

Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise
Demandes de permis de construire

Hermitage Plaza Sud,
Hermitage Plaza Est,
Hermitage Plaza Ouest

ANNEXES

Paris, le 10 novembre 2011

Commission d'enquête :
Arnaud de La Chaise, Bertrand Maupoumé, Claude Andry, Jean-Paul Puyfaucher

LISTE DES ANNEXES

Annexe	Désignation :	En date du :
1	Décision du TA de Cergy-Pontoise	20 avril 2011
2	Ordonnance du Préfet des Hauts de Seine	8 août 2011
3	Comptes-rendus des réunions du 23/05/11	30 mai 2011
4	Etude d'ensoleillement de Neuilly réalisée par le CSTB	Septembre 2011
5	Récépissé de déclaration de main courante	19 septembre 2011
6	Courriel de la société Hermitage	7 octobre 2011
7	Lettre de Maître HENNEQUIN pour ALLIANZ VIE	10 octobre 2011
8	Lettre de M. SAKAROVITCH	11 octobre 2011
9	Lettre de M. et Mme TANNOURI	11 octobre 2011
10	Lettre de M. MORISSEAU	Non datée
11	Lettre de la SCI Tour First	11 octobre 2011
12	Lettre d'EUROPE ECOLOGIE LES VERTS	12 octobre 2011
13	Lettre de Monsieur CHARLERY	12 octobre 2011
14	Lettre de Monsieur CURATO, Foster + Partners	12 octobre 2011
15	Lettre de l'Association Vivre à la Défense	12 octobre 2011
16	Schéma du Skyline de la Défense	Non daté
17	Croquis principe d'implantation	Non daté
18	Tableau de financement du projet	12 octobre 2011
19	Lettre de Monsieur Thierry VALETTE	Non datée
20	Lettre du Mouvement Démocrate Cap 21	12 octobre 2011
21	Lettre de l'Association Village	3 août 2011
22	Certificat d'affichage de la Ville de Neuilly	13 octobre 2011
23	Lettre de l'Association Une Autre Ambition Pour Courbevoie	12 septembre 2011
24	Etude d'ensoleillement de Neuilly réalisée par le CSTB	Sept-oct. 2011
25	Lettre de la commission d'enquête à la société Hermitage	20 octobre 2011
26	Réponse de la société Hermitage à la commission d'enquête	28 octobre 2011

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

20/04/2011

N° E11000045 /95

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 19 avril 2011, la lettre par laquelle le Préfet des Hauts-de-Seine demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder aux enquêtes conjointes ayant pour objet :

Permis de construire deux immeubles de grande hauteur et des immeubles à usage principal de commerce sollicités par les SNC HP EST RESIDENTIAL, SNC HP SUD RESIDENTIAL et la SCI HP OUEST BUREAUX dans le cadre du projet "Hermitage Plaza" à Courbevoie ;

Vu le code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Arnaud DE LA CHAISE, Ingénieur Travaux Publics en retraite, Expert près la CAA de Paris, demeurant 79 boulevard de Montmorency à Paris (75016)

Membres titulaires :

Monsieur Bertrand MAUPOUME, Cadre retraité du ministère de la défense, demeurant 21 rue Georges Sand à Paris (75016)

Monsieur Claude ANDRY, directeur d'usine, demeurant 2 allée des Genévriers à Soisy-sous-Montmorency (95230)

En cas d'empêchement de Monsieur Arnaud DE LA CHAISE, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Bertrand MAUPOUME, membre titulaire de la commission.

Membre suppléant :

Monsieur Jean-Paul PUYFAUCHER, Ingénieur de l'Ecole des Travaux Publics en retraite, demeurant 8 rue de la Ronce à Ville d'Avray (92410)

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le membre suppléant.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Préfet des Hauts-de-Seine et aux membres de la commission d'enquête.
Copie en sera adressée au maître d'ouvrage de l'opération

Fait à Cergy-Pontoise, le 20/04/2011

Le Président,

signé

Odile Piérart

Pour ampliation,

A. Delhumeau

PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté DRE/BELP du **08 AOUT 2011** portant ouverture des enquêtes publiques préalables aux autorisations de construire, valant enquêtes au titre des articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement, concernant la construction :

- d'un immeuble de très grande hauteur (ITGH), Hermitage Plaza Sud, immeuble à usage principal d'habitation, situé quai du Président Paul Doumer, passage de Seine, square Vivaldi, Défense 1 à COURBEVOIE (92400) ;
- d'un immeuble de très grande hauteur (ITGH), Hermitage Plaza Est, immeuble à usage principal d'habitation, situé place Napoléon 1^{er}, quai Paul Doumer, Défense 1 à COURBEVOIE (92400) ;
- des bâtiments Hermitage Plaza Ouest, immeubles à usage principal de commerces, situés place des Saisons, voie de l'Ancre, Défense 1 à COURBEVOIE (92400).

LE PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 423-57 ;
- Vu** le Code de l'Environnement ;
- Vu** le Code général des collectivités Territoriales ;
- Vu** le décret N° 77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature modifié, codifié en R 122-1 à R 122-16 dans le code de l'environnement par le décret N° 2005-935 du 2 août 2005 ;
- Vu** le décret N° 85-453 du 23 avril 1985 pris en application de la loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée par les articles L 123-1 à L 123-16 du code de l'environnement ;
- Vu** le décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L 122-1 et L 122-7 du code de l'environnement ;
- Vu** le décret n°2010-744 du 2 juillet 2010 relatif aux opérations d'aménagement d'intérêt national du quartier d'affaires de la Défense et de Nanterre et La Garenne-Colombes ;
- Vu** la circulaire du 3 septembre 2009 du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer relative à la préparation de l'avis de l'autorité environnementale ;

- Vu** le dossier, déposé par le maître d'ouvrage, concernant une demande d'autorisation de construire relative à la construction d'un immeuble de très grande hauteur (ITGH), Hermitage Plaza Sud, immeuble à usage principal d'habitation, situé quai du Président Paul Doumer, passage de Seine, square Vivaldi, Défense 1 à COURBEVOIE (92400) et comprenant une étude d'impact ;
- Vu** le dossier, déposé par le maître d'ouvrage, concernant une demande d'autorisation de construire relative à la construction d'un immeuble de très grande hauteur (ITGH), Hermitage Plaza Est, immeuble à usage principal d'habitation, situé place Napoléon 1^{er}, quai Paul Doumer, Défense 1 à COURBEVOIE (92400) et comprenant une étude d'impact ;
- Vu** le dossier, déposé par le maître d'ouvrage, concernant une demande d'autorisation de construire relative à la construction des bâtiments Hermitage Plaza Ouest, immeubles à usage principal de commerce, situé place des Saisons, voie de l'Ancre, Défense 1 à COURBEVOIE (92400) et comprenant une étude d'impact ;
- Vu** l'accusé de réception de l'autorité environnementale en date du 5 août 2011 relatif à demande d'autorisation de construire concernant la construction de la tour Hermitage Plaza Sud;
- Vu** l'accusé de réception de l'autorité environnementale en date du 5 août 2011 relatif à demande d'autorisation de construire concernant la construction de la tour Hermitage Plaza Est;
- Vu** l'accusé de réception de l'autorité environnementale en date du 5 août 2011 relatif à demande d'autorisation de construire concernant la construction des bâtiments Hermitage Plaza Ouest ;
- Vu** la décision du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE du 20 avril 2011 désignant la commission d'enquêtes ;
- Sur** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} – Il sera procédé aux enquêtes publiques préalables aux autorisations de construire, valant enquête au titre des articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, concernant les constructions :

- d'un immeuble de très grande hauteur (ITGH) de 349 mètres NGF, Hermitage Plaza Sud, immeuble à usage principal d'habitation comprenant des logements, un hôtel et des services associés, d'une surface hors œuvre nette nouvelle de plancher de 111 823 m², situé quai du Président Paul Doumer, passage de Seine, square Vivaldi, Défense 1 à COURBEVOIE (92400). Cette demande est présentée par la SNC HP SUD Residential et la SNC HP SUD Hôtel, représentées par Monsieur Emin ISKENDEROV, 1-3 avenue Marceau, 75116 PARIS ;
- d'un immeuble de très grande hauteur (ITGH) de 349 mètres NGF, Hermitage Plaza Est, immeuble à usage principal d'habitation comprenant des logements, des bureaux et des services associés, d'une surface hors œuvre nette nouvelle de plancher de 106 178 m², situé place Napoléon 1^{er}, quai Paul Doumer, Défense 1 à COURBEVOIE (92400). Cette demande est présentée par la SNC HP EST Residential, la SCI HP EST Bureaux et la SCI HP EST Activity, représentées par Monsieur Emin ISKENDEROV, 1-3 avenue Marceau, 75116 PARIS ;

- des bâtiments Hermitage Plaza Ouest, immeubles à usage principal de commerces comprenant commerces, bureaux, galerie d'art, auditorium, logements étudiants et services associés, d'une surface hors œuvre nette nouvelle de plancher de 41 211 m², situés place des Saisons, voie de l'Ancre, Défense 1 à COURBEVOIE (92400). Cette demande est présentée par la SNC HP OUEST Bureaux, la SCI HP Retail and Art, la SCI HP Campus, la SCI HP Parkings, la SCI HP EDC, la SCI HP EST Bureaux, la SNC HP SUD Residential, la SNC HP EST Residential, la SNC HP Sud Hôtel et la SCI HP EST Activity, représentées par Monsieur Emin ISKENDEROV, 1-3 avenue Marceau, 75116 PARIS.

Ce projet, se situe dans son intégralité sur la commune de COURBEVOIE, dans le périmètre d'opération d'intérêt national pour l'aménagement du quartier d'affaires de La Défense, de Nanterre et de La Garenne-Colombes.

ARTICLE 2 – Le siège des enquêtes publiques est fixé à la mairie de COURBEVOIE (92400) – service Permis de Construire – place de l'Hôtel de Ville où les observations peuvent être adressées par écrit à l'attention personnelle du Président de la commission d'enquêtes. Ces observations seront annexées aux registres d'enquêtes.

L'intégralité de l'opération se situe sur la commune de COURBEVOIE. Cependant les impacts de cette opération, notamment les ombres générées par les constructions, vont toucher la ville de COURBEVOIE elle-même, mais également un secteur appartenant à la commune de NEUILLY-SUR-SEINE. Un dossier d'enquêtes et des registres seront également déposés dans cette mairie afin de recueillir l'avis de l'ensemble des personnes concernées.

ARTICLE 3 – Du lundi 12 septembre 2011 au mercredi 12 octobre 2011 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, les demandes de permis de construire, les études d'impact et toutes les pièces constituant les trois dossiers réglementaires ainsi que trois registres d'enquêtes cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquêtes seront déposés dans les mairies de COURBEVOIE et NEUILLY-SUR-SEINE.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres aux jours et horaires suivants :

● à la mairie de COURBEVOIE (92400) – service Permis de Construire – place de l'Hôtel de Ville :
- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h à 17h30 et exceptionnellement les samedis 17 septembre et 8 octobre 2011 de 9 h 00 à 12 h 00.

● à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) – Hôtel de Ville – Direction Générale des Services – 96 avenue Achille Peretti
- du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h 30
- le samedi matin de 9h à 12h

ARTICLE 4 – Ces enquêtes seront conduites par la commission d'enquêtes ainsi constituée :

Président

Monsieur Arnaud DE LA CHAISE, ingénieur travaux publics en retraite, expert près de la CAA de Paris et de Versailles

Membres titulaires

Monsieur Bertrand MAUPOUMÉ, cadre retraité du Ministère de la Défense
Monsieur Claude ANDRY, directeur d'usine

Membre suppléant

Monsieur Jean-Paul PUYFAUCHER, ingénieur de l'école des travaux publics en retraite.

23

En cas d'empêchement de Monsieur Arnaud DE LA CHAISE, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Bertrand MAUPOUMÉ, membre titulaire de la commission.

Pendant 10 permanences, un membre de la commission d'enquêtes se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et heures suivants :

● à la mairie de COURBEVOIE (92400) – service Permis de Construire – place de l'Hôtel de Ville :

- le lundi 12 septembre 2011 de 9h à 12h
- le samedi 17 septembre 2011 de 9h00 à 12h00
- le mardi 20 septembre 2011 de 14h à 17h
- le vendredi 23 septembre 2011 de 9h à 12h
- le lundi 26 septembre 2011 de 9h à 12h
- le vendredi 30 septembre 2011 de 14h à 17h
- le samedi 8 octobre 2011 de 9h à 12h
- le lundi 10 octobre 2011 de 9h à 12h
- le mercredi 12 octobre 2011 de 14h30 à 17h30

● à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) – Hôtel de Ville – Direction Générale des Services – 96 avenue Achille Peretti

- le lundi 3 octobre 2011 de 14h30 à 17h30

ARTICLE 5 – Le public sera informé des enquêtes par un avis publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié, par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés, dans les communes de COURBEVOIE et NEUILLY-SUR-SEINE aux lieux habituels d'affichage administratif, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe aux maires des communes concernées et sera certifié par eux.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé, par le maître d'ouvrage, à l'affichage du même avis sur les lieux situés au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visible de la voie publique.

ARTICLE 6 – Le Président de la commission d'enquêtes peut par décision motivée, prévoir que le délai d'enquêtes soit prorogé d'une durée maximale de 15 jours.

ARTICLE 7 – Au terme des enquêtes, les registres seront clos, signés par les maires de COURBEVOIE et NEUILLY-SUR-SEINE, et transmis dans les 24 heures avec les dossiers d'enquêtes et les documents annexés au Président de la commission d'enquêtes.

La commission d'enquêtes disposera d'un délai d'un mois pour établir son rapport, formuler ses conclusions motivées et les transmettre avec le dossier au Préfet des Hauts-de-Seine. Une copie du rapport et des conclusions sera adressée dès sa réception par le Préfet aux maires de COURBEVOIE et NEUILLY-SUR-SEINE pour y être tenue à disposition du public pendant un an à compter de la clôture des enquêtes. Une copie du rapport et des conclusions sera également adressée par le Préfet au Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE et au maître d'ouvrage.

Par ailleurs, toute personne qui en fera la demande au Préfet – Direction de la Réglementation et de l'Environnement– Bureau des élections et des Libertés Publiques – section Enquêtes Publiques et Actions Foncières – pourra obtenir communication de ces documents dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 8 – Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée aux membres de la commission d'enquêtes sont à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 9 – Le délai d'instruction du permis de construire est de deux mois à compter de la réception par le maire de COURBEVOIE du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur comme mentionné à l'article 7 du présent arrêté. A l'issue de l'instruction, le maire de COURBEVOIE rendra sa décision, au nom de l'Etat, sur la demande de permis de construire.

ARTICLE 10 – Toute information peut être demandée auprès du responsable du projet :
Société HERMITAGE, représentée par Monsieur Emin ISKENDEROV
1 avenue Marceau 75116 PARIS

ARTICLE 11 – Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les Maires de COURBEVOIE et NEUILLY-SUR-SEINE, le maître d'ouvrage, et Messieurs les membres de la commission d'enquêtes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions du présent arrêté.

08 AOUT 2011

LE PRÉFET,

Pour le Préfet des Hauts-de-Seine
et par délégation
Le Secrétaire Général



Didier MONTCHAMP

Arnaud de La Chaise
Bertrand MAUPOUME
Claude ANDRY
Jean-Paul PUYFAUCHER
Commissaires enquêteurs

Projet Hermitage Plaza

Paris le 30 mai 2011

Compte-rendu des réunions du lundi 23 mai 2011

Les réunions se sont tenues de 10 h à 19 h dans les bureaux de la société Hermitage, 1 & 3 avenue Marceau 75116 Paris, sur le site du projet, puis dans les bureaux de l'EPADESA, tour Opus 12, 77 Esplanade du Général de Gaulle, La Défense.

ORDRE DU JOUR :

- Présentation du dossier d'enquête publique,
- Réponse aux questions de la Commission d'enquête.

Réunion chez la société Hermitage

Présents :

Société HERMITAGE

Emin ISKENDEROV
Gilles SOULIÉ
Mikhail PAVLOV

FOSTER + PARTNERS

Cely BIGANDO
François CURATO
Max NEAL

AME

Adélaïde MAURY

BOUYGUES BÂTIMENT

Frédéric BURNIER

L'enquête publique

L'enquête publique fait partie des formalités à accomplir par tout investisseur préalablement à l'obtention d'un permis de construire.

A cet effet, M. le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé à Madame le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise de désigner une commission d'enquête en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes dans le cadre du projet Hermitage Plaza à Courbevoie. Il a également fixé les dates de l'enquête publique, du 16 juin au 16 juillet 2011 inclus et les dates des permanences à tenir par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête.

L'objet de l'enquête publique est de présenter le projet à la population riveraine afin d'obtenir son avis. A cet effet, un dossier est tenu à la disposition du public, en mairie, pendant toute la durée de l'enquête et, pendant les permanences, le ou les commissaires enquêteurs présents, donnent des informations sur le projet et répondent aux questions qui leurs sont posées.

Pendant la durée de l'enquête, un registre est mis à la disposition du public afin de recueillir ses observations.

A l'issue de l'enquête, la commission dispose d'un mois pour remettre son rapport au Préfet en donnant son avis motivé à partir de sa propre opinion sur le projet, des observations inscrites sur le registre et des lettres qui peuvent lui avoir été adressées.

Cet avis motivé peut, selon les cas, être un avis défavorable, favorable avec réserves ou favorable sans réserve. Le préfet prend ensuite sa décision sans être obligé de suivre l'avis de la commission d'enquête.

Dans le cas du projet Hermitage Plaza, la commission d'enquête doit conduire trois enquêtes conjointes portant sur trois projets indépendants. Chaque projet est décrit dans un dossier très volumineux et difficile à comprendre par une personne non initiée.

Afin que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions, il paraît important de remplir plusieurs conditions.

1. Procéder à une large information sur les dates de l'enquête et celles des permanences de la commission.

L'information légale est insuffisante pour un projet d'une telle envergure. Il paraît nécessaire de la compléter par des articles dans les journaux locaux, un avis sur les panneaux d'information mobiles des mairies concernées, des panneaux d'affichage avec distribution de prospectus en mairie, éventuellement distribution dans les boîtes aux lettres, avis sur les sites Internet des mairies etc.

2. Organiser un bon accueil du public en mairie.

Bien diriger le public vers une grande salle dans laquelle chaque dossier sera présenté individuellement.

Mettre à sa disposition, par enquête, une table où déployer les divers documents du dossier.

Eviter les mélanges de documents en attribuant une couleur différente à chaque dossier d'enquête.

Demander à la personne de la mairie en charge du suivi de l'enquête de bien vérifier que ceux-ci sont complets. Dans le cas contraire, avoir un dossier de secours afin de remplacer les documents qui auraient pu être subtilisés.

S'assurer que cette personne dispose de registres de secours pour compléter ceux qui auront été remplis.

Organiser une exposition présentant de manière didactique chaque projet, la notice architecturale, l'étude d'impact, les nuisances et les dispositions prises pour limiter leurs effets.

Dans le document PC4, § « développement durable » les tableaux rédigés en anglais devront être accompagnés de leur traduction en français.

3. Recueillir l'avis des personnes venues consulter le dossier.

L'expérience a montré que les personnes hésitent à remplir les registres. Il est important de leur faire savoir qu'elles peuvent rédiger leurs observations chez elles et les remettre à la mairie sous forme de lettre adressée à la commission d'enquête.

4. La mise en ligne du projet.

En raison de l'importance des dossiers, il est certain que de nombreuses personnes vont demander de pouvoir le consulter en ligne. Les parties ont convenu que cette demande était difficilement acceptable car elle risque d'entraîner des observations en provenance du monde entier, sans rapport avec l'enquête proprement dite mais auxquelles la commission devra répondre. Il semble préférable de mettre en ligne un résumé du projet (notice architecturale, étude d'impact, mode de construction, photographies) sur le site des mairies de Courbevoie et de Neuilly.

Le projet

Le site du projet bénéficie d'une localisation exceptionnelle dans le quartier d'affaire de La Défense, tout proche du grand axe historