

**Synthèse des remarques et observations
déposées dans le cadre de la Participation du
Public par Voie Electronique (PPVE) s'étant
tenue du 13 juin 2022 au 12 juillet 2022 sur la
mise à jour du projet « Mixcité » porté par
l'opérateur Viparis dans le cadre de la
demande de permis de construire de l'hôtel
situé sur la commune d'Issy-les-Moulineaux**

Sommaire

I)	Présentation de la Participation du Public par Voie Electronique	3
1)	Objet de la Participation du Public par Voie Electronique	3
2)	Cadre réglementaire de la procédure	3
II)	Déroulement de la PPVE	3
1)	Publicité de la PPVE	3
2)	Consultation du dossier, accès aux documents	4
3)	Composition du dossier de PPVE	4
III)	Analyse des observations recueillies.....	6
IV)	Bilan	11
V)	Modalités de mise à disposition de la synthèse de la PPVE.....	11
VI)	Annexes	11

I) Présentation de la Participation du Public par Voie Electronique

1) Objet de la Participation du Public par Voie Electronique

Dans le cadre de la demande de permis de construire n°92040 21 0067 déposée sur la commune d'Issy-les-Moulineaux par la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES, pour la construction d'un hôtel dans l'emprise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, rue du 4 septembre, il a été considéré que :

- la construction de cet hôtel s'inscrit dans un projet global, dénommé « MIXCITE ». Celui-ci consiste en la construction de deux hôtels : un premier hôtel sur Vanves dont le permis de construire a été délivré en date du 14 décembre 2021, et un second hôtel sur Issy-les-Moulineaux qui fait l'objet de la présente demande de permis de construire.
- la société VIPARIS PORTE DE VERSAILLES ayant fait le choix de se soumettre à une évaluation environnementale, une enquête publique a été organisée dans le cadre de la procédure d'instruction du permis de construire déposé sur Vanves. Cette enquête publique a porté sur le projet global dénommé « MIXCITE », consistant en la construction d'un hôtel sur chaque commune.

Dans le cadre de la demande de la seconde autorisation administrative, et de la mise à jour de l'étude d'impact du projet global en découlant, une Participation du Public par Voie Electronique a été organisée.

2) Cadre réglementaire de la procédure

La procédure s'est déroulée de la façon suivante :

1. Demande de permis de construire par l'opérateur VIPARIS, relative à l'hôtel situé à Issy-les-Moulineaux, déposée sur Issy-les-Moulineaux le 23 décembre 2021, comprenant l'étude d'impact du projet MIXCITE actualisée et pour laquelle une PPVE doit être organisée conformément à ce que prévoit l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement.
2. Décision n°78/2022 du 25 mai 2022 par laquelle Monsieur le Maire d'Issy-les-Moulineaux ouvre une procédure de participation du public par voie électronique portant sur la demande de permis de construire. La participation du public par voie électronique est organisée selon les modalités définies aux articles L. 123-19, R. 123-46-1 et D123-46-2 du Code de l'environnement.
3. Déroulement de la participation du public par voie électronique du lundi 13 juin 2022 à 8 heures 30 au mardi 12 juillet 2022 jusqu'à 18 heures, soit pendant 30 jours consécutifs.

II) Déroulement de la PPVE

1) Publicité de la PPVE

Les modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public par :

- Un avis d'information préalable à l'ouverture de la PPVE qui a été mis en ligne sur le site internet de la Ville (<https://www.issy.com/projet-mixcite-participation-du-public-par-voie-electronique>) et publié par voie d'affichage au Centre Administratif Municipal
- Une insertion de cet avis dans deux journaux diffusés dans le département (« *Les Echos* » et « *Le Parisien* »), quinze jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier, plus précisément les 27 mai 2022 et 28 mai 2022
- L'avis de participation du public par voie électronique a été affiché sur site du 27 mai 2022 au 13 juillet 2022.

