

cndp Commission nationale
du **débat public**

BILAN DU GARANT

Projet MixCité Concertation préalable

15 MAI au 14 JUIN 2019

Matthieu Dewas
Désigné par la Commission nationale
du débat public

Le 14 juillet 2019

Bilan du garant

Projet MixCité

15 MAI – 14 JUIN 2019

SOMMAIRE

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET MIXCITE.....	4
DISPOSITIF DE GARANTIE DE LA CONCERTATION	9
RELATIONS AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE	9
RELATIONS AVEC LES AUTRES PARTIES PRENANTES	9
PREPARATION DE LA CONCERTATION	9
La campagne de mobilisation du public.....	10
Le site de la concertation	11
Les temps de rencontre avec le public.....	11
Le profil des participants.....	12
RESULTATS DE LA CONCERTATION	13
MODALITES D'EXPRESSION	13
PRINCIPAUX SUJETS ABORDES	13
ARTICULATION DU PROJET DE LA PHASE 3 AVEC LE PROJET URBAIN MIXCITE.....	13
OPPORTUNITE DU PROJET / DEVELOPPEMENT DES SURFACES HOTELIERES ET DE BUREAUX	14
OPPORTUNITE DU PROJET / DEVELOPPEMENT DES SURFACES COMMERCIALES	16
PROJET URBAIN / INTEGRATION DES BÂTIMENTS	16
MODIFICATION DES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)	19
ACCESSIBILITE, STATIONNEMENT.....	20
EVOLUTION DU PROJET SUITE A LA CONCERTATION	22
RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE ET AUX COMMUNES	23
LISTE DES ANNEXES.....	24



244 boulevard Saint-Germain
75007 Paris - France
T. +33 (0)1 44 49 85 50
contact@debatpublic.fr
www.debatpublic.fr

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET MIXCITE

L'histoire du projet

L'exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles a été confiée par la Ville de Paris à la société Viparis Porte de Versailles, dans le cadre d'une convention pour l'exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles conclue le 23 juin 1987.

La Ville de Paris a mis en œuvre dès juillet 2012 une procédure de mise en concurrence afin d'attribuer un nouveau contrat d'exploitation, à effet du 1er janvier 2015 et pour 50 ans, et de confier à son exploitant la réalisation d'un projet de modernisation du Parc des Expositions.

C'est ainsi que Viparis Porte de Versailles a été désignée lauréate par la Ville de Paris en juillet 2013, et a signé le 9 décembre 2013 un bail emphytéotique administratif pour l'exploitation du Parc et une concession de travaux pour la réalisation du projet de modernisation.

L'ambition de Viparis Porte de Versailles est, au travers de ce projet de modernisation, de transformer le Parc en un lieu de vie pour répondre aux enjeux actuels et futurs liés :

- à l'**évolution du monde de l'événement** dont les formats évoluent vers des organisations qui incluent conférences et expositions ;
- à la nécessaire **insertion du Parc des expositions dans son environnement** pour reconstruire le lien avec la ville et promouvoir les synergies et rencontres entre les différents usagers du Parc ;

Plus particulièrement, le projet « MixCité » a été envisagé par Viparis Porte de Versailles en complément du projet de modernisation et après le lancement de celui-ci, dans un objectif bien distinct visant à :

- développer un programme d'activités mixtes en lisière du Parc des Expositions,
- revaloriser des terrains libres, sur les franges extérieures du Parc,
- reconstituer une couture urbaine connectée avec les villes limitrophes.

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage

Viparis Porte de Versailles est une société du groupe Viparis et dédiée spécifiquement pour le Parc des Expositions de la Porte de Versailles. Elle est maître d'ouvrage du projet. Viparis est une filiale à 50% du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield et à 50% de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris. Elle est totalement privée et finance 100% du projet.

La maîtrise d'oeuvre

Pour le projet MixCité, Viparis s'est entouré d'une équipe composée d'architectes et de bureaux d'études reconnus. L'équipe est coordonnée par les agences d'architecture de dimension internationale **Valode & Pistre** et **Jean-Paul Viguier & Associés**.

Le rôle des communes

La Ville de Paris est propriétaire de l'ensemble du Parc des expositions : c'est dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif et d'un contrat de concession de travaux que la gestion et la rénovation ont été confiées à Viparis.

Ainsi, si la Ville de Paris n'est pas maître d'ouvrage, elle garde un rôle primordial en tant que bailleur.

Les territoires des communes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, impliquées dans les discussions sur les projets du Parc des Expositions, sont susceptibles d'être affectés par le projet MixCité, celui-ci ayant vocation à développer un programme d'activités mixtes en lisière du Parc des Expositions, sur des terrains situés sur ces communes.

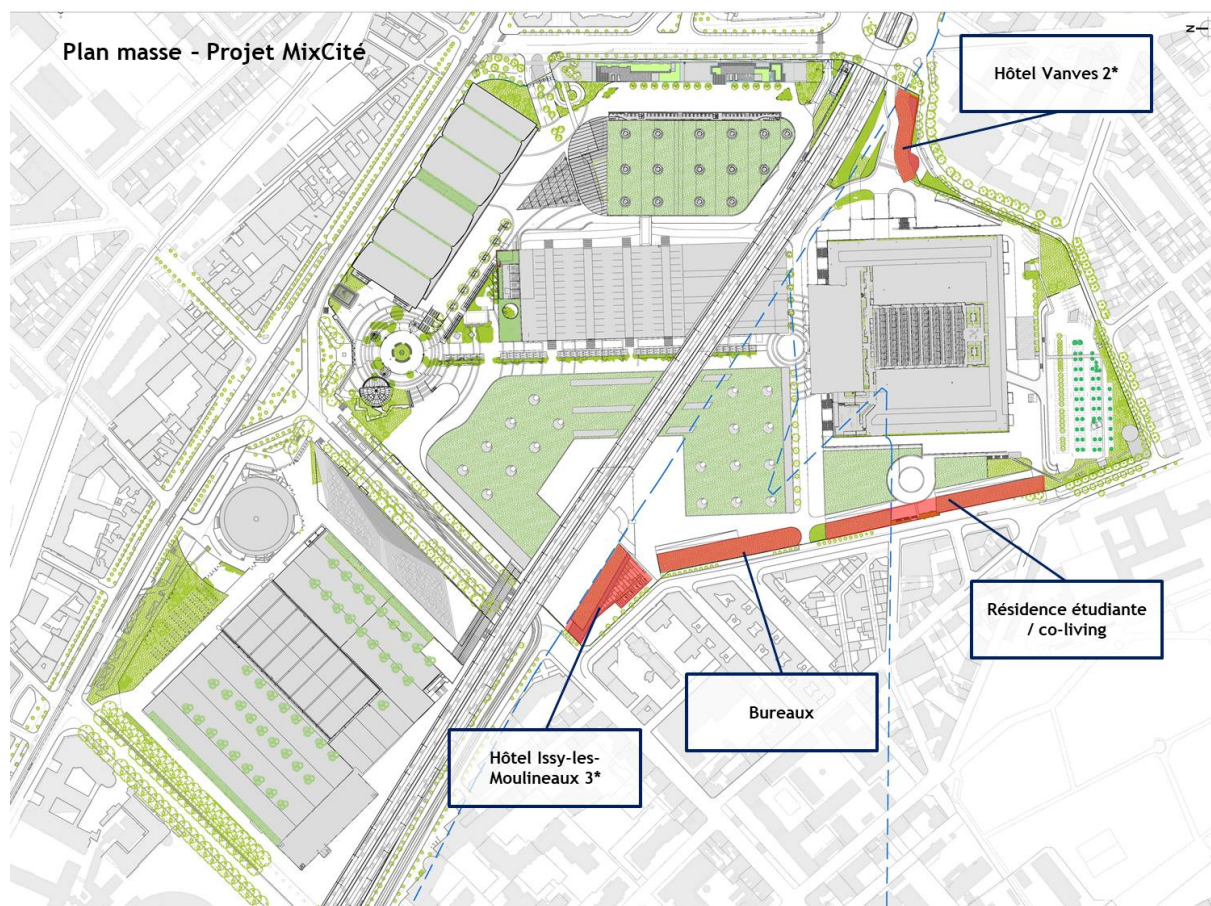
Les principales caractéristiques du projet

MixCité comprend **quatre bâtiments** qui se situent à l'interface entre le Parc des expositions et le tissu urbain des communes de Vanves et Issy-les-Moulineaux :

- Etape 1 :
 - Un hôtel 3 étoiles à Issy-les-Moulineaux;
 - Un hôtel 2 étoiles à Vanves;

- Etape 2 :
 - Un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux ;
 - Une résidence étudiante ou un bâtiment de co-living à cheval sur Vanves et Issy-les-Moulineaux ;

Le plan masse du projet permet de situer les 4 bâtiments au sein de leur environnement, dans un Parc des expositions rénové et modernisé (horizon 2024) :



Le cadre juridique de la concertation

Le coût total d'investissement du projet MixCité est estimé à **170 millions d'euros** hors taxes. La société Viparis finance ce projet à 100%, il n'y a aucune participation publique.

Le projet MixCité n'entre pas dans le champ de compétence de la CNDP, car le coût cumulé des deux hôtels n'excède pas les 150 M€ qui lui donnerait le statut d'équipement touristique selon le tableau annexé à l'article R.121-2 du Code de l'environnement.

