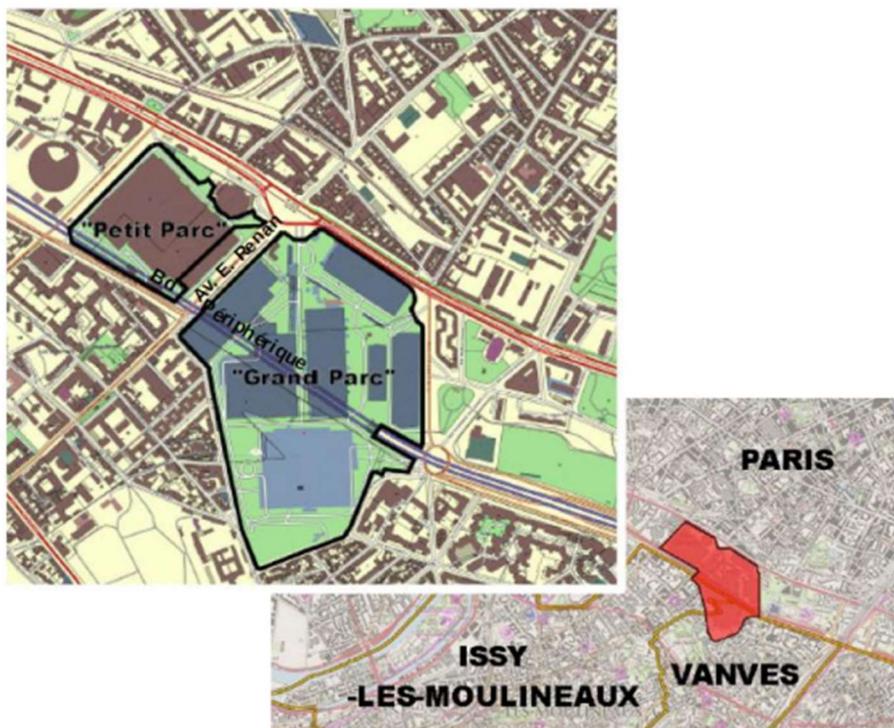
Il s'étend sur une superficie de 34 hectares dont 8 hectares sur la commune de Vanves 4 hectares sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

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 Héliport », 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

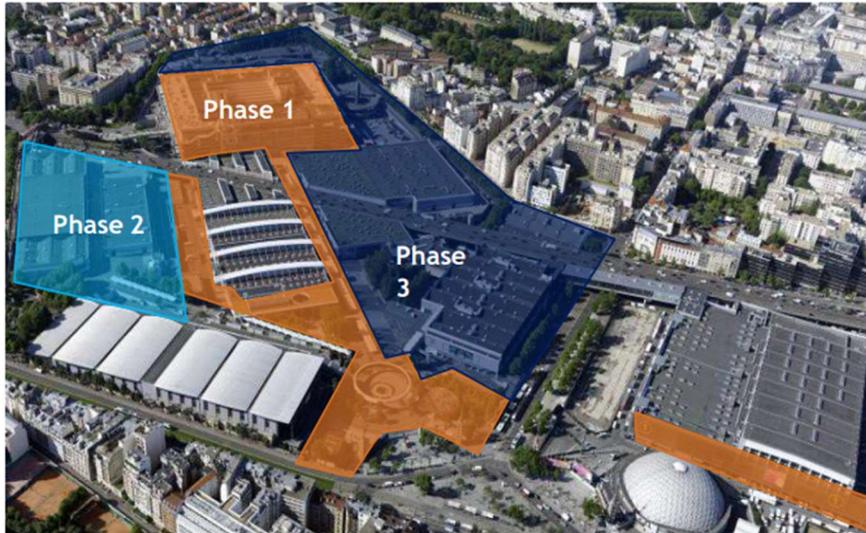
Le Parc des expositions est présenté comme le premier en Europe par le nombre de manifestations (141 en 2018) et recevant en moyenne 7 millions de visiteurs par an.

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.



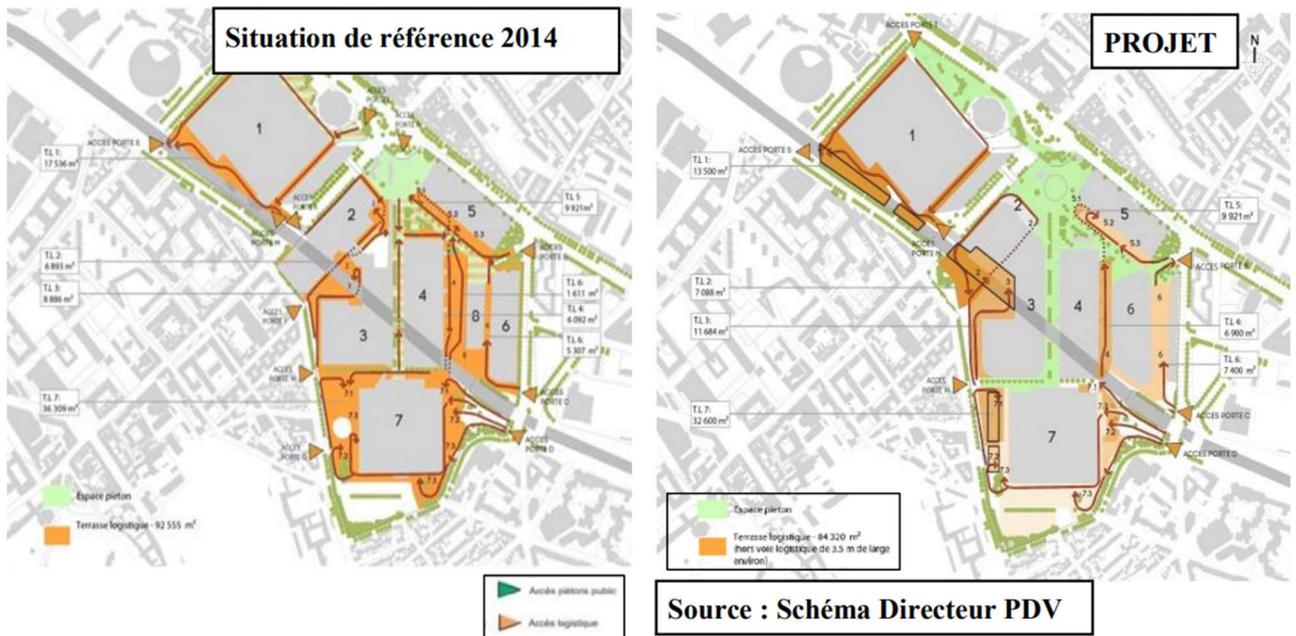
Répartition du phasage du projet de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles

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.



1.3.b.2. Les hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux

En parallèle du projet de modernisation, (résumé non technique de l'étude d'impact page 6), le Projet MIXCITÉ Phase 1, à savoir les hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux, 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



1.3.b.3.-le projet d'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.



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

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 même si une hauteur de 26 m sera proposée. 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.

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

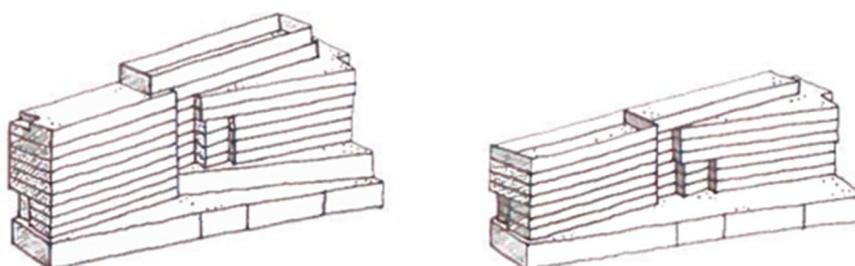


FIGURE 9: VARIANTES DE 26 M (DROITE) OU 40 M (GAUCHE), SOIT 6 OU 9 ÉTAGES, DE L'HÔTEL ISSY-LES-MOULINEAUX – SOURCE ÉTUDE D'IMPACT TOME A PAGE 19

- **Le parti architectural** de 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.

-**La démarche environnementale** du projet est engagée 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 ».

-**Le parti fonctionnel** de 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

-**Concernant l'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 MIXCITE, 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.

-Concernant le parti végétal sur 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 transplanté. 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.

-La gestion des flux prévoit 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.

-Concernant l'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.

1.3.b.4. Le projet d'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.



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

Les principaux éléments constitutifs du projets :

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 : 32,10m

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

- 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.
- **Le parti architectural** 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.

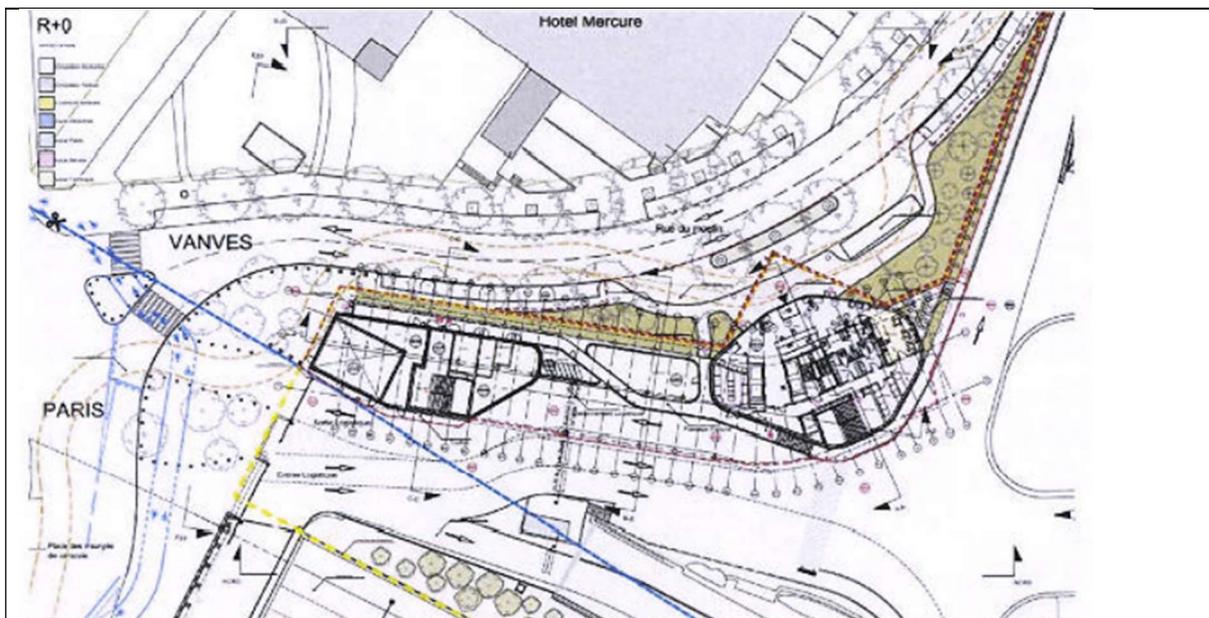
-Le parti retenu consiste en un bâtiment de forme longiligne de 14 m de largeur, adapté au programme d'un hôtel économique : petites chambres disposées de part et d'autre d'un couloir central. La forme incurvé épousera la courbe de la rue du Moulin.