2) Consultation du dossier, accès aux documents

L'ensemble du dossier de PPVE et le registre dématérialisés ont été mis à disposition du public durant un mois, du lundi 13 juin 2022 au mardi 12 juillet 2022 inclus selon les modalités définies par la décision n° 78/2022 du Maire :

- Sur un poste informatique au centre administratif d'Issy-les-Moulineaux situé 47, rue du Général Leclerc à Issy-les-Moulineaux aux jours et horaires habituels d'ouverture :
- Les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 18h00
- Les jeudis de 8h30 à 19h00
- Les samedis de 8h30 à 12h00
- Sur le site internet dédié à la PPVE :

<http://projet-mixcite-issy-les-moulineaux.participationpublique.net>

Pendant toute la durée de la participation du public, les éventuelles observations, propositions ou questions du public ont pu être consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié :

<http://projet-mixcite-issy-les-moulineaux.participationpublique.net>

3) Composition du dossier de PPVE

La composition du dossier de PPVE, mis à la disposition du public est la suivante :

01. Pièces administratives :
 1. Décision PPVE Mixcité
 2. Avis de PPVE
 3. Insertion Le Parisien 92 du samedi 28 mai 2022
 4. Insertion Les Echos du vendredi 27 mai 2022
02. Dossier de demande de permis de construire
 1. Formulaire de demande
 2. Annexe 3.1
 3. Annexe 5.5
 4. PC1 – Plan de Situation
 5. PC 1 – Plan cadastral
 6. PC 1 – Plan de Nivellement
 7. PC 2 – Plan masse Existant
 8. PC 2 – Plan masse Projet

9. PC 2 – Plan des plantations et abattages
10. PC 3 – Plan des réseaux projet
11. PC 3 – Plan en coupe du terrain
12. PC 3 – Coupe longitudinale AA
13. PC 3 – Coupe transversale BB
14. PC 3 – Coupe transversale CC
15. PC 4 – Notice paysagère
16. PC4 – Annexe 1 – Notice VRD
17. PC 4 – Annexe 2 – Notice Environnementale
18. PC 4 – Plan niveau RDC
19. PC 4 – Plan niveau intermédiaire
20. PC 4 – Plan niveau 01
21. PC 4 – Pan niveau 02
22. PC 4 – Plan niveau 03
23. PC 4 – Plan niveau 04
24. PC 4 – Plan niveau 05
25. PC 4 – Plan niveau 06
26. PC 4 – Plan niveau 07
27. PC 4 – Plan niveau Toiture
28. PC 4 – Plan niveau Sous-sol Technique
29. PC 4 – Annexe 4 – Etude Phytosanitaire
30. Rapport Phytosanitaire
31. Rapport Phytosanitaire
32. PC 5 – Façades et Toitures
33. PC 5 – Plan des toitures
34. PC 5 – Elévation Nord
35. PC 5 – Elévation Est
36. PC 5 – Elévation Sud
37. PC 5 – Elévation Ouest
38. PC 6 – Insertion du projet
39. PC 7 – Insertion du projet dans son environnement proche
40. PC 8 – Insertion du projet dans son environnement lointain
41. PC 10 – Accord du gestionnaire pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public
42. PC 10.1 – Notice complémentaire
43. PC 13 – Attestation plan de prévention des risques
44. PC 16.1 – Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
45. PC 16.4 – Bilan de la concertation préalable
46. PC 26 – Justification de dépôt du permis de démolir
47. Formulaire de déclaration de redevance
48. Formulaire Spécifiques aux établissements recevant du public
49. PC 39-40 – Plan de situation
50. PC 39 – Notice accessibilité
51. PC 40 – Notice sécurité
52. PC 39 – Accessibilité PMR – Plan masse
53. PC 39 – Accessibilité PMR – Plan RdC
54. PC 39 – Accessibilité PMR – Plan NOM et N01
55. PC 39 – Accessibilité PMR – Plan N02-N03-N04-N05
56. PC 39 – Accessibilité PMR – Plan N06
57. PC 39 – Accessibilité PMR – Elévation sud
58. PC 39 – Accessibilité PMR – Chambre
59. PC 40 – Sécurité incendie – Plan de situation

