

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

**ENQUETE PUBLIQUE**

Du 16 août au 17 septembre 2021 inclus

**PROJET MIXCITE - Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES**

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

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Le 27 septembre 2021

Comprenant les réponses de la Société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES maître d'ouvrage du projet, de la Ville d'Issy-les-Moulineaux et de la Ville de Vanves

COMMISSAIRE ENQUETEUR

CORINNE LEROY-BUREL

## I – Préambule

---

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1- Bilan de l'organisation de l'enquête

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

- Ces deux arrêtés ont précisé les modalités tant en ce qui concerne l'objet, les dates et la durée, les lieux et le siège de l'enquête, l'Autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en

centraliser les résultats, les caractéristiques principales du projet, la désignation du commissaire enquêteur, la consultation du dossier et recueil des observations et propositions du public, les permanences du commissaire enquêteur, les modalités de remise du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, la publicité de l'enquête, la composition 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.

- Concernant les dates, celles-ci avaient été initialement prévues par l'autorité organisatrice du 15 juillet au 15 août 2021. **En concertation avec la commissaire enquêteur, ces dates ont été déplacées du 16 août au 17 septembre 2021, avec une mise en ligne du dossier d'enquête public sur le site dédié et les sites internet des deux communes dès le 30 juillet et ce, afin que le public puisse au mieux en prendre connaissance.**

- L'avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux le **27 juillet 2021 ( le Grand Parisien et Les Echos)**, soit quinze jours au moins avant l'enquête, et rappelé dans les 8 jours de celle-ci, le **17 août 2021 ( le Grand Parisien et Les Echos)**,

**L'avis d'enquête publique a été affiché sur 10 points d'affichage :**

- 1 point d'affichage sur la ville d'Issy-les-Moulineaux : centre administratif
- 8 points d'affichage sur Vanves : centre administratif + 7 points d'affichage aux abords du Parc des Expositions
- 1 point d'affichage sur Paris (75015) : place des Insurgés de Varsovie, côté rue du Moulin



(source Publilégal)

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

## 2- Bilan des permanences

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

La commissaire enquêteur a tenu 9 permanences, dont 6 permanences en présentiel et 3 permanences téléphoniques, permettant au public de s'informer et de poser des questions sur les enjeux généraux du projet et de mieux en apprécier les dispositions qui pourraient les concerner. Les dates de permanences ont été choisies afin de favoriser leurs fréquentations par le public : en début d'enquête afin de répondre aux questionnements éventuels du public et une concentration sur les quinze derniers jours de l'enquête, supposés plus intenses en termes de participation.

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

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

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

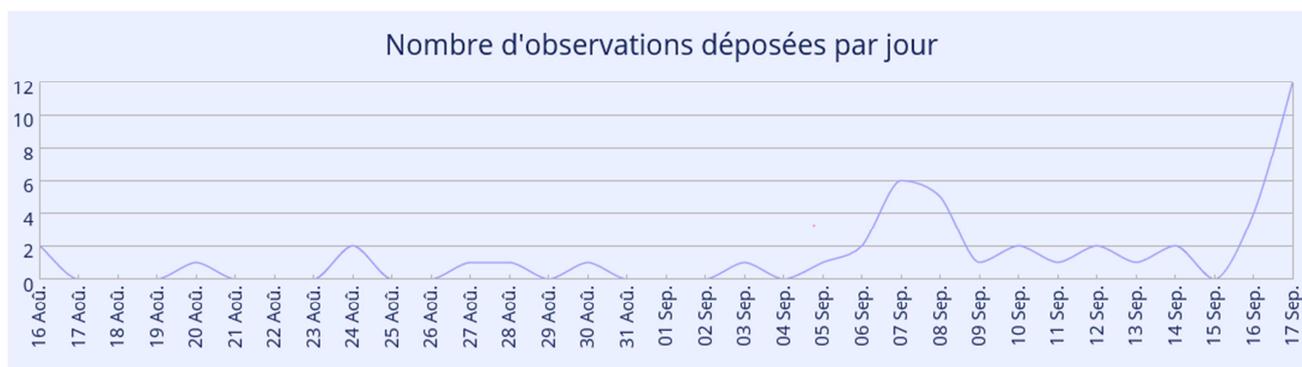
L'affluence a donc été très mesurée ainsi que les 3 permanences téléphoniques qui ont été très peu utilisées (2 personnes).

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

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

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

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



### 3 – Recueil des observations

**a-Les Registres papier**, au nombre de 2 (l'un pour Vanves et l'autre pour Issy-les-Moulineaux) comporte les observations manuelles ou dactylographiées, ainsi que le courrier reçu.  
Au total, 4 observations y sont inscrites.

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

En effet, le registre dématérialisé comporte à la fois :

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

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

Au total,

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

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

#### **4- Analyse des observations dans le tableau de dépouillement**

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

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

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

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

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

- **Adhésion au projet Mixcité**, dont projet Hôtel Vanves, projet Hôtel Issy
- **Modalités de Concertation**, dont Phase 3 du projet de rénovation
- **Economie**, dont viabilité commerciale des hôtels, retombées pour les quartiers
- **Circulation**, dont stationnement, accessibilité tous modes, cyclables et piétons,

- sécurité, impacts activités Parc
- **Environnement**, dont espaces verts et biodiversité, îlot de chaleur, qualité de vie, bruit, autres pollutions, santé
- **Amélioration quartiers**, dont intégration urbaine, dommage visuel, architecture, hauteur, densification,
- **Autres**, dont travaux, carrières, patrimoine.

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

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

Il ressort de l'enquête publique que :

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

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

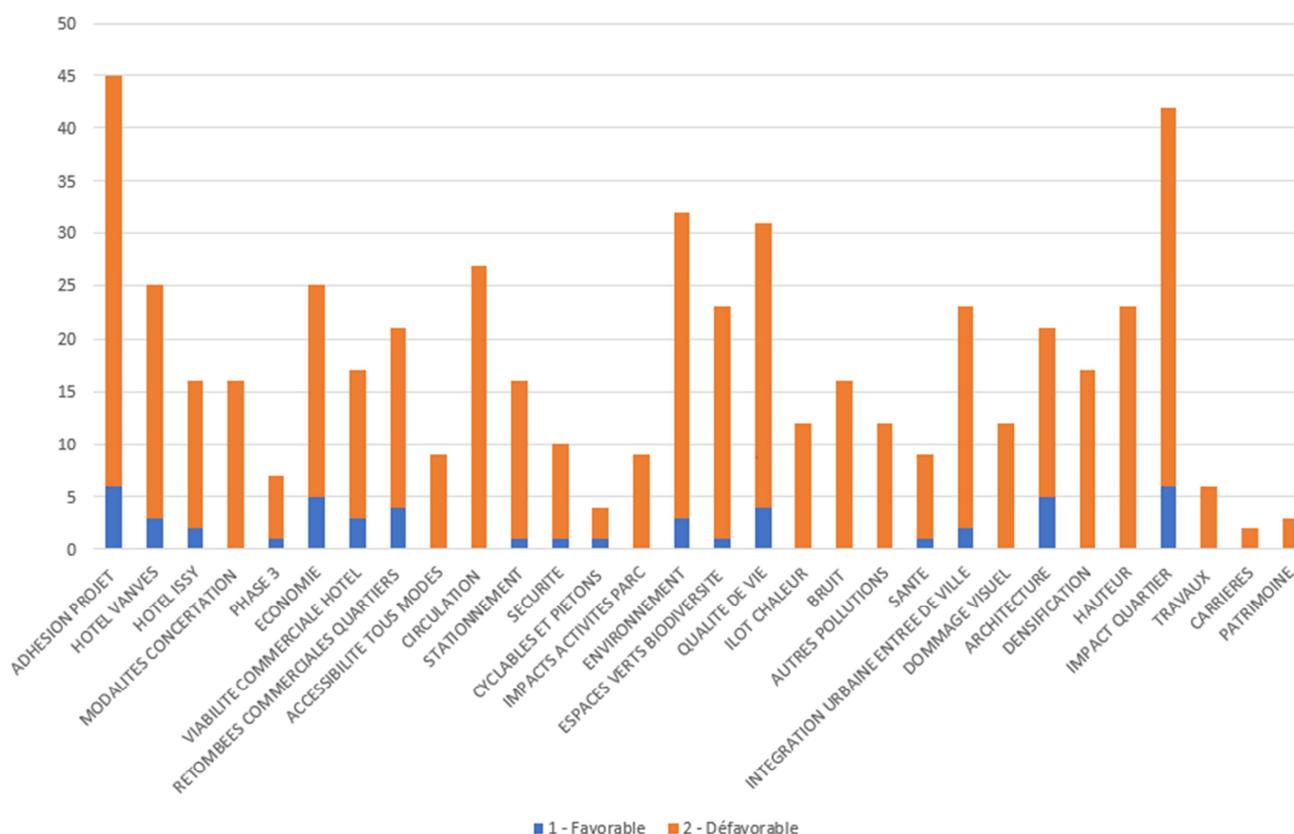
-les activités d'hôtellerie sur ces secteurs sont également remises en cause, jugées en contradiction avec les secteurs résidentiels existants, de moindre intérêt économique pour la vie des quartiers et de moindre intérêt pour l'attractivité des villes. Leur viabilité économique est, de plus, mise en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

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

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

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

Avis favorables / défavorables par thème



### Qualification des déposants :

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

## 6- Thèmes issus du tableau de dépouillement

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

### Thème 1 : Modalités de l'enquête publique

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

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

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

**Thème 3 : Déplacements, circulation, stationnement**

Sujet 1 : circulation, trafic et logistique

Sujet 2 : stationnement

Sujet 3 : transports collectifs, piste cyclable et circulation piétons

**Thème 4 : Environnement**

Sujet 1 : arbres, espaces verts et biodiversité

Sujet 2 : îlot de chaleur

Sujet 3 : santé

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

Sujet 1 : intégration urbaine et animation

Sujet 2 : hôtel Issy, architecture et intégration

Sujet 3 : hôtel Vanves, architecture et intégration

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

---

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

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

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

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

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

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

## **THEME 1 : MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **Sujet 1 : CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **Expression significative du public**

##### **OBSERVATION N°1 - ANONYME**

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

##### **OBSERVATION N°4- THOMAS ISSY**

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

##### **OBSERVATION N°13 -BOUTON, ISSY**

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

##### **OBSERVATION N° 25- TENNESON, VANVES**

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

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

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

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

## QUESTIONS

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

### Réponse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Réponse**

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

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

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

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

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

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

**Réponse**

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

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

Ainsi nous avons poursuivi conformément à ces engagements :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Réponse**

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

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

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

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

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

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

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

#### Réponse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Réponse**

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

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

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

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

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

**Réponse**

**Ville d'Issy-les-Moulineaux :** Il a été publiquement évoqué la question de la hauteur dans l'article du Point d'Appui de l'été 2021 présentant l'enquête publique : « A la demande de la Municipalité, une nouvelle phase

de concertation a eu lieu à l'automne 2020 et au printemps 2021. Les représentants des riverains ont donné leur accord pour un projet à 26 mètres, respectant ainsi la hauteur maximale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), », ce même article a servi de support à la page internet du site issy.com (<https://www.issy.com/decouvrir-issy/urbanisme-grands-projets/grands-projets/projet-mixcite-enquete-publique>) informant les habitants sur la tenue d'une enquête publique.

Lors du Conseil Municipal du 1er juillet 2021, une délibération a été prise pour rendre l'avis concernant le projet Mixcité. Dans cette dernière, il est écrit : « A l'issue de la phase de concertation réalisée par la Ville et VIPARIS, menée durant l'automne et l'hiver 2020, il a finalement été décidé de limiter sa hauteur à 26m maximum, conforme au PLU. ». Cette délibération faisant office d'avis, comme le voulait la procédure, a été ajoutée au dossier de l'enquête publique pour le projet Mixcité.

Le dossier de modification simplifiée, dans lequel il n'y a pas de modification de la réglementation des hauteurs pour la zone du Parc des expositions, a été adressé au commissaire enquêteur le 25/08/21. L'article du Point d'Appui de l'été 2021 a été adressé également au commissaire enquêteur par mail le 10/09/21.

De plus, l'étude d'impact du projet Mixcité ayant été réalisée en amont des différentes concertations menées avec les riverains, pour des raisons juridiques, n'a pas pu être évoquée de manière plus explicite la limitation de la hauteur du projet d'hôtel d'Issy-les-Moulineaux à 26m.

Enfin, une procédure de participation électronique du public sera réalisée dans la poursuite de l'enquête publique, suite au dépôt de la demande de permis de construire de l'hôtel Issy-les-Moulineaux.

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

#### **Réponse**

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

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

#### **Expression significative du public**

##### **OBSERVATION N°29- ANONYME ISSY**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## QUESTIONS

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Mixcité et la Phase 3 constituent deux projets distincts tant juridiquement que dans leur finalité même. Les travaux de la Phase 3 ont pour objectif de répondre aux besoins de rénovation et de modernisation du Parc exprimés par la ville de Paris qui en est le propriétaire. Il s'agit d'un projet conçu et initié par la ville de Paris et que la société Viparis Porte de Versailles doit mettre en œuvre, en réalisant le Programme des Travaux mis à sa charge par le contrat de concession de travaux publics qui lui a été attribué à l'issue d'une procédure de mise en concurrence. Le projet Mixcité vise, pour sa part, à valoriser les droits réels dont la société Viparis Porte de Versailles dispose en vertu du bail emphytéotique administratif qui lui a été consenti sur l'emprise du Parc des Expositions en réalisant d'autres ouvrages que ceux mis à sa charge par le Programme des Travaux de la concession. A cet effet, le projet Mixcité a pour objectif, d'une part, d'apporter sur le parc une offre complémentaire et par conséquent de répondre aux besoins d'un public différent de celui des usagers du parc des expositions, d'autre part, de reconstituer une façade urbaine connectée avec les villes limitrophes. En revanche, le projet Mixcité n'a pas vocation à mettre en œuvre le Programme de Travaux de la concession et ne se rapporte pas davantage à la destination principale du Parc des Expositions.

**A ce titre, les textes ne prévoient pas qu'une seule procédure publique puisse porter sur deux projets distincts, malgré une éventuelle connexité entre eux. Une concertation unique portant sur la Phase 3 et**

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

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

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

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

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

#### **Réponse**

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

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

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

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

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

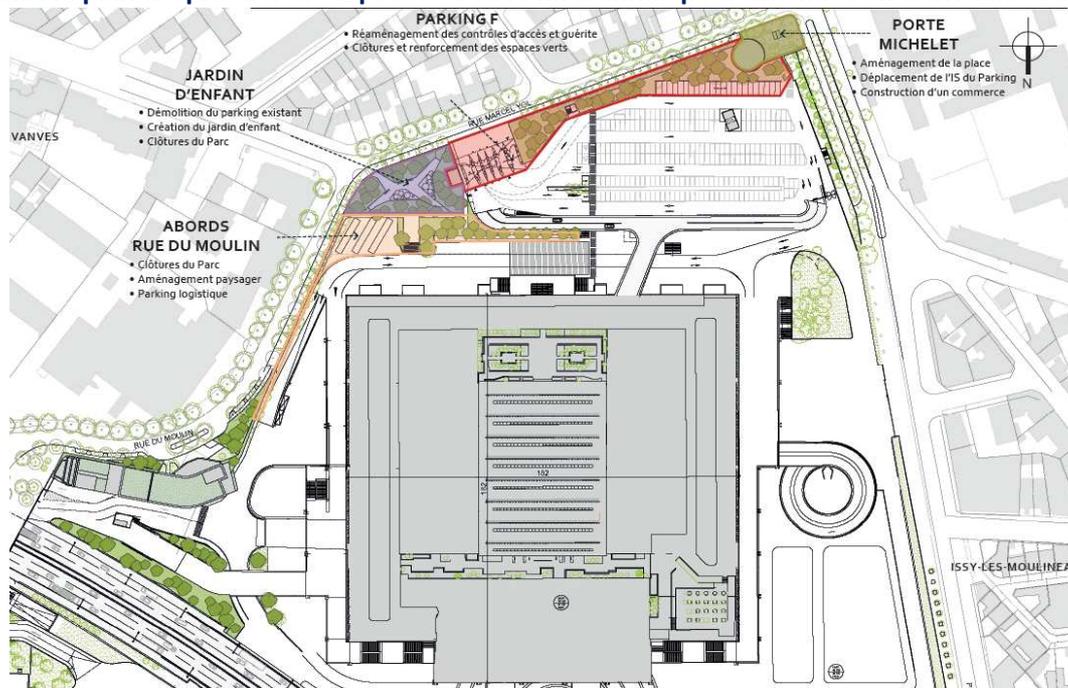
*[La concession a] pour objet de confier au cocontractant un programme de rénovation du Parc des Expositions répondant aux besoins exprimés par la Ville de Paris dans le cadre de son Projet de Modernisation du Parc des Expositions ».*

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

**travaux de la Phase 3 avant les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024** pour les raisons détaillées ci-après en réponse à la Question N°11.