-La démarche environnementale 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 :

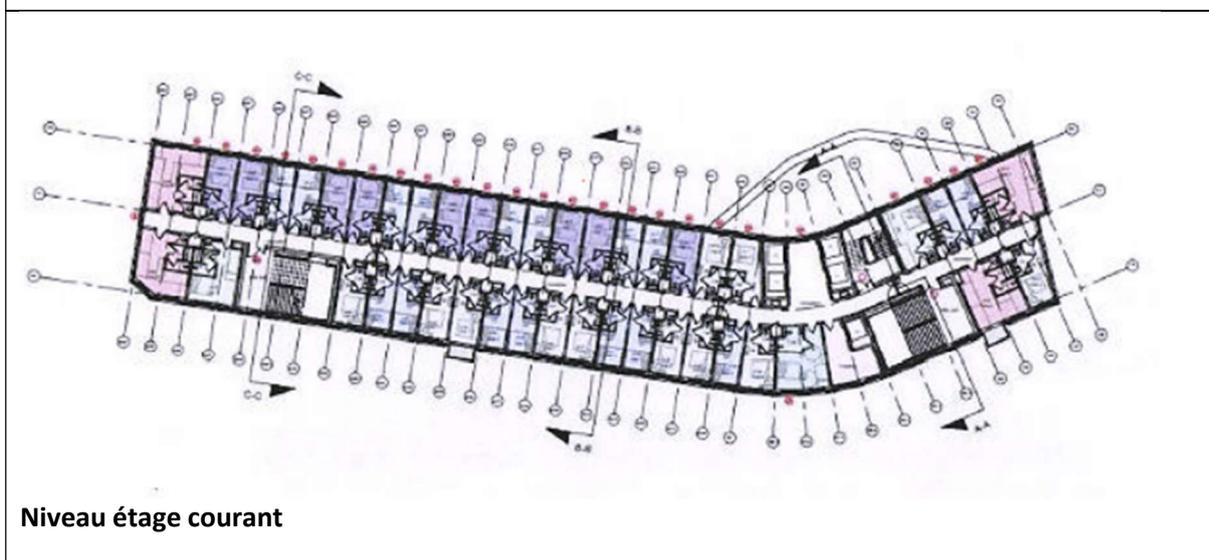
- Certification « NF Bâtiments tertiaires - démarche HQE ® » du référentiel technique HQE, millésime 2015 au niveau « excellent »,
- Certification BREEAM® International New Construction 2016 du BRE, niveau « Very Good ».

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.

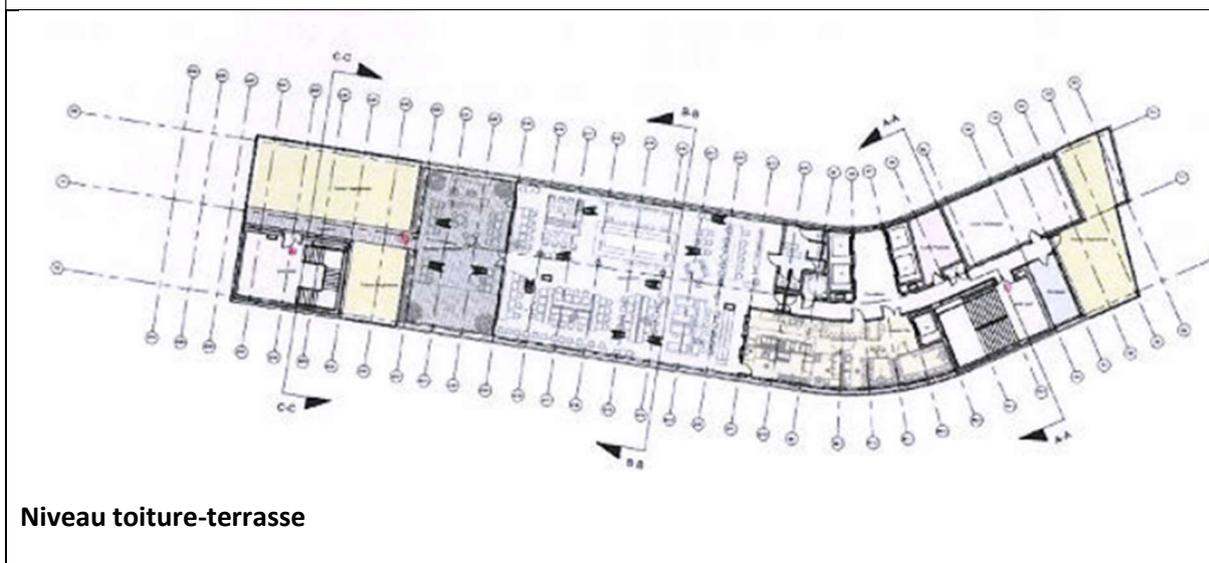
-



Niveau rez-de -Chaussée



Niveau étage courant



Niveau toiture-terrasse

-Concernant l'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

-Concernant son 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.

-Concernant le stationnement, aucune place de parking n'est prévue au droit de l'hôtel. Viparis pPorte 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)

-Concernant le 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).

La durée prévisionnelle des travaux de l'hôtel Vanves est de 18 mois, auxquels s'ajoutent les 3 mois d'emménagement des locaux par l'hôtelier.

Concernant l'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.

1.4-Compatibilité du projet MIXCITE avec les documents d'urbanisme

1.4.a- Projet d'hôtel d'Issy-les-Moulineaux avec le Plan local d'Urbanisme d'Issy-les-Moulineaux et la Modification simplifiée n°1 du PLU en cours.

1.4.a.a-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 :

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 d'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

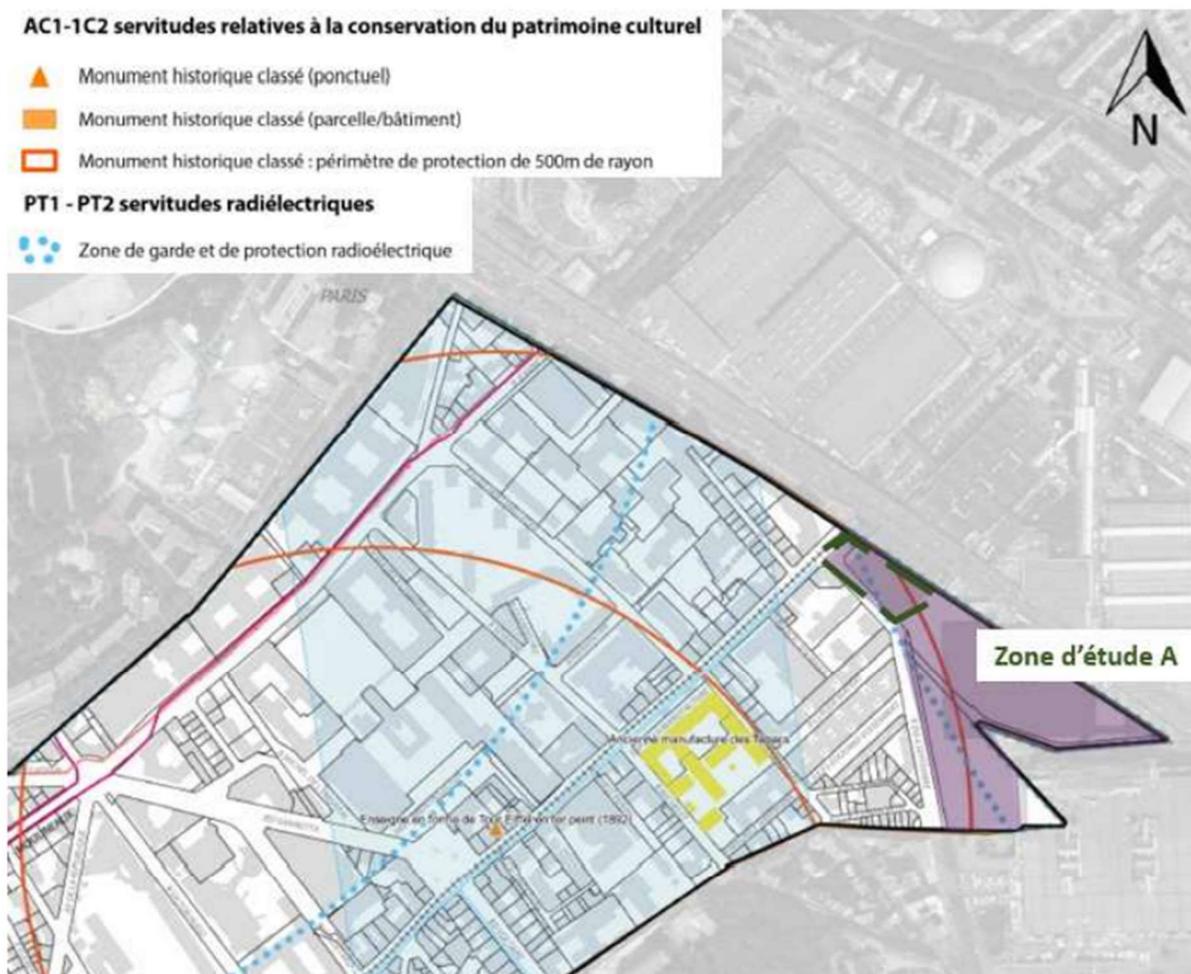


Figure 135 : Localisation des servitudes d'utilité publique sur la commune d'Issy-les-Moulineaux (Source : PLU d'Issy-les-Moulineaux)

14.a.b-Modification simplifiée n°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux en cours

Cette modification simplifiée n°1 est prévue par la délibération n°C2021/06/10 du 23 juin 2021 du conseil de territoire de EPT GPSO qui en a précisé les modalités de « mise à disposition du projet » de modification.

Cette mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU, se déroule du lundi 20 septembre 2021 au mercredi 20 octobre 2021 et donc à l'issue du recueil des observations du public de l'enquête publique du projet MIXCITE qui, pour sa part, s'achevait le 17 septembre 2021. Les éléments relatifs à cette modification n'ont donc pas été versés dans le dossier de la présente enquête publique. Cependant ayant une visée directement liée au projet de l'hôtel d'Issy, la commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal remis le 19 septembre s'y réfère, notamment sur la question de la hauteur du bâtiment dépendant d'une modification du PLU.

Pour rappel, Le déroulement de la procédure de modification simplifiée est défini aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme. La procédure est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) qui établit le projet de modification. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public

territorial GPSO en présente le bilan devant le Conseil de Territoire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Ce projet de modification n°1 est présenté dans le cadre de l'enquête publique conduite pour le projet MIXCITE, du fait que les caractéristiques principales du projet de modification visent à faciliter le projet de permis de construire de l'hôtel d'Issy, à savoir : l'implantation d'un hôtel, d'espaces de commerces et de loisirs. Les dispositions réglementaires de la zone UF modifiées concernent l'occupation des sols, l'alignement des constructions, les normes de stationnement assouplies.

Les modifications auront pour objet de modifier le règlement de la zone UF (destinée à des activités économiques, située en entrée de ville Nord-Est à proximité de la Porte de Versailles) afin :

- D'y autoriser des commerces sans restriction de surface,
- Des retraits de façade par rapport à l'alignement du domaine public,
- De supprimer les obligations de la création de places de stationnement pour les constructions situées à l'intérieur du parc des expositions,
- D'adapter les obligations en matière d'aménagement des espaces libres au sein du Parc des expositions,
- De supprimer l'emplacement réservé numéro 7 et d'instaurer un recul minimum de 5m rue du 4 septembre côté impair.

En l'occurrence, le voile est levé sur les incertitudes de hauteur de l'hôtel projeté à Issy, le projet de modification simplifié n°1 ne prévoyant pas de modification pour l'article Art. UF 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » de la zone UF.

« Art. UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Hauteur maximale La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- **La hauteur des constructions, y compris les édicules et les installations techniques dont le traitement est défini à l'article 11, à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :**
 - 26 m au faitage 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. »

1.4.a.c.-Compatibilité du projet Mixcité hôtel Vanves 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.

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, est directement 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 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 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.

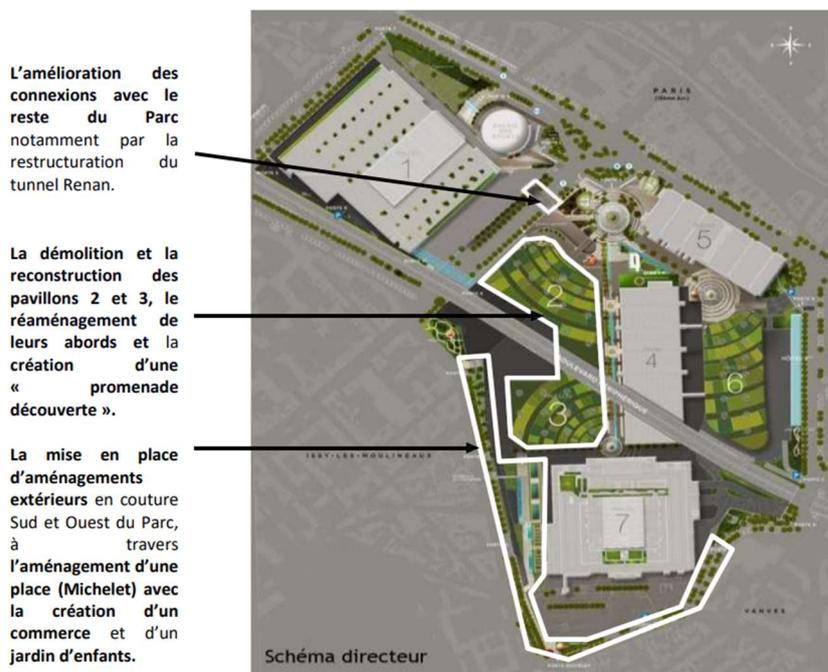
La commune ayant donné un avis favorable le 15 octobre 2020 sur le projet, le commissaire enquêteur ayant remis son rapport, conclusions et avis le 20 novembre 2020 avec un « avis favorable », le Conseil de Territoire de l'établissement public de Grand Paris Seine Ouest (GPSO)

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

1.5-Concertations avec garants de la CNDP

1.5.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 Yol 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

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

« Une continuité à assurer avec le projet MIXCITE : 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 MIXCITE.

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 MIXCITE, 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.

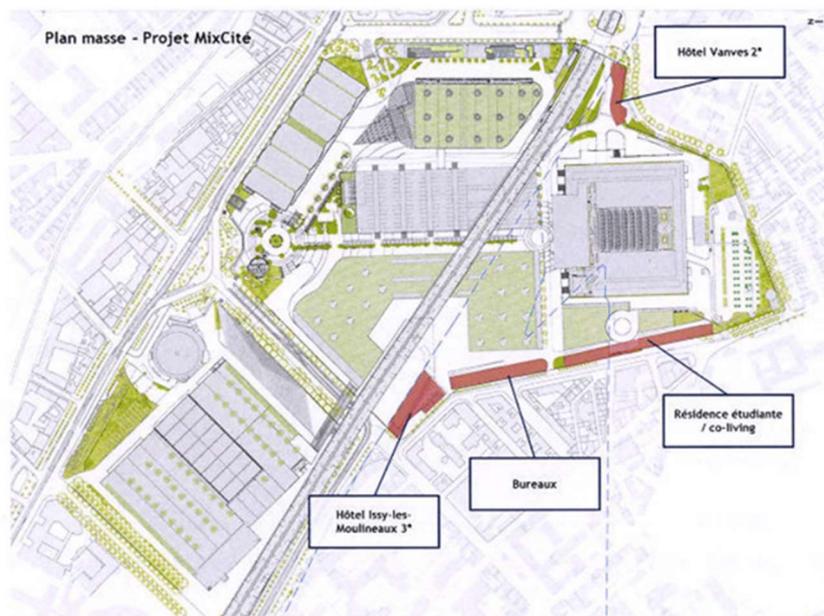
Il convient donc de continuer à assurer la meilleure information possible du public sur ces deux projets jusqu'à leur achèvement définitif car ceux-ci se réaliseront dans le même secteur, certes de façon échelonnée mais rapprochée dans le temps. Dans ce cadre, un interlocuteur unique pourrait être désigné 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 ».

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

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 MIXCITE 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



Évolution du projet suite à 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 MIXCITE 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 MIXCITE 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 MIXCITE 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 MIXCITE 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 MIXCITE alors qu'elle est pour le projet de rénovation du parc des expositions).

1.6-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.

De plus, la ville de Paris indique « (...) 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 MIXCITE, 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 « MIXCITE » 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 MIXCITE de la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES consistant en la construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des expositions de la Porte de Versailles et sur l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire déposée sur Vanves par ladite société pour la construction de l'un des deux hôtels prévus dans le 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**

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.

➤ **Avis de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées**

Avis favorable au projet avec prescription techniques

➤ **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**

la DGAC émet un avis favorable au dossier.

➤ **Avis du ministère des Armées**

je n'émet pas d'objection sous réserve que le projet, s'il se situe dans une zone de servitudes, respecte les obligations et interdictions imposées

➤ **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 techniques

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

Prescriptions techniques

➤ **Avis de l'opérateur ENEDIS**

Compte tenu des informations reçues concernant ce projet, ce site est déjà alimenté en électricité par le réseau Parisien.

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

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

1.7- Avis de la MRAE sur le Projet de construction de deux hôtels dans l'emprise du Parc des expositions Porte de Versailles sur les communes de Vanves et Issy les Moulineaux

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 MIXCITE) et donc, sur les impacts du projet MIXCITE.
- La MRAE indique qu'une actualisation de l'étude d'impact dans le cadre de la réalisation de la seconde phase (du Projet MIXCITE) 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 MIXCITE 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.

CHAPITRE 2- Organisation et déroulement de l'enquête

2.1-Préparation de l'enquête

2.1.a-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 MIXCITE 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 21000026/95 du 10/06/2021, Mme Corinne LEROY-BUREL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

2.1.b-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 MIXCITE (phase 1) de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES

-Arrêté n° 28 du 20/07/2021 définissant la date d'ouverture, la durée et les modalités d'organisation de l'enquête.

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. »

2.1.c-Préparation de l'enquête

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, pour lesquels les deux élus adjoints aux maires à l'urbanisme, étaient accompagnés des services techniques des deux villes.

Cette réunion s'est suivie de la visite des deux 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 cotés et paraphés par la commissaire enquêteur avant l'enquête pour être tenus à la disposition du public dès l'ouverture d'enquête.

2.1.d-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)**

L'avis d'enquête publique a été affiché sur 13 points d'affichage autres que les deux mairies et centres administratifs :

- 5 points d'affichage sur la ville d'Issy-les-Moulineaux
- 7 points d'affichage sur Vanves
- 1 point d'affichage sur Paris (75015) : place des Insurgés de Varsovie, côté rue du Moulin

Les constats d'huissier ont été fournis pour les affichages.

e-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.

2.2. Composition du dossier d'enquête publique

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 MIXCITE 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 - PIÈCES ADMINISTRATIVES DU DOSSIER D'ENQUÊTE (PIÈCES 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 MIXCITE 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 (PIÈCES 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 adoptée au terme de l'enquête et autorités compétentes
- 04.02** bilan de la concertation préalable menée sur le projet MIXCITE 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 pour l'accessibilité des 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 Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France consultée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire

2.3- Déroulement de l'enquête publique

2.3.a-Dates d'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 le 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.

2.3.b-Consultation 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 <http://mixcite-viparis-porte-de-versailles.enquetepublique.net>

-sur les sites internet des 2 communes

-site de la Mairie de Vanves : <https://www.vanves.fr>

-site de la Mairie d'Issy-les Moulineaux : <https://www.issy.com>.

2.3.c-Permanences

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

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

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

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

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

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

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

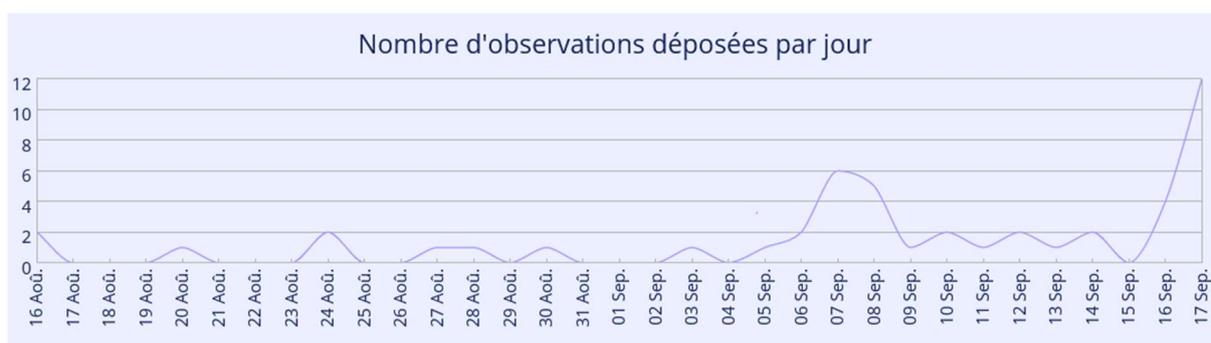
2.3.d-Registres des observations

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.

e-Total des observations



-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.

-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 est 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 dans lesquels seront insérées les observations provenant du registre dématérialisé.

2.3.f-Analyse globale du dépouillement et expression du public et méthodologie de classement et d'analyse des observations

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.

- 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.

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

2.3.g-Thèmes issus du tableau de dépouillement

7 thématiques, agrémentées de 30 items, ont permis de faire l'analyse des observations :

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

2.3.h-Expression du public issue de l'analyse

Il ressort de l'enquête publique que :

-La teneur générale de l'expression du public vis-à-vis du projet MIXCITE soumis à l'enquête publique est très largement défavorable : qu'il s'agisse du projet MIXCITE 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.

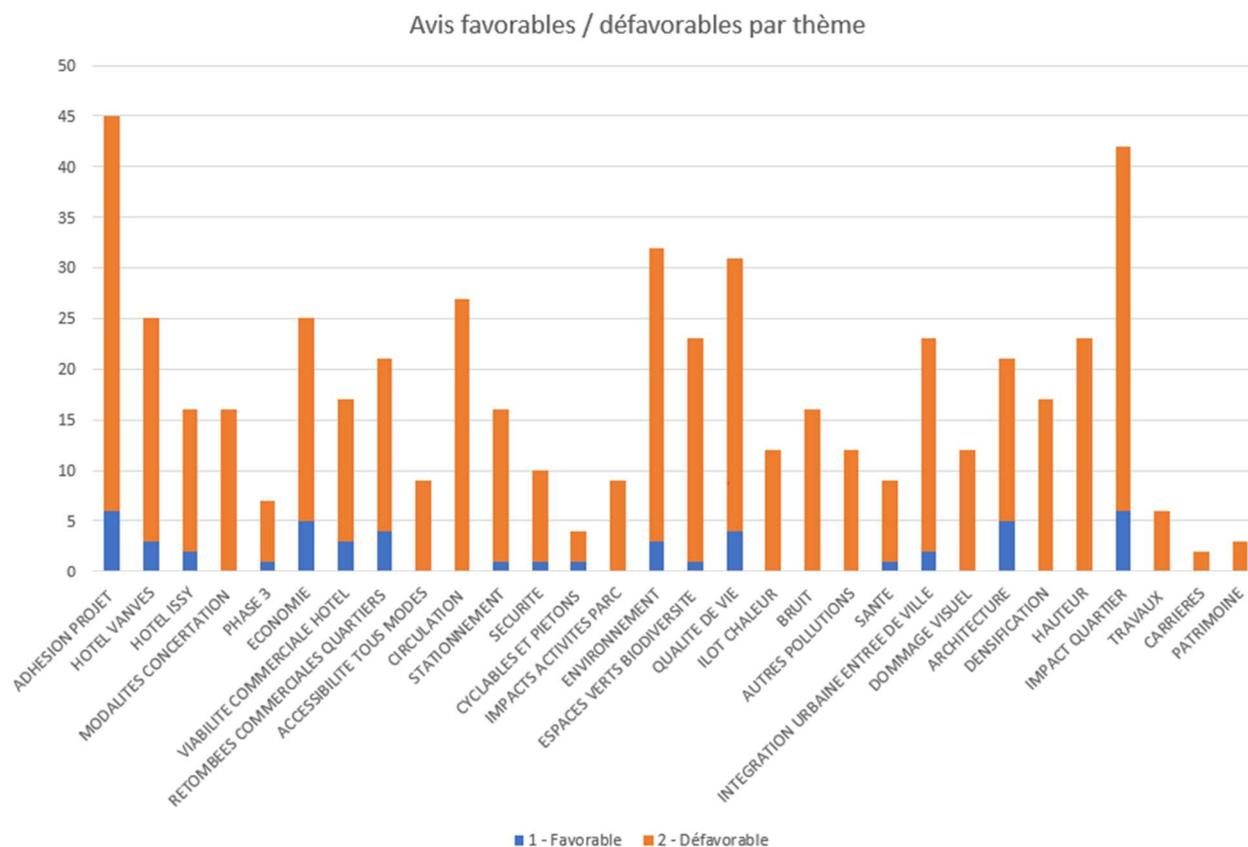
-Les expressions de défiance ou de rejet exprimées dans la plupart des observations vis-à-vis des deux projets d'hôtel du projet MIXCITE résultent du fait que les futurs hôtels ne feraient qu'accentuer une détérioration générale du cadre de vie dans le secteur du Parc des expositions, liée à une non-maitrise 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.