- 60. PC 40 – Sécurité incendie – Coupe longitudinale AA
- 61. PC 40 – Sécurité incendie – Plan masse
- 62. PC 40 – Sécurité incendie – Demande de dérogation
- 63. PC 40 – Sécurité incendie – Elévation Nord et Est
- 64. PC 40 – Sécurité incendie – Elévation sud et Ouest
- 65. PC 40 – Sécurité incendie – Plan niveau RdC-SS
- 66. PC 40 – Sécurité incendie – Plan niveau N02-N03-N04-N05
- 67. PC 40 – Sécurité incendie – Plan niveau N06-N07
- 03. Etude d'impact et son résumé non technique
 - 1. Etude d'impact Tome A
 - 2. Etude d'impact tome B
 - 3. Etude d'impact tome C
 - 4. Etude d'impact annexes
 - 5. Etude d'impact – Résumé non technique
- 04. Autres documents
 - 1. Mention des textes, procédures et décisions
 - 2. Bilan de la concertation préalable
 - 3. Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique du projet Mixcité
 - i. Tome 1 – Rapport
 - ii. Tome 2 – Conclusions et avis
 - iii. Tome 3 – Annexe 1
 - iv. Tome 3 – Annexe 2 – Procès-verbal
 - v. Tome 4 – Pièces jointes
 - 4. Avis
 - i. Avis MRAE
 - ii. Avis GPSO
 - iii. Avis ABF
 - iv. Avis Contrat local de sécurité
 - v. Avis sous-commission départementale pour la sécurité et contre les risques incendie dans les ERP
 - vi. Avis sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées
 - vii. Avis ENEDIS
 - viii. Avis CD92 – Direction de l'eau
 - ix. Avis CD 92 – Direction des mobilités
 - x. Avis étude d'impact – Ville de Vanves
 - xi. Délibération GPSO

III) Analyse des observations recueillies

La Participation du Public par Voie Electronique s'est déroulée du 13 juin 2022 à 8h30 au 12 juillet 2022 18h, et 20 entrées ont été recensées dans cette période. Les entrées déposées figurent en annexe.

Les Observations et remarques ont été analysées et ont suscité des réponses, organisées autour de 5 thèmes :

- **Thème 1 : Stationnement et circulation**
- **Thème 2 : Opportunité économique**
- **Thème 3 : Espaces végétalisés**
- **Thème 4 : Restaurant rooftop et nuisances**