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

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



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

### Réponse

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

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

Par ailleurs, ce décalage s'est heurté aux impératifs liés à la préparation et l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 sur Paris. En effet, démarrer les travaux de la Phase 3 au plus tôt après la période d'urgence sanitaire ne nous aurait pas permis d'achever le programme de travaux préalablement à la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Etant donné la place centrale qu'occupent les Pavillons 2&3

dans le Parc des Expositions, la présence d'un chantier, même arrêté était totalement incompatible avec la tenue d'un tel évènement en terme de sécurité et d'image. **La Ville de Paris a donc demandé à VIPARIS de décaler le lancement de la Phase 3 après le Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.**

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

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

**Réponse**

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

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

**Réponse**

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

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

**Réponse**

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

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

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

**Sujet 3 : MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

## Expression significative du public

### **OBSERVATION N° 25- TENNESON, VANVES**

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

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

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

### **OBSERVATION N°4- THOMAS ISSY**

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

## QUESTIONS

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

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

### **Réponse**

**VIPARIS** : Nous avons présenté lors du **comité riverains de juillet 2019** un point spécifique sur la concertation préalable organisée en précisant les principaux points soulevés et les premières conclusions identifiées. Nous avons également profité de ce comité pour évoquer les prochaines étapes du calendrier administratif du projet, en évoquant la procédure d'enquête publique qui permettrait de poursuivre l'échange engagé.

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

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

**Ville de Vanves** : Le projet Mixcité, comportant alors deux phases dont une première portant sur la construction des deux hôtels, a fait l'objet du 15 mai 2019 au 14 juin 2019 d'une procédure de concertation

menée sous l'égide de Monsieur Matthieu DEWAS, garant désigné par la Commission Nationale du Débat Public.

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

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

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

**Réponse**

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

**Ville d'Issy-les-Moulineaux :** La Ville d'Issy-les-Moulineaux a informé le Conseil Municipal du projet Mixcité (CM du 01/07/21), lors de la délibération prise pour l'avis sur le projet Mixcité. Dans ce cadre-là, il a été rappelé les principaux éléments existants du projet d'hôtel d'Issy (surface, stationnement, retrait du bâtiment, commerces...) et aussi un point spécifique sur la hauteur : « A l'issue de la phase de concertation réalisée par la Ville et VIPARIS, menée durant l'automne et l'hiver 2020, il a finalement été décidé de limiter sa hauteur à 26m maximum, conforme au PLU. »

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

**Réponse**

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

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

**Sujet 4 : CONFLIT D'INTERET**

**Expression significative du public**

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

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

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

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

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

### **QUESTION**

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

#### **Réponse**

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

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

### **Sujet 1 : OPPORTUNITE ECONOMIQUE DU PROJET**

#### **Expression significative du public**

#### **OBSERVATION N°6 - ANONYME**

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

#### **OBSERVATION N°4- THOMAS, ISSY**

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

#### **OBSERVATION N°5 -ANONYME**

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

#### **OBSERVATION N° 14 -LAVILLONNIERE, VANVES**

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

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

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

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

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

#### **OBSERVATION N° 14 -LAVILLONNIERE, VANVES**

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

#### **OBSERVATION N°41 – CONSTANT, VANVES**

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

#### **OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY**

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

## **QUESTIONS**

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

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

### **Réponse**

**VIPARIS** : En préambule, il convient de rappeler que le rapport MKG fait état de plusieurs recommandations s'agissant de la capacité hôtelière de la zone d'étude et qu'en complément de la création d'un établissement « économique » de 250 à 300 chambres, il suggère notamment la création d'un établissement « super-économique » de 200 à 250 chambres complémentaires. Le positionnement des hôteliers n'étant plus

désormais aussi tranché qu'auparavant, il convient également de nuancer les appellations « économiques » et « super-économiques », les nouveaux hôtels se positionnant désormais davantage sur des gammes « design » et « lifestyle » pour une offre destinée à une clientèle comparable.

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

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

**Q 20 : Alors que la lutte contre le changement climatique induit et induira des changements de comportements dans les déplacements notamment professionnels, que la crise covid est incertaine quant à son évolution, quelles études conduisent à penser qu'hormis le temps des JO Paris 2024 et de la Coupe du monde de rugby en 2023, l'activité congrès sur le Parc évoluera de telle sorte que la capacité hôtelière du secteur ne soit pas en surcapacité après ces événements, conduisant à ce que les hôtels de Vanves et d'Issy ne soient pas rentables ?**

#### Réponse

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

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

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

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

Pour rappel, le Grand Paris n'est aujourd'hui « qu'en 3ème position » de la capacité hôtelière au monde, derrière le Grand Londres et New York. C'est pourtant la 1ère destination touristique mondiale avec une fréquentation en hausse (90 millions de visiteurs étrangers en 2018 soit +4%). **Le sous-dimensionnement de l'offre hôtelière sur le site du Parc Expo de la Porte de Versailles était par ailleurs souligné par MKG** qui concluait dans son rapport que le marché hôtelier se heurterait à court terme à un manque de chambres économiques et à une insuffisance en hôtellerie de grande capacité (supérieure à 200 chambres).

Les arrivées hôtelières et les nuitées sont en hausse en 2019 vs 2018 (25 millions d'arrivées hôtelière soit +0,9% / 52,5 millions de nuitées soit +0,4%) ce qui laisse présager un besoin croissant d'hébergement dans

les années à venir avec l'apaisement du contexte de crise actuelle. On peut également souligner que le tourisme d'affaires à Paris représente 48,5% des nuitées et que la majeure partie des voyageurs d'affaires (63%) séjournent à l'hôtel.

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

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

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

##### **Réponse**

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

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

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

##### **Réponse**

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

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

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

## **Sujet 2 : RETOMBÉES ECONOMIQUE POUR LES COMMUNES**

### **Expression significative du public**

#### **OBSERVATION N°1 - ANONYME**

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

#### **OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES**

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

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

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

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

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

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

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

#### **OBSERVATION N°42 - EKLO groupe hôtelier**

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

#### **OBSERVATION N°42 - EKLO groupe hôtelier**

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

#### **OBSERVATION N°42 - EKLO groupe hôtelier**

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

### **QUESTIONS**

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

#### **Réponse**

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

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

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

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

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

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

#### **Réponse**

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

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

#### Réponse

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

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

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

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

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

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

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

A titre illustratif, avec un taux d'occupation estimé à 70%, la fréquentation du futur hôtel générera un potentiel de 215 clients par jour pour les commerces et services du Centre Commercial du Plateau et pour les restaurants implantés sur la commune, en particulier rue Jean Jaurès, rue Jean Bleuzen et avenue Victor Hugo. **Eklo sera également à considérer comme un nouveau client pour les producteurs et fournisseurs de la zone puisque le groupe attache une importance particulière à s'approvisionner en circuit-court** pour proposer une offre de restauration et bar de proximité.

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

#### Réponse

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

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

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

#### Réponse

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

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

### **THEME 3 : DEPLACEMENTS, CIRCULATION, STATIONNEMENT**

#### **Sujet 1 : CIRCULATION, TRAFIC ET LOGISTIQUE**

##### **Expression significative du public**

##### **OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES**

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

##### **OBSERVATION N°31- ANONYME**

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

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

##### **OBSERVATION N°24- KITZIS, VANVES**

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

##### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

« La partie du dossier consacrée à l'évaluation des impacts sur la circulation et le stationnement est plutôt succincte alors que la construction de nouveaux hôtels de grande capacité dans un quartier déjà saturé par les activités de Paris Expo ne peut que susciter des craintes dans ce domaine. Le constat des riverains sur la situation actuelle est le suivant : Les rues Jullien, Marcel Yol et du Moulin font partie d'un itinéraire d'évitement du boulevard périphérique depuis Issy les Moulineaux et supportent de ce fait une circulation importante et en augmentation aux heures de pointe. Cette circulation ne peut que continuer à croître au fur et à mesure que des mesures restrictives seront prises sur le réseau parisien. Les parcs de stationnement de Paris Expo sont saturés dès le milieu de la matinée lors des grands salons. La queue des véhicules accédant au Parking du hall 7 remonte côté Vanves jusqu'à la Place des Insurgés de Varsovie. Les parcs privés situés aux abords de Paris Expo accueillent également des visiteurs (parking du centre commercial du Plateau notamment). La rue Jean Jaurès et les petites voies adjacentes sont fermées à la circulation lors des grands salons, de même que la rue du Moulin lorsque le parking du hall 7 est plein. Lors des phases de

montage ou de démontage des salons, les camions en attente obstruent parfois totalement la place des Insurgés de Varsovie. La sortie des salons à 19H (ou 22 H en cas de nocturne) sature totalement les voies du quartier et notamment les carrefours Albert Legris et place des Insurgés de Varsovie. Les emplacements réservés aux autocars devant l'hôtel Mercure sont saturés, notamment l'été avec l'accueil de groupes de touristes, et il est fréquent qu'un autocar stationne en double file pendant la montée ou la descente des passagers, ce qui n'est pas sans risque dans une portion de voie en courbe. »

## QUESTIONS

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

### Réponse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Réponse**

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

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

**Réponse**

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

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

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

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

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

**Réponse**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Q 32 : la rue du Moulin paraît particulièrement impactée par la saturation du trafic. L'observation n°37 relate que la rue du Moulin « est une rue calme mais elle est déjà très utilisée : a. Itinéraire de délestage du périphérique ou du boulevard des maréchaux ; b. accès au parking du pavillon 7 pour les visiteurs du parc des expositions ; c. montage-démontage des salons ; d. Bloquée les jours de salon sauf pour les résidents. »**

**Alors que selon la plaquette Eklo transmise à la commissaire enquêteur, Eklo prévoit que 25% de sa clientèle devrait venir en véhicule, et que 60% de cette clientèle resterait pour une nuitée, cela fait déjà un nombre conséquent de véhicules (arrivée/départ) par jour à se déplacer rue du Moulin.**

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

#### **Réponse**

**VIPARIS** : Il convient en préambule de préciser que les données communiquées par Eklo sur leur clientèle se basent sur les hôtels ouverts à ce jour par le groupe et situés en dehors de la région parisienne. L'implantation d'un hôtel en porte de Paris engendre nécessairement des comportements différents de ceux constatés pour un hôtel situé en province. **Les projections réalisées dans le cadre de l'étude de déplacements du dossier d'étude d'impact estiment notamment que la plupart des clients de l'hôtel (au moins 60%) se déplaceront en transports en commun.**

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

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

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

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

#### **Réponse**

**VIPARIS** : Comme évoqué en réponse à la Question N°31, **la logistique déportée permet de réduire significativement les flux de véhicules aux abords du site d'exploitation** puisqu'actuellement nous constatons (i) que de nombreux utilitaires et camions ne sont pas remplis à 100 % en arrivant sur notre site

et (ii) que les abords du site sont rapidement saturés malgré les systèmes déjà mis en place pour réguler les arrivées / départs de véhicules. Pour donner un ordre d'idée, **nous avons un objectif de réduction de 30% - 50% du trafic lié à l'activité du site sur le Palais des Congrès avec ce dispositif.**

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

## **Sujet 2 : STATIONNEMENT**

### **Expression significative du public**

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

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

#### **OBSERVATION N°8 -ANONYME**

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

#### **OBSERVATION N° 28- ANONYME ISSY**

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

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

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

#### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

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

#### **OBSERVATION N°22 -BANDELAC, ISSY**

« je suis l'un des usagers du parking de l'ensemble Matrat Voisembert dont la sortie se situe en face du futur hôtel de l'angle Ernest Renan - Rue du 4 septembre. Je suis inquiet de l'impact de la construction sur la

fluidité du trafic de véhicules au moment des heures de pointes (7h00 - 9h00) par exemple, sachant que s'ajoute au flux des véhicules sortants comme le mien ceux des utilitaires liés à l'activité de quelques entreprises ayant des locaux au sein de ce parking. Merci de me rassurer en m'indiquant les mesures qui seront prises pour assurer une bonne fluidité du trafic. »

#### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

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

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

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

#### **QUESTIONS**

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

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

#### **Réponse**

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

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

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

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

#### **Réponse**

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

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

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

**Réponse**

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

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

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

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

**Ville de Vanves** : Rue du Moulin, des emplacements de stationnement sont réservés aux autocars liés à l'activité de l'Hôtel MERCURE.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : L'activité du Parc génère la majeure partie des flux de véhicules du site, ainsi afin de réduire significativement les flux de véhicules aux abords du site d'exploitation, nous menons en aujourd'hui le projet de logistique déportée détaillé en réponse aux Questions N°31 et N°33. Nous œuvrons ainsi davantage à réduire le trafic aux abords du Parc et notamment rue du Moulin.

Par ailleurs, comme exposé en réponse à la Question N°36 et bien que Mixcité ne vise pas à résoudre les problématiques associées aux flux logistiques du Parc des Expositions, **les conclusions de l'étude de déplacements réalisée projettent une diminution de la circulation actuelle avec l'implantation des hôtels qui capteront une partie des déplacements quotidiens depuis/vers le Parc des Expositions** pendant le montage, le démontage et la tenue d'un événement.

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

## Réponse

**VIPARIS** : Comme évoqué ci-avant, les organisateurs d'événements sont responsables de la gestion des cars. Nous leur rappelons donc les règles de circulation, dépose et stationnement en vigueur sur la zone avant la tenue de chaque événement. Lorsque nous constatons des comportements non réglementaires, nous remontons l'information à l'organisateur et tentons de résoudre au plus rapidement la situation pour ne pas engorger les rues environnantes du Parc des Expositions. Nous avertissons également les forces de l'ordre qui sont les seules légitimes à intervenir sur l'espace public.

Nous pouvons étudier avec l'organisateur en amont de l'événement des demandes spécifiques de dépose à l'intérieur du Parc sur zones bien définies, notamment pour des congrès, mais cela reste des demandes occasionnelles.

**Ville de Vanves** : Le respect des règles de stationnement fait l'objet d'une surveillance de la part de la police municipale et de verbalisations en cas d'infractions constatées.

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

## Réponse

**VIPARIS** : A ce jour, nous constatons que les abords du Parc des Expositions sont saturés 10 à 20 jours par an. Il est en effet difficile d'étudier de manière isolée un seul accès logistique du Parc des Expositions puisque **dès qu'une porte connaît une forte affluence de véhicules, nous reportons un maximum de flux sur les autres portes du site.**

Depuis l'implantation du système Logipass en 2018, décrit en réponse à la Question N°28, nous pouvons mieux anticiper les périodes de forte activité sur site et ainsi veiller à mieux répartir les flux entrants et sortants sur les différents accès au Parc des Expositions. Toutefois, avec la mise en œuvre de la logistique déportée, nous visons de réduire significativement les déplacements aux abords du site et ainsi ne plus engendrer de saturation du secteur de par l'activité du site.

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

## Réponse

**VIPARIS** : L'implantation de l'hôtel Vanves entraîne la suppression de 6 places de stationnements sur voirie afin d'aménager les accès à la contre-allée desservant l'hôtel. A ce jour, nous proposons aux riverains des tarifs préférentiels sur une base trimestrielle pour stationner dans les parkings du Parc des Expositions, notamment le parking VIP. A ce jour nous, 45 places de stationnement sont sous contrat et une dizaine de places supplémentaires pourraient être réservées pour les riverains sur les prochaines années.

**Ville de Vanves** : 6 places de stationnement sur voirie seront supprimées

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

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Le parking P7 n'ouvre qu'en fonction des événements sur le site. Toutefois, le parking P6 également à proximité de l'hôtel est ouvert 24H/24. Les parkings appliqués actuellement sont les suivants pour les véhicules légers 4 roues motorisés :

- Jusqu'à 4h : 1,10€ /15min
- De 4h01 à 7h : 0,90€ /15min
- De 7h01 à 10h : 0,70€ /15min
- De 10h01 à 24h : 36,80€
- Par tranche additionnelle de 24h : 36,80€

Des tarifications particulières sont proposées notamment aux véhicules deux roues motorisés et pour l'accès au parking VIP. Les parkings P6 et P7 sont tous deux situés à environ 150-200m de l'entrée de l'hôtel.

Nous avons par ailleurs prévu dans nos accords avec l'hôtelier de leur proposer une convention comparable à celle convenue avec le Mama Shelter, pour que l'hôtelier puisse proposer à ses clients et employés un accès privilégié au parking P6.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Lorsque les clients de l'hôtel se déplacent en voiture, ils anticipent généralement la question du stationnement, et davantage encore sur Paris. Ils contactent alors en amont de leur arrivée l'hôtel pour connaître les modalités de stationnement sur place et réservent même souvent une place de stationnement avant leur séjour lorsque cela est possible. Tous les clients dans ce cas de figure seront redirigés directement vers les parkings du Parc des Expositions par Eklo. L'utilisation des parkings du Parc des Expositions est renforcée par le fait que le stationnement sur voirie dans les rues de Vanves adjacentes au parc est limité à 5h30, ce qui sera rappelé aux clients lors de leur réservation. On rappelle par ailleurs que les déplacements des clients en voitures constituent une part non majoritaire des projections réalisées pour l'hôtel Vanves.

Par ailleurs, comme mentionné en réponse à la Question N°41, nous proposerons à Eklo un accord similaire à celui convenu avec le Mama Shelter afin que les clients de l'hôtel puissent bénéficier d'un accès privilégié au parking P6, sécurisé et ouvert 24H/24.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles propose plus de 4 000 places de parking réparties entre les parkings P6, P1, P7, VIP et PREMIUM. Comme évoqué ci-avant, les parkings P6 et P7 qui regroupent 2 727 places (dont 143 places pour les deux roues), se situent tous deux à moins de 200m de l'entrée de l'hôtel. Le parking P6 est aujourd'hui automatisé et ouvert 24H/24 ce qui en fait une offre

privilegiée pour l'hôtel Vanves. L'automatisation du parking P7 sur le même principe est envisagée dans les prochaines années.

Il convient également de préciser que la fréquentation des parkings du Parc des Expositions va en diminuant depuis plusieurs années. Les parkings n'ont été complets que 36 jours durant l'année 2018 et 17 jours seulement en 2019. **La réouverture du parking 6, effective depuis le mois d'octobre 2019**, accentuera cette tendance et permet d'élargir l'offre de stationnement existante.

### **Sujet 3 : TRANSPORTS COLLECTIFS, PISTE CYCLABLE ET CIRCULATION PIETONS**

#### **Expression significative du public**

##### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

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

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

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

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

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

##### **OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY**

« Il n'y aura aucune amélioration des cheminements piétons et des pistes cyclables, sur un périmètre élargi, depuis les accès aux hôtels, vers l'entrée du parc et les stations de métro et les arrêts de bus et de tramway. Or ces cheminements sont à l'heure actuelle très inconfortables et souvent dangereux: les pistes cyclables sont des pictogrammes peints sur la chaussée ou, quand elles existent, s'interrompent brutalement. Dans ce quartier très dense, les trottoirs sont réduits à la portion congrue. »

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

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

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

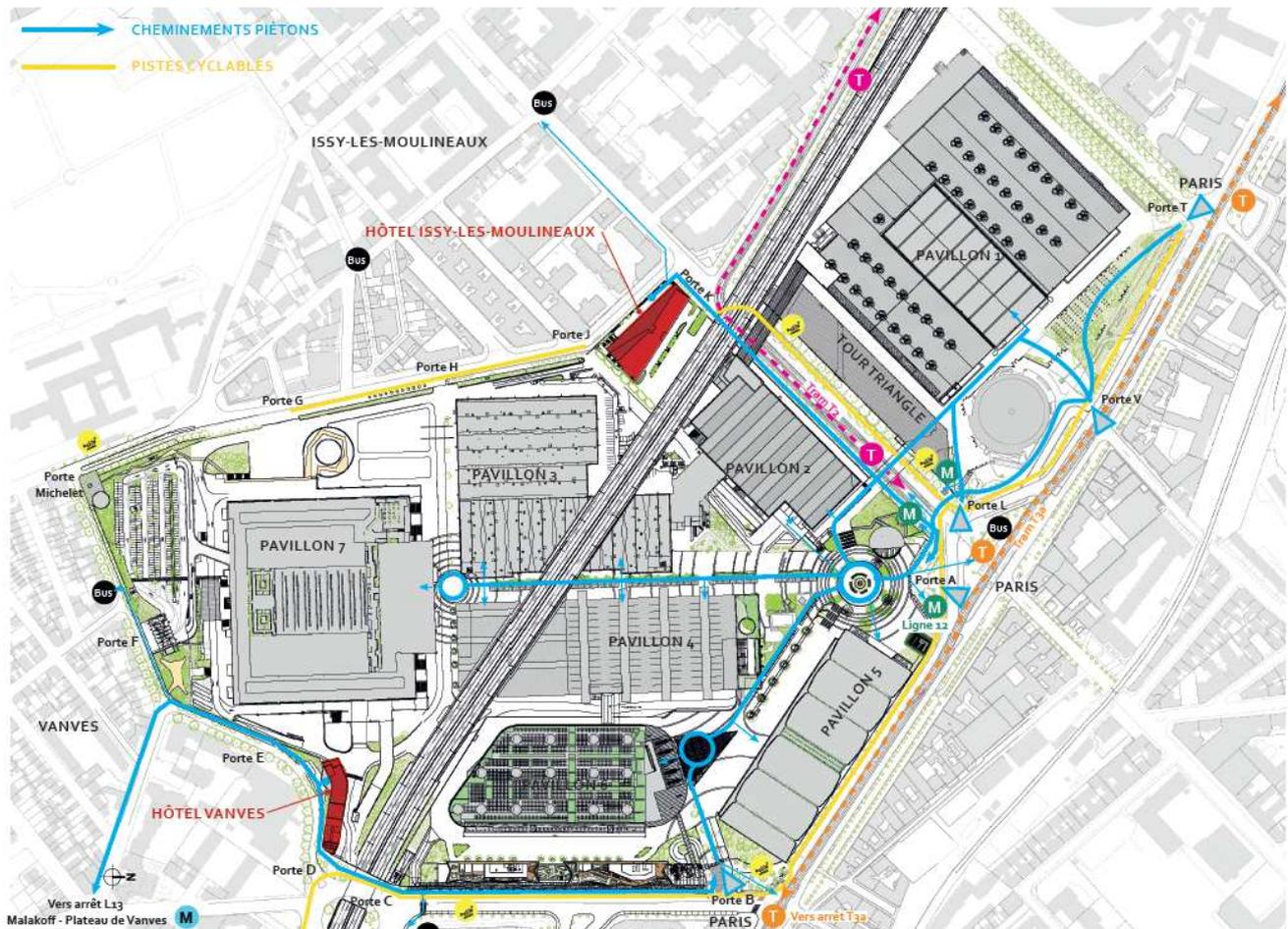
« La non-conformité au PLU de Vanves ou au code de la construction sur le stationnement des vélos  
Le projet ne respecte pas l'article 12 du règlement du PLU en ce qui concerne la surface du local destiné au stationnement des vélos qui devrait mesurer plus de 29 m<sup>2</sup> alors que la superficie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

## QUESTIONS

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

### Réponse

**VIPARIS** : La réponse de VIPARIS à l'avis de la MRAe présente bien l'arrêt Malakoff Plateau de Vanves (ligne 13) comme accès direct à l'hôtel Vanves (voir plan repris ci-après de la réponse adressée).



*Représentation de la continuité des itinéraires entre le Parc et son environnement  
Extrait de la réponse de VIPARIS à l'avis de la MRAe*

Dans l'étude de déplacements du dossier d'étude d'impact, il est également bien fait référence aux 3 lignes de métro existantes à proximité du site (ligne 8, ligne 12 et ligne 13) ainsi qu'à leurs capacités (notamment pages 7, 18, 20 et illustrations associées). Les données de l'étude de déplacements sont bien reprises dans les tomes A, B et C de l'étude d'impact ainsi que dans le Résumé Non Technique (RNT) dans les parties relatives aux déplacements. Il se peut malgré tout qu'une référence ait été mal reprise, dans ce cas il s'agirait d'une omission que nous n'aurions pas identifiée.

Dans toutes nos projections et dans le cadre des discussions avec les hôteliers, **l'utilisation de la ligne de métro N°13 via l'arrêt Malakoff Plateau de Vanves a toujours été considérée comme l'un des principaux accès à l'hôtel en transports en commun.** Dans ce sens, nous pouvons également rappeler que nous avons

participé à la mise en place de la signalétique vers le Parc des Expositions depuis la station Malakoff Plateau de Vanves.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Côté rue du Moulin, l'hôtel est implanté en limite de propriété du Parc des Expositions. Côté intérieur du Parc, l'hôtel posé sur pilotis enjambe notamment un poste de livraison électrique, une entrée piétonne et la voie de sortie logistique du Parc afin de ne pas réduire l'emprise des voiries existantes de la porte D. Les contraintes d'implantation ci-avant exposées, notamment l'existence de locaux et de voies accolés à la clôture du Parc des Expositions, ne permettaient pas d'envisager un recul du bâtiment substantiel pour prévoir un élargissement de la rue du Moulin. Au niveau de l'entrée de l'hôtel, l'aménagement prévu en retrait de la rue du Moulin permet d'absorber avec confort et sécurité tout éventuel afflux de public vers l'hôtel.



*Projection du parvis créé avec l'hôtel Vanves (rue du Moulin)  
Extrait de la pièce PC « 0401-VPA-H23-DPC-NTE-PRE-PC4 »*



*Projection du parvis créé avec l'hôtel Vanves (place des Insurgés de Varsovie)  
Extrait de la pièce PC « 0401-VPA-H23-DPC-NTE-PRE-PC4 »*

**Ville de Vanves** : Au droit du projet, la largeur du trottoir varie entre 1,10m et 1,30m à l'exception d'une seule portion d'un linéaire de 20m environ côté place des Insurgés de Varsovie. Sur cette portion, la largeur du trottoir est légèrement inférieure à 1m. Sauf réaménagement complet de la rue du Moulin, un reprofilage du trottoir sur cette portion ne pourrait se faire qu'au détriment des places de stationnement et des arbres d'alignement.

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

**Réponse**

**Ville de Vanves** : Ce trottoir ne dépend pas de l'emprise du parc des expositions. Il appartient à la Ville de Vanves.

**VIPARIS** : Comme évoqué ci-avant en réponse à la Question N°45, la limite du Parc des Expositions est aujourd'hui matérialisée par les clôtures implantées le long de la rue du Moulin. Le trottoir est donc actuellement sur l'emprise publique.

Toutefois, avec la réalisation de l'hôtel Vanves, l'emprise du trottoir rue du Moulin reste sur le domaine public, à l'exception du passage au droit du parvis de l'hôtel qui se retrouvera dans l'emprise du Parc des Expositions avec l'aménagement envisagé au droit de l'entrée de l'hôtel, en retrait de la rue du Moulin. Le revêtement de sol permettra d'identifier la limite de propriété du Parc des Expositions qui ne sera plus systématiquement matérialisée par des clôtures, comme cela a été réalisé notamment pour les hôtels Mama Shelter et Novotel, avenue de la Plaine.

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

**Réponse**

**Ville de Vanves** : Dans le cadre du Plan Vélo de GPSO engagé en 2019, la rue du Moulin n'a pas été identifiée comme un axe nécessitant des aménagements structurants. C'est en revanche le cas de l'avenue Pasteur, très proche et débouchant également sur la même entrée de ville, pour laquelle des études d'aménagements pérennes pour sécuriser la pratique du vélo sont d'ores et déjà prévues. Le projet d'hôtel ne s'opposant pas d'éventuels aménagements cyclables ultérieurs sur la rue du Moulin, la commune va demander à GPSO d'étudier la faisabilité de tels aménagements cyclables, notamment dans la perspective de faire la jonction avec la piste cyclable sur la rue Louis Vicat, actuellement à l'étude par la Ville de Paris. Sans attendre ces aménagements, pour apporter aux cyclistes une plus grande sécurité, la ville a décidé d'abaisser la vitesse à 30km/h sur l'axe Jullien-Yol-Moulin.

**Ville d'Issy-les-Moulineaux** : GPSO ayant la compétence « mobilité », ils ont lancé en 2019 un Plan Vélo, en concertation avec les villes, les associations de cyclistes et les habitants, avec pour objectif de renforcer le maillage du territoire en aménagements cyclables et de renforcer les continuités entre les territoires. GPSO a ainsi pu identifier les aménagements prioritaires qui viendront renforcer la trame cyclable existante.

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

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

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

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

#### **Réponse**

**Ville de Vanves** : A l'instar du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France, le plan local d'urbanisme de Vanves ne fixe pas, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de stationnement pour les vélos applicables aux constructions à destination d'hébergement hôtelier. Le projet ne peut donc pas être non conforme à une disposition inexistante dans le règlement du PLU. Depuis le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, les infrastructures de stationnement des vélos sont encadrées par les articles R.113-11 à R.113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation et non plus par les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 dudit code. Les dispositions en vigueur, comme les précédentes d'ailleurs, sont applicables aux bâtiments à usage

d'habitation, de bureaux, de service public et à usage commercial ou industriel. Les constructions à usage hôtelier, comme en l'espèce, ne relèvent pas du champ d'application de ces dispositions.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Dans le cadre de la gestion de nos chantiers, nous demandons aux entreprises et intervenants de respecter notre Charte Chantier à Faibles Nuisances.

Cette charte prévoit notamment que le chantier soit géré de façon à éviter tout risque pour la santé et la sécurité des ouvriers et des riverains. De ce point de vue, le chantier est suivi par un coordinateur SPS notamment sur toutes les données de nature à avoir une incidence sur l'hygiène et la sécurité du chantier. La gestion du chantier doit être encadrée par des personnels qualifiés concernant la sécurité et les travaux de construction.

Le Maître d'œuvre du chantier s'assurera de la mise en place de procédures type HSE et QSE sur le chantier afin de prévenir l'ensemble des risques afférant aux travaux. Elles devront notamment inclure :

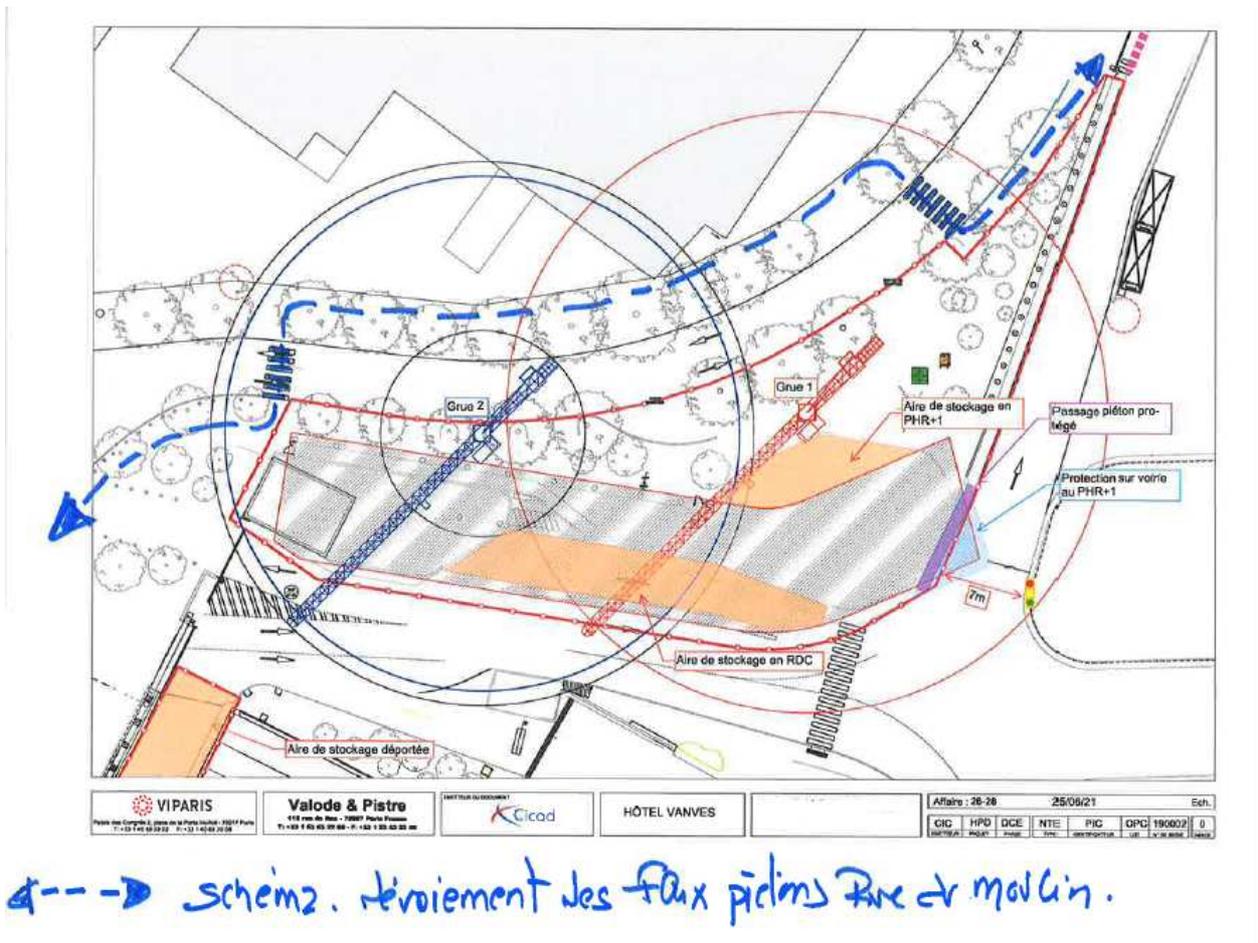
- La prévention sur l'utilisation et la gestion des produits dangereux,
- Des mesures de prévention des risques autour des échafaudages (encerclage, interdiction d'accès...),
- La mise en place d'un filet de protection sur les échafaudages,
- Une procédure de gestion des conflits internes,
- Une procédure d'évacuation d'urgence du chantier.