2.3.i-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.

2.3.j-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.

2.3.k-Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis au commissaire enquêteur le 11 octobre 2021.

CHAPITRE 3 : Appréciation du Projet, conclusions motivées et avis

1-Appréciation sur le respect de la procédure

la commissaire enquêteur après avoir analysé le dossier d'enquête publique et toutes les pièces y attachées, les observations du public recueillies au cours de l'enquête, les avis exprimés par les personnes publiques consultées, en tenant compte des réponses de Viparis et des villes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux au Procès-Verbal remis par la commissaire enquêteur, s'être assurée du respect de la procédure tout au long de l'enquête, présente ses conclusions motivées en exposant ci-après ses appréciations, ses conclusions motivées et son Avis.

A l'issue de cette enquête publique, la commissaire enquêteur constate :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que l'ensemble des règles de publicité a été observé ;
- Que le dossier d'enquête conforme aux stipulations de la loi et de la réglementation, ainsi que des registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que le dossier d'enquête ainsi que le registre dématérialisé ont été mis à la disposition du public, en ligne sur les sites internet dédiés au projet, pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que la commissaire enquêteur a tenu les permanences prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête permettant au public qui le souhaitait de la rencontrer ;
- Qu'à ces diverses permanences, aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête ;
- Que la crise sanitaire n'a pas perturbé le bon déroulement de l'enquête et l'accueil du public ;
- Que les termes des arrêtés organisant cette enquête ont été en tous points respectés.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux arrêtés d'organisation de l'enquête, tant en ce qui concerne la publicité réglementaire, les dates et la durée de l'enquête, les permanences.

2 -Appréciation sur le projet MixCité

a-Appréciation générale sur le contexte de l'enquête

La teneur générale de l'expression du public vis-à-vis du projet MixCité soumis à l'enquête publique ayant été très largement défavorable, la commissaire enquêteur a tenté d'en comprendre les raisons. Une première analyse marquante de l'expression du public concerne le contexte de l'enquête publique, les interactions entre les différents projets et concertations conduits par Viparis et les attentes et déceptions qui en ont résulté, les différents temps d'enquêtes publiques s'y rapportant, ainsi que certaines modalités propres à l'enquête publique actuelle.

L'expression du public se réfère fréquemment à de précédentes concertations et enquêtes publiques. Les propos sont souvent très bien documentés sur les divers projets relatifs à Viparis, ce qui laisse à penser que le public s'y est fortement intéressé. Les observations font part de ce qui était prévu aux termes des précédentes concertations pour améliorer le quartier riverain du Parc, et qui ne s'est pas traduit dans les faits et notamment dans le cadre de l'actuelle enquête publique. Le commissaire enquêteur a été interpellé du fait que, bien que de nombreuses démarches de concertation ont été conduites, le projet MixCité n'avait pu faire l'objet d'un consensus. Il est même apparu flagrant que les remarques du public durant la concertation organisée pour le projet MixCité avec garant par la CNDP en 2019 soient de même nature que pour l'actuelle enquête publique, mais « enkystées ».

Les concertations évoquées correspondent à deux concertations organisées en 2019 par Viparis avec garants de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) concernant deux projets portés par Viparis : la Phase 3 du projet de modernisation du Parc des Expositions et le projet MixCité.

Le comité des riverains, qui correspond à autre démarche de concertation organisée également à l'initiative de Viparis, n'est pas évoqué dans les observations mais on peut supposer que le public s'y réfère dans une moindre mesure.

Concernant les deux concertations de la CNDP, relatives à la Phase 3 du projet de modernisation du Parc et au projet MixCité, la CNDP et la MRAe avaient confirmé que les deux projets devaient être considérés en tant que projets juridiquement distincts, bien qu'ayant une forte connexité.

Deux garants différents ont donc mené à quelques semaines d'intervalle les concertations, et celles-ci ont permis de faire évoluer les deux projets, du fait des échanges entre le public et Viparis, des recommandations du garant et des objectifs des villes concernées.

S'agissant du projet MixCité, situé en pourtour de l'emprise du Parc (et non intégré à la concession de travaux liant Viparis à la Ville de Paris), quatre bâtiments étaient initialement prévus en deux phases : une phase 1 prévoyant 2 Hôtels : l'un à Vanves, le deuxième à Issy les Moulineaux ; une phase 2 : un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux et une résidence étudiante ou un bâtiment de co-living.

Les sujets abordés lors de cette concertation abordaient notamment les questionnements vis-à-vis de l'opportunité de la phase 2, l'intégration urbaine des bâtiments. La question de la hauteur des bâtiments était abordée, mais focalisée sur la hauteur pour l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux dont la hauteur était envisagée à 65 m.

Au terme de la concertation du projet MixCité, la phase 2 du projet consistant en deux bâtiments de bureaux et espace de coliving, a été abandonnée *sine die* par Viparis, et concernant la hauteur des hôtels, la ville d'Issy les Moulineaux a fait savoir qu'elle était plutôt favorable à un bâtiment de 35 m de haut. La hauteur pour l'hôtel Vanves n'apparaît pas spécifiquement dans le rapport de concertation du garant.

Cependant, les deux concertations réalisées sur une même emprise, par un même maître d'ouvrage, et conduites sur un temps si rapproché, ont interpellé les garants comme le public, ainsi que le commissaire enquêteur qui a bien senti la difficulté et les limites de l'exercice. Si les deux projets Phase 3 du projet de modernisation du Parc et Projet MixCité, sont juridiquement distincts, qu'ils ont certes des objets et des objectifs différents, leur connexité est bien concrète, notamment du point de vue de la compensation qu'en attend le public vis-à-vis de Viparis. De plus, au terme de l'actuelle enquête publique, des avancées potentielles confirment ces analyses, en particulier la question de l'effet îlot de chaleur du site ou la gestion des parkings.

Pour le public en effet le projet MixCité revêt davantage de nuisances par l'édification de nouveaux bâtiments, que d'intérêt proprement dit vis-à-vis des attentes pour améliorer le secteur par ailleurs fortement impacté par les activités du Parc.

A contrario, le projet de Phase 3 comporte, notamment dans son aménagement des espaces extérieurs, nombre d'aspects qui intéressent directement les riverains : végétalisation des abords de l'emprise du Parc, jardin d'enfant, aménagement de place avec commerce de proximité,

Le projet de la Phase 3 n'a cependant pas pu démarrer comme prévu du fait de la crise du covid, et a dû être ajourné à la demande de la Ville de Paris, afin que les travaux n'interfèrent pas avec la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, certaines épreuves étant prévues sur le site. Il était donc entendu que la phase 3 était ajournée des projets de Viparis.

Le projet MixCité a lui, en revanche, été lancé : une première enquête publique en septembre/octobre 2020 portait sur la modification n°2 du PLU de Vanves, afin de réaliser le projet de l'hôtel dans des conditions optimales.

Cette modification a cependant été visiblement mal acceptée par le public, du fait qu'une hauteur de 35m maximum était désormais possible pour le projet, alors qu'auparavant le PLU permettait une hauteur maximale de 25m pour le bâtiment. Focalisé sur l'hôtel d'Issy les Moulineaux, le public n'a-t-il peut-être pas envisagé de cette possibilité sur Vanves durant la concertation du projet MixCité.

L'expression du public au cours de l'enquête publique sur la modification du PLU de Vanves a donc été largement défavorable. Cette modification n°2 du PLU a cependant été approuvée et le permis de construire de l'hôtel Vanves a été déposé en fin d'année 2020.

L'actuelle enquête publique, concerne donc le permis de construire pour le projet de l'hôtel Vanves, dont la hauteur n'est toujours pas acceptée par les riverains, alors que celle-ci est désormais juridiquement acquise. De plus, le projet MixCité prévoyant également le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux, celui-ci a été associé à l'enquête publique. Cependant dans le cadre de l'enquête, le projet d'hôtel n'a été présenté qu'au stade des études. Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de la commissaire enquêteur a cependant permis que Viparis en donne quelques indications plus actualisées.

Lorsque le permis de construire avec étude d'impact réactualisée de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux sera déposé, apparemment d'ici la fin d'année, une participation du public par voie électronique conformément aux textes sera alors organisée. Auparavant, et notamment pour permettre le projet d'hôtel, une modification n°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux est en cours, qui fait l'objet d'une mise à disposition du public.

La commissaire enquêteur note que s'agissant des deux modifications de PLU : pour Vanves en 2020 et Issy-les-Moulineaux actuellement, il semble que ces deux procédures sont principalement réalisées en vue de réaliser deux permis de construire déposés par Viparis, et non pour des aspects plus généraux, comme cela est d'usage pour les procédures en matière de planification en urbanisme.

Aussi, le dossier d'enquête publique actuelle du projet MixCité dont le permis de construire de l'hôtel Vanves comprend une étude d'impact a été déposé en décembre 2020, indique que le projet d'hôtel d'Issy-les-Moulineaux étant en cours d'étude, sa hauteur finale pourra varier de 26 à 35m (L'étude d'impact a cependant tenu compte, selon les rubriques, de la hauteur la plus défavorable pour établir ses analyses). La ville d'Issy-les-Moulineaux cependant, après concertation auprès des riverains, a finalement opté pour une hauteur de 26 m rendu public lors de son Avis pour le projet MixCité (avis du 07/2021).

Cette dernière information, relayée dans le magazine d'Issy-les-Moulineaux de juillet/août, et apparaissant dans le dossier d'enquête dans le dossier Avis des personnes publiques consultées, n'a cependant pas été suffisamment diffusée durant le temps d'enquête, comme les diverses observations/interrogations en font cas. La commissaire enquêteur regrette que pour la bonne information des isséens, et également des vanvéens concernés par l'enquête publique, cet élément important et apaisant n'ait pas fait l'objet d'une meilleure information.

Un dernier élément a pu contribuer au mécontentement du public : les dates d'enquête publique organisées en fin de période estivale, c'est-à-dire à partir du 16 août jusqu'au 17 septembre. Pour y palier, le dossier d'enquête a notamment été mis en ligne dès le 30 juillet afin que le public puisse au mieux se l'approprier. Le maître d'ouvrage VIPARIS a pu apporter l'éclairage sur ces dates : le dossier de permis de construire ayant été déposé mi-décembre 2020, après le temps d'obtention de l'ensemble des Avis des parties prenantes au cours du 1^{er} semestre, l'impératif est de réaliser les travaux avant la tenue des Jeux, selon le calendrier de la ville de Paris, et en conséquence d'organiser sans tarder la présente enquête publique.