- **Thème 5 : Caractéristiques architecturales et techniques de l'immeuble**

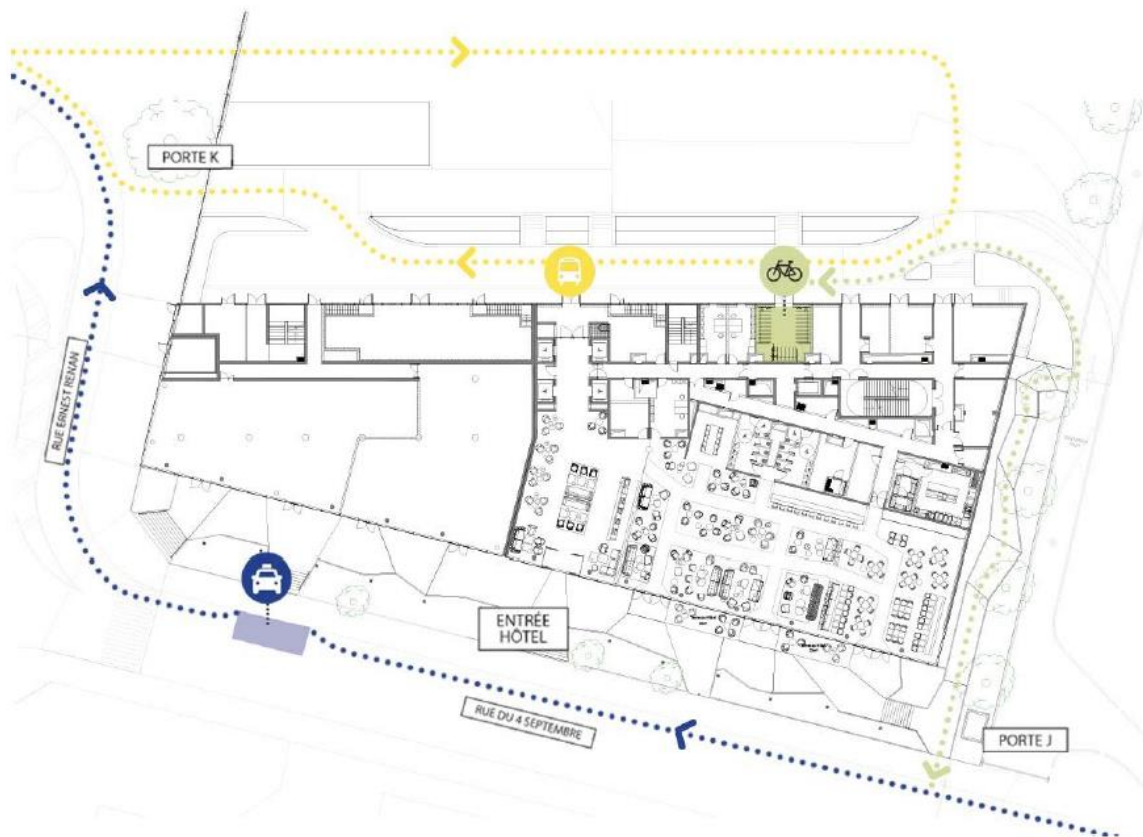
Thème 1 : Stationnement et circulation (contributions 8, 11, 13, 15, 16 et 18)

Réponse de VIPARIS :

La conception de l'Hôtel a été pensée dans un souci d'intégration dans son environnement urbain, comprenant d'une part le Parc des Expositions, et d'autre part un quartier résidentiel.

L'aire de dépose Autobus, ainsi que les zones de livraison de l'hôtel se situent dans l'emprise du parc des Expositions, le long de la voie logistique, afin de ne générer aucune nuisance pour les riverains.

L'emplacement de dépose minute est matérialisé à titre indicatif. Cette dernière ne fait pas partie de la demande de Permis de Construire.



Le bâtiment a été conçu 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).

La circulation piétonne se voit grandement améliorée par le projet, en venant créer un parvis piéton devant l'hôtel, liaison avec le trottoir existant. Ce parvis, en lien avec les services et commerces créés en rez-de-chaussée, a une largeur de circulation variant entre 2m et 5m.

Aussi, les usagers seront encouragés à utiliser la capacité de stationnement interne au parc des expositions. Pour rappel, le parking 6 propose plus de 1200 places de stationnement.

Thème 2 : Opportunité économique (contributions 10, 11 et 15)

Réponse de VIPARIS :

En préambule, il convient de rappeler que le rapport MKG de 2018 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.

Aujourd'hui, les capacités développées dans le cadre du projet Mixcité sont légèrement supérieures aux recommandations établies en 2018 par MKG, avec 304 chambres de gamme « super économique » (hôtel de Vanves) et 347 chambres de gamme « économique » (hôtel d'Issy-les-Moulineaux). 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.**

Thème 3 : Espaces végétalisés (contributions 12, 16,17 et 18)

Réponse de VIPARIS :

L'hôtel d'Issy les Moulineaux se situe sur **une parcelle actuellement entièrement imperméabilisée**. Le bâtiment créé sera en retrait de la voie, contrairement au bâtiment existant initialement et aujourd'hui démoli, afin de 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 **la création de 377m² de pleine terre sur cette parcelle projet**. 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'ajoutent **791m² de surfaces végétalisées en terrasses et toitures**.

Le projet d'Hôtel a été conçu pour conserver au maximum les arbres dans l'emprise du projet. Au total, le projet prévoit :

- Le remplacement de 4 arbres identifiés. Ces 4 arbres ont fait l'objet d'une étude par l'Office National des Forêts préconisant leur remplacement au vu de leur état phytosanitaire.

- La plantation de 5 nouveaux arbres le long de la rue du 4 septembre ;
- L'abattage d'un arbre sur la voie logistique du Parc des Expositions. L'abattage de cet arbre étant rendu nécessaire pour l'exploitation du Parc des Expositions.

Thème 4 : Restaurant rooftop et nuisance (contributions 12 et 15)

Réponse de VIPARIS :

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

La terrasse accessible de l'espace bar, entièrement en bois, sera agrémentée de jardinières. Un garde-corps vitré isolant phonique de 2.30m de hauteur 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.

Des dispositions similaires ont été mises en place sur les hôtels de l'avenue de la Porte de la Plaine, ouverts en 2019 et qui ne font l'objet d'aucune plainte de riverains quant aux nuisances sonores.

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.

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.

Thème 5 : Caractéristiques architecturales et techniques de l'immeuble (contribution 6)

Réponse de VIPARIS :

Hauteur des constructions :

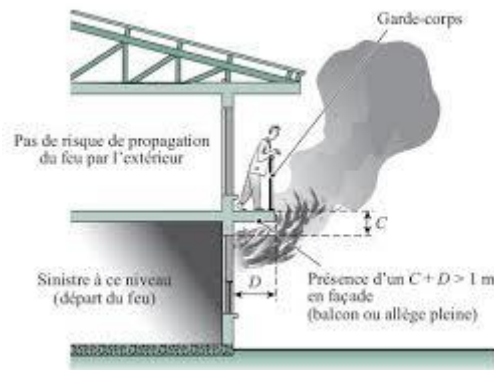
Lors du Conseil Municipal de la Ville d'Issy-les-Moulineaux en date du 1^{er} juillet 2021, une délibération a été prise pour émettre un avis concernant le projet Mixcité. Dans cette dernière, il est écrit : « A l'issue de la phase de concertation réalisée par la Ville et VIPARIS, menée durant l'automne et l'hiver 2020, il a finalement été décidé de limiter sa hauteur à 26 m maximum, conforme au PLU. ».

La hauteur des constructions est mesurée à partir du plateau de nivellement.

L'hôtel d'Issy-les-Moulineaux intègre 347 chambres réparties sur 7 niveaux, tout en respectant en tout point le gabarit et la limitation de hauteur à 26 m imposée par le PLU. Les commerces et services en rez-de-chaussée ont été conservés afin d'ouvrir le nouveau parvis sur les rues adjacentes.

C+D

La règle du C+D est une mesure de lutte contre la propagation du feu par les façades.



Les mesures compensatoires mises en place afin de s'affranchir de ces dispositions ont fait l'objet d'un avis favorable de la section des commissions de sécurité du Service Interministériel de la défense et de protection civiles.

IV) Bilan

Suite à l'importante concertation mise en place par la Ville et Viparis pour ce projet, depuis l'automne 2020, il avait été décidé de limiter la hauteur du bâtiment à 26m, conforme aux règles de l'actuel PLU. Les riverains avaient d'ailleurs remercié la Ville pour l'organisation de cette concertation et s'étaient accordés sur le projet en juin 2021, d'où la participation, plutôt faible et positive, reçue sur cette PPVE.

Au vu des observations déposées par le public et aux réponses apportées par l'opérateur VIPARIS, le projet ne nécessite pas de modification. L'autorisation de permis de construire, enregistrée sous le n° 92040 21 0067 peut donc être délivrée.

V) Modalités de mise à disposition de la synthèse de la PPVE

Le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique, le document de synthèse des observations et l'arrêté de décision du Maire sur la demande de permis de construire, sont publiés, pendant une durée minimale de 3 mois, par voie électronique sur le site internet dédié à la procédure :

<http://projet-mixciteissy-les-moulineaux.participationpublique.net>

Ainsi que sur le site internet de la Ville d'Issy-les-Moulineaux : <https://www.issy.com>

VI) Annexes

Copie du registre électronique de la PPVE