Le caractère urbanisé et le voisinage résidentiel immédiat de l'opération impose une limitation des nuisances qui passe notamment par une organisation adaptée du chantier vis-à-vis des cantonnements, des accès au personnel et aux livraisons ainsi qu'à la circulation sur le site...

La zone chantier sera délimitée et clôturée par des barrières. La circulation des piétons autour du site devra être préservée et maintenue sécurisée. Tous les accès possibles devront être fermés à clef en dehors de la présence d'un service de gardiennage ou d'un homme trafic. L'agent trafic veillera tout particulièrement au bon fonctionnement de la circulation publique au droit de ces points d'accès ou de sortie, à la fois en veillant à l'accès chantier, les piétons issus des immeubles mitoyens le long de cette impasse. Il doit systématiquement, et pour chaque camion circulant en marche arrière, se positionner de façon à gérer les flux véhicules, vélos et piétons et à protéger ces derniers. La signalétique chantier devra permettre d'assurer une indication claire et sécurisée des accès et déviations éventuelles.

S'agissant plus particulièrement des itinéraires publics dans la rue du Moulin, nous aménagerons le dévoiement du trottoir piéton longeant l'hôtel vers le trottoir piéton sud le long de l'hôtel Mercure afin de sécuriser et d'éloigner au maximum le flux piéton de la zone de chantier (voir représentation ci-après). La rue du Moulin de comportant pas de piste cyclable à dévier, les cyclistes continueront d'emprunter la rue du Moulin pour circuler.

A l'intérieur du Parc des Expositions, la liaison piétonne longeant la voie logistique entre la porte D et l'arrière du Pavillon 7 sera quant à elle protégée des flux camions et des ouvrages du chantier.



*Représentation du dévoiement envisagé des flux piétons rue du Moulin pendant les travaux de l'hôtel Vanves*

**Ville de Vanves :** Le plan d'installation du chantier n'est pas défini à ce jour. La sécurisation des parcours des piétons et des cyclistes fera l'objet d'une attention particulière lors de son élaboration.

#### **THEME 4 : ENVIRONNEMENT**

##### **Sujet 1 : ARBRES, ESPACES VERTS ET BIODIVERSITE**

###### **Expression significative du public**

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

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

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

« Comment peut-on accepter de couper 10 arbres même s'ils seront remplacés, les jeunes arbres ne correspondront donc pas aux photos d'insertion dans le site avant 30 ans. Les espaces verts du projet sont une pelouse sur les espaces restants pour satisfaire les exigences urbaines, mais sans utilité vu le peu de surface : la zone est presque à 100% étanche ! »

#### **OBSERVATION N° 20- ANONYME, VANVES**

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

#### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

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

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

« L'étude d'impact faune flore - Il est remarquable de conclure à la quasi-absence d'impacts sur une faune qui n'a pas été sérieusement recensée. L'étude présentée en annexe énonce en effet en avertissement page 16: « Pour cette étude, la limite la plus conséquente est liée à la période restreinte pour la réalisation des inventaires. En effet, cette période ne s'étend pas sur une année complète et, par conséquent, ne permet pas de couvrir l'ensemble des taxons possiblement présents sur le site et cycles de vie complets des espèces. Des inventaires réguliers ont toutefois été réalisés depuis 2012, date à laquelle le programme de restructuration a débuté, permettant de caractériser et suivre l'évolution des habitats et espèces accueillis sur le site.

Par ailleurs, des difficultés supplémentaires ont été soulevées lors de la réalisation des inventaires sur site. Lors du premier passage le 4 mai 2019, le site accueillait la foire de Paris. Par conséquent, la présence accrue du public n'a pas facilité les relevés et écoutes sur le site. A cela s'ajoute les nuisances sonores liées au trafic routier (périphérique, voies annexes) et à l'activité logistique importante sur le site. Il est, dans ces conditions, difficile de percevoir distinctement les chants d'oiseaux pour les identifier. » Elle confirme pourtant également que le Parc Michelet est bien un des maillons d'un espace naturel sensible des coteaux de Seine. »

#### **Avis de la Ville de Paris**

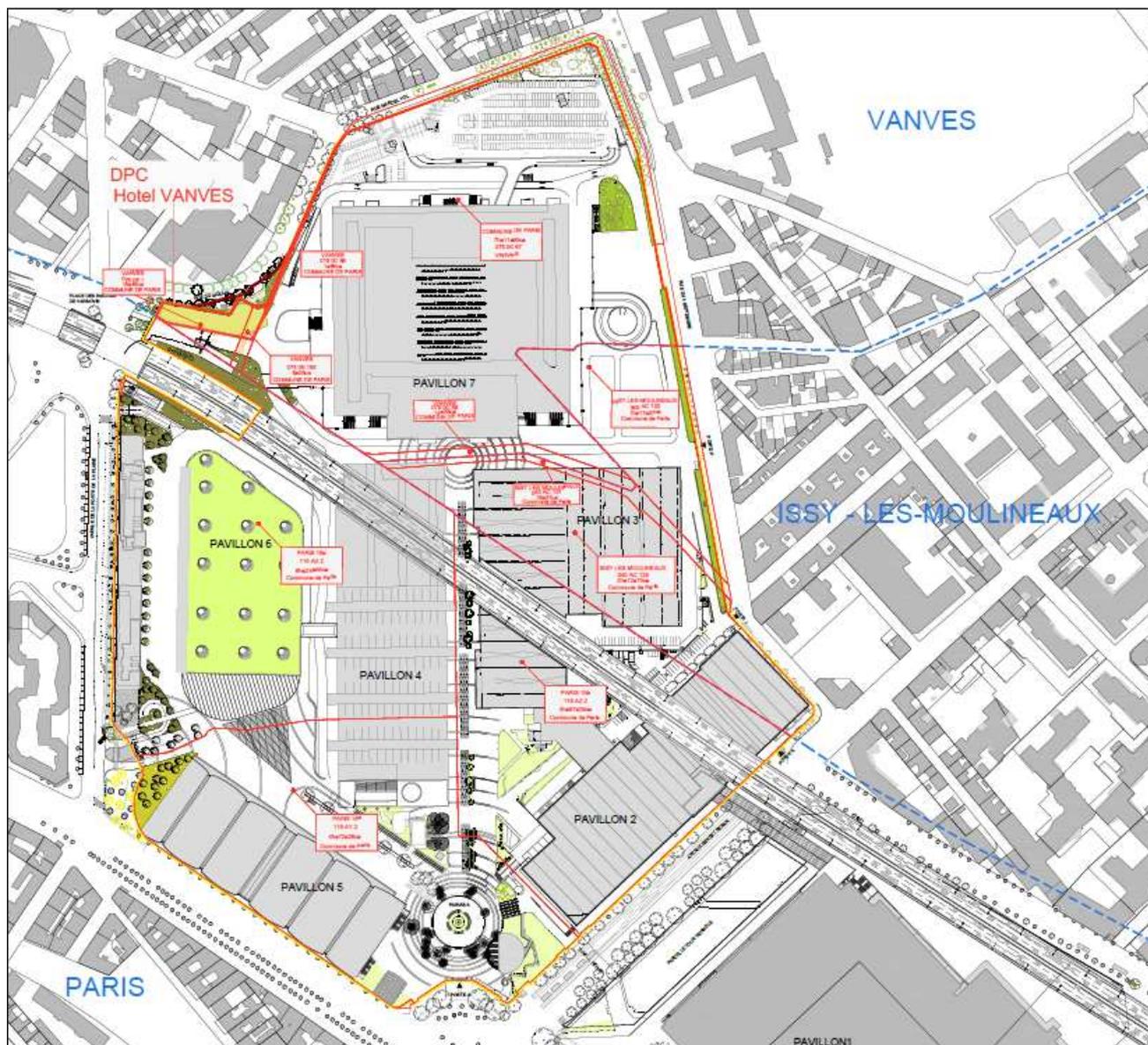
« la Ville indiquait dans son courrier du 30 octobre 2018 adressé à ViParis qu'en condition à la réalisation du programme Mixcité, il ne devait emporter aucun impact sur les engagements du programme contractuel d'investissement issu du contrat de concession de travaux, que ce soit en termes de programme ou de calendrier et notamment sur les aspects d'environnement (part de surface bâtie, part de surface en pleine terre...). Aussi, le projet de construction de cet hôtel et le réaménagement de ses abords amène à un bilan de surface végétalisées de pleine terre négatif de l'ordre de 595 m<sup>2</sup>. 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 » ;

## **QUESTIONS**

**Q 50 : pour éclairer la commissaire enquêteur, concernant l'hôtel Vanves, l'emprise au sol du projet (1 346 m<sup>2</sup>) ne correspondant pas à la surface cadastrale mais au seul bâtiment projeté (étude d'impact tome A p14) et à la limite du projet, pouvez-vous préciser de combien est la surface cadastrale et indiquer, plan à l'appui, quelles en sont ses délimitations?**

**Réponse**

**VIPARIS** : Nous devons considérer les références cadastrales du terrain d'assiette, soit pour chacun des deux hôtels, de l'emprise du Grand Parc, situé sur les communes de Paris, Issy-les-Moulineaux et Vanves et représentée ci-après (également intégrée au dossier de permis de construire déposé pour l'hôtel Vanves « 03-0102-PC1-PLAN CADASTRAL ILOT GRAND PARC ») :



*Plan cadastral de l'îlot Grand Parc du Parc des Expositions de la Porte de Versailles*

Les informations cadastrales du Grand Parc sont reprises dans le tableau ci-après, sur la base des informations issues du Bail Emphytéotique Administratif convenu entre la Ville de Paris et Viparis Porte de Versailles :

	Section	N°	Contenance	Propriétaire(s)
Paris	115 AZ	2	04ha 57a 29ca	commune de Paris
	115 AY	2	04ha 72a 26ca	commune de Paris
	115 AX	2	06ha 24a 94ca	commune de Paris

TOTAL PARIS en m<sup>2</sup> **155 449,00**

	Section	N°	Contenance	Propriétaire(s)
Vanves	075 C	68	00ha 14a 35ca	commune de Paris
	075 C	67	07ha 11a 90ca	commune de Paris
	075 C	66	00ha 01a 66ca	commune de Paris
	075 E	195	00ha 05a 05ca	commune de Paris
	075 E	1	00ha 18a 46ca	commune de Paris

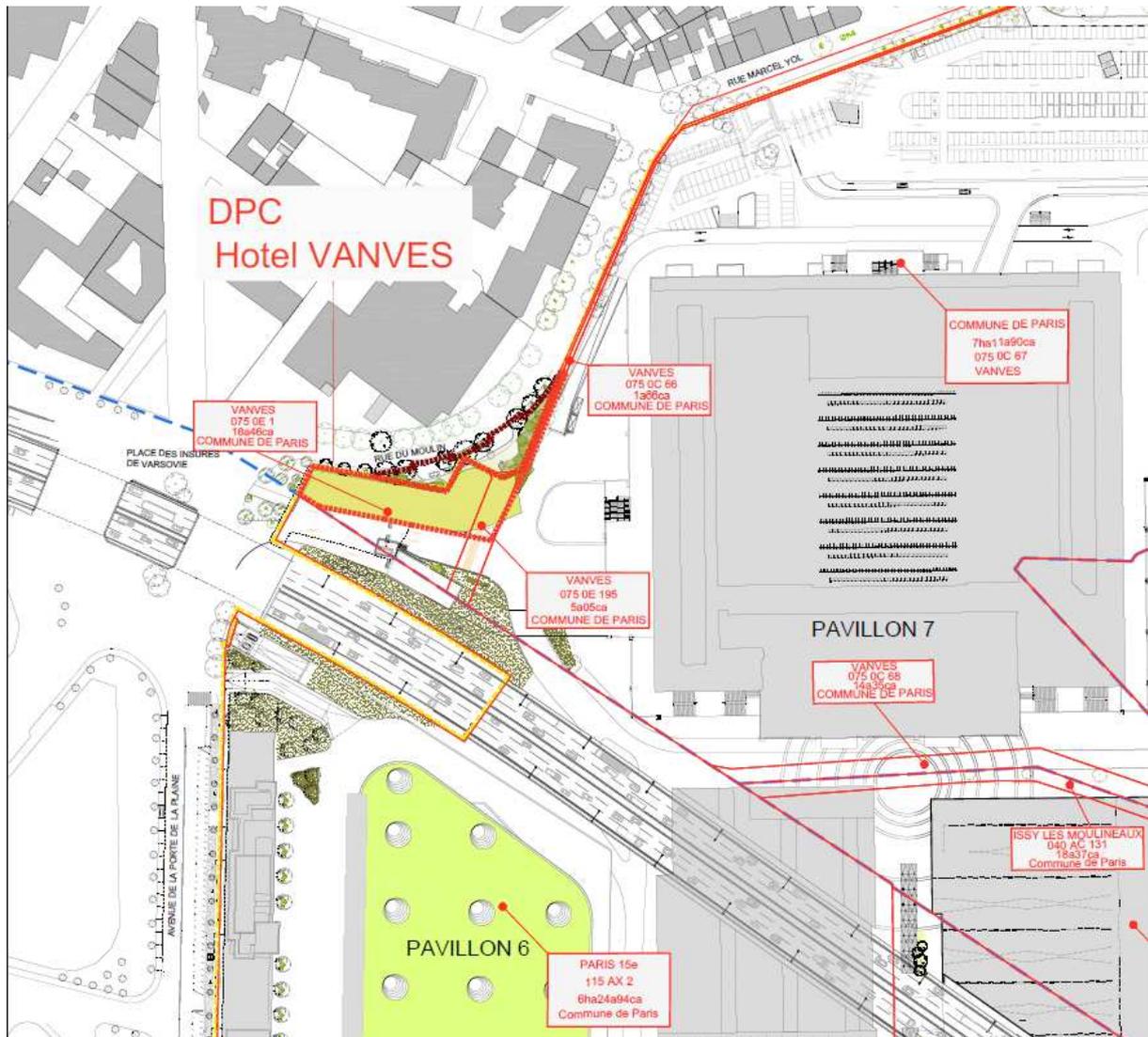
TOTAL VANVES en m<sup>2</sup> **75 142,00**

	Section	N°	Contenance	Propriétaire(s)
Issy les Moulineaux	040 AC	129	02ha 12a 70ca	commune de Paris
	040 AC	131	00ha 18a 37 ca	commune de Paris
	040 AC	132	01ha 17a 07ca	commune de Paris

TOTAL ISSY LES MOULINEAUX en m<sup>2</sup> **34 814,00**

**TOTAL DES 3 COMMUNES : 265 405 m<sup>2</sup>**

Il convient toutefois de préciser ici que le projet d'hôtel Vanves étant implanté uniquement sur la commune de Vanves, les parcelles impactées se limitent à la représentation ci-après (également jointe au dossier de permis de construire déposé pour l'hôtel Vanves « 04-0103-PC1-PLAN CADASTRAL HOTEL VANVES»):