La commissaire enquêteur ajoute que le projet d'hôtel d'Issy-les-Moulineaux allonge les délais puisqu'il nécessite également une modification simplifiée de PLU, puis lors de son dépôt de permis de construire, une participation du public par voie électronique selon les modalités fixées à l'article L123-19 du Code de l'environnement est prévue.

La commissaire enquêteur tient à préciser que si le contexte de l'enquête publique pouvait apparaître complexe, car soit non exposé dans le dossier d'enquête car connexe à celui-ci, telle la Phase 3 du projet de modernisation du Parc ou certains aspects propres à la gestion du Parc, voire en cours d'instruction comme la modification simplifiée n°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux, le maître d'ouvrage Viparis, notamment dans ses réponses au Procès-Verbal, a répondu à celui-ci de façon précise et détaillée.

Ces réponses ont permis à la commissaire enquêteur de se forger un avis plus circonstancié et positif au projet MixCité.

Il a paru cependant important à la commissaire enquêteur de revenir sur les antécédents, qui pour une large part d'après elle, ont conduit à l'expression défavorable quasi générale exprimée lors de l'enquête, afin de dégager, une fois ce contexte mis à plat, si le projet MixCité revêt des finalités d'intérêt général et s'il pourra améliorer les quartiers riverains du Parc des expositions.

Le projet MixCité a été envisagé dans l'objectif de développer un programme d'activités mixtes en lisière du Parc, revaloriser des terrains libres sur ses franges extérieures, et reconstituer une couture urbaine connectée avec les villes limitrophes avec la préoccupation de permettre à ce que les projets envisagés réduisent les nuisances occasionnées par les activités du Parc.

La commissaire enquêteur a ainsi organisé ses conclusions en plusieurs thématiques, tenant compte de l'expression du public ainsi que des avis des personnes publiques consultées.

Dans un premier temps seront abordées l'opportunité économique du projet et les retombées économiques potentielles sur les quartiers riverains du Parc. Puis seront traitées la gestion et la maîtrise de la circulation, du stationnement et de la sécurité, avant que de s'intéresser à l'amélioration potentielle des questions environnementales et la prise en compte des aspects sanitaires, avant de conclure sur l'intégration urbaine et architecturale du projet MixCité.

RECOMMANDATION 1 :

La commissaire enquêteur ayant noté 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 et ce, même à l'attention d'un public qui ne souhaiterait pas s'inscrire sur la liste de diffusion.

b-Appréciation sur l'opportunité économique du projet

S'agissant de l'opportunité économique du projet et des retombées économiques potentielles sur les quartiers riverains du Parc, l'expression du public a mis en questionnement la viabilité des hôtels du fait qu'ils soient déjà nombreux sur le secteur, leur pérennité à moyen terme au-delà des Jeux Olympiques, leur implantation dans un secteur peu attractif et pollué. Ils font état de leur perplexité quant à la présence du futur hôtelier, l'enseigne Eklo de l'hôtel Vanves, dont le concept est d'être une sorte d'auberge de jeunesse multigénérationnelle, *lifestyle*, écologique et économique.

Viparis a cependant apporté dans le cadre du procès-verbal certaines analyses et précisions qui ont permis à la commissaire enquêteur d'être confortée sur le bien-fondé du type d'activités envisagé sur ces emprises. Il faut par ailleurs rappeler, que le SDRIF préconise le développement des centres de congrès et des parcs d'exposition existants, et que la ville de Vanves identifie le Parc des expositions comme un équipement structurant participant au dynamisme économique de la commune.

Le besoin en structures hôtelières fait actuellement défaut pour la métropole parisienne, alors que Paris est la première destination touristique mondiale. Sur le secteur, les activités du Parc attirent beaucoup de visiteurs et exposants, qui ont besoin de se loger. Si de nouveaux hôtels viennent de s'ouvrir (Mama Shelter et Novotel pour les plus récents) ou doivent être construits (tour Triangle) ils ne correspondent pas à la clientèle ciblée pour les projets de Vanves et d'Issy les Moulineaux. En effet, actuellement la clientèle dotée d'un pouvoir d'achat moyen (particuliers en visite sur un salon, professionnels et exposants professionnels...) tend à s'éloigner du secteur pour rejoindre des hôtels de rapport qualité/prix plus avantageux que ceux proposés aux alentours du Parc, ce qui implique par ailleurs des contraintes en termes de déplacement et de circulation.

S'agissant de la capacité hôtelière de la zone d'études, un rapport de 2018 recommandait la création d'un établissement « économique » de 250 à 300 chambres, ainsi que la création d'un établissement « super économique » de 200 à 250 chambres complémentaires. Cette estimation a cependant été réestimée du fait que les opérateurs du marché hôtelier, selon Viparis, ont confirmé l'opportunité d'une offre accrue lors des consultations.

Comme l'indique Viparis, les appellations « économiques et super économique » pour les hôtels doivent être nuancées, les nouveaux hôtels se positionnant davantage sur des gammes *Lifestyle*, ils proposent une offre plus qualitative au même coût.

Il est ainsi indiqué que le concept de l'enseigne Eklo est de répondre aux attentes d'une large clientèle qui ne se retrouve plus dans l'hôtellerie traditionnelle. La diversité des chambres proposées (solo, duo, famille, dortoir) permet de s'adresser à une large population. L'enseigne propose donc une offre d'hébergement complémentaire à celle qui est proposée dans le secteur, tant par le type de chambre, par l'ambiance conviviale proposée que par l'offre de ses prix abordables.

Concernant les services de location de particulier à particulier (de type Airbnb) qui, d'après certaines observations pourraient faire concurrence à l'hôtel de Vanves, les études conduites par Viparis ont indiqué que ce type d'offre était moins adapté aux clients professionnels, clientèle principale de la zone d'étude, en raison du manque de service dédié, comme des salles de réunion.

Ce type d'offre de logement ne devrait pas avoir d'impact négatif sur les futurs hôtels. La commissaire enquêteur ajoute à cela, que l'accessibilité de l'hôtel directe au Parc est également un avantage par rapport à des logements plus disséminés et à l'accessibilité plus contraignante.

S'agissant de la capacité des 2 hôtels du projet MixCité de proposer plus de 600 chambres, Viparis réaffirme sa confiance sur la viabilité économique des deux hôtels, confirmé tout au long de la consultation du marché hôtelier pour le choix des deux groupes choisis (EKLO et MOTEL One). Cette

consultation s'est conclue début 2020 avec la signature des accords avec les 2 groupes hôteliers, et en dépit de la crise sanitaire, cet engagement est demeuré intact.

Certaines observations pouvant sous-entendre qu'entre autre l'opération de l'hôtel de Vanves puisse être, à moyen terme, pouvoir être rentabilisée par une transformation en immeuble de bureaux, Viparis a fourni le principe constructif du bâtiment. Celui-ci, non réalisé en poteaux-poutres pour permettre des cloisonnements libres, mais avec trois murs porteurs (deux en façade et un en intérieur), il semble économiquement peu rentable que celui-ci puisse se transformer en immeuble de bureaux.

Aussi, la commissaire enquêteur estime que l'ensemble de ces éléments apporte les garanties nécessaires sur les craintes exprimées par le public vis-à-vis de la pérennisation des deux hôtels.

c-Appréciation sur les retombées économiques pour les communes

S'agissant des retombées économiques d'un point de vue communal, nombre d'observations ont fait part de leur doute sur les retombées pour les communes et les riverains, le Parc étant censé capter tous les besoins notamment en termes de restauration.

Bien que ces aspects ne correspondent pas aux préoccupations exprimées du public, Viparis rappelle que l'hôtel correspond à une augmentation du produit annuel de la taxe de séjour de la commune de Vanves estimé à 110 000 €, s'ajoutant à cela les produits complémentaires versés à la Région, au Département et à la Commune, au titre des taxes et redevances dus pour la création d'une nouvelle activité hôtelière, estimée à plus de 1,5 million d'euros pour le seul hôtel Vanves.

Plus directement, les projections réalisées dans le cadre de l'étude de déplacement estiment que la plupart des clients de l'hôtel (au moins 60%) se déplaceront en transport en commun, et nombre d'entre eux pourront se diriger sur la ligne L 13, dont la station sur Vanves est située à proximité du futur hôtel. Les clients empruntant cet itinéraire représenteront ainsi autant de clients potentiels pour les commerces et services des zones traversées.

Par ailleurs le service de restauration au sein de l'établissement ne pourra pas nécessairement s'adresser à l'ensemble des clients, l'enseigne Eklo estime que 10 à 20% des clients resteront à l'hôtel pour le dîner et se reporteront ainsi sur l'offre de proximité pour se restaurer.

De même, les clients se déplaceront vers des commerces et services du quartier pour l'achat de nourriture, lorsqu'ils souhaiteront utiliser le service de cuisine partagée de l'hôtel, ou pour l'achat de fournitures, marchandises, vêtements...

Le taux d'occupation du futur hôtel étant estimé à 70%, 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.

L'enseigne Eklo indique également qu'elle sera également considérée comme un nouveau client pour les producteurs et fournisseurs de la zone puisque le groupe attache une importance particulière à l'approvisionnement en circuit-court. La commissaire enquêteur considère ces aspects positifs, bien qu'a priori, à l'échelle de Vanves et d'Issy les Moulineaux, ces aspects semblent de moindre impact pour l'approvisionnement des denrées.

Concernant le recrutement local d'une cinquantaine de salariés non qualifié en CDI plein-temps, pour l'hôtel de Vanves et sans doute autant pour l'hôtel d'Issy les Moulineaux, Viparis indique que les enseignes Eklo et Motel One (hôtel d'Issy les Moulineaux) pourront travailler dans le cadre de

démarches d'embauche en partenariat avec les villes de Vanves et d'Issy les Moulineaux, démarche qui a été retenue par les deux villes.

Recommandation n°2

La commissaire enquêteur estime que l'hôtel Vanves étant en marge de la commune et de ses commerces, il revient à la commune d'accompagner au mieux l'irrigation des clients de l'hôtel vers Vanves pour les achats, plutôt que Paris, et qu'un rapprochement avec l'enseigne Eklo pourrait y contribuer.

Recommandation n°3

La commissaire enquêteur engage les villes de Vanves et d'Issy les Moulineaux à se rapprocher des deux enseignes hôtelières afin d'accompagner des dispositifs d'embauche préférentielle pour les demandeurs d'emploi vanvéens et isséens.

d-Appréciation sur les thématiques liées à la circulation

S'agissant de la thématique de la gestion et de la maîtrise des déplacements et du stationnement, l'expression du public a été unanimement négative, indiquant que d'une façon générale, les déplacements dans et autour du quartier aux abords du Parc sont difficiles, voire à certaines heures impossibles. Le quartier est en effet largement saturé et le phénomène est aggravé par une forte désorganisation, à certaines périodes, due aux activités du Parc des expositions.

Les jours de grands salons, la rue du Moulin et les rues adjacentes sont bloquées par la police municipale sauf pour les riverains. La rue du Moulin est plus particulièrement pointée. Celle-ci semble déjà être très utilisée, étant tout à la fois un itinéraire de délestage du périphérique ou du boulevard des Maréchaux, donnant sur la Place des Insurgés près de la principale entrée logistique du Parc (Porte D), correspondant également à l'accès vers le parking du P7 pour les visiteurs ainsi que potentiellement pour les clients de l'hôtel Eklo. Enfin les stationnements en double-file des cars desservant l'hôtel Mercure, face au futur hôtel EKLO, semblent fréquents et bloquent la circulation.

Ces observations ont conduit la commissaire enquêteur à s'interroger sur les flux de véhicules et principalement les véhicules logistiques que Viparis pourrait maîtriser.

Les problèmes rapportés de congestion en matière de circulation relèvent pour une grande part des activités du Parc des expositions notamment du trafic de camions de logistiques, mais aussi d'un problème plus global qui ne peut être géré qu'à une échelle intercommunale et qui dans le cadre de l'enquête publique ne saurait être intégré, bien qu'interférant avec les observations du public.

Concernant le traitement des problèmes de circulation générale à l'échelle intercommunale, les villes indiquent qu'une convention de coopération a été signée en 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 3 communes et sur des objectifs communs en matière de développement durable.

La ville d'Issy-les-Moulineaux travaille par ailleurs sur le réaménagement des principaux axes de circulation dont la RD 989- rue Renan. L'objectif de ce travail 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 usagers (mobilités douces, transports en commun, et véhicules).

La commune de Vanves, qui n'est pas dotée d'un plan de circulation, indique qu'une étude de circulation portant sur l'ensemble du territoire communal sera prochainement initiée en lien avec l'Établissement Public Territorial GPSO. Dans l'attente de ce plan, au cours des périodes de grandes manifestations, les rues situées à proximité du Parc sont fermées à la circulation routière sauf pour les riverains.

Viparis indique pour sa part que des dispositifs sont mis en place pour maîtriser le trafic engendré par ses activités, d'une part par les contacts permanents avec le commissariat du 15^e arrondissement lors des grands salons et événements, afin d'anticiper la gestion des abords, mais pour Viparis il s'agit surtout de parvenir à maîtriser les flux logistiques.

D'autre part, la mise en place depuis 2018 d'un système de gestion logistique appelée « logipass » permet de fluidifier les arrivées des poids-lourds sur le site. Mais la gestion des flux aux abords du Parc devant être encore considérablement améliorée dans les prochaines années, Viparis prévoit le déploiement de la logistique déportée. Celle-ci est une solution de transport mutualisé répondant à un enjeu fort de son activité, face à la saturation de la circulation en région parisienne et la nécessité d'inscrire le schéma logistique dans une démarche de développement environnemental.

Ce dispositif fonctionne avec une plateforme externe localisée hors de Paris à partir de laquelle les livraisons et déposes sont traitées pour être mutualisées et être, en l'occurrence, acheminées vers le Parc de manière optimale. Ce dispositif devrait permettre de réduire significativement les flux de véhicules de logistique aux abords du site, avec un objectif de réduction de 30 à 50% du trafic lié à l'activité du site. Viparis prévoit de lancer ce dispositif d'ici l'année prochaine.

Recommandation n°4

La commissaire enquêteur note l'avancée que la mesure de logistique déportée devrait apporter au secteur du Parc, si les objectifs de réduction de 30 à 50% du trafic se confirment. Elle recommande toutefois que cette démarche puisse être lancée dès l'an prochain.

La rue du Moulin étant par ailleurs déjà particulièrement impactée par la saturation du trafic, un possible impact en termes de circulation du futur hôtel à Vanves est à prendre en compte. Viparis indique que la plupart des clients de l'hôtel (au moins 60% d'entre eux) sont susceptibles de se déplacer en transport en commun. De plus, Viparis estime qu'en période de grand événement, les déplacements devraient être significativement réduits du fait que les futurs clients des hôtels resteront sur site, alors qu'ils se seraient probablement éloignés du Parc pour rejoindre leurs hôtels, causant davantage de déplacement.

La commissaire enquêteur estime que le fait que les futurs clients des hôtels puissent rester sur place plutôt que de repartir est un élément favorable tendant à diminuer le trafic dans le secteur du Parc. Cependant, elle considère ce n'est pas le flux engendré par les hôtels qui à eux seuls peuvent conduire à la saturation de la rue du Moulin et des rue adjacentes, dès lors que les flux sont encadrés dans leurs parcours et que le stationnement des futurs clients est maîtrisé.

e-Appréciation sur les thématiques liées au stationnement

S'agissant du stationnement des cars, les observations relatent de nombreux cars du fait de la présence de l'hôtel Mercure dans la rue du Moulin. Ils craignent que l'activité du futur hôtel Eklo à Vanves n'aggrave une situation dégradée qu'ils estiment non maîtrisée.

Concernant les cars desservant l'hôtel Mercure, la ville de Vanves directement concernée (et non le projet porté par Viparis), précise que des emplacements de stationnement sont réservés aux autocars lié à l'activité de cet hôtel et que le respect des règles de stationnement fait l'objet d'une surveillance de la part de la police municipale et de verbalisation en cas d'infraction.

Quant au groupe EKLO, son estimation se basant sur des statistiques réalisées à partir de ses propres hôtels, celui-ci indique que moins de 1% de sa clientèle utilisera le mode de déplacement par car, l'enseigne ne travaillant pas avec les tours opérateurs. La dépose minute prévue devant l'hôtel pourra néanmoins accueillir ce type de véhicule pour un stationnement limité. A la question de la commissaire enquêteur sur l'utilité de cet emplacement, Viparis a indiqué avoir pris en compte les inquiétudes des riverains et la recommandation du commissaire enquêteur lors de la modification n°2 du PLU de Vanves, pour le prévoir malgré tout. L'arrivée de l'hôtel EKLO ne devrait pas cependant dégrader la situation existante vis-à-vis du stationnement de cars.

La commissaire enquêteur précise que cette dépose sera principalement utilisée par les taxis et les clients venant en véhicule pour se faire enregistrer. Cependant, il était prévu comme l'indiquait l'étude d'impact, que les clients venant en véhicule poursuivent leur route pour aller garer leur véhicule dans le parking P7. Or l'enquête publique ayant révélé certaines difficultés : le parking P7 n'étant pas ouvert 24h/24, Viparis a indiqué que le parking P6 serait plus adapté, étant situé à égale distance de l'hôtel que le P7 initialement prévu (environ 200m).

Par ailleurs, le coût journalier étant conséquent (36.80€), Viparis a indiqué qu'une convention comparable à l'hôtel Mama Shelter, sera établi avec l'enseigne Eklo pour que les clients, comme les employés, bénéficient de tarifs préférentiels.

Concernant le stationnement des véhicules liés aux projets d'hôtels, il est rappelé que Viparis a choisi de mutualiser le stationnement dans l'emprise du Parc, et de ne pas construire de parkings supplémentaires. Les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux ont du reste accepté cette contrainte en modifiant leurs PLU en conséquence.

Le Parc des expositions dispose en effet de plus de 4000 places, réparties en divers parkings dont les 2 parkings P6 et P7, susceptibles de recevoir les clients des hôtels, qui regroupent 2727 places. Il a été précisé que leur fréquentation va en diminuant depuis plusieurs années, ces parkings n'ayant été complets que 36 jours en 2018 et 17 jours en 2019. La récente réouverture du parking P6 (automatisé et ouvert 24h/24) permet d'élargir l'offre de stationnement existante

La commissaire enquêteur considère que pour s'assurer que les clients au budget moyen de l'hôtel Eklo à Vanves, puissent comme cela est prévu par Viparis, garer leur véhicule dans un parking du Parc, le coût ne doit pas être prohibitif vis-à-vis du coût d'une chambre, au risque que les clients n'envisagent d'autres possibilités, comme de se garer sur voirie. Cette remarque vaut également pour l'hôtel d'Issy les Moulineaux-les-Moulineaux.

La commissaire enquêteur prend note que le parking P6, ouvert 24h/24, sera plus adapté à la clientèle de l'hôtel Vanves, plutôt que le P7. Cependant le P7 avait l'avantage d'être dans la continuité du trajet à partir de l'hôtel Vanves alors que le P6 nécessite de repartir selon un trajet qui reste à préciser, puisqu'il peut conduire sans cela à ce que les clients effectuent notamment un demi-tour dans la rue du Moulin.

S'agissant du parking pour les clients de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, celui-ci est également prévu au P6, mais il est cette fois il est bien éloigné de l'hôtel. Le dossier d'enquête publique ne donne aucune indication sur les modalités qui influeraient sur le comportement des futurs clients devant

s'y rendre. De plus, la commissaire enquêteur, constate que si une dépose existe pour l'hôtel Vanves afin de se faire enregistrer et déposer ses bagages, un tel dispositif n'existe pas pour l'hôtel d'Issy - les-Moulineaux (seul un arrêt taxi existe). La commissaire estime que cette insuffisance en études doit être comblée (voir réserve n°1).

Recommandation n°5

La commissaire enquêteur recommande que Viparis s'engage à la mise en place de tarifs préférentiels de parking à l'attention des employés et clients des deux hôtels Eklo et Motel One.

f-Appréciation sur les thématiques liées aux modes doux et sécurité

S'agissant des circulations cyclables, un Plan Vélo a été engagée en 2019 par l'Etablissement Public Territorial GPSO, il a été retenu que la rue du Moulin n'est pas identifiée en tant qu'axe structurant.

De son côté la ville d'Issy les Moulineaux-les-Moulineaux, également intégrée au plan vélo de GPSO, indique travailler de son côté sur le réaménagement des principaux axes de circulation « projet axe de vie » dont notamment sur la RD 989 rue Ernest Renan pour apaiser les différents modes, dont les voies cyclables.

La commissaire enquêteur prend note du futur Plan Vélo engagé par l'Etablissement Public Territorial GPSO. Une observation orale lui ayant relaté la difficulté et la dangerosité actuelle de se déplacer depuis Vanves vers Paris, notamment au niveau de la Place des Insurgés de Varsovie et aux alentours de la Porte D, entrée logistique principale du Parc, elle préconise qu'une attention particulière soit d'ores et déjà prévue.

Recommandation n°6

La commissaire enquêteur recommande que les itinéraires cyclables aux abords de l'hôtel Vanves, notamment en phase chantier, ainsi qu'au niveau de la Porte logistique D, soient mis en concertation avec les associations cyclistes pour être sécurisés.

S'agissant de la circulation piétonne, certaines observations ont relevé la dangerosité de certains linéaires de trottoir rue du Moulin longeant le futur hôtel de Vanves. La commune de Vanves, propriétaire, indique qu'au droit du projet sa largeur varie entre 1m et 1m30, à l'exception d'une portion de linéaire de 20 m côté Place des Insurgés de Varsovie qui est inférieur à 1m.

Pour la ville de Vanves, à moins d'un réaménagement complet de la rue, le reprofilage du trottoir ne pourrait se faire qu'au détriment des places de stationnement et des arbres d'alignement.

La commissaire enquêteur constate le caractère de dangerosité de la portion de trottoir située de la Place des Insurgés de Varsovie vers l'entrée de l'hôtel Vanves, qui fait moins d'1 mètre de passage, voire moins. La modification n°2 du PLU de Vanves ayant accordé à Viparis la possibilité de construire en limite d'emprise en est certainement la cause initiale.

Pourtant sur cette portion de trottoir est censé transiter un volume croissant de piétons : en plus des passants habituels du quartier, passeront également les clients de l'hôtel Vanves (en nuitées ou au restaurant) ainsi que tout client se rendant à l'hôtel et étant garé précédemment au parking P6. En l'occurrence, ce trottoir est noté sur les plans comme cheminement **personnes handicapées (PSH)**.

Pour la commissaire enquêteur, ce trottoir doit être remanié de telle sorte d'assurer la sécurité des passants. Elle réfute que le remaniement du trottoir se ferait alors au détriment des arbres

d'alignement, qui pourront tout à fait rester en place, comme nombre de trottoirs urbains le confirme. Devançant la perspective d'un réaménagement complet de la rue du Moulin, il lui semble plus opérationnel de condamner d'ores et déjà les places de parking de cette portion de rue, de réajuster les hauteurs de trottoir et de poser des plots pour éviter tout stationnement sauvage. De plus, dans une logique d'« entrée de ville », retirer l'ensemble des places de parking jusqu'à l'entrée de l'hôtel paraît être une réponse plus adaptée d'un point de vue tant fonctionnel que paysager.