Ce projet est cependant soumis à évaluation environnementale et le maître d'ouvrage pouvait faire le choix de soumettre ce projet à concertation préalable à son initiative. Il a demandé à la Commission nationale du débat public (CNDP) la désignation d'un garant, conformément aux dispositions de l'article L.121-16-1.

Des interrogations juridiques sur la notion de « projet » au sens du code de l'environnement

Le dossier de concertation du projet MixCité intègre à de nombreuses reprises la phase 3 de rénovation du Parc des Expositions dans l'argumentaire du projet, dessinant des liens étroits et des « coutures urbaines » entre ces deux projets. Le paradoxe c'est que lors de la concertation préalable du projet de rénovation du Parc des Expositions qui s'est tenue du 1^{er} Avril au 3 mai 2019, le projet MixCité ne figurait sur aucun plan-masse.

Ce souhait de scinder en deux la concertation de ces deux projets très proches a été questionné par la CNDP, notamment d'un point de vue juridique. Après de nombreux échanges avec VIPARIS dans la phase préparatoire à la saisine la CNDP s'est rangée à l'avis des experts qui avaient été missionnés.

Selon le code de l'environnement, la participation du public se rapporte à un « projet tel que défini à l'article L.122-1 tel que défini à l'article L.122-1 ». Selon cet article, un « projet » est défini comme « la réalisation de travaux de construction, d'installation ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ». Il est également précisé qu'un « projet » peut être « constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage » et donner lieu à un « fractionnement » dans le temps et dans l'espace ou à une « multiplicité de maître d'ouvrage » auquel cas il doit être appréhendé dans son ensemble, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

VIPARIS a plaidé que le projet « MixCité » poursuivait une finalité distincte du projet de la Ville de Paris de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions, étant précisé que les travaux envisagés dans le cadre de « MixCité » ne sont pas nécessaires à l'objectif de rénovation et de modernisation du Parc des Expositions et qu'inversement, les travaux entrepris à cette fin ne sont pas nécessaires au projet « MixCité ».

VIPARIS a aussi insisté sur le fait que MixCité était un projet distinct, mais connexe de la phase 3 du projet de rénovation et de modernisation du parc des expositions et que les deux concertations relevaient de procédures distinctes.

Ces analyses sont juridiquement fondées mais la mise en place d'une seule procédure de concertation aurait sans aucun doute été plus claire et plus transparente pour les citoyens qui n'ont pas compris l'enchaînement de ces deux concertations à 10 jours d'intervalle avec des dossiers et des présentations d'objectifs différents.

Le calendrier annoncé au début de la concertation



DISPOSITIF DE GARANTIE DE LA CONCERTATION

RAPPEL DE LA MISSION DU GARANT

La mission du garant se structure autour des grands objectifs suivants :

- apporter des conseils méthodologiques au maître d'ouvrage tout au long du processus sur les mesures à prendre pour assurer un dialogue de qualité avec le public ;
- se mettre à disposition des participants en constituant un recours possible en cas de désaccord sur le processus de participation ;
- observer en participant à la démarche et en portant un regard critique sur les conditions de déroulement de cette concertation ;
- rendre compte de la concertation préalable au travers de la rédaction du présent bilan ;
- établir des recommandations à l'attention du maître d'ouvrage pour la mise en place d'un continuum de la concertation jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique ;

RELATIONS AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage a parfaitement respecté les procédures, et bien préparé les deux réunions publiques, ainsi que la visite sur le site en préambule de la première réunion publique. Il est cependant à regretter que ce dernier n'ait pas recherché l'association d'un public plus large avec un calendrier détendu permettant de se donner le temps d'engager une réelle mobilisation de ce public. Les relations ont toujours été cordiales avec le garant, même si ce dernier a eu quelques difficultés à faire valoir ses arguments, notamment sur la mobilisation du public et sur la nécessité d'améliorer la transparence du dispositif de concertation.

RELATIONS AVEC LES AUTRES PARTIES PRENANTES

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.

PREPARATION DE LA CONCERTATION

Le garant a été désigné lors de la séance plénière du 3 Avril. La première réunion préparatoire s'est tenue le mercredi 10 avril en présence du Maître d'ouvrage, des cabinets d'architecte, de l'AMO participation et du cabinet de conseil juridique. Une seconde réunion sous le même format mais élargie a été organisée avec les représentants des villes de Vanves et Issy-les-Moulineaux.

Dossier de concertation

Le Maître d'ouvrage a souhaité que la concertation soit rapidement menée afin de déposer les permis de construire des 2 hôtels composant la phase 1 de MixCité dès le début du mois de juillet 2019.

Le garant a reçu le dossier de concertation, le 24 avril pour une publication le 30 avril afin de respecter le délai réglementaire de 15 jours. Pour parvenir à un dossier permettant de garantir la transparence des informations, il aurait été nécessaire de disposer d'un temps plus long. **Ce dernier a pu cependant y faire ajouter les hauteurs prévues des différents bâtiments et notamment celle de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux dans le cas d'un scénario IGH.**

Rétrospectivement et au regard des questions posées par les riverains, la question de l'insertion du projet dans les démarches de planification urbaine en cours sur Issy-les-Moulineaux et Vanves aurait mérité un chapitre entier permettant de mieux comprendre et en toute transparence les options de développement qui se dessinaient dans leur quartier.

Dispositif de participation

Après échanges avec le garant il a été acté de mettre en place une plateforme participative avec des réponses sous forme de FAQ. Une visite de site suivie d'ateliers a été programmée pour le samedi 25 mai. Au vu du périmètre restreint du projet ce format semblait suffisant.

Le garant a cependant insisté à la fin de cette première réunion publique pour que soit organisée une seconde réunion permettant d'approfondir les nombreux points restés sans réponses à l'issue de cette première manifestation. Il souhaitait aussi que puisse être amélioré le dispositif de mobilisation des citoyens (cf paragraphe supra), plusieurs habitants s'étant plaint auprès de lui du manque de publicité relatif à cette concertation. Il semblerait que la mobilisation se soit faite essentiellement entre voisins et membres des copropriétés.

La campagne de mobilisation du public

Le garant avait exprimé avec force son souhait que dans le délai extrêmement restreint avant le début de la concertation, tous les moyens soient mis en œuvre pour mobiliser le plus grand nombre d'habitants concernés par le projet. Il avait notamment proposé que des tracts individualisés puissent être distribués dans toutes les boîtes situées dans le périmètre du projet afin d'informer de la tenue des deux réunions publiques successives (le 25 mai et le 11 juin).

Pour la première réunion du 25 mai, il a procédé à l'affichage légal sur site et dans les mairies d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, et des affiches d'invitation aux événements de concertation ont été installées dans les halls d'immeubles situés

dans un rayon de moins de 500 mètres autour du Parc des Expositions. Ce dispositif n'a pas été suffisant pour toucher un très large public.

Pour la réunion du 11 juin, ce dispositif a heureusement été complété par un tractage « toutes boîtes » des logements les plus proches du projet.

Le site de la concertation

Ce dispositif est très bien conçu, son ergonomie très claire et son design très agréable. Cela est très positif pour que la participation soit la plus large possible.

Dès le 1^{er} mai 2019, soit quinze jours avant le début de la concertation, un site internet dédié à la concertation a été mis en ligne : <https://mixcite.jenparle.net/>.

Cette plateforme possède deux espaces de contribution :

- Le registre en ligne, dans lequel les observations sont publiques, le garant y a donc accès ;
- La Foire aux Questions (FAQ) participative, dans laquelle il est possible, pendant la durée de la concertation, de déposer ses propres questions de manière visible uniquement par MixCité : régulièrement, pendant la concertation, MixCité publie ces questions ainsi que des réponses dans la FAQ.

Le site internet contenait les éléments suivants :

- Le **dossier de concertation** ;
- Des **pages d'information** sur le projet et la concertation : les grandes lignes du projet, ses acteurs, le calendrier, les modalités de concertation ;
- Un **registre en ligne** pour s'exprimer sur le projet a été ouvert du 15 mai au 14 juin 2019.
- Une **foire aux questions** faisant suite aux avis publiés sur le site internet de la concertation du projet MixCité et complété des interrogations ayant émergé lors des rencontres de concertation.

Les temps de rencontre avec le public

Deux temps d'échanges avec le public ont été organisés pendant la concertation.

- **Une visite / réunion le 25 mai 2018 de 9h à 12h15**

La visite de site suivie d'un temps de questions / réponses a constitué le premier rendez-vous de la concertation. Elle a regroupé **environ 70 participants**, essentiellement des riverains des sites concernés à Vanves et Issy-les-Moulineaux.

De 9h à 10h30, les participants ont visité le site. **4 points d'étape** ont jalonné le parcours, comme indiqué sur le plan de la visite ci-dessous. Ces points correspondent à la localisation des quatre futurs bâtiments de l'opération MixCité. A chacun de ces points d'étape, un débat s'est engagé entre la maîtrise d'ouvrage et les participants sur différents sujets de la concertation. Les participants étaient munis de livrets de visite sur lesquels ils pouvaient noter leurs avis et remarques ;

toutefois, ils sont peu nombreux à s'être saisis de cette opportunité, préférant interagir à l'oral. A la suite de la visite, un temps de questions-réponses a été organisé. Il a duré environ 1h15.