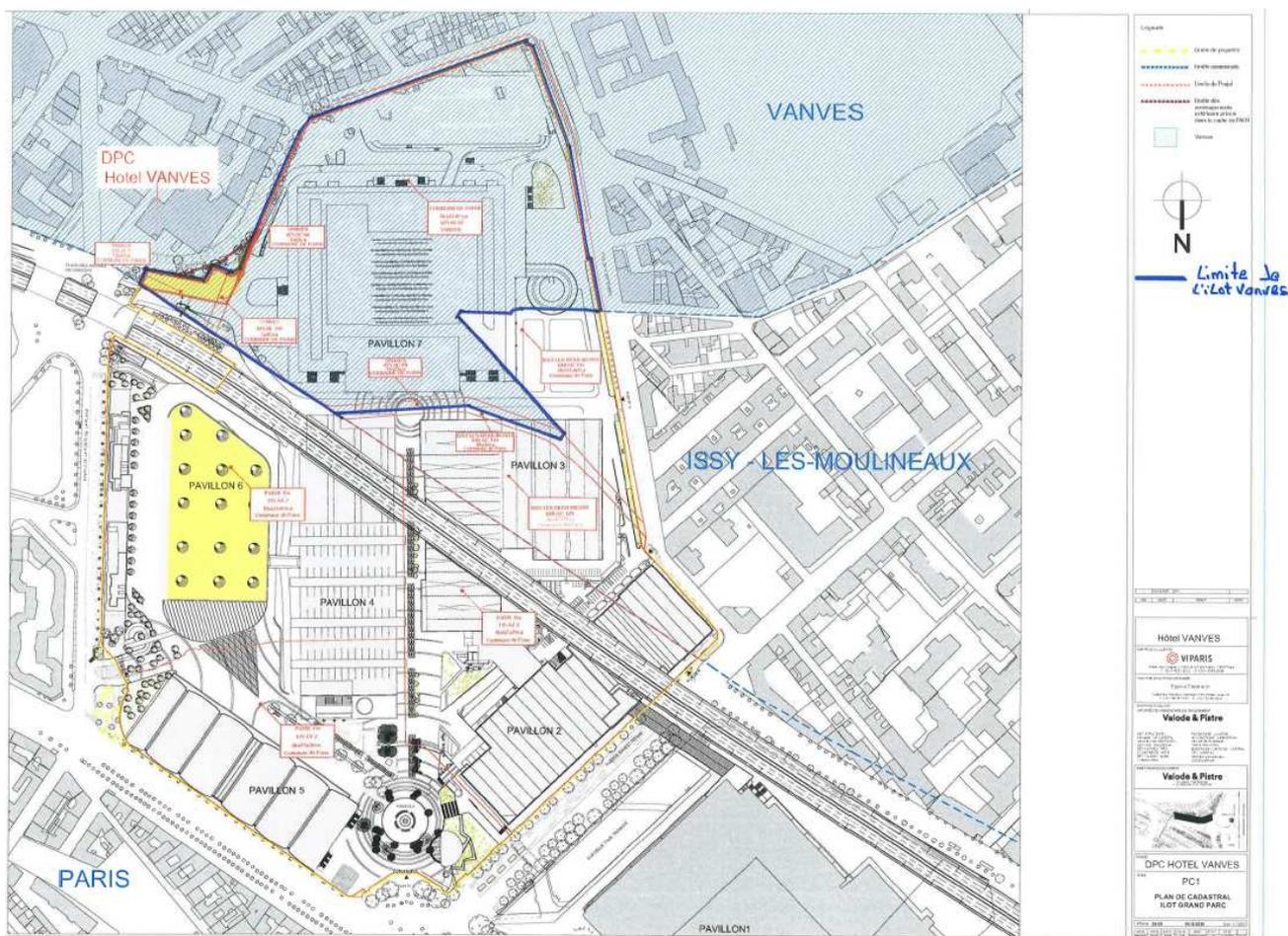


Plan cadastral – Zoom sur l’emprise du projet d’hôtel Vanves - Parc des Expositions de la Porte de Versailles

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

**Réponse**

**VIPARIS** : L’ilot Vanves regroupe l’ensemble des parcelles du Parc des Expositions situées sur la commune de Vanves, représenté ci-avant en réponse à la Question N°50. Il est identifié dans le plan cadastral ci-après par un trait épais bleu et totalise 75 142 m<sup>2</sup>.



*Plan cadastral – Représentation de l’îlot Vanves - Parc des Expositions de la Porte de Versailles*

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

**Réponse**

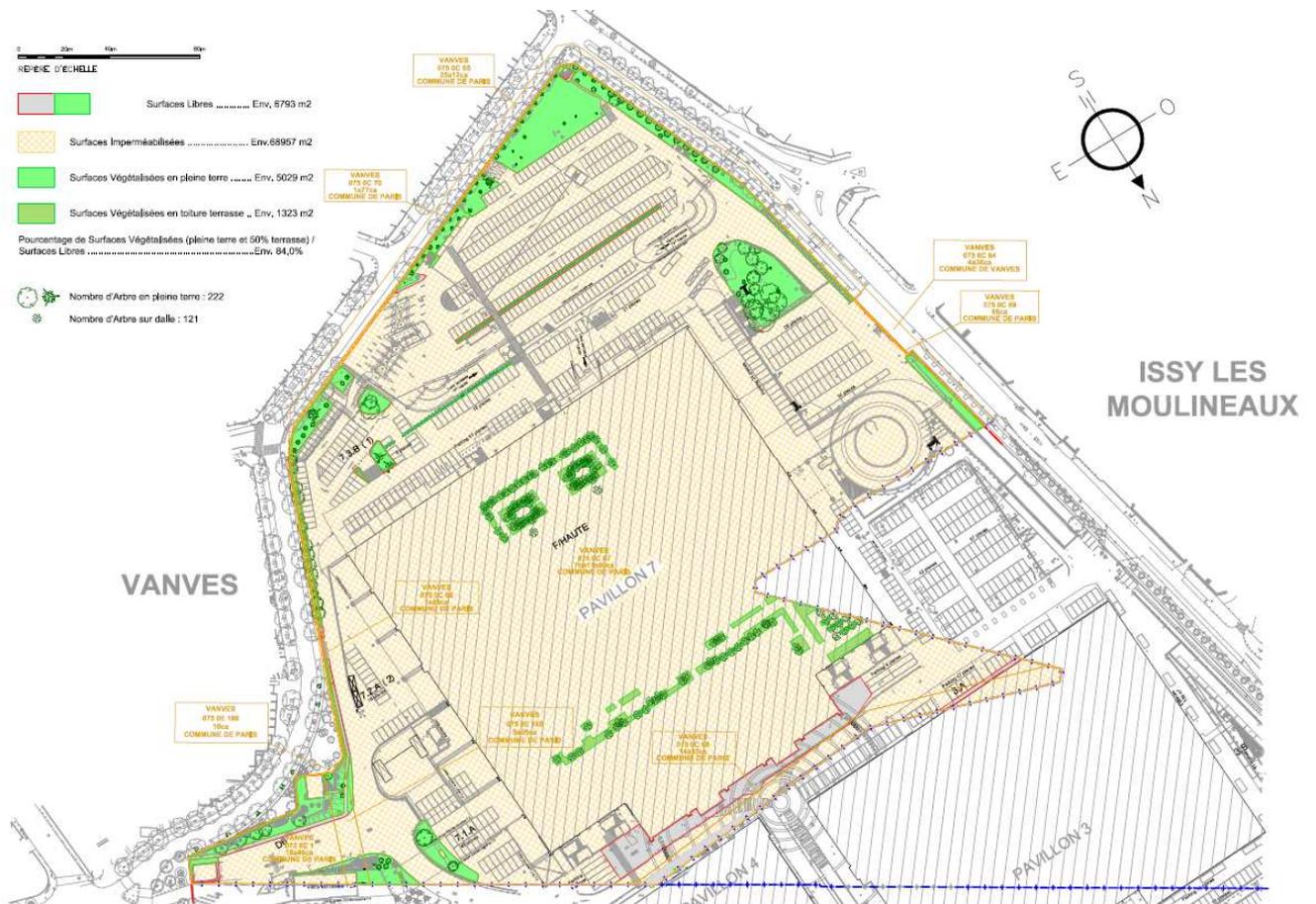
**VIPARIS** : Pour que le projet soit conforme au PLU de Vanves, la surface de l’îlot Vanves a été prise en compte pour le calcul des espaces libres et des espaces verts dans l’ensemble des éléments constitutifs du dossier de permis de construire déposé (incluant l’étude d’impact réalisée).

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

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Les plans ci-après ont été réalisés afin de représenter ces différents indicateurs (i) à l'état actuel et (ii) après réalisation de l'hôtel Vanves, tels que présentés dans le dossier d'étude d'impact (donc sans les aménagements extérieurs qui seront réalisés par ailleurs aux abords du Pavillon 7).



Plan des espaces libres existants – Ilot Vanves



*Plan des espaces libres projet hôtel Vanves – Ilot Vanves*

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Les deux plans ci-avant fournis en réponse à la Question N°53 permettent notamment de localiser les arbres de pleine terre.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Nous n'envisageons pas d'abattre ou de déplacer les arbres d'alignement de la rue du Moulin composés de platanes à grand développement.

Pour la réalisation du projet, dix petits sujets situés principalement sur l'emprise du Parc des Expositions (deux sur le domaine public identifiés par les N°12 et N°13 dans les photographies ci-après) seront abattus et remplacés par des sujets équivalents, tous situés sur le domaine public.

Deux petits sujets récemment plantés seront également transplantés (le sujet identifié par le N°11 dans les photographies ci-après et un autre sujet similaire).

**Le bilan sera ainsi positif sur le domaine public après réalisation de l'opération, l'ensemble des arbres impactés étant compensés.**

Ces éléments sont représentés dans le plan joint au dossier de permis de construire de l'hôtel Vanves référencé « 0207-VPA-HPD-DPC-PLA-PAY-PC2 ».



*Repérage des arbres situés sur le domaine public (photographies)  
Sujets vivants (N°11, 12 et 13), sujet non vivant (N°X)*

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Les platanes à grand développement se trouvant sur la place des Insurgés de Varsovie à proximité du pignon Est de l'hôtel sont conservés. La suppression de la clôture existante en limite de propriété et le retrait du pignon Est de l'hôtel par rapport à cette limite permet d'aménager la voie pompiers sans toucher aux arbres. Sur demande de la Commission de Sécurité, les arbres devront toutefois être élagués pour permettre l'accès des camions de pompiers aux fenêtres accessibles situées en façade de l'hôtel. Cet élagage n'est pas de nature toutefois à remettre en cause la pertinence des visuels réalisés qui restent conformes à l'état projeté.

## **Sujet 2 : ILOT DE CHALEUR**

**Expression significative du public**

### **OBSERVATION N°10 -PERON, ISSY**

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

#### **OBSERVATION N° 27- VAN INGELGEM, ISSY**

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

#### **OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY**

« Dans un quartier où le phénomène d'îlot de chaleur urbain est particulièrement fort et où les températures d'été sont supérieures de plusieurs degrés à celles d'autres quartiers de la Métropole du Grand Paris (voir carte Apur : <https://www.apur.org/fr/geo-data/thermographie>), les mesures pour éviter, réduire et, à défaut, compenser les effets d'îlots de chaleur sur le site ou au sein d'un des éléments de la phase 3 de restructuration du parc des expositions, sont dérisoires. Rien n'est fait pour améliorer ce problème qui a pourtant, comme la pollution sonore et la pollution de l'air qui atteignent des niveaux particulièrement élevés dans ce secteur, un impact négatif sur la santé des résidents actuels et qui aura demain un impact négatif sur celles des futurs usagers de l'hôtel. »

#### **OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES**

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

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

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

#### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

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

#### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

« Notons enfin que les matériaux de façades (verre et métal) ne contribueront en rien à réduire l'effet d'ICU et les zones d'ombre mentionnées dans le dossier compenseront difficilement l'échauffement dû à la réverbération sur les façades. Les réponses apportées par Viparis à la mission régionale de l'autorité

environnementale qui s'inquiétait des conséquences du projet sur les ICU ne sont guère convaincantes. On ne peut donc que conclure que le projet Vanves a un impact globalement négatif en matière de lutte contre les ICU, Pourtant qualifié d'enjeu fort. »

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

« Nous ne pouvons que réitérer notre souhait qu'une négociation formalisée de la Ville avec Viparis permette de garantir la réalisation concomitante des espaces verts promis, seuls susceptibles de compenser la perte d'espaces végétalisés en pleine terre et le renforcement des îlots de chaleurs du quartier, ainsi qu'une véritable porosité du Parc pour les piétons et cyclistes qui ne disposent pas dans les rues de ce secteur de Vanves d'aménagements cyclables satisfaisants. »

#### **QUESTIONS**

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

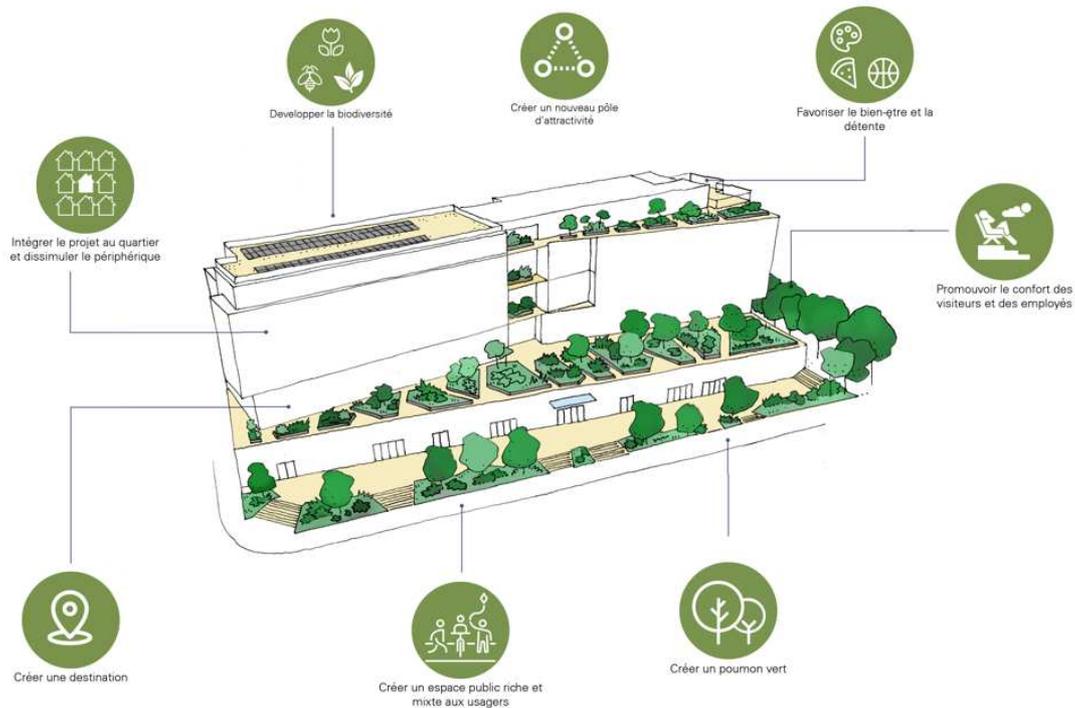
**Leurs bénéfiques n'étant pas de niveau pour lutter contre l'effet îlot de chaleur (évapotranspiration, stockage, ...), finalement est-ce une amélioration ou une dépréciation ? une analyse peut-elle en être fournie?**

#### **Réponse**

**VIPARIS** : Dans la réponse apportée à l'avis de la MRAe, nous avons précisé plusieurs éléments tendant à démontrer que la végétalisation du site dans les prochaines années aura un impact positif et permettra de participer à la création d'îlots de fraîcheur. Il convient en effet d'intégrer l'ensemble des mesures envisagées pour disposer d'une vision d'ensemble sur le sujet.

Ainsi, en complément de **la végétalisation de 815 m<sup>2</sup> de toiture et 25m<sup>2</sup> de jardinières et terrasses** de l'hôtel Vanves et de la densification des espaces verts situés au droit du lobby d'entrée, il convient également de considérer que les aménagements envisagés en complément des deux hôtels aux abords du Pavillon 7 permettront **de désimperméabiliser environ 1 200m<sup>2</sup>** soit plus du double de la parcelle au sol imperméabilisée avec la réalisation de l'hôtel Vanves et ainsi, d'améliorer l'effet positif décrit ci-avant à l'horizon 2024.

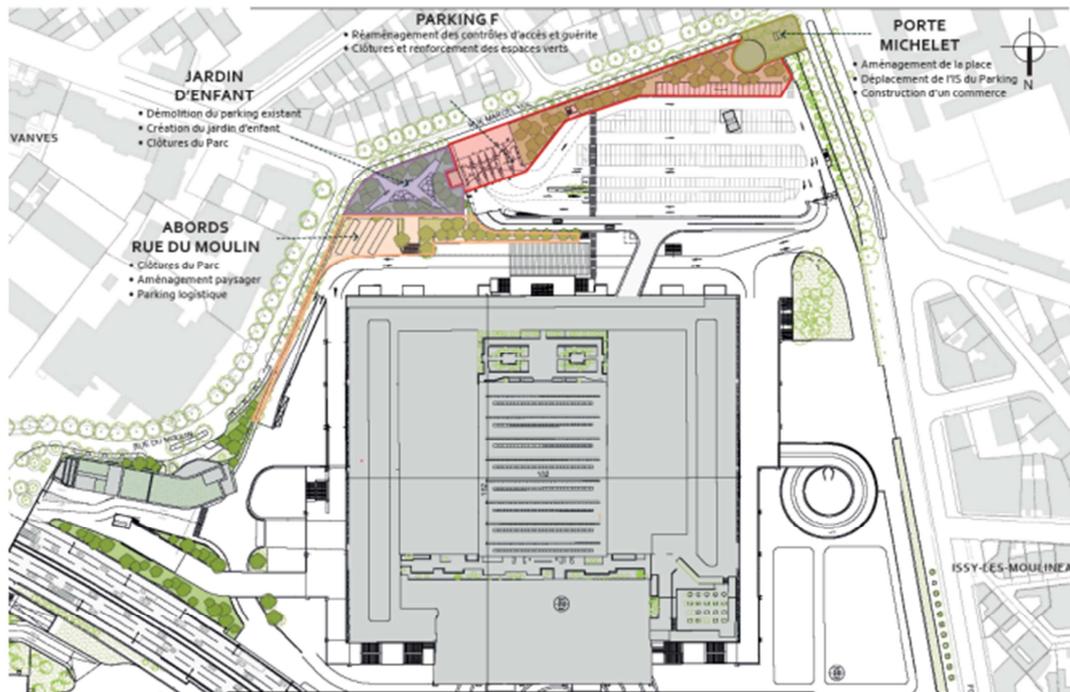
S'agissant de l'îlot Issy-les-Moulineaux, avec la réalisation de l'hôtel sur une parcelle actuellement imperméabilisée, il est prévu de reculer la façade du bâtiment existant pour créer un parvis urbain aménagé et végétalisé (arbres, arbustes, plantations basses) de manière à compléter la trame verte et à renforcer les corridors écologiques existants, avec un **objectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre sur cette parcelle projet** à terme. Pour rappel, la parcelle d'implantation de l'hôtel Issy-les-Moulineaux est actuellement occupée par l'arrière du Pavillon 2.1. A la végétalisation des espaces de pleine terre, s'ajouteront les terrasses et toitures végétalisées qui seront également créées.



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

**Q 58 : La Réponse de Viparis à l'avis délibéré de la MRAe sur le projet de construction de deux hôtels concernant la rubrique « Renforcer les mesures pour éviter, réduire et, à défaut, compenser les effets d'îlots de chaleur sur le site ou au sein d'un des éléments de la phase 3 de restructuration du Parc des Expositions » indique que « Ce ratio a notamment vocation à être amélioré avec la réalisation des aménagements extérieurs prévus dans le cadre de la Phase 3 du Projet de Modernisation du Parc, permettant d'améliorer la qualité des espaces bordant le Parc, dont une partie, concernant plus de 9 500 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés, est envisagée d'ici 2024. Le plan ci-après représente l'implantation de ces aménagements extérieurs et détaille le programme des travaux associés. »**

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



## Réponse

**VIPARIS** : L'ensemble des aménagements représentés sur le plan ci-avant seront réalisés à l'horizon 2024. IL est aujourd'hui envisagé que les autorisations administratives soient déposées d'ici la fin d'année afin que les travaux puissent être engagés dès l'été 2022, les périodes estivales étant privilégiées afin de limiter l'impact de ces travaux sur l'activité du site. Nous présenterons aux riverains l'avancement des études dans le cadre des prochains comités riverains.

Nous nous sommes engagés à réaliser ces aménagements de manière anticipée par rapport au reste du programme de la Phase 3 dès la publication de notre réponse à l'avis de la MRAE. Nous avons également présenté le sujet lors du dernier comité riverains organisé sur site le 28 juin 2021. Cette démarche a été validée par les différentes parties prenantes.

En complément, il convient de préciser, comme évoqué en réponse à la Question N°10 que ces travaux font partie intégrante de la Concession Travaux qui nous lie avec la Ville de Paris depuis le renouvellement de notre engagement sur l'exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles et qu'à ce titre, nous sommes tenus de les réaliser.

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

## Réponse

**VIPARIS** : Conformément aux préconisations de la Ville de Paris, la toiture végétalisée du projet d'hôtel Vanves comprend notamment :

- un procédé de végétalisation semi intensive de type URBANSCAPE KNAUFF ou équivalent, constitué d'un substrat de 10 cm épaisseur et d'une végétation à base de sédum et de plantes vivaces et de graminées.
- un arrosage automatique goutte-à-goutte.

Ainsi les **815 m<sup>2</sup> de la toiture végétalisée de l'hôtel** seront plantés d'une gamme végétale diverse, indigène, productive et mellifère attractive pour tous les butineurs parisiens. En offrant 14cm de « sol » pour la plantation de la toiture végétalisée, les épaisseurs de substrats liés aux engagements avec la Ville de Paris sont respectées.

Toiture végétalisée



Complexe 150 Kg/m<sup>2</sup> extensif composé, type SAXATILIS de chez ECOVEGETAL ou équivalent:  
80% tapisantes et sedums + 40% de plantes bouquets  
H non foisonné: 14-17cm

### Ambiances végétales – Toiture végétalisée

#### Extrait de la notice paysagère jointe au dossier de permis de construire déposé pour l'hôtel Vanves

La composition de la toiture végétalisée comprend la mise en œuvre d'une protection végétalisée avec une couche drainante et une couche filtrante de type URBANSCAPE DRAIN, ainsi qu'un filtre de végétalisation en matelas laine de roche de type URBANSCAPE GREENROLL (épaisseur 5cms).

La gestion est assurée par VIPARIS au travers d'un contrat d'entretien qui sera passé avec l'entreprise mandatée pour la réalisation des aménagements paysagers. Il consistera à minima à deux passages d'entretien par an pour supprimer les plantes invasives, replanter les parties de végétations qui auraient déperissé et contrôler le bon fonctionnement du système d'irrigation goutte à goutte. Cette maintenance, accompagnée de l'irrigation, garantit une couverture végétale pérenne.

## **Sujet 3 : SANTE**

### **Expression significative du public**

#### **OBSERVATION N°29- ANONYME, ISSY**

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

#### **OBSERVATION N°30- LAUVERJAT, VANVES**

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

## **QUESTION**

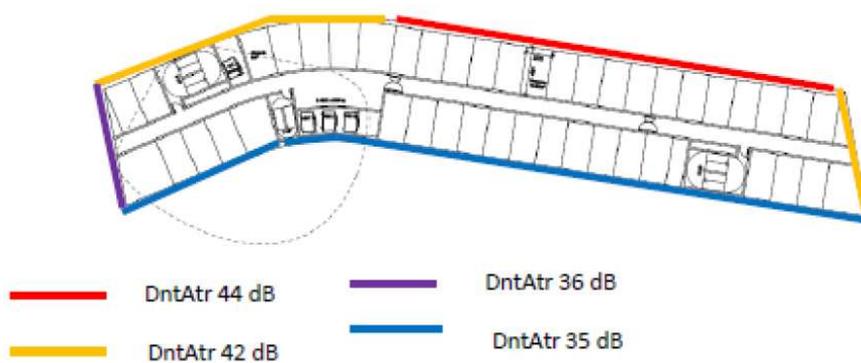
**Q 60 : pouvez-vous apporter des éléments de réponse aux craintes exprimées relevant de la question sanitaire (pollutions sonores, pollutions de l'air extérieur) vis-à-vis des employés et occupants de ces deux hôtels jouxtant le périphérique ?**

### **Réponse**

**VIPARIS** : Concernant la pollution sonore, la proximité du périphérique nous oblige à installer des châssis fixes sur la façade Nord donnant sur le périphérique afin d'atteindre l'isolement acoustique réglementaire. La partie de façade la plus proche du périphérique est même équipée de double châssis pour atteindre confortablement ces objectifs. Côté sud, le long de la rue du Moulin, la configuration retenue est plus classique, les châssis ont des caractéristiques d'isolement plus réduites et comportent des ouvrants. Les plans ci-après illustrent les **niveaux acoustiques atteints sur les différentes façades du bâtiment**.

Niveaux R+2à R+8 :

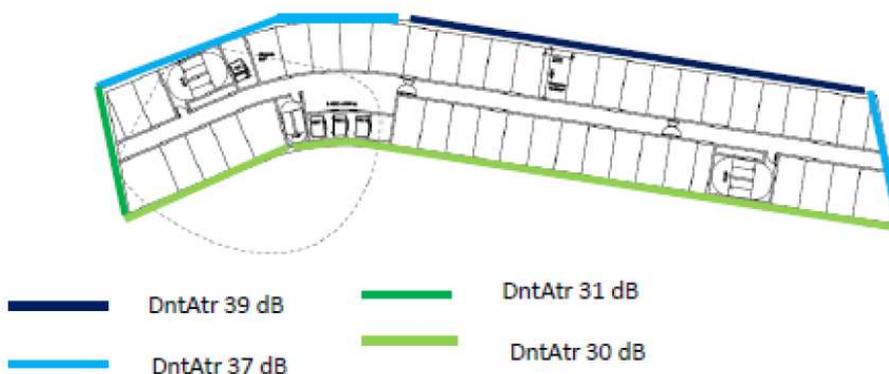
Isolements de façade réglementaire :



Et pour les espace associés (Halls, circulations, espaces de restauration, salle de réunions...)  
 $D_{nT,A,tr} \geq D_{nT,A,tr} \text{ réglementaire hôtel} - 5\text{dB}$  et  $D_{nT,A,tr} \geq 30\text{dB}$

Niveaux RDC, R+1 et R+9 :

Isolements de façade pour les espaces associés (Halls, circulations, espaces de restauration, salle de réunions, bureaux ...) :



Valeurs d'isolement acoustique pour les façades du bâtiment

Extraits du descriptif technique de l'hôtel Vanves (CCTP FACADES)

Concernant la pollution de l'air, un plan de qualité d'air intérieure a par ailleurs été mené sur l'opération dès le début de la conception. L'objectif de ce plan est d'analyser les sources de pollutions (du site et du projet) pour définir des recommandations et moyens à mettre en œuvre pour maintenir une bonne qualité de l'air et ainsi limiter l'exposition des usagers et du personnel des hôtels aux pollutions atmosphériques.

L'étude ainsi réalisée a permis de :

- Identifier le classement de la qualité de l'air extérieure en fonction des cartographies Airparif et des mesures réalisées sur site (au niveau de la porte D du Parc des Expositions)
- Prévoir une filtration performante des centrales de traitement d'air en conséquence : Le traitement d'air est en effet réalisé au moyen de pompes à chaleur réversibles produisant de la chaleur l'hiver et de la fraîcheur l'été dans les locaux. Ces pompes à chaleur et les Centrale Traitement d'Air (CTA) sont équipées de filtres sur les prises d'air extérieures afin d'éliminer les agents polluants (filtration F7 imprégnée charbon actif + F9 au soufflage et un filtre de type M5 en extraction).
- Positionner des prises d'air et des rejets en conséquence (à minima 8m entre les deux) et selon l'implantation du périphérique et des vents dominants
- Préconiser les bonnes pratiques pour le futur exploitant : vérification des CTA, nettoyage des filtres et remplacement étudié tous les 6 mois, inspections et nettoyages des réseaux de ventilations

L'installation de châssis fixes côté périphérique a par ailleurs été privilégiée.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Des relevés de niveaux sonores en différents points du site ont été réalisés afin de qualifier « l'état zéro » du site et donc de connaître les niveaux de « bruit de fond » (bruit résiduel) qui y règnent de sorte que l'on puisse, lorsque l'installation projetée sera en fonctionnement, s'assurer du respect des différents textes réglementaires.

Les niveaux de bruit générés par les équipements (en prenant en compte l'ensemble des traitements acoustiques décrits) induisent des émergences qui restent en deçà des valeurs maximales tolérées par les textes réglementaires. En effet, la première des solutions mises en place afin de protéger les riverains des nuisances sonores est l'ajout de silencieux acoustiques performants sur l'ensemble des prises d'air et rejets des équipements techniques du projet, ainsi que la réalisation de locaux ou écrans pour les équipements en terrasse du projet. Il est possible de cette manière, de s'assurer que les niveaux de bruit générés par les équipements induisent des émergences qui restent en deçà des valeurs maximales tolérées par les textes réglementaires.

L'impact acoustique que pourraient avoir les différents bâtiments du projet sur l'environnement du site a également été quantifié. En effet, de nouvelles réflexions acoustiques pourraient éventuellement être créées et ainsi modifier les conditions environnementales des riverains. Il est ici constaté que **le projet a une influence positive sur les niveaux sonores perçus en voisinage du site**. En effet, la construction des hôtels Vanves et Issy-les-Moulineaux vient agir comme un écran de grande taille au bruit du périphérique pour les riverains. **Avec la réalisation de l'hôtel Issy-les-Moulineaux des gains allant jusqu'à 7 dB par rapport à l'état initial ont été estimés pour les riverains. L'hôtel Vanves agit également comme un écran de protection pour les riverains et des gains allant jusqu'à 5 dB par rapport à l'état initial ont été estimés pour les riverains.**

Les études réalisées ont également pris en compte les projections d'évolution du trafic aux abords des projets qui ne seront pas de nature à modifier ces résultats. Le décalage de la réalisation de la Phase 3 et les projets connexes réalisés dans la zone ne devraient ainsi pas avoir d'impact négatif sur l'acoustique. Au contraire, même l'hôtel Issy-les-Moulineaux agira comme un écran au bruit de chantier de la Phase 3 pour les riverains.

## **THEME 5 : CARRIERES**

### **Expression significative du public**

#### **OBSERVATION N°8 -ANONYME**

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

1- carrières et incidences sur les constructions voisines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 ) Analyse par Lidar

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

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

5 ) Analyse des éléments recueillis

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

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

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

## QUESTIONS

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

### Réponse

**VIPARIS** : En préambule, nous pouvons rappeler que l'étude des sols est qualifiée d'enjeu fort pour la réalisation de projets sur le Parc des Expositions (notamment du fait des importants surcoûts engendrés pour identifier et adresser ce risque), sans toutefois que cela n'engendre un enjeu équivalent sur leur environnement.

En effet, la présence d'anciennes zones d'exploitation du calcaire grossier entraîne la nécessité de réaliser des études déjà très détaillées et beaucoup plus complètes que dans la plupart des projets menés. Ainsi, afin d'assurer la viabilité de tout projet envisagé sur le parc, **des études de sols et analyses détaillées sont réalisées dans les règles de l'art par des bureaux d'études spécialisés**. FUGRO, qui intervient sur le Parc des Expositions depuis 2004 notamment par l'intermédiaire de campagnes géotechniques et conseils techniques, a notamment participé à l'ensemble du développement du projet d'hôtel Vanves, dans la continuité des projets suivis sur le parc (Pavillon 7 et allée centrale entre 2014 et 2017 puis Pavillon 6 et hôtels Mama Shelter et Novotel entre 2017 et 2020). A ce jour, près de 380 sondages répartis sur l'ensemble du Parc permettent à FUGRO une connaissance approfondie du contexte géologique et géotechnique.

L'étude géotechnique (comprenant notamment une étude des contextes géologique et hydrogéologique de la zone d'implantation) réalisée et complétée dans le cadre du projet d'hôtel Vanves a permis d'identifier des remblais de comblement de la carrière à ciel ouvert du calcaire grossier. Ces carrières à ciel ouvert concernent, par ailleurs, quasiment l'intégralité du Parc des Expositions. Ces remblais ont notamment été repérés jusqu'à 11m de profondeur à la suite des investigations réalisées (essais, sondages pressiométriques, carottés et destructifs, prélèvements d'échantillons de sols et analyses chimiques en laboratoire). **Les investigations réalisées ont permis d'identifier l'intégralité des risques naturels et anthropiques prévisibles au droit du futur hôtel**, sans soulever de risque d'effondrement naturel du terrain ou d'impact sur le bâti existant ou en retrait. Si un risque résiduel avait été identifié, les rapports de FUGRO auraient mentionnés la nécessité d'investigations complémentaires.

Toutes les études de sols ont été réalisées dans le cadre de la norme N FP 94-500 de novembre 2013 sur les missions d'ingénierie géotechnique. Ainsi, **toutes les précautions ont été prises pour la réalisation du projet d'hôtel Vanves, le modèle géotechnique a été adapté suite aux investigations réalisées et les dispositions constructives particulières suggérées par FUGRO ont toutes été appliquées.**

- Dans le cadre de la mission G2 PRO, il a été préconisé, afin de s'affranchir de la présence de la carrière, la réalisation de fondations profondes de type pieux au droit du projet. Les remblais étant par nature très hétérogène, le frottement axial est neutralisé sur toute leur épaisseur. Selon la descente de charges transmise, les pieux ont été ancrés dans les marnes et calcaires de Meudon afin d'assurer la viabilité du projet.
- Dans le cadre de la mission G4 qui sera réalisée pour la poursuite du projet, les notes de calcul des entreprises réalisant les ouvrages seront contrôlées avant le démarrage du chantier et la réalisation des travaux sera contrôlée (conformité) avec l'appui du Bureau de Contrôle.

Afin de répondre plus en détails aux observations exprimées, on peut également préciser que :

- **Le projet d'hôtel Vanves ne prévoit aucune excavation**. A ce titre, il ne peut engendrer d'impact sur les écoulements souterrains (aucune création de « barrière » à un écoulement d'eau existant, absence de risque de remontée d'eau ou d'assèchement).

- Toutes les habitations existantes, notamment celles citées rue Marcel Yol ou rue Jean Jaurès, sont situées à distance du projet, bien en dehors de la zone d'influence géotechnique (ZIG). Ainsi, les vibrations qui pourraient être engendrées par la réalisation des fondations ne pourront entraîner **aucun impact sur le bâti existant ou en retrait de la zone d'implantation du projet.**
- Les sondages ont révélé que la couche d'argile existante était confinée, localisée en profondeur (à minima 19,2m révélés par le sondage carotté, ne présentant donc **aucun risque de gonflement ou de retrait des argiles** du fait du poids des terres) de sorte que les fondations créées (30m de profondeur) viennent s'implanter en-dessous de cette couche. A titre de comparaison, les phénomènes de gonflement ou de retrait qui ont pu être analysés par ailleurs pour d'autres projets ont révélé que les variations hydriques étaient constatées pour des argiles localisées entre 0 et 3m de profondeur (cette profondeur de 3m n'étant atteinte que dans des cas d'extrêmes variations climatiques par exemple lors des sécheresses de 2003 et 2006).
- Des dispositions similaires à celles décrites pour l'hôtel Vanves (études, sondages, investigations, mesures constructives, etc.) seront prises pour la réalisation de l'hôtel Issy-les-Moulineaux.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : L'ensemble des mesures permettant d'identifier et d'adresser les risques ont été prises pour la réalisation du projet d'hôtel Vanves et sont détaillées en réponse à la Question N°64. Les craintes exprimées dans les observations peuvent être adressées par les études, sondages et investigations réalisées. S'agissant de l'analyse LIDAR suggérée, on peut ajouter que ce dispositif n'est pas approprié à la région parisienne du fait du nombre trop important d'interférences entre le radar et l'ensemble du bâti existant. Nous restons, ainsi que FUGRO, disposés à répondre à toute interrogation plus spécifique ou à toute interrogation complémentaire sur le sujet.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Nous faisons réaliser des référés préventifs sur les avoisinants avant tout démarrage de travaux sur le Parc des Expositions. Un référé préventif sur les ouvrages existants qui bordent les projets d'hôtel Vanves et d'hôtel Issy-les-Moulineaux sera donc réalisé par un expert judiciaire (avec constat d'huissier).

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

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

**Réponse**

**Ville de Vanves** : La dernière mise à jour du dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) applicable à Vanves date de 2019. Les mises à jour sont mises en œuvre uniquement lorsque les services de l'Etat informent la ville d'un changement sur les cartes d'aléas.

**Ville d'Issy-les-Moulineaux** : Pour la Ville d'Issy-les-Moulineaux, le DICRIM se trouve à l'intérieur du Plan de Sauvegarde Communal, il a été actualisé le 29/04/19.

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

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

**Réponse**

**Ville de Vanves :** La Commune de Vanves est dotée depuis décembre 2014 d'un plan communal de sauvegarde, actualisé environ tous les deux ans en particulier pour mettre à jour les noms et coordonnées des différents acteurs.

**Ville d'Issy-les-Moulineaux :** Pour la Ville d'Issy-les-Moulineaux, le Plan de Sauvegarde Communal a été mis à jour 29/04/19.

**THEME 6 : INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE**

**Sujet 1 : INTEGRATION URBAINE ET ANIMATION**

**Expression significative du public**

**OBSERVATION N° 7- ANONYME**

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

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

**OBSERVATION N°11- ANONYME**

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

**OBSERVATION N°6 -ANONYME**

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

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

**OBSERVATION N°13 -BOUTON, ISSY**

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

**OBSERVATION N°21 -ANONYME**

« Créer des roofs tops va engendrer des nuisances sonores supplémentaires en soirée. Il y a déjà un roof top après le hall1On peut entendre les basses de la musique jusqu'à minuit dans les appartement à plusieurs centaines de mètres. »

**OBSERVATION N°48- GRONDARD , VANVES**

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

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

**OBSERVATION N° 28- ANONYME, ISSY**

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

**QUESTIONS**

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Les hôtels sont envisagés dans un souci d'intégration dans leur environnement d'une part, dans un Parc des Expositions et d'autre part, en lisière d'un secteur résidentiel.

**Les bâtiments ont été conçus pour diminuer les nuisances existantes que la présence d'un Parc des Expositions en bordure de quartier résidentiel peut générer.** Les flux de personnes et de véhicules (notamment s'agissant des livraisons et déposes des clients), ont été étudiés et abordés avec soin pour ne pas générer de nuisances additionnelles (par exemple via la création d'espaces dédiés en retrait de la voirie ou le recours aux voies intérieures du parc autant que possible).

**Les mesures acoustiques mises en œuvre pour le développement des deux hôtels,** notamment détaillées en réponse aux Questions N°60 et N°61, **permettent d'assurer un confort aux usagers des hôtels ainsi qu'aux riverains.** Ainsi, les isolements des façades, et notamment des parties vitrées dirigées vers les bâtiments riverains, ont été étudiés de manière à éviter les nuisances sonores qui pourraient être générées par l'hôtel. L'emplacement des équipements techniques ainsi que leurs caractéristiques (habillage, filtres etc.) ont été également définis dans cette optique.

Par ailleurs, nous avons intégré au développement des deux hôtels la création d'une offre de restauration / bar ouverte sur la ville et aux riverains, afin de l'intégrer en complément de l'offre existante dans les quartiers de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux. **Ainsi, les riverains et l'ensemble des Vanvéens pourront bénéficier d'une nouvelle offre de restauration.**

L'offre commerciale dans le quartier sera également renforcée par :

- le développement de surfaces commerciales en pied d'immeuble de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux,
- et dans le cadre de la réalisation des aménagements extérieurs aux abords du Pavillon 7, par l'implantation d'un commerce de proximité d'environ 200m<sup>2</sup> à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol.

En complément, nous pouvons également évoquer le fait que **le groupe Eklo tend à s'inscrire dans les environnements qu'il occupe et souhaite ainsi ancrer l'hôtel Vanves dans la vie locale.** Eklo propose notamment une offre restauration et bar de proximité, aussi, l'implantation de cet hôtel générera une nouvelle demande pour les producteurs de la zone. En complément, le groupe propose également des services ouverts aux riverains qui peuvent, par exemple, se traduire en visites organisées avec les établissements scolaires de proximité lorsque du miel est produit et récolté sur place, en cours de cuisine

autour du « bien manger », en ateliers sur le thème de l'écologie, en animations avec les partenaires locaux (dégustation de bières artisanales, marché des producteurs), etc.

**Ville de Vanves :** Le PLU de Vanves ne contient pas d'OAP. La réalisation du projet d'hôtel répond à des objectifs d'intérêt général portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Vanves, à savoir :

- le maintien du dynamisme économique de la commune,
- l'accompagnement de la mutation du Parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc des expositions sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise
- et la valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées.

**Ville d'Issy-les-Moulineaux :** Pour la Ville d'Issy-les-Moulineaux, le projet d'hôtel viendrait s'insérer au début de la rue Ernest Renan, artère très commerciale. L'hôtel viendrait en complément de l'offre existante et serait également pourvu d'un commerce en RDC. Par ailleurs, le Parc des Expositions n'offre pas, aujourd'hui, d'ouverture vers la Ville. Ce projet est l'opportunité de pouvoir créer un accès direct. Le Parc se tournerait davantage vers la Ville.

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

**Réponse**

**VIPARIS :** La réglementation qui encadre ce type d'activité est le code de la santé publique reprenant le décret n° 2006-1099 du 31 août 2006. Afin de garantir le respect de la réglementation acoustique des bruits de voisinage, il est imposé une limite de niveaux sonore sur les terrasses des hôtels ainsi que la mise en œuvre d'écrans acoustiques vitrés afin de protéger le voisinage.

La terrasse du restaurant en rooftop de l'hôtel Vanves est délimitée par des paravents vitrés de 3.50m de hauteur. En façade nord, ces installations permettent de protéger les clients des nuisances du périphérique et en façade sud, elles permettent de protéger les riverains de la rue du Moulin des nuisances sonores générées par clients du restaurant.

On peut également préciser que le rooftop sera géré par l'hôtelier qui réalise la plupart de son chiffre d'affaire en vendant des nuitées hôtelières et par conséquent du calme et du silence. **L'hôtelier sera directement concerné par le respect des mesures acoustiques.** Par ailleurs, la majeure partie des clients du restaurant occuperont la partie intérieure couverte du rooftop, la terrasse étant dimensionnée pour accueillir 40 couverts, soit environ 15% de la capacité totale du restaurant.

**Ville de Vanves :** Le bruit susceptible d'être provoqué par la fréquentation des rooftops est encadré par les articles R.1336-4 à R.1336-11 du Code de la santé publique.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : Il est en effet envisagé à ce stade de développement du projet qu'un espace de type restauration/bar soit implanté au dernier étage de l'hôtel Issy-les-Moulineaux, au niveau 7. Cet espace sera situé dans l'aile Est du bâtiment et orienté vers le périphérique et le Parc, au Nord, pour ne pas engendrer de nuisances visuelles et sonores pour les riverains de la rue du 4 Septembre.

La terrasse accessible de l'espace bar, entièrement en bois sera agrémentée de jardinières. Un garde-corps vitré isolant phonique de grande hauteur (min 1.80m) viendra ceinturer cette terrasse accessible. Au Sud, une large terrasse inaccessible au public sera aménagée et plantée afin d'offrir une vue agréable aux riverains de la rue du 4 Septembre et de faire office de filtre acoustique végétal.

Le rooftop sera géré par l'hôtelier qui est avant tout un vendeur de nuitée hôtelière et par conséquent qui sera le premier sensible au respect des mesures acoustiques pour ne pas générer de nuisance à ses clients qui dormiront à proximité.

## **Sujet 2 : ENTREE DE VILLE ET INTEGRATION URBAINE**

### **Expression significative du public**

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

« Sur le plan de l'urbanisation - Rappel du bilan du Garant lors de la consultation de juin 2019 :

Les mairies d'Issy-les-Moulineaux et Vanves se sont montrées collaboratives, répondant aux demandes d'entretien du garant. Il est cependant à regretter qu'elles se soient peu exprimées sur l'insertion du projet urbain MixCité dans une vision élargie de leur propre projet urbain.

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

#### **OBSERVATION N°6 -ANONYME**

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

#### **OBSERVATION N°26- ANONYME, PARIS**

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

#### **OBSERVATION N°24- KITZIS, VANVES**

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

#### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

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

### **OBSERVATION N°31- ANONYME**

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

### **OBSERVATION N°41- CONSTANT, VANVES**

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

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

### **OBSERVATION N° 20- ANONYME, VANVES**

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

## **QUESTION**

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

### **Réponse**

**VIPARIS** : L'hôtel Vanves est un projet qui ouvre le Parc des Expositions sur la ville par le fait qu'il propose une activité (hôtelière) complémentaire, ouverte à la fois aux clients du Parc des Expositions, au public extérieur au parc et aux riverains. **Il revitalise cette entrée de ville et propose des espaces mixtes** comme le restaurant depuis lequel la vue traversera le parc et s'étendra après. L'entrée piétonne sera également revalorisée avec l'implantation de l'hôtel et plus animée notamment en période de privatisation du parc.

Par l'alignement qu'il occupe le long de la rue du Moulin, **il reconstitue également une façade urbaine au Parc des Expositions**, participant ainsi à masquer les espaces logistiques du parc et leurs nuisances visuelles et sonores vis-à-vis des riverains de la même manière que les hôtels ouverts le long de l'avenue de la Plaine. Pour cette raison, les transparences au niveau du rez-de-chaussée n'ont pas été privilégiées. Afin de valoriser cet emplacement de la rue du Moulin, il a été suggéré d'habiller les façades du rez-de-chaussée (locaux techniques et lobby d'entrée) par un revêtement en vêtue métallique miroir reflétant la végétalisation existante qui sera densifiée par les aménagements paysagers prévus.

## **Sujet 2 : HOTEL ISSY : ARCHITECTURE ET INTEGRATION**

### **Expression significative du public**

### **OBSERVATION N°21 -ANONYME**

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

### **OBSERVATION N° 28- ANONYME, ISSY**

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

#### **OBSERVATION N°33- ANONYME**

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

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

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

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

J'en veux pour preuve l'avis de la commune d'Issy les Moulineaux en date du 1er juillet 2021 (pièce n° 04.03.03.). Dans l'extrait des délibérations de la séance du conseil municipal du jeudi 1er juillet 2021, on peut lire : « Le développement de l'hôtel a été imaginé avec l'ambition urbanistique de créer un signal architectural en entrée de ville. Plusieurs volumes ont été étudiés pour ce bâtiment et soumis à concertation du public dès 2019. L'étude d'impact fait référence à deux projets qui devaient culminer à 60 m maximum pour l'un et 40 m maximum pour l'autre.

A l'issue de la phase de concertation réalisée par la Ville et VIPARIS, menée durant l'automne et l'hiver 2020, il a finalement été décidé de limiter sa hauteur à 26m maximum, conforme au PLU »

## **QUESTIONS**

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

#### **Réponse**

**VIPARIS** : La modification N°1 du PLU d'Issy-les-Moulineaux ne modifie pas la hauteur maximale autorisée pour les constructions situées dans l'enceinte du Parc des Expositions. Ainsi, **dans le gabarit autorisé, l'hôtel Issy-les-Moulineaux pourrait intégrer environ 350 chambres réparties sur 7 niveaux** sans que l'emprise au sol du projet ne soit modifiée. Il est envisagé de conserver des espaces commerces / services au rez-de-chaussée pour répondre à la demande des riverains et d'ouvrir le nouveau parvis créé sur les rues adjacentes, la programmation de ces espaces n'étant à ce jour pas définie.

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

#### **Réponse**

**VIPARIS** : La production de visuel à ce stade de développement du projet nous semble prématuré, le dossier de demande de permis de construire de l'hôtel Issy-les-Moulineaux n'ayant pas été déposé en mairie d'Issy-les-Moulineaux.

Les visuels de principe ci-après visent toutefois à représenter le gabarit envisagé du bâtiment et son implantation par rapport au périphérique, qui se positionne environ entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage du projet projeté, et par rapport aux bâtiments voisins.

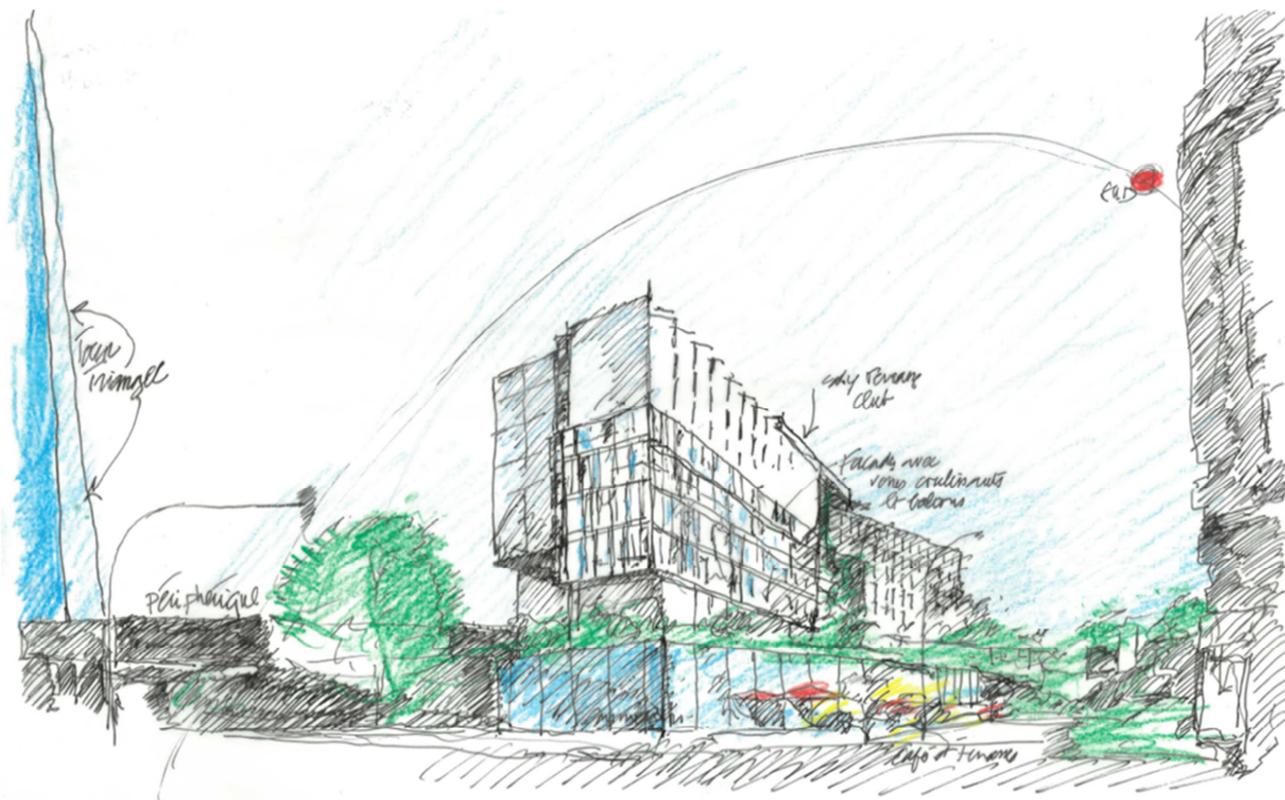
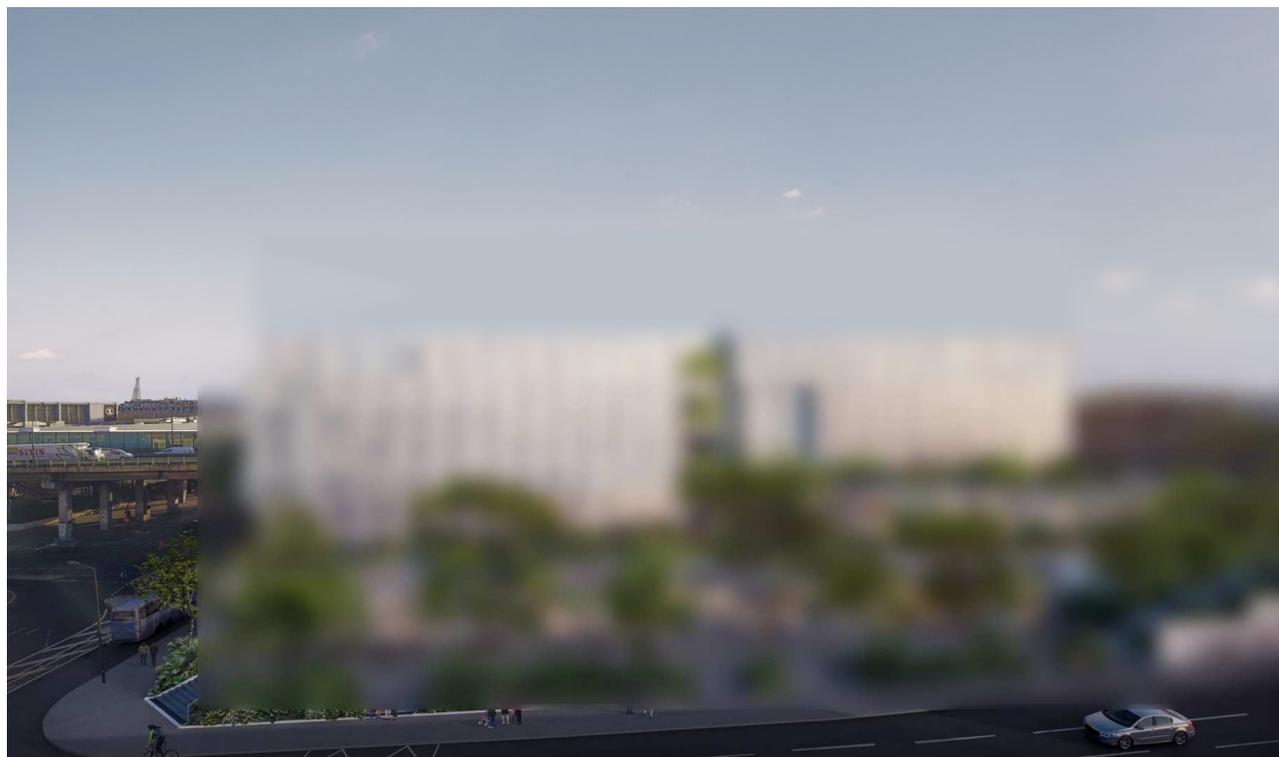


Schéma d'intention – Hôtel Issy-les-Moulineaux – Agence Viquier



Vue projetée sans détails architecturaux depuis un immeuble de la rue du 4 Septembre  
Hôtel Issy-les-Moulineaux



*Coupe de principe des aménagements – Hôtel Issy-les-Moulineaux*



*Implantation du projet dans son environnement – Hôtel Issy-les-Moulineaux*

## **Sujet : HOTEL VANVES : ARCHITECTURE ET INTEGRATION**

### **Expression du public**

#### **OBSERVATION N°24- KITZIS, VANVES**

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

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

« un projet de 35 M de haut ! la rue entre ce projet et l'hôtel Mercure ...une dimension humaine 35 m de haut pour une rue de 15 m à peine ! Nous ne devons pas accepter de modification du PLU : 35 m ça correspond à l'immeuble de 13 étages ! et cet immeuble va créer un mur de 85 m de long et de 35 m de haut

ne pouvons-nous pas avoir un projet avec des dimensions humaines : 3 bâtiments de 15 m de large avec des espaces entre les bâtiments de 20 m de haut ? et je ne parle pas des « cagibis » pour les clients, plus petits ce n'est pas possible ! est-ce vraiment réglementaire ? »

#### **OBSERVATION N°42 – EKLO, groupe hôtelier**

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

#### **QUESTIONS**

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

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

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

**Réponse**

**VIPARIS** : La hauteur du projet est aujourd'hui légèrement en-dessous de 32m au niveau de la rue du Moulin, ce qui est conforme au gabarit présenté lors de la concertation préalable. Le projet n'a donc pas évolué de façon substantielle sur la question de la hauteur.

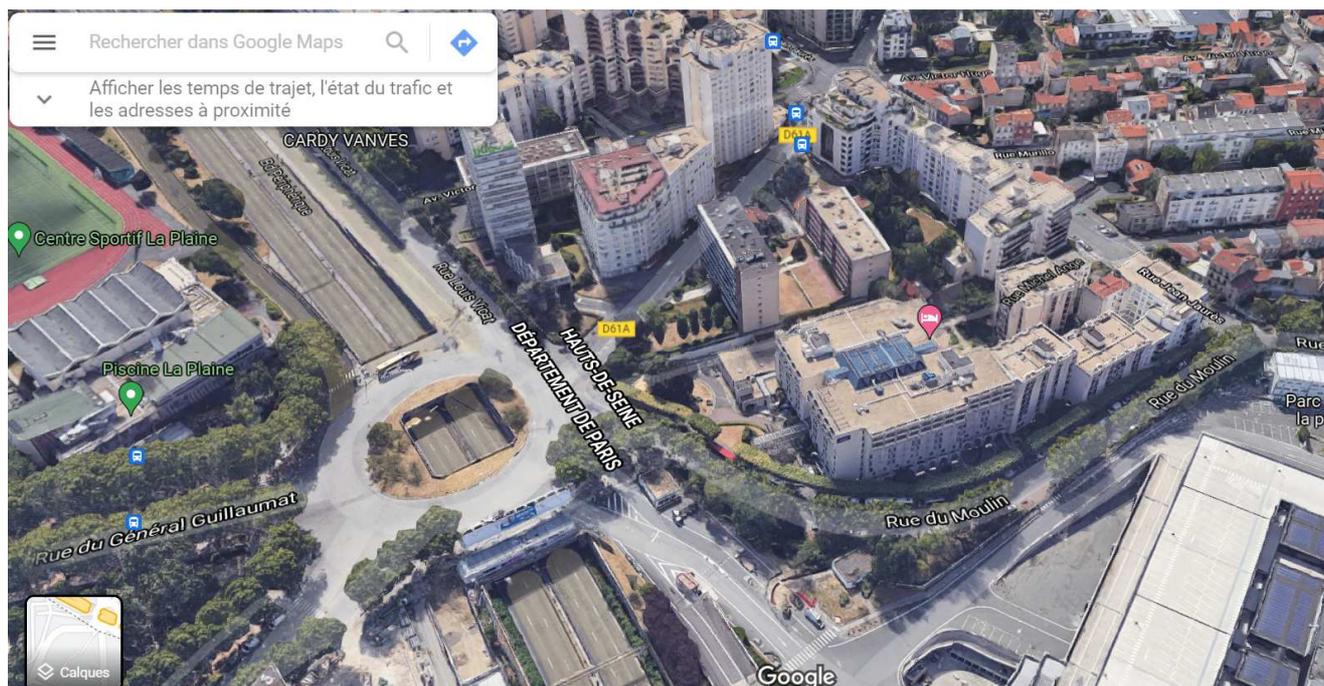
La modification N°2 du PLU de Vanves a été envisagée afin de permettre la réalisation d'un bâtiment de 35m de hauteur maximale (soit la hauteur calculée depuis l'intérieur du Parc des Expositions, au niveau altimétrique le plus bas du terrain d'emprise) afin de favoriser l'émergence d'un projet visible depuis le périphérique sans être disproportionné, selon les termes employés par l'EPT GPSO, permettant de constituer une façade urbaine qui structurera et signalera cette entrée de ville, et aura aussi pour effet de créer un écran acoustique protégeant les habitations à proximité des nuisances sonores dues au boulevard périphérique. Ci-après, la coupe A-A du projet d'hôtel Vanves permet de visualiser la différence de 3m entre le niveau de la rue du Moulin et le niveau le plus bas, à l'intérieur du parc.



*Coupe du terrain avec implantation du projet d'hôtel Vanves (A-A)*

Si le projet d'hôtel a effectivement une hauteur supérieure aux immeubles existants de la rue du Moulin, on constate que **dans le secteur, les hauteurs des constructions sont hétérogènes, notamment autour du carrefour des Insurgés de Varsovie ou les bâtiments d'habitations et l'hôtel Mercure ont des hauteurs similaires voire bien supérieures.**

Par ailleurs, il convient d'indiquer que la hauteur maximale du projet initialement envisagée à 37m a été ramenée à 35m suite aux recommandations émises par le Commissaire enquêteur missionné dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification N°2 du PLU de Vanves.



Vue aérienne de la place des Insurgés de Varsovie illustrant les hauteurs des constructions à proximité du site d'implantation de l'hôtel Vanves (source Google Maps)

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

**L'architecture du bâtiment a été travaillée par l'agence renommée VALODE & PISTRE**, qui est également l'architecte historique du Parc des Expositions. Le volume du lobby se développe sur une double hauteur, sa façade très largement vitrée identifie clairement l'entrée de l'hôtel depuis la rue du Moulin. Sur le reste de la surface trois rangées de pilotis en béton blanc soutiennent les niveaux de chambres. Sur ces pilotis, les modules des chambres de tailles identiques se superposent les uns sur les autres sur sept niveaux, renouant avec le rythme régulier des façades de l'hôtel Mercure en vis-à-vis. Le pignon Est se décompose en terrasses gradinées plantées qui adoucisse la vision de l'hôtel depuis la place des Insurgés de Varsovie. A l'opposé le pignon Ouest par un jeu savant décale les « boîtes des chambres » d'un étage à l'autre pour mieux les mettre en valeur et l'animer. Tout en haut au dernier niveau l'espace du restaurant offre une large baie vitrée surmontée d'un auvent et une terrasse est installée dans son prolongement. Le gabarit, et le volume de la nouvelle construction s'apparentent à celle de l'hôtel Mercure en vis-à-vis.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : La question de l'implantation de commerces et services a été très précisément évoquée lors de la concertation préalable réalisée du 14 mai au 15 juin 2019. En effet, lors de l'atelier organisé le 11 juin 2019, les participants ont été invités à s'exprimer sur la question des commerces et/ou services qui pourraient être implantés en pied d'immeuble des bâtiments envisagés le long de la rue du 4 Septembre.

**Le développement de ces activités a en effet été privilégié sur des emplacements bénéficiant de flux commerciaux existants pour ne pas les cantonner à des commerces de destination.** A ce titre, on peut citer l'exemple de la cellule commerciale envisagée avenue de la Plaine entre le Mama Shelter et le Novotel, qui est aujourd'hui réorientée en commerce de destination afin de palier au manque de visibilité économique.

Ainsi, la demande de création de commerces et/ou services a bien été adressée et deux entités sont en cours de développement sur le site du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, sur des localisations qui correspondent au succès de ces activités, soit :

- à proximité du lycée Michelet, à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol,
- en pied d'immeuble de l'hôtel Issy-les-Moulineaux, à l'angle des rues Ernest Renan et du 4 Septembre.

Nous invitons les personnes avec des projets ou des demandes concrètes sur ce sujet à nous contacter. Nous restons en effet à l'écoute des propositions, la programmation de ces deux entités n'ayant pas été arrêtée à ce jour.

En complément, sur l'hôtel Vanves plus particulièrement, on peut rappeler que **les riverains et l'ensemble des Vanvéens pourront bénéficier d'une nouvelle offre de restauration avec la création d'un restaurant panoramique au dernier étage de l'hôtel**, ouvert aux clients de l'hôtel mais également aux personnes extérieures.

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

**Réponse**

**VIPARIS** : S'agissant des éléments constructifs, les matériaux biosourcés ci-après référencés seront notamment utilisés pour la réalisation de l'hôtel Vanves, selon le tableau des finitions édité :

- Plafonds suspendus en laine de bois (type organic mineral) ;
- Plinthes en bois dans les salles de réunions et les circulations à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
- Huisseries et portes intérieures / vantaux en bois ;
- Platelage bois pour la terrasse du restaurant ;
- Peinture éco-végétale sur les murs et les plafonds intérieurs.

A noter que, dans le cadre du suivi environnemental, il est demandé que l'ensemble des bois utilisés sur l'opération soit d'origine responsable, autrement dit issus d'une exploitation gérée durablement (labels FSC ou PEFC).

En complément, il est également envisagé que la structure métal de la salle du restaurant soit remplacée par une structure en bois lamellé-collé (poteaux et poutres). Une autorisation complémentaire devra être déposée et présentée aux services de la Préfecture de Paris pour valider cette disposition sur le plan de la sécurité incendie.

Concernant les aménagements, Eklo a largement recours au bois dans son projet décoratif. Le bois est très présent dans l'aménagement de l'accueil de l'hôtel, dans la décoration du restaurant, et est utilisé pour de très nombreux aménagements des chambres (lits superposés des chambres famille, placards, bureaux, penderies, etc.). Le bois utilisé par Eklo provient de productions françaises, ou de pays européens proches (comme l'Allemagne). De façon plus générale, Eklo attache une importance particulière aux choix des matériaux, en privilégiant des matériaux bruts, étiquetés A+ au regard de l'étiquette « émission de l'air intérieur », avec une stricte limitation des plastiques. Le choix des matériaux, ainsi que leur origine, s'inscrit dans une démarche de développement durable plus large, de limitation des consommations d'énergie, de limitation des déchets, d'approvisionnement en circuit-court, etc.

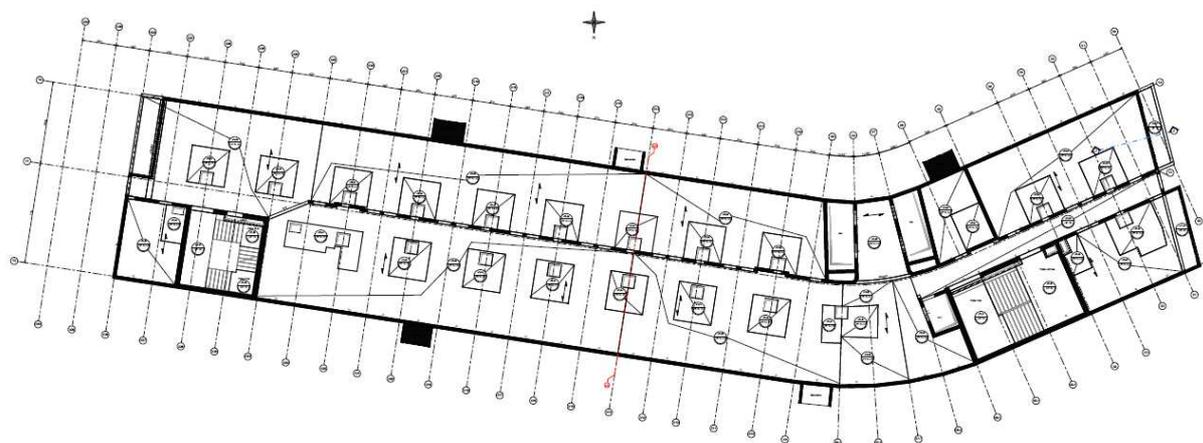
**Q76 : le bâtiment est-il prévu dans sa conception pour être transformable pour une autre destination ?**

**Réponse**

**VIPARIS** : Le principe constructif retenu pour la réalisation de l'hôtel Vanves (voiles porteurs en façades et sur un côté de la circulation) permet un recloisonnement des espaces pour en agrandir la surface.

Ce principe (représenté dans le plan ci-après avec un repérage des éléments porteurs en trait épais), a été envisagé afin de permettre une reconfiguration de la taille des chambres et d'anticiper ainsi un potentiel changement de gamme de l'hôtel à l'avenir. Un tableau de démontabilité/séparabilité du bâti a également été étudié pendant les études de conception du bâtiment.

Cette flexibilité du bâti nous permet également d'envisager une reconversion du bâtiment en logements avec des chambres actuellement autour de 12-15m<sup>2</sup>, pouvant être réunies en studios ou appartements deux pièces, mais également en résidence très fonctionnelle à usage de co-living, à destination d'étudiants ou bien de seniors.



*Plan de repérage des éléments de structure de l'hôtel Vanves (exemple du 6<sup>ème</sup> étage)*

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

**Maître d'ouvrage**

**Commissaire enquêteur**