RECOMMANDATION 7 :

La commissaire enquêteur considère que le trottoir longeant l'hôtel Vanves rue du Moulin est trop étroit (inférieur à 1m, voire moins, sur une portion de linéaire de 20m) alors qu'un nombre conséquent de personnes auront à l'emprunter. Aussi, elle recommande qu'il soit remanié de telle sorte que la sécurité des passants soit assurée, notamment les personnes à mobilité réduite. Elle note qu'il reviendrait à la commune de Vanves, propriétaire du trottoir et de surcroît, ayant accordé dans le cadre de sa modification n°2 du PLU l'implantation possible du bâtiment à l'alignement, de prévoir ce réaménagement.

Elle précise que ce réaménagement pourra se faire, tout en préservant les arbres d'alignement et en prévoyant les dispositions nécessaires afin d'éviter tout stationnement sauvage.



Recommandation n°8

Dans la perspective d'un remaniement du trottoir longeant la rue du Moulin, les riverains pouvant se sentir lésés par la suppression de 6 places de stationnement déjà prévue pour permettre la réalisation du projet d'hôtel, à laquelle peuvent s'ajouter 4 autres places dans le cadre du réaménagement du trottoir, Viparis pourrait proposer, comme indiqué dans ses réponses au Procès-Verbal, de prévoir dès la phase travaux de l'hôtel Vanves, une dizaine de places de parking réservée aux riverains dans le parking P6.

g-Appréciation sur les thématiques liées aux arbres et espaces verts

L'expression du public reflète les craintes de voir se détériorer davantage un secteur déjà fortement sous pression environnementale, où chaque parcelle de nature compte. Les questions sur le nombre d'arbres abattus et replantés, la préservation des arbres lors des interventions pompiers ou de la phase chantier, l'étude faune flore de l'étude d'impact en témoignent.

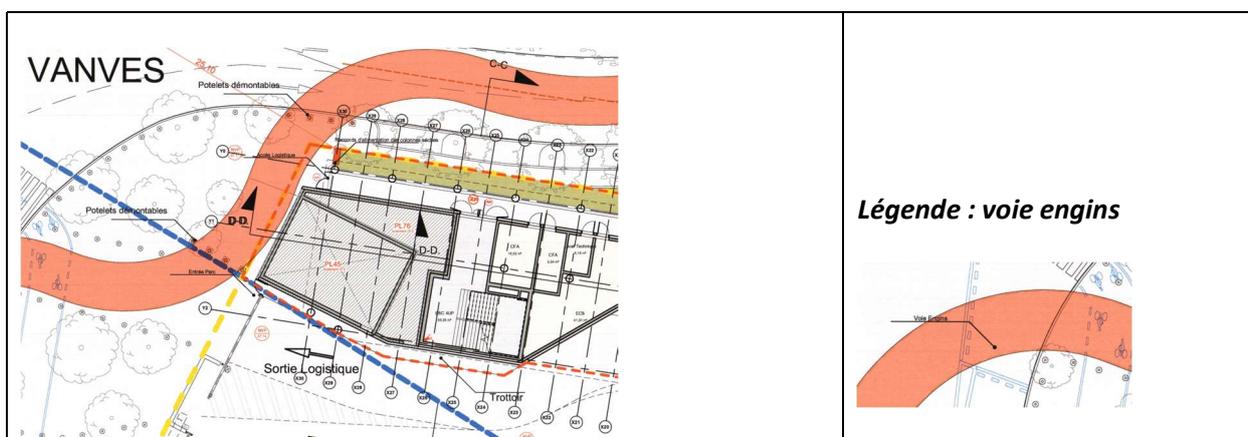
S'agissant des arbres d'alignement de la rue du Moulin et des arbres actuellement présents sur le site, Viparis indique ne pas envisager d'abattre ou de déplacer les arbres d'alignement de la rue du Moulin ainsi que de la Place des Insurgés de Varsovie, composés de platanes à grand développement, correspondant par ailleurs à la réserve de la Ville de Paris sur l'impact du futur chantier sur ceux-ci, Place des Insurgés de Varsovie.

Viparis réaffirme que 10 petits sujets situés principalement sur l'emprise du Parc seront abattus et remplacés par des sujets équivalents tous situés sur le domaine public. 2 petits sujets récemment plantés seront également transplantés. Le bilan sera ainsi positif sur le domaine public après réalisation de l'opération, tous les arbres impactés étant compensés.

Par ailleurs, la voie pompier sur le pignon Est du bâtiment pourra se faire sans toucher aux arbres, toutefois ceux-ci devront être élagués pour permettre l'accès des camions de pompiers.

Recommandation n°9

La commissaire enquêteur attire l'attention sur le tracé voie engin qui pourrait être interprété comme un dommage potentiel plus particulièrement côté pignon Est de l'hôtel Vanves. Elle recommande de prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas porter atteinte, d'une façon générale, aux arbres sur voirie.



S'agissant des toitures végétalisées de l'hôtel Vanves (815 m²), et vraisemblablement des toitures de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, celles-ci sont conçues conformément aux préconisations de la ville de Paris et leur gestion est assurée par Viparis au travers d'un contrat d'entretien mandaté pour la réalisation des aménagements paysagers du Parc.

La commissaire enquêteur estime que la maintenance des toitures végétalisées est ainsi assurée et devrait garantir une couverture végétale pérenne.

h-Appréciation sur les thématiques îlot de chaleur

L'effet îlot de chaleur a été qualifié d'« enjeu fort » pour le secteur du Parc des expositions. Celui-ci étant très minéralisé, accentue fortement le développement de l'effet îlot de chaleur urbain, avec des déperditions de chaleur importantes au niveau des pavillons, ce phénomène étant aggravé par le boulevard périphérique traversant le site. Que se soient l'étude d'impact, l'avis de la MRAe, l'Avis de la Ville de Paris, ainsi que les observations issues de l'enquête publique, des réponses concrètes sur les mesures adoptées par Viparis sont attendues.

L'Avis de la Ville de Paris, pour rappel propriétaire du site en ayant conclu un bail emphytéotique associé à une concession de travaux à Viparis, demande de préciser les mesures que Viparis comptera prendre sur l'effet îlot de chaleur, alors que le bilan établi pour le projet MixCité prévoit 595 m² d'espaces imperméabilisés supplémentaires sur l'emprise du Parc, consécutifs au projet de l'hôtel Vanves.

Dans le Procès-Verbal de l'enquête publique, Viparis indique d'une part que plusieurs éléments tendent à montrer que la végétalisation du site dans les prochaines années aura un impact positif pour participer à la création d'îlots de fraîcheur et que c'est au regard de l'ensemble des mesures envisagées que le public pourra en apprécier la teneur.

De fait, il convient d'intégrer l'ensemble des mesures envisagées sur le site d'emprise de l'îlot Grand Parc pour disposer d'une meilleure vision d'ensemble sur le sujet.

En complément de la végétalisation de 850 m² (terrasses végétalisées + jardinières) de l'hôtel Vanves ainsi que de la densification d'espaces verts en bordure de l'hôtel, Viparis indique qu'il convient de considérer les aménagements envisagés en complément des 2 hôtels, situés aux abords du pavillon 7. Ceux-ci permettront de désimperméabiliser environ 1200 m² à l'horizon 2024. S'agissant de l'îlot Issy-les-Moulineaux, la parcelle étant actuellement imperméabilisée, le recul de la façade du bâtiment existant, détruit pour créer un parvis urbain végétalisé, permettra un objectif de plus de 200 m² de pleine terre sur la parcelle. A cette végétalisation des espaces de pleine terre, s'ajouteront des terrasses et des toitures végétalisées.

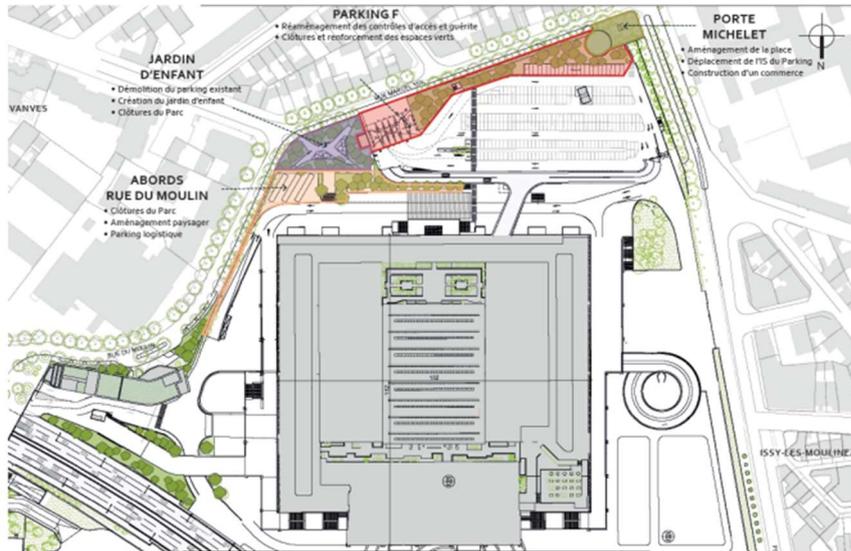
Ces éléments de réponse apportés dans le cadre du Procès-Verbal de l'enquête publique, précisent la réponse qu'indiquait Viparis dans sa note de réponse à l'Avis de la MRAe.

Les aménagements indiqués dans celui-ci correspondent aux aménagements extérieurs de la Phase 3 du projet de modernisation du Parc, qui jusqu'alors semblaient en attente et non inclus dans la réflexion présentée pour le projet MixCité.

Cette réponse constitue par ailleurs un engagement de Viparis sur ces aménagements, ces travaux faisant partie intégrante de la concession travaux qui le lie à la ville de Paris.

Viparis indique que les autorisations administratives devraient être déposées d'ici la fin de l'année et que les travaux pourraient être engagés dès l'été 2022. Le comité de riverains sera informé de l'avancement des études.

La commissaire enquêteur estime, de plus, que ces éléments correspondent pour grande partie aux demandes des riverains formulées lors des précédentes concertations organisées par des garants de la CNDP, et réexprimées lors de l'actuelle enquête publique : améliorer sensiblement les abords du Parc à l'attention des riverains, afin de créer une réelle couture urbaine et végétalisée avec les quartiers environnants.



Projet des travaux d'aménagement tels que présentés à la note en réponse à la MRAe.

Bien qu'il semble être de l'intérêt de tous que les travaux d'aménagement se conduisent rapidement comme cela est envisagé par Viparis (autorisations administratives déposées en fin d'année et travaux engagés dès l'été 2022), il est recommandé que Viparis s'assure auparavant dans ses grands lignes que le projet correspond aux attentes des riverains (Voir réserve n°2).

Recommandation n° 10

La commissaire recommande pour le jardin d'enfant en bordure du parking P7 et du parking logistique, prévu dans les aménagements extérieurs de la phase 3, que puissent être envisagés des écrans acoustiques afin que ce lieu soit un véritable lieu de détente.

i-Appréciation sur les thématiques santé

Concernant la pollution de l'air à l'intérieur de l'hôtel Vanves, un plan de qualité d'air intérieur a été mené sur l'opération dès sa conception. L'objectif de ce plan est d'analyser les sources de pollutions du projet et du site pour définir des recommandations techniques 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. Il devrait en être de même pour l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, à l'exception des terrasses des rooftop de ceux-ci.

La commissaire enquêteur constate que l'air, de fait, devrait être de meilleure qualité au-dedans des bâtiments qu'au dehors et que les clients comme les employés seront assurés que l'exposition aux pollutions atmosphériques est traitée.

S'agissant de l'environnement sonore qui est considéré, ainsi que la qualité de l'air, en tant qu'« enjeu fort » pour le secteur, Viparis a réaffirmé que l'un des objectifs du projet MixCité était de permettre

des écrans acoustiques conséquents entre les activités du parc, le périphérique et les quartiers riverains.

Les bâtiments ont donc été conçus pour diminuer les nuisances existantes que peuvent générer les activités du Parc en bordure de quartier résidentiel ainsi que du périphérique.

Il a été analysé que les hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux agissent comme un écran de protection au bruit du périphérique vis-à-vis des riverains : en voisinage de l'hôtel Issy-les-Moulineaux, les gains par rapport à l'état initial sont estimés jusqu'à 7 dB, concernant l'hôtel Vanves qui agit également comme un écran de protection pour le voisinage, les gains acoustiques allant jusqu'à 5 dB par rapport à l'état initial sont prévus.

La commissaire enquêteur estime que l'aspect positif des gains acoustiques dans un secteur soumis à de fortes nuisances sonores est à prendre en considération dans l'amélioration du secteur visé, en compensation notamment de l'effet massif de la construction de l'hôtel Vanves.

RECOMMANDATION 11 :

La commissaire enquêteur recommande 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. Dans le cas où les effets écran du projet MIXCITÉ s'avèreraient être insuffisants par rapport aux modélisations, la commissaire enquêteur recommande que des mesures de réduction soient mises en place par le maître d'ouvrage.

S'agissant du risque carrière, Viparis a apporté dans sa réponse au procès-verbal tous les éléments qui devraient permettre de rassurer le voisinage des constructions des futurs hôtels quant à la maîtrise des aspects géotechniques.

Viparis indique ainsi que les études sont déjà très détaillées et plus complètes que dans la plupart des projets menés. Près de 380 sondages répartis sur le Parc permettent une connaissance approfondie du contexte géologique et géotechnique. Les études de sol et analyses sont réalisées dans les règles de l'art par des mêmes bureaux d'études spécialisés intervenant sur le parc depuis 2004.

Aussi l'étude géotechnique et les investigations réalisées permettent d'identifier l'intégralité des risques naturels et anthropiques prévisibles au droit des futurs hôtels et toutes les précautions ont donc été prises pour la réalisation du projet d'hôtel Vanves concerné par le dépôt de permis de construire. Les dispositions constructives particulières suggérées par le bureau d'étude ont toutes été appliquées.

Plus techniquement, le projet d'hôtel Vanves ne prévoit aucune excavation, et la couche d'argile existante, localisée dans une profondeur minima de 19 m, ne présente aucun risque de gonflement ou de retrait des argiles. Les dispositions prises pour l'hôtel Vanves seront tout autant prises pour la réalisation de l'hôtel Issy-les-Moulineaux.

La commissaire enquêteur estime que l'ensemble des réponses apportées dans le cadre du procès-verbal par Viparis seront de nature à rassurer les riverains.

j-Appréciation sur l'intégration urbaine et architecture des deux hôtels

Le projet architectural de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux n'a pas fait l'objet de commentaires précis, hormis la hauteur, dont il a été acquis qu'il restera dans le gabarit normal du PLU de la ville. La question de son intégration urbaine n'a pas soulevé d'autre commentaire. Certes le projet n'était décrit dans l'étude d'impact que dans ses grandes lignes et de plus, la ville d'Issy les Moulineaux a organisé des temps de concertation avec les riverains durant le premier semestre 2021.

Cependant la procédure de modification n°1 du PLU simplifiée, en cours, via une participation électronique, (et donc sans enquête publique ni commissaire enquêteur) prévoit notamment la modification du règlement de la zone UF pour permettre la réalisation de l'hôtel et permet au public de comprendre quelles en sont les implications (autorisation des commerces sans restriction de surface, retraits de façade par rapport à l'alignement du domaine public, suppression des obligations de création de places de stationnement pour les constructions situées à l'intérieur du Parc, adaptation des obligations en matière d'aménagement des espaces libres au sein du Parc, suppression de l'emplacement réservé n°7, instauration d'un recul minimum de 5 mètres rue du 4 Septembre (côté impair)).

Le mémoire en réponse du Procès-Verbal a cependant permis d'avoir une esquisse de l'hôtel et des précisions plus fournies quant à son projet. Viparis précise ainsi que dans le gabarit autorisé de 26 m, 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 prévu de conserver des espaces commerces / services au rez-de-chaussée pour répondre à la demande des riverains et ouvrir le nouveau parvis créé sur les rues adjacentes, la programmation de ces espaces n'étant pas à ce jour définie dans le Procès-verbal. La commissaire enquêteur relève que le projet architectural intègre un projet paysager. Depuis la rue Renan, ce projet apportera a priori des éléments architecturaux attractifs et le parvis recréé en bordure du Parc permet d'agrandir les espaces piétons.

S'agissant de l'hôtel Vanves, les observations font peu de cas du geste architectural qui n'a pas fait l'unanimité : trop haut, trop long, monotone avec une trame répétitive, voire sinistre, « une barre coupant l'entrée de ville ». L'entrée de Vanves est évoquée comme marquée par deux bâtiments dissymétriques, tant par la hauteur que par le style architectural. De rares observations en faveur du projet évoquent la nécessité de traiter les « backstages » (accès logistiques et espaces fonctionnels) du Parc de façon plus urbaine...

Pourtant Viparis indique le renom de l'architecte et revient sur les éléments qui ont conduit à sa conception. La volonté de la commune n'étant pas affirmée dans le procès-verbal, celle de Viparis a été de favoriser l'émergence d'un projet visible depuis le périphérique, afin de constituer une façade urbaine qui signale l'entrée de ville, tout en prévoyant d'en faire un écran acoustique dans le but de protéger les habitations riveraines des nuisances sonores du périphérique.

Le gabarit, légèrement en dessous des 32 m côté rue du Moulin a été présenté lors de la concertation préalable le projet. Depuis la rue du Moulin, l'hôtel Mercure R+ 8 et l'hôtel MixCité R+9 ont des hauteurs quasi similaires, alors que dans le reste du secteur, le reste du bâti est hétérogène.

Pour revenir sur la modification n°2 du PLU de Vanves, celle-ci a été effectuée afin de permettre la réalisation d'un bâtiment de 35m de haut maximal côté Parc et non côté rue, cette hauteur correspondant à la hauteur calculée au niveau altimétrique le plus bas du terrain d'emprise qui se trouve être à l'intérieur du parc.

Quant à la longueur du bâtiment, celle-ci a été envisagée afin de s'intégrer au mieux au terrain existant et permettre de développer un hôtel efficace.

L'alignement de l'hôtel le long de la rue du Moulin permet cependant de reconstituer une façade urbaine permettant ainsi de masquer les espaces logistiques du Parc et autres nuisances visuelles et sonores vis-à-vis des riverains. Pour cette raison, les transparences au niveau du rez-de-chaussée n'ont pas été retenues.

La commissaire enquêteur comprend le sens de la démarche et les critères fonctionnels et économiques qui ont conduit au projet dans sa volumétrie. Elle constate que les façades et leurs

ouvertures sont le reflet d'un programme d'hôtel économique aux cellules étroites et répétitives qui, de plus, s'est donné pour mission de faire écran acoustique.

Ce bâtiment ayant été néanmoins conçu pour être visible afin de marquer une entrée de ville, son esthétisme, voire sa valeur poétique importait.

De fait, si la commissaire enquêteur estime que le bâtiment, côté Place des Insurgés de Varsovie paraît vouloir se faire discret avec sa façade gradinée et ses jardinières, ce qui est ambivalent pour un projet qui s'affiche en tant qu'entrée de ville, sa présence austère depuis le périphérique est bien plus visible, le bâtiment étant vu depuis le contre-bas du Plateau de Vanves dans un environnement dégagé. L'hôtel Mercure déjà présent dans le paysage disparaîtra du reste, au bénéfice du projet EKLO.

Aussi, il semble à la commissaire enquêteur qu'un tel projet aurait dû faire l'objet d'une concertation plus poussée, car relevant davantage d'un projet urbain à mener par la Ville que d'un projet d'architecture.

Dans ce cadre, il aurait été possible d'évaluer ce à quoi les riverains tenaient davantage pour leur entrée de ville : se protéger du périphérique et des activités du Parc, impliquant une forme massive du bâtiment, ou s'ils préféreraient d'autres options correspondant à une autre vision de l'entrée de ville.

La commissaire enquêteur prend note du gabarit général du bâtiment que le PLU de Vanves a rendu possible, même s'il lui semble que deux étages en moins auraient permis au projet de mieux s'intégrer dans l'environnement paysager.

S'agissant du choix de ne pas avoir prévu de commerce ou de service alors que les participants à la concertation sur le projet MixCité l'avaient demandé, Viparis évoque le manque de visibilité économique du lieu. L'animation sera cependant apportée par la nouvelle offre de restauration, au dernier étage de l'hôtel.

Viparis indique que les créations de commerce sont en cours de développement à proximité du lycée Michelet (angle des rues Jullien et Marcel Yol) et en pied d'immeuble de l'hôtel Issy-les-Moulineaux (angle des rues Renan et 4 Septembre).

Si la commissaire enquêteur comprend le parti programmatique privilégiant un espace d'animation de type rooftop, avec terrasse extérieure et toitures végétalisées, elle regrette cependant qu'aucune animation notable ne soit perceptible depuis la rue. Du fait des postes de livraisons et autre espace technique présents côté Place des Insurgés de Varsovie, l'entrée du lobby en bout de courbe de la rue paraît bien modeste pour animer l'entrée de ville.

Cependant dans un tel contexte, il lui semble que l'hôtel Vanves est un projet qui revitalisera en partie l'entrée de ville, en proposant des espaces mixtes comme le restaurant et en occultant les arrières fonctionnels du Parc.

Recommandation 12 :

La commissaire enquêteur considère que l'aspect fonctionnel de la porte D, dans une perspective d'amélioration générale du secteur, mériterait d'être rapidement rénové pour contribuer à embellir l'entrée de ville de Vanves.

3- Avis de la commissaire enquêteur

Au terme de ces conclusions, la commissaire enquêteur considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet Mixcité lui permettant de retenir toutes ses réserves et recommandations de nature à améliorer le projet sans mettre en cause son économie générale.

En conséquence, la commissaire enquêteur donne

UN AVIS FAVORABLE AU PROJET MIXCITE PHASE 1

Cet avis est assorti des 2 réserves suivantes :

RESERVE 1 :

Considérant que la question des parkings clients des deux hôtels n'est pas consolidée, étant prévu dans l'enceinte du Parc, il est demandé de produire un complément d'études afin de s'assurer de leur maîtrise :

- **S'agissant de l'hôtel de Vanves dont le parking a évolué du P7 au P6 au cours de l'enquête publique, il existe des incertitudes quant au trajet que devront prendre les clients pour s'y rendre, au risque d'amplifier les problèmes de circulation sur la rue du Moulin et ses abords. Des dispositions devront être prises dans les meilleurs délais pour que ce complément d'études demandé fasse l'objet d'une communication à toute instance qui le demandera (conseil municipal, comité de riverains ...) et qu'il apparaisse dans la future étude d'impact de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux,**
- **S'agissant de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, le trajet jusqu'au P6 est jugé inopérant car trop éloigné. De plus, un dispositif dépose n'existant pas, il est demandé que soit prévu dans l'étude d'impact qui accompagnera le permis de construire de l'hôtel un chapitre précisant le traitement de ces deux aspects.**

RESERVE 2 :

Les aménagements extérieurs de la phase 3 du projet de modernisation du Parc, tels qu'indiqués par Viparis dans sa note en réponse à la MRAe, devront être engagés au plus tôt afin de limiter l'« effet îlot de chaleur » du Parc des expositions, tout en s'assurant qu'il correspond à un projet concerté avec les riverains, et pour des autorisations administratives qui permettent un démarrage des travaux dans les meilleurs délais.

Courbevoie, le 19/10/2021

Corinne Leroy-Burel