- **Un atelier participatif, le 11 juin 2019**

L'atelier participatif a regroupé **environ 70 participants**, essentiellement des riverains des sites concernés à Vanves et Issy-les-Moulineaux. L'atelier s'est déroulé au **French Event Booster** entre 18h30 et 20h45. Les participants étaient installés par groupes d'une dizaine de personnes autour de tables réparties dans la salle.

L'atelier s'est déroulé en 4 séquences :

- Une présentation du projet
- Un temps d'échanges (questions/réponses)
- Un travail collectif en atelier, par petits groupes
- Une restitution.

Lors du temps d'atelier, chaque groupe de participants était invité à répondre collectivement et par écrit aux questions suivantes :

- **Concernant les bâtiments de bureau et d'hébergement** : Quels commentaires ou propositions souhaitez-vous apporter sur les volumes présentés de ces nouvelles constructions ?
- Deux des quatre bâtiments du projet MixCité tels que présentés pourraient accueillir des **commerces en pied d'immeuble** qui bénéficieraient aux nouveaux usagers ainsi qu'aux habitants du quartier. Quels types de commerces aimeriez-vous voir s'implanter sur ces localisations rue du 4 Septembre ?
- Quels **aménagements extérieurs** autour des bâtiments permettraient selon vous d'assurer l'ambition de MixCité d'établir une véritable couture urbaine entre le Parc et la Ville ? Que pensez-vous du concept de high line présenté ?

A l'issue de ce temps d'atelier, un porte-parole de chaque table était invité à restituer oralement les travaux de son groupe.

Le profil des participants

Les chiffres de participation à chaque événement de concertation ainsi que le nombre d'avis recueillis dans les registres sont connus. **Environ 70 personnes** étaient présentes lors de la visite atelier du 25 mai 2019 et **70 personnes** lors de l'atelier du 11 juin 2019. Toutefois, le nombre de participants global à la concertation, physique et numérique, ne peut être qu'estimé, car certaines personnes ont pu participer plusieurs fois. Ainsi, on estime que **200 personnes environ** ont donné leur avis lors de cette concertation.

RESULTATS DE LA CONCERTATION

MODALITES D'EXPRESSION

La plateforme internet reprend plus de 100 avis et contributions.

Le maître d'ouvrage avait proposé que les réponses soient apportées sous la forme d'une « Foire aux questions, dite FAQ ». Le garant confirme que cette FAQ a été correctement renseignée au fur et à mesure de l'avancement de la démarche de concertation. Cette solution permet d'apporter globalement des réponses de synthèse mais laisse de nombreuses questions précises et argumentées sans réponses, ce qui peut évidemment frustrer certains citoyens.

Le garant a par ailleurs été destinataire de 2 courriers de riverains et un émanant des Présidents des conseils syndicaux de propriétaires de 5 copropriétés situées à Issy et Vanves dans les rues adjacentes au projet et représentant près de 3500 personnes. Il est intervenu auprès du maître d'ouvrage pour que ces courriers obtiennent des réponses circonstanciées. (Le samedi 13 juillet, le garant reçoit un message lui confirmant qu'il serait fait une réponse aux courriers. Cette réponse sera mise en annexe du bilan, si reçue avant bouclage du bilan le 14 juillet). Il est à remarquer que cette réponse n'est pas intervenue durant la période de concertation.

PRINCIPAUX SUJETS ABORDES

ARTICULATION DU PROJET DE LA PHASE 3 AVEC LE PROJET URBAIN MIXCITE

Cette thématique a été la source d'incompréhension la plus forte lors des deux réunions publiques, dans les avis publiés sur la plateforme internet et dans les 3 courriers reçus par le garant, notamment au regard des illustrations incluses dans le dossier de concertation du projet phase 3 du parc des expositions qui identifie bien les deux projets d'hôtels à Issy-les-Moulineaux et Vanves, mais passe sous silence les projets de bureaux et de résidence étudiante et de co-living. Y figurait à la place une « couronne verte » par la couverture des terrasses logistiques et la création d'une promenade piétonne :

Arguments développés :

P71 « Je constate que votre projet de couronne verte a bien changé. Les toitures de champs de graminée ne seront plus visibles des immeubles voisins pour la bonne raison que la construction de l'hôtel au coin de l'avenue Ernest Renan et les immeubles le long de la rue du 4 septembre me le cacheront ».

P69 « Dans le dossier de concertation préalable de la phase 3 du projet de modernisation du parc des expositions, le projet MixCité ne concerne pas les deux terrains libérés pour la construction de deux hôtels à Issy et Vanves »

P57 « Je suis sidéré de découvrir ce projet de bétonnisation quelques semaines seulement après les belles promesses présentées en mars-avril 2019, incluant le projet de végétalisation et de coulée verte le long de la rue du 4 septembre à Issy ».

P54 « ...La concertation phase 3 laissait imaginer un jardin d'enfants, une promenade piétonne ou une coulée verte et une valorisation de la rampe hélicoïdale pour l'installation d'œuvre d'art ! »

Cela conduit certains habitants à contester la sincérité de ces deux phases successives de concertation

P52 « L'atelier participatif du 11 avril 2019 présente les mêmes bannières visuelles végétales sur le slide intitulé « les aménagements extérieurs autour des pavillons 2 et 3 ». Celle-ci présente visuellement « l'accompagnement de la liaison piétonne et écran végétal entre la rue du 4 septembre et les terrasses logistiques ». Là encore, le projet MixCité entend remplacer purement et simplement cet écran végétal par 2 immeubles, interrogeant comme l'ensemble de ce qui précède sur la transparence et la sincérité de la consultation de la phase 3 du parc des expositions ».

Réponse de Viparis :

En réponse à ces remarques Viparis précise : « La phase 3 est la dernière phase du projet de modernisation et de rénovation du Parc des Expositions. Il s'agit d'un projet qui a été acté en 2013, dans le cadre du contrat de concession liant Viparis à la Ville de Paris. Le projet MixCité a une finalité différente, il est situé intégralement sur l'emprise du Parc des Expositions et il est porté dans le cadre d'une initiative privée. La Ville de Paris n'est pas le commanditaire du projet. Les deux projets étant différents, ils impliquent des modalités de concertation différentes.

Viparis n'était légalement pas contrainte de concerter sur le projet MixCité, il s'agit d'une démarche volontaire de la part du maître d'ouvrage. Viparis n'imaginait pas mettre en œuvre son projet sans prendre en compte l'avis de l'ensemble des parties prenantes sur les problématiques propres à MixCité.

OPPORTUNITE DU PROJET / DEVELOPPEMENT DES SURFACES HOTELIERES ET DE BUREAUX

De nombreux participants se sont interrogés sur l'opportunité même du projet MixCité, notamment au regard de l'offre hôtelière et de bureaux déjà présente ou en projet dans le secteur du Parc des Expositions.

Arguments développés :

P47 « J'ai vraiment du mal à comprendre votre logique car les bureaux sont vides dans le secteur et il y en a aura énormément dans la future Tour Triangle. Alors pourquoi en remettre ? Il y a également beaucoup d'hôtels déjà en construction (Mariott, Novotel, Mama Shelter) pourquoi en rajouter ? »

P46 « Pourquoi un hôtel ? Quelles études de marché ? Pourquoi pas des logements pour des familles plutôt que des bureaux »

P38 « Quel besoin de 13 000 m2 de bureaux supplémentaires alors que dans un rayon de moins d'un km 160 000 m2 de bureaux sont disponibles d'ici 2021 (Tour Triangle, Issy Cœur de Ville, Rue d'Oradour-sur-Glane) ».

Réponse de Viparis

Afin d'éclairer le public, le garant avait demandé au maître d'ouvrage d'apporter des réponses argumentées sur la base de ses études de marchés. Par courrier parvenu en dehors de la période de concertation, en date du 17 juin 2019 (en annexe au bilan), le maître d'ouvrage précise les fondements socio-économique de l'opportunité de développer des surfaces hôtelières et de bureaux dans le secteur du Parc des Expositions. Il ne précise cependant pas les sources de ses analyses en ce qui concerne le développement de l'offre en immobilier de bureau dans la Première couronne parisienne :

« S'agissant de l'opportunité de développer des espaces de bureau et de l'hôtellerie, il a été indiqué que de manière générale, des études démontrent que le marché de bureaux parisiens en 1^{ère} couronne est déjà très tendu (de l'ordre de 5,5 % de taux de vacance sur l'Île-de-France et de 2,4 de taux de vacance sur la zone Paris Rive Gauche).

....Concernant les hôtels, les études menées, notamment par le cabinet spécialisé MKG Hospitality, ont démontré un besoin fort d'une offre hôtelière dans le secteur de la Porte de Versailles au soutien de l'activité du Parc et plus particulièrement sur des segments dits économiques (2/3).*

Partant notamment du postulat que ce projet est proposé en partie pour éviter la pollution visuelle et sonore liée aux espaces logistiques du Parc des Expositions pour les riverains, de nombreux participants ont proposé des alternatives à celui-ci, notamment :

- Une alternative sans construction de bureaux ni de logements, avec un mur acoustique végétalisé comme celui de la rue d'Oradour-sur-Glane ;

- Une alternative répartissant les immeubles du projet MixCité sur l'ensemble de l'emprise du Parc des Expositions ;
- Une alternative prévoyant l'enfouissement des aires logistiques en sous-sol.

OPPORTUNITE DU PROJET / DEVELOPPEMENT DES SURFACES COMMERCIALES

La plupart des participants ont considéré que le maillage commercial à Vanves et Issy-les-Moulineaux était déjà satisfaisant. D'autres ont estimé que de nouveaux commerces pourraient animer le quartier.

Néanmoins, plusieurs participants ont incité Viparis à se concentrer surtout sur le cadre de vie des riverains plutôt que sur l'offre commerciale. Ils ont fait remarquer que les commerces qui ont essayé de s'implanter dans le quartier n'ont pas fonctionné car la demande était insuffisante. Un participant et commerçant du quartier estime même que le Parc des Expositions « asphyxie les commerces aux alentours ». Il estime ainsi que le Parc des Expositions cherche à conserver ses clients à l'intérieur du site en y installant des commerces, et que les commerces situés à l'extérieur du site ne peuvent donc pas profiter de son attractivité. Enfin, des participants ont dénoncé les nuisances qu'occasionnerait l'arrivée de commerces en pieds d'immeubles dans la rue du 4 septembre.

PROJET URBAIN / INTEGRATION DES BÂTIMENTS

Forme urbaine

Lors de la visite de site, les riverains d'Issy-les-Moulineaux ont posé de très nombreuses questions sur l'organisation de l'espace autour de l'hôtel : ils ont notamment voulu connaître le positionnement des parkings visiteurs et des voies logistiques liées à l'hôtel. Des débats ont également eu lieu sur la hauteur et l'ombre portée de l'immeuble.

Le public rejette totalement la version de 65 mètres de hauteur.

Si la décision de réaliser l'hôtel se confirme, le public souhaiterait pouvoir discuter des formes urbaines : hauteur, profondeur, retrait par rapport à la rue, percées visuelles, etc. Certains doutent de la nécessité de monter en hauteur pour masquer les nuisances sonores liées aux activités logistiques du Parc des expositions, et préféreraient un alignement sur les hauteurs actuellement observées dans la rue. Des participants préfèrent la forme, l'esthétique de l'hôtel prévu côté Vanves que celui d'Issy-Les-Moulineaux. Plusieurs participants déplorent la forme de « barre » des immeubles présentés, certains allant jusqu'à utiliser l'expression « muraille de Chine » pour les désigner. Plusieurs participants comptent sur les architectes pour gommer l'effet « barre » et proposer des caractéristiques architecturales innovantes. L'utilisation du bois serait la bienvenue.

Des riverains directs du site se sont inquiétés de l'impact du projet sur l'ensoleillement et la luminosité dans leurs appartements. Une personne a souligné l'importance d'apprécier cet impact à toute heure de la journée ; elle a calculé qu'elle ne pourrait plus voir le lever du soleil. De même, des participants ont estimé que leur vue, aujourd'hui dégagée sur Paris et la Tour Eiffel serait masquée par les nouveaux immeubles

Plusieurs propositions ont été formulées concernant les deux bâtiments prévus pour accueillir respectivement des bureaux et de l'hébergement :

- Une hauteur maximale de R+3 sur l'ensemble des bâtiments construits ;
- La construction à la place des bureaux et de la résidence étudiante/espace de co-living d'une résidence senior (plusieurs participants considérant qu'il n'est pas opportun de construire de nouveaux bureaux dans le secteur alors qu'il existe de nombreux locaux de bureaux vacants) ;
- Une réflexion fine à mener par Viparis concernant l'emplacement des immeubles de l'étape 2 (bureaux et co-living) : des participants proposent de les installer stratégiquement dans des endroits où il n'y aurait pas de vis-à-vis pour les riverains ;
- Un travail sur la forme du bâti afin de conserver le plus possible la luminosité et la visibilité des immeubles existants. Un participant a suggéré notamment des constructions en espalier. Un contributeur en ligne propose d'aménager des rez-de-chaussée en arcades, de disposer les immeubles en quinconce et d'éviter le béton gris.

Arguments développés :

P94 « La volonté de Viparis n'est pas de « recoudre », de « créer du lien », mais de dominer la ville. Une couture suppose une continuité urbaine, un certain degré d'humilité et non des bâtiments ostentatoires ».

P67 « Il faudrait que les bâtiments le long de la rue du 4 septembre (bureaux et résidence pour étudiants, s'ils se construisent, soient de hauteur réduite et de format adaptée afin de gêner le moins possible la luminosité concernant les immeubles des riverains. Il me semble également essentiel de créer une coulée verte le long de la rue du 4 septembre devant les nouveaux immeubles et pas seulement dans le parc des expositions, afin d'améliorer les espaces de verdure actuellement existants et non de les détruire ou de les réduire. Planter les nouveaux immeubles à ras des grilles actuelles, en créant ainsi un mur de façades serait contraire à l'idée affichée par Viparis et bonne sur le principe de recoudre le tissu urbain.... »

Réponse de Viparis

Ces sujets font partie intégrante de la concertation, la réflexion est ouverte. Les visuels présentés relèvent de la volumétrie de principe, ce sont des gabarits. Il n'est pas dans l'intention de Viparis de créer des effets de barre. Le travail réalisé

jusqu'à aujourd'hui est surtout axé sur la recherche d'ambiances mais il est peu avancé sur les formes architecturales. De nouvelles percées visuelles peuvent par exemple être imaginées pour éviter l'effet barre et apporter une nouvelle qualité urbaine et architecturale dans le secteur.

Le cheminement piéton, prévu dans le cadre de la phase 3 du Parc des Expositions

Le cheminement piéton, prévue dans le cadre de la phase 3 du projet de modernisation le long de la rue du 4 septembre, a suscité des inquiétudes parmi les participants :

- ils ne souhaitent pas que cette promenade soit masquée derrière les futurs immeubles du projet MixCité, mais plutôt aménagée devant les bâtiments, en bordure de rue ;
- les immeubles situés le long de la promenade pourraient être végétalisés ;
- ils estiment qu'un cheminement végétalisé permettrait de mieux résorber les coupures urbaines que la construction d'immeubles ;
- certains riverains craignent d'être isolés par ces nouveaux immeubles, alors même que le projet de modernisation promettait de nouvelles traverses entre Issy, Vanves et Paris, via le Parc des Expositions. Un recul des zones logistiques est suggéré pour déplacer les nouveaux immeubles et maintenir la promenade plantée en bord de rue.
- enfin, des participants pensent que la promenade devrait être agrémentée d'une piste cyclable.

Réponse de Viparis

Sur la préservation de la promenade.

La maîtrise d'ouvrage prend en compte l'importance de cette promenade plantée pour les riverains. Son existence ne sera pas modifiée par le projet MixCité, elle est simplement complétée avec la nouvelle entrée créée depuis Issy-les-Moulineaux. Le projet MixCité sera travaillé de sorte qu'il ne constitue pas une barrière visuelle depuis les immeubles des riverains. Les formes du bâti devront permettre de conserver au maximum la visibilité sur cette promenade. La maîtrise d'ouvrage retient l'idée de végétaliser une partie des immeubles du projet. Viparis souhaite travailler avec les participants sur la géométrie des immeubles afin d'éviter le cloisonnement des immeubles existants. La promenade est maintenue. Elle sera située, la plupart du temps, au-dessus des terrasses logistiques, le but étant de la masquer le moins possible. Viparis estime que des percées visuelles pourront être créées entre les immeubles.

MODIFICATION DES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)

Comme évoqué en début de ce bilan, il apparaît regrettable que les communes d'Issy et Vanves soient restés très en retrait de ce processus de concertation. Si ce projet s'inscrit réellement dans le cadre du projet urbain qu'ils défendent, ils auraient du pouvoir expliquer au public les modalités de son intégration dans les documents de planification, expression réglementaire d'un projet politique.

Par ailleurs, c'est un sujet qui a suscité beaucoup d'inquiétudes car laissant planer le doute sur **les hauteurs finales des différents bâtiments**. Le garant est intervenu au cours de la concertation pour que les élus des villes d'Issy et Vanves apportent le maximum de clarification sur ces sujets complexes. A ce stade, le public n'a pas disposé de l'ensemble des réponses qu'il est en droit d'attendre sur ce sujet dans le cadre d'une démarche qui se veut transparente. Cela est particulièrement important en ce qui concerne la hauteur finale de l'hôtel qui sera implanté à Issy-les-Moulineaux.

Arguments développés :

P94 : « Le maître d'ouvrage veut-il faire peur avec les 65 m pour imposer 35 m ? Veut-il faire croire à un 35 m pour finalement décider un 65 m ? Les citoyens n'ont pas toutes les informations et pire, ont l'impression que le maître d'ouvrage leur cache ses véritables intentions. »

P3 « Les dérogations répétées au PLU, toujours au bénéfice de Viparis sont contraires à l'esprit du PLU. Elles remettent en cause son existence même. C'est un problème éthique. Ces dérogations répétées au profit d'un seul doivent être rejetées avec courage et sans ambiguïté ».

Réponse de Viparis

Les projets d'hôtels d'Issy et de Vanves nécessitent une modification des PLU. Il semble qu'une modification du PLU a été déposée afin d'autoriser une hauteur de 65 mètres. *[Note du garant : par décision du 11 avril 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France, la décision de modification n°2 du PLU d'Issy-les-Moulineaux (jointe en annexe) qui a pour objectif de permettre la requalification urbaine du secteur du Parc des Expositions sera soumise à évaluation environnementale « au regard des enjeux environnementaux et sanitaires prégnants. »]*

En ce qui concerne les bureaux et le site de co-living, le secteur est répertorié en zone UFa dans le PLU d'Issy-les-Moulineaux. Le projet est conforme aux destinations autorisées par les des deux PLU, chaque bâtiment prévu dans MixCité est envisageable dans la commune où il est situé. Le projet MixCité n'empiète pas sur la voie publique et ne prévoit pas d'abattage d'arbres. L'étape 2 du projet n'implique pas de modifications des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux, puisque ceux-ci prévoient respectivement des hauteurs maximales de 15m (soit des bâtiments R+4) et de 25m.

Réponse de Philippe Knusman, maire adjoint d'Issy-les-Moulineaux

Il n'y a encore aucun projet déposé dans le cadre d'une demande de permis de construire. Les modifications du PLU sont réalisées pour des aspects généraux et non des cas particuliers. Le PLU fixe un cadre général d'urbanisme, c'est un outil : ce n'est pas parce qu'il autorise une hauteur qu'elle délivrera un permis de construire à la hauteur maximale. La Ville est favorable à la version de 35 mètres. Par ailleurs, toute modification du PLU est elle-même soumise à une concertation lors de laquelle le public peut s'exprimer, ce sera le cas pour cette modification du PLU d'Issy-les-Moulineaux.

ACCESSIBILITE, STATIONNEMENT

Presque unanimement, les participants ont pointé les problèmes existants de circulation dans le quartier et le risque de voir la situation s'aggraver avec le projet MixCité.

Pendant la réunion publique du 25 mai, plusieurs participants se sont demandés si des études de trafic avaient été réalisées pour évaluer l'impact du projet sur la circulation. Ils ont notamment insisté sur le fait que de nombreux enfants traversent cette rue en raison de la proximité d'établissements scolaires.

Lors de la réunion publique, des remarques ont porté sur les cars qui desservent actuellement le Mercure et qui engendrent d'importants problèmes de circulation. La situation risque d'empirer avec la construction de deux nouveaux hôtels.

La rue du 4 septembre est interdite à la circulation des poids lourds de plus de 3,5 tonnes, mais cette interdiction n'est pas respectée aujourd'hui. Comment pourrait-elle l'être demain alors même que l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux devrait faire augmenter les besoins. Par ailleurs, l'étroitesse de la rue devrait rendre impossible le croisement de deux cars/poids lourds.

Arguments développés

P 82 « Votre projet va créer un embouteillage permanent rue du 4 septembre, pendant les travaux et après. Cette rue est déjà saturée aux heures matinales de sortie des garages, ainsi qu'à l'heure de sortie des bureaux. Il faudrait doubler la largeur de la rue, ce qui n'est pas prévu. Nous attaquerons donc ce projet devant le tribunal de grande instance, pour trouble anormal de voisinage. »

P75 « la route du 4 septembre n'est pas une route dimensionnée pour le surplus de trafic qui sera occasionné pour les hôtels, bureaux...En effet, cette route est déjà embouteillée aux heures de pointes et en cas de grands salons et les

croisements entre camions ou camionnettes sont déjà compliqués. Le surplus de circulation engendré par ce projet va rendre la circulation un vrai cauchemar et sera source de pollution supplémentaire indéniable. »

Réponse de Viparis

Des études de trafic détaillées seront effectuées dans le cadre de l'étude d'impact. On estime d'ores et déjà, notamment sur la base des études déjà menées dans le secteur (études d'impact des phases 1 et 2 du projet de modernisation du Parc), que le développement de l'offre de transports en commun répondra aux besoins nouveaux. Par ailleurs, c'est principalement le Parc des Expositions qui attirera les clients dans les nouveaux hôtels lors des périodes de plus forte affluence : on peut donc prévoir que ceux-ci resteront sur place et ne circuleront pas en voiture dans le quartier (impact même positif).

Le projet de modernisation du Parc des Expositions qui sera mis en œuvre en parallèle prévoit, grâce à la réorganisation des espaces logistiques, de déporter au maximum les flux de bus vers l'intérieur du Parc, ce qui devrait désengorger la rue.

Les hôtels accueilleront des publics qui viennent visiter le Parc ou y travailler. La maîtrise d'ouvrage estime ainsi que le projet MixCité, en proposant une gamme d'hôtels plus abordable, aura un effet positif sur les déplacements puisque ces visiteurs seront déjà sur site pendant leur séjour et n'auront donc pas à se déplacer tous les jours pour rejoindre le Parc depuis un site extérieur. La tendance globale à la baisse de la part modale des véhicules (réduction du nombre de voitures par le report des usagers vers d'autres moyens de transports) devrait elle aussi réduire la circulation aux abords du site

Réponse de Philippe Knusmann, maire adjoint d'Issy-les-Moulineaux

La Ville d'Issy-les-Moulineaux travaille actuellement à la refonte de son plan de circulation, qui a une vingtaine d'années. C'est un travail très technique. En vingt ans, la ville a changé, mais également le rapport des habitants à la voiture, grâce au développement des transports en commun qui se poursuit. Cela concerne également les modes de déplacement doux.

EVOLUTION DU PROJET SUITE A LA CONCERTATION

Par courrier en date du 12 juillet, Monsieur Pablo Nakhlé Cerruti, Directeur Général de VIPARIS (reçu par le garant le 14 juillet, soit à la date de clôture du bilan) répond aux courriers des 5 conseils syndicaux en date du 11 juin 2019 et de celui de Monsieur Jérôme Gilles en date du 12 juin. Il y apporte des réponses très claires sur la suite de la démarche qui démontre une écoute du processus de concertation. Il y précise :

« Nous avons pu constater qu'à l'occasion de la concertation sur le projet « Mixcité », de nombreuses inquiétudes ont été exprimées à propos de la seconde tranche du projet, correspondant à l'immeuble de bureaux et au bâtiment à destination de résidence étudiante ou d'espace de co-living situé le long de la rue du 4 septembre. Les courriers des conseils syndicaux et de Monsieur Jérôme Gille témoignent des craintes du public à ce sujet.

Ces réactions nous ont conduits à constater que cette seconde tranche nécessitait à minima une nouvelle phase de maturation. En effet, les réflexions apparaissent aujourd'hui comme n'étant pas suffisamment abouties pour que leur développement soit poursuivi en l'état. Dans ces conditions, les demandes d'autorisations administratives (demandes de Permis de Construire) qui seront prochainement déposées ne concerneront que les 2 hôtels situés pour l'un à Vanves (Place des Insurgés de Varsovie) et l'autre à Issy-les-Moulineaux (angle Avenue Renan et rue du 4 Septembre »

Il confirme par ailleurs que la hauteur de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux sera limitée à 35 m :

« Le développement de l'hôtel Issy-les-Moulineaux a été imaginé avec l'ambition urbanistique de créer un signal architectural en entrée de Ville d'une hauteur dépassant la limite maximale fixée par le PLU de la commune.

*A cet égard, il convient de rappeler que deux hauteurs différentes ont été envisagées dans le dossier de concertation s'agissant de cet hôtel : l'une 65 mètres et l'autre 35 mètres. **Compte tenu des réactions du public, il a finalement été décidé de privilégier la seconde solution.** »*

En ce qui concerne les modifications de plans d'urbanisme, il confirme :

« Il n'y a pas de calendrier encore arrêté définitivement s'agissant des procédures de modification des PLU d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, étant précisé que celles-ci relèvent uniquement des collectivités concernées et non pas du maître d'ouvrage.

L'objectif est, toutefois, bien de déposer les demandes de permis de construire des hôtels d'ici la fin de l'été 2019, tout en tenant compte des délais nécessaires à la modification des PLU d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. En toute hypothèse, ces modifications devront effectivement avoir été approuvées au moment de la délivrance des permis de construire des bâtiments concernés.

RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE ET AUX COMMUNES

Le courrier reçu ce jour montre une écoute indéniable de VIPARIS en ce qui concerne les résultats de la concertation. Le Directeur Général de VIPARIS a bien pris en compte le nécessaire approfondissement de la concertation pour la phase 2 de MixCité qui concerne l'immeuble de bureaux et celui de résidence étudiante et d'espace de co-living.

1. Le garant estime que cet approfondissement de la concertation doit cependant être réalisé aussi pour les hôtels d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, tant il lui semble que le processus de concertation mis en place a manqué d'un temps de préparation et d'association des principaux acteurs concernés, notamment les deux mairies d'Issy et de Vanves.

2. Il recommande qu'un nouveau temps de concertation par la Commune d'Issy-les-Moulineaux en lien étroit avec VIPARIS soit ouvert à l'occasion de la modification du PLU d'Issy-les-Moulineaux permettant au public de bien participer à l'évolution du projet urbain de la collectivité aux abords du Parc des Expositions et de comprendre comment le projet MixCité s'y intègre. La modification de ce document d'urbanisme ne peut se faire sans une large association du public.

3. Il recommande que les articulations entre la phase 3 de rénovation du projet de Parc des Expositions et le projet MixCité fassent l'objet de concertation et d'échanges avec le public, notamment le projet de « cheminement vert ». Il est impératif de recréer la confiance avec le public, tant la dissociation des 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.)

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1 : Décision de désignation du garant du 3 avril 2019
- ANNEXE 2 : Courrier en réponse de Monsieur le Directeur Général de VIPARIS en date du 17 juin 2019
- ANNEXE 3 : Courrier en réponse de Monsieur le Directeur Général de VIPARIS en date du 14 juillet 2019
- ANNEXE 4 : Décision au cas par cas de la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale en date du 11 avril 2019 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du plan local d’urbanisme d’Issy-les-Moulineaux

SÉANCE DU 3 AVRIL 2019

DÉCISION N° 2019 / 59 / MIXCITÉ / 1

**PROJET URBAIN ET IMMOBILIER « MIXCITÉ » DÉVELOPPÉ
EN LISIÈRE DU PARC DES EXPOSITIONS À PARIS PORTE DE VERSAILLES**

La Commission nationale du débat public,

- vu le Code de l'environnement en ses articles L. 121-15-1 et suivants,
- vu le courrier et le dossier annexé de Monsieur Pablo NAKHLE CERRUTI, Directeur général de Viparis, en date du 22 mars 2019, demandant la nomination d'un garant pour la concertation préalable du projet urbain et immobilier « MixCité », conformément à l'article L. 121-17 et selon les modalités de l'article L.121-16-1,

Considérant que :

- il répond à des enjeux d'urbanisme importants dans un quartier en forte évolution,
- il est possible de considérer MixCité comme un projet indépendant au sens du Code de l'environnement,
- les impacts environnementaux semblent limités,
- cette concertation devra être bien articulée à celle relative avec la rénovation phase 3 du Parc des expositions de la Porte de Versailles, et ses objectifs devront être clarifiés, dans un souci d'honnêteté de l'information et de mobilisation du public,

après en avoir délibéré,

DÉCIDE:

Article unique:

Monsieur Matthieu DEWAS est désigné garant du processus de concertation sur le projet urbain et immobilier de MixCité.

La Présidente



Chantal JOUANNO



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

Commission Nationale du Débat Public
Monsieur Matthieu Dewas
244 boulevard Saint Germain
75007 Paris

Paris, le 17 juin 2019

Lettre recommandée avec accusé de réception - 1A 153 502 7674 3

Objet : Concertation préalable MixCité - Paris Expo Porte de Versailles

Monsieur le Directeur,

Je fais suite à votre courrier en date du 12 juin 2019 concernant le déroulement de la concertation préalable du projet MixCité au terme duquel vous nous indiquez avoir été saisi par quatre président(e)s de conseils syndicaux des résidences situées rue du 4 Septembre, rue Claude Matrat et rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux et rue Monge à Vanves au sujet du projet MixCité.

Comme vous l'avez relevé, l'objet de la concertation est notamment de débattre de l'opportunité du projet, bien en amont de sa mise en œuvre, c'est-à-dire à un stade où la réalisation d'études techniques détaillées tenant notamment aux impacts du projet sur le stationnement et la circulation n'ont pas encore été réalisées.

Je tiens à vous rappeler par ailleurs que le projet MixCité est soumis à évaluation environnementale. Aussi, l'ensemble des enjeux socio-économiques et environnementaux seront finement analysés dans ce cadre, au stade de la constitution des permis de construire.

Ces permis feront l'objet d'une enquête publique à laquelle le public sera de nouveau associé. A toutes fins utiles, il convient cependant de préciser que, outre les informations qui pourront être trouvées au sein des comptes-rendus des réunions du 25 mai et 11 juin prochainement mis en ligne, certains éléments de réponses circonstanciés sur les différents sujets évoqués ont été apportés dans le cadre de la Foire Aux Questions publiée sur le site internet de la concertation, notamment dans sa version mise à jour le 11 juin dernier.

1. S'agissant de l'opportunité de développer des espaces de bureau et de l'hôtellerie, il a été indiqué que, de manière générale, des études démontrent que le marché de bureaux parisiens en 1^{ère} couronne est déjà très tendu (de l'ordre 5,5% de taux vacance sur l'île de France et de 2,4% de taux de vacance sur la zone Paris Rive Gauche, directement contiguë au secteur d'implantation du projet), que les utilisateurs recherchent des bâtiments de qualité, avec des surfaces flexibles et adaptables, des bâtiments écologiquement performants et que la vacance constatée est souvent liée à des bâtiments obsolètes non adaptés aux derniers modes de travail.

Or, les bureaux de MixCité seront conçus pour répondre aux meilleurs standards et répondre ainsi aux besoins actuels des utilisateurs qui verraient un intérêt à s'implanter là. La stratégie poursuivie pourrait viser notamment à accueillir des entreprises du secteur de l'événementiel qui chercheraient à s'implanter sur le site de Paris Expo Porte de Versailles, en lien avec leur activité principale et pour le rayonnement qu'il représente pour le domaine d'activités. On peut par exemple citer French Event Booster (incubateur des entreprises de l'événementiel) aujourd'hui situé sur le Parc qui démontre un intérêt des acteurs de cette activité à être présent dans le secteur.

Concernant les hôtels, les études menées, notamment par le cabinet spécialisé MKG Hospitality, ont démontré un besoin fort d'une offre hôtelière dans le secteur de la Porte de Versailles au soutien de l'activité du Parc et plus particulièrement sur des segments dits économiques (2/3*).

VIPARIS



VIPARIS Porte de Versailles • 2 place de la Porte Maillot • F-75853 Paris cedex 17 • Tel. +33 (0)1 40 68 22 22 • Fax +33 (0)1 40 68 20 06 •



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

Les caractéristiques envisagées (capacités, gammes visées, implantations...) des hôtels de MixCité ont été retenues sur la base des conclusions de ces études.

2. S'agissant des impacts du projet sur le stationnement et la circulation, il a été indiqué qu'à l'occasion de la réalisation des hôtels (étape 1 du projet MixCité), il était prévu de mutualiser les stationnements existants du Parc et ainsi de ne pas créer de places complémentaires pour cette activité.

Enfin, les parkings du Parc des Expositions ne sont complets que 10 à 20 jours dans l'année et nous estimons que lors des périodes de plus forte affluence du Parc, la majorité des usagers des hôtels seront des visiteurs du Parc et ne généreront donc pas de déplacements. L'impact devrait même être positif sur le trafic. En effet, la clientèle de ces hôtels sera essentiellement pourvue, les jours de montage, de démontage ou d'exposition, par des personnes visitant déjà le parc des expositions, et qui seront déjà sur place.

En ce qui concerne les autres activités liées à l'étape 2 de MixCité, à savoir bureaux et hébergement nouveau concept, nous prévoyons que la très grande majorité des usagers viendront en transports en commun grâce à la très bonne desserte du site (lignes 12 et 13 du métro, lignes T2 et T3 du tramway). L'impact sera mineur. Une étude détaillée de déplacements sera réalisée dans l'étude d'impact du projet MixCité et sera jointe au dossier d'enquête publique dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Au stade de la concertation, les premiers éléments des études déjà réalisées (bureau d'études CDVIA) démontrent :

- que les transports en commun possèdent des marges suffisantes pour absorber le supplément de trafic lié aux projets urbains à l'horizon 2024. La contribution du projet MixCité aux variations des réserves de capacité à l'horizon 2024 est relativement limitée.
- qu'à l'horizon 2024, la circulation est globalement satisfaisante sur les carrefours aux heures de pointe. Les résultats de l'analyse de fonctionnement de ces carrefours montrent que l'impact de la deuxième tranche du projet MixCité est faible se traduisant avec une légère variation des réserves de capacité. Les conditions de circulations sont légèrement meilleures grâce à la baisse de trafic prévue (baisse tendancielle observée sur Paris) et des réserves de capacité demeurent (bien qu'elles soient limitées) sur les rues chargées aux entrées et sorties des projets.

3. S'agissant de votre question relative au calendrier et à la modification des plans locaux d'urbanisme d'Issy-les-Moulineaux, il convient de souligner que ces procédures relèvent uniquement des collectivités concernées. Cette question ne porte pas, en tant que telle, sur le projet soumis à concertation. En tout état de cause, ces modifications devront avoir été approuvées au moment de la délivrance des permis de construire des bâtiments concernés.

Enfin, nous vous rappelons que sommes convaincus que la conduite et les conclusions de cette concertation participeront à l'amélioration du projet et qu'elles pourront nourrir nos réflexions actuellement préliminaires concernant plus particulièrement la 2^{ème} étape de MixCité, afin de répondre aux attentes du public. L'objectif de cette concertation préalable est bien d'associer le public à l'élaboration du projet, soit à un moment où l'ensemble des études ne sont pas encore réalisées.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de ma considération distinguée.



VIPARIS PDV
Pablo Nakhlé Cerruti
Directeur Général Viparis

VIPARIS





PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

Commission Nationale du Débat
Public
Monsieur Matthieu Dewas
244 boulevard Saint Germain
75007 Paris

Paris, le 12 juillet 2019

Objet : Concertation préalable MixCité - Paris Expo Porte de Versailles – Réponses aux riverains

Monsieur le Garant,

Dans le cadre de la concertation préalable relative au projet Mixcité, deux courriers nous ont été adressés auxquels vous nous avez invités à répondre : un courrier en date du 11 juin 2019 émanant de cinq conseils syndicaux, ainsi qu'un courrier en date du 12 juin 2019 adressé par un riverain, Monsieur Jérôme Gille.

Avant de répondre aux interrogations formulées par ces derniers, nous souhaitons apporter plusieurs observations d'ordre général.

En premier lieu, il convient de rappeler, contrairement à ce qu'indiquent les conseils syndicaux, que « Mixcité » et la « phase 3 du programme de rénovation et modernisation du Parc des Expositions » constituent bien deux projets juridiquement distincts.

En effet, la « phase 3 du programme de rénovation du Parc » correspond à un projet arrêté dès 2013, dans le cadre d'un contrat liant Viparis à la Ville de Paris. Il s'agit d'un projet imaginé et initié par cette dernière et que la société Viparis s'est engagée à mettre en œuvre, en réalisant le Programme de 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.



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

Le projet « Mixcité » est porté dans le cadre d'une initiative complémentaire et a pour objectif d'apporter sur le Parc une offre mixte et complémentaire à l'activité du Parc, mêlant notamment une offre tertiaire et une offre hôtelière destinée à satisfaire les besoins, non seulement des usagers du Parc, mais également d'un public différent de ces derniers, et de reconstituer une façade urbaine aux abords du Parc, tout en favorisant la connexion de celui-ci avec les villes limitrophes.

Par ailleurs, il convient également de rappeler que si la procédure de concertation était obligatoire s'agissant de la « phase 3 », le maître d'ouvrage n'était pas légalement tenu de mettre en place cette procédure pour le Projet « Mixcité ». Il s'agit d'une démarche volontaire de sa part, celui-ci ayant souhaité partager l'information en toute transparence avec le public et recueillir et prendre en compte l'avis de l'ensemble des parties prenantes sur les problématiques propres à ce projet avant de le mettre en œuvre.

Enfin, la circonstance que les deux projets concernent pour partie les mêmes riverains, qu'ils se situent tous les deux dans l'emprise du parc n'est pas de nature à permettre de considérer que ces derniers seraient imbriqués, étant en outre précisé que le projet « Mixcité » ne concerne que les villes d'Issy-Les-Moulineaux et de Vanves et non la Ville de Paris.

En deuxième lieu, il est nécessaire d'attirer l'attention des riverains sur le fait que l'objet de la procédure de concertation est notamment de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques d'un projet.

A ce titre, il s'agissait de présenter au public un projet encore au stade de l'étude préliminaire. Dès lors, la concertation intervient nécessairement bien en amont de la réalisation d'études techniques, lesquelles sont destinées à mesurer les incidences sur l'environnement d'un projet dont les caractéristiques ont été préalablement arrêtées et définies avec suffisamment de précision et à présenter les mesures destinées à les éviter, les réduire ou les compenser.

Je précise par ailleurs que ces incidences et éventuelles mesures compensatoires seront étudiées dans le cadre de l'étude d'impact jointe aux dossiers des permis de construire qui seront soumis à enquête publique.

En troisième lieu, nous avons pu constater qu'à l'occasion de la concertation sur le projet « Mixcité », de nombreuses inquiétudes ont été exprimées à propos de la seconde tranche



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

du projet, correspondant à l'immeuble de bureaux et au bâtiment à destination de résidence étudiante ou d'espace de co-living situé le long de la rue du 4 septembre. Les courriers des conseils syndicaux et de Monsieur Jérôme Gille témoignent des craintes du public à ce sujet.

Ces réactions nous ont conduits à constater que cette seconde tranche nécessitait *a minima* une nouvelle phase de maturation. En effet, les réflexions apparaissent aujourd'hui comme n'étant pas suffisamment abouties pour que leur développement soit poursuivi en l'état. Dans ces conditions, les demandes d'autorisations administratives (demandes de Permis de Construire) qui seront prochainement déposées ne concerneront que les 2 hôtels situés pour l'un à Vanves (Place des Insurgés de Varsovie) et l'autre à Issy-les-Moulineaux (angle Avenue Renan et rue du 4 Septembre).

Ces considérations générales étant rappelées, il convient de répondre aux interrogations portant sur certaines caractéristiques particulières du projet ou de rappeler les réponses qui y ont d'ores et déjà été apportées notamment dans notre lettre du 14 juin dernier, dans les comptes-rendus des réunions du 25 mai et 11 juin, mais aussi de la Foire Aux Questions (FAQ) mis en ligne sur le site de la concertation.

- **Sur la hauteur de l'hôtel situé à Issy-les-Moulineaux**

Le développement de l'hôtel Issy-les-Moulineaux a été imaginé avec l'ambition urbanistique de créer un signal architectural en entrée de Ville d'une hauteur dépassant la limite maximale fixée par le PLU de la commune.

A cet égard, il convient de rappeler que deux hauteurs différentes ont été envisagées dans le dossier de concertation s'agissant de cet hôtel : l'une 65 mètres et l'autre 35 mètres.

Il a été décidé de privilégier la seconde solution.

De plus, la volumétrie du bâtiment projeté a vocation à permettre de créer un parvis accessible en limite de rue, soit un recul significatif du socle du bâtiment par rapport à l'emprise actuelle du pavillon 2 permettant de conserver des vues pour les bâtiments avoisinants par rapport à un bâtiment qui aurait été à l'alignement de la rue, en dépit de la hauteur de celui-ci.



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

Il apparaît également que la réponse architecturale proposée en termes de volumétrie est cohérente avec la capacité nécessaire pour ce type d'hôtellerie (gamme 3*) qui est un besoin pour le Parc et le secteur.

Enfin, cette hauteur permettra de mieux réduire les nuisances liées au boulevard périphérique en constituant un écran acoustique par rapport aux habitations.

- Sur l'opportunité de développer les activités envisagées et la destination des bâtiments de Mixcité

S'agissant des bureaux, des études ont démontré que le marché de bureaux parisiens en première couronne est déjà très tendu (de l'ordre 5,5% de taux vacance sur l'île de France et de 2,4% de taux de vacance sur la zone Paris Rive Gauche uniquement*).

* : Source étude CBRE Avril 2018

En outre, il a été constaté que les utilisateurs recherchent des bâtiments de qualité, avec des surfaces flexibles et adaptables, ainsi que des bâtiments écologiquement performants ; la vacance constatée est d'ailleurs souvent liée à des bâtiments obsolètes non adaptés aux derniers modes de travail.

C'est ainsi, qu'il est envisagé de faire en sorte que les bureaux de Mixcité soient conçus pour répondre aux meilleurs standards et répondre ainsi aux besoins actuels des utilisateurs qui verraient un intérêt à s'y installer. A cet égard, il est envisagé d'y accueillir des entreprises du secteur de l'événementiel qui chercheraient à s'implanter sur le site du Parc des Expositions, en lien avec leur activité principale et pour le rayonnement qu'il représente pour le domaine d'activités. On peut d'ailleurs citer l'exemple du French Event Booster, espace de 1.000 m² actuellement situé dans l'enceinte du Pavillon 3 et qui regroupe incubateur de start-ups de l'événementiel, espace de co-working et une école des métiers de la filière, qui démontre l'intérêt des entreprises à s'installer sur le site.

En toute hypothèse, ce bâtiment fait partie de la seconde tranche du projet « Mixcité » pour laquelle une nouvelle phase de maturation est envisagée, tenant compte des attentes exprimées du public qui permettront de nourrir nos réflexions et nos études.

S'agissant des hôtels, les conclusions de l'étude de marché réalisée par un cabinet spécialisé ont été les suivantes :



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

- un besoin en hôtellerie de chaînes sur les catégories d'entrée de gamme (le benchmark réalisé permet de projeter la répartition catégorielle sur les années à venir, mettant en évidence à l'horizon 2020 un manque de chambres sur les segments super-économique et économique, tenant compte des nouvelles créations d'établissements essentiellement positionnées sur le créneau milieu de gamme) ;
- une insuffisance en hôtellerie de grande capacité (supérieur à 200 chambres) ;
- un déficit en chaînes internationales sur la zone.

Les hôtels de MixCité seront en particulier développés pour accueillir la clientèle du Parc des Expositions. Il est en effet apparu que l'offre hôtelière économique permettrait de répondre directement à la demande d'une large partie de la clientèle fréquentant le site dans un cadre professionnel et qui, actuellement, ne dispose pas de ce type de produit. Cette offre sera donc complémentaire et n'a pas vocation à « cannibaliser » l'offre existante.

Hormis la part de clientèle captée grâce à la fréquentation du site lors des événements (visiteurs, exposants), l'offre économique attirera également une clientèle liée au fonctionnement et à l'organisation des manifestations (par exemple, les manutentionnaires, les prestataires techniques).

S'agissant des commerces, ceux qui sont envisagés au pied des bâtiments de Mixcité ont vocation à proposer une activité de quartier et des services de proximité. Plusieurs possibilités seront étudiées et des études d'opportunité ont d'ores et déjà révélé un intérêt d'acteurs reconnus pour une telle programmation dans le secteur.

De manière générale, les commerces envisagés seront complémentaires et non en concurrence avec les commerces existants dans le quartier, l'un des buts de l'exploitant, à travers le projet Mixcité, étant non seulement d'ouvrir le plus possible le Parc sur l'extérieur, mais aussi de proposer des services à l'intérieur du site afin d'apporter un confort supplémentaire à ses visiteurs.

S'agissant de la résidence étudiante / espace de co-living, il convient de rappeler que ce bâtiment a été imaginé comme destiné à accueillir un concept de co-living ou une résidence étudiante nouvelle génération proposant un niveau de standing inédit, délivrant des services de qualité.

Il s'agit de pistes étudiées et la programmation de ce bâtiment n'est toutefois toujours pas arrêtée à ce jour.



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

En toute hypothèse, ce bâtiment fait partie de la seconde tranche du projet « Mixcité » pour laquelle une nouvelle phase de maturation est envisagée, tenant compte des attentes exprimées du public qui permettront de nourrir nos réflexions et nos études.

- **Sur l'impact du projet sur la végétalisation environnante**

Je souhaite attirer votre attention sur le fait que le projet Mixcité ne remet pas en cause les aménagements prévus dans le cadre de la phase 3 du projet de modernisation du Parc des Expositions. En effet, la promenade piétonne végétalisée prévue dans le cadre de celle-ci sera bien maintenue ; le projet Mixcité ne vient pas l'amputer, mais la parachève au contraire, avec la création d'un complément de voie piétonne végétalisée et d'une nouvelle entrée depuis Issy-les-Moulineaux.

Par ailleurs, si les bâtiments seront bien situés en limite de propriété et si certaines grilles seront nécessairement supprimées (notamment celles situées à l'entrée des hôtels), le projet Mixcité n'empiète pas sur la voie publique et ne prévoit pas d'abattage d'arbres sur la voie publique.

Les arbres sur le domaine public seront donc bien conservés comme cela a été le cas pour les hôtels en construction du côté de la Porte de la Plaine.

A toutes fins utiles, on précisera que le PLU d'Issy-les-Moulineaux prévoit une servitude de préservation de l'alignement d'arbres le long de la rue du quatre septembre qui s'impose au maître d'ouvrage et qui n'a pas vocation à être remise en cause dans le cadre de la procédure de modification de ce document.

- **S'agissant de l'impact du projet sur l'ensoleillement**

Les craintes des riverains tenant à la perte d'ensoleillement tiennent exclusivement aux bâtiments de la seconde tranche du projet Mixcité, à savoir l'immeuble de bureaux et la résidence étudiante/espace de co-living, dont l'implantation est envisagée le long de la rue du quatre septembre, en vis-à-vis de leurs habitations, étant précisé que s'agissant de la première tranche, les premières études réalisées pour les hôtels démontrent qu'aucune ombre n'est portée sur les habitations voisines (sur plusieurs périodes de l'année et à différents moments représentatifs de la journée).



PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

- Sur le stationnement et les risques de saturation du trafic

Pour les hôtels (phase 1), il est bien prévu de mutualiser les stationnements du Parc et ainsi de ne pas créer de places complémentaires pour cette activité.

Les parkings du Parc des Expositions ne sont en effet complets que 10 à 20 jours dans l'année et nous estimons que lors des périodes de plus forte affluence du Parc, la majorité des usagers des hôtels seront des visiteurs du Parc et ne généreront donc pas de déplacements.

L'impact devrait même être positif sur le trafic. Effectivement, la clientèle de ces hôtels sera essentiellement pourvue, les jours de montage, de démontage ou d'exposition (soit 200 jours par an), par des personnes visitant déjà le Parc des Expositions, et qui seront déjà sur place.

Pour les autres activités (phase 2), nous prévoyons que la très grande majorité des usagers viendront en transports en commun. L'impact est considéré comme mineur.

Par ailleurs, nous vous rappelons que s'agissant plus précisément de la logistique des activités, nous privilégions les circulations à l'arrière des bâtiments, côté Parc, notamment derrière la rue du 4 Septembre, afin d'éviter d'augmenter le trafic aux alentours. Pour l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, par exemple, nous envisageons de faire circuler les véhicules de livraisons à l'arrière du bâtiment côté Parc.

A toutes fins utiles, on précisera qu'au stade de la concertation, les premiers éléments des études qui ont d'ores et déjà pu être réalisées (bureau d'études CDVIA) démontrent :

- que les transports en commun possèdent des marges suffisantes pour absorber le supplément de trafic lié aux projets urbains à l'horizon 2024. La contribution du projet MixCité aux variations des réserves de capacité à l'horizon 2024 est relativement limitée ;
- qu'à l'horizon 2024, la circulation est globalement satisfaisante sur les carrefours aux heures de pointe. Les résultats de l'analyse de fonctionnement de ces carrefours montrent que l'impact de la deuxième tranche du projet MixCité est faible se traduisant avec une légère variation des réserves de capacité. Les conditions de circulations sont légèrement meilleures grâce à la baisse de trafic prévue (baisse tendancielle observée sur Paris) et des réserves de capacité demeurent (bien qu'elles soient limitées) sur les rues chargées aux entrées et sorties des projets.



- Sur les risques naturels

Le site est soumis au Plan de Prévention des Risques de la Ville de Paris.

Or, si une ancienne carrière existe sous le Pavillon 6, il n'en va pas de même en sous-sol des emplacements prévus pour les bâtiments de Mixcité.

Compte tenu de cette situation, il est envisagé de construire les immeubles sur fondations profondes ; les techniques sont maîtrisées et les études de conception seront bien entendu confiées à des bureaux d'études spécialisés reconnus.

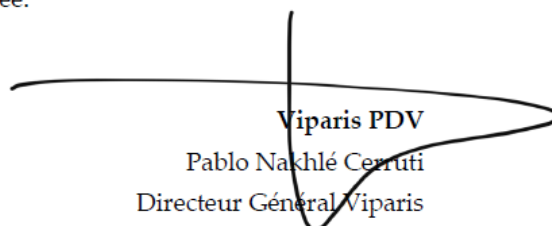
- Sur les modifications de plans d'urbanisme

Il n'y a pas de calendrier encore arrêté définitivement s'agissant des procédures de modification des PLU d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, étant précisé que celles-ci relèvent uniquement des collectivités concernées et non pas du maître d'ouvrage.

L'objectif est, toutefois, bien de déposer les demandes de permis de construire des hôtels de la tranche 1 d'ici la fin de l'été 2019, tout en tenant compte des délais nécessaires à la modification des PLU d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. En toute hypothèse, ces modifications devront effectivement avoir été approuvées au moment de la délivrance des permis de construire des bâtiments concernés.

En conclusion, il ne fait aucun doute que la procédure de concertation qui a été menée et dont vous avez été le garant a participé à l'amélioration du projet. En outre, les observations et remarques qui ont été formulées à cette occasion contribueront à nourrir nos réflexions sur les études plus détaillées des hôtels de la première tranche et sur l'opportunité et les caractéristiques d'une seconde tranche.

Je reste naturellement à votre disposition pour en discuter et vous prie de croire, Monsieur le Garant, à l'assurance de ma considération distinguée.


Viparis PDV
Pablo Nakhlé Ceruti
Directeur Général Viparis



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
de la modification n°2 du plan local d'urbanisme
d'Issy-les-Moulineaux (92)**

n°MRAe 92-005-2019

Décision délibérée de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n° 92-005-2019 en date du 11 avril 2019

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 11 avril 2019 :

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à -8 et R.104-28 à 33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à -48 relatifs à la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'état N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017 et du 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) d'Issy-les-Moulineaux en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU d'Issy-les-Moulineaux reçue le 18 février 2019 ;

Considérant que la modification n°2 du PLU d'Issy-les-Moulineaux a pour principal objectif de permettre la requalification urbaine du secteur du Parc des Expositions, et prévoit notamment sur ce secteur une extension de la zone monofonctionnelle UF à usage de bureaux, un assouplissement des règles de retrait, et l'introduction de périmètres de hauteur spécifiques allant jusqu'à 114 mètres, alors que le PLU en vigueur limite la hauteur à 27 mètres environ ;

Considérant que les secteurs visés par cette évolution de la programmation sont concernés par des enjeux environnementaux et sanitaires prégnants, et que la procédure, compte tenu de ses objectifs, est susceptible d'incidences sur l'environnement et la santé humaine notamment par rapport :

- au cadre de vie et au paysage (de proximité, depuis le boulevard périphérique, et à plus grande échelle compte-tenu des hauteurs projetées) ;
- aux déplacements, et aux nuisances et pollutions associées (compte tenu de la saturation des transports en commun) ;
- à la proximité avec l'héliport ;

Considérant que les enjeux environnementaux sont identifiés dans le dossier, mais que les éventuelles mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces incidences ne sont pas précisées, et que les objectifs annoncés doivent trouver une traduction réglementaire adéquate afin que le PLU puisse conforter les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU sur l'environnement et la santé ;

Rappelant qu'une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du PLU et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, en application des articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°2 du PLU d'Issy-les-Moulineaux est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DECIDE :

Article 1er :

La modification n°2 sus-mentionnée du PLU d'Issy-les-Moulineaux est soumise à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision.

Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU d'Issy-les-Moulineaux modifié est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions de l'article R. 122-18 IV du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
DRIEE
12 cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 Vincennes cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé au tribunal administratif compétent.



cndp

Commission nationale
du débat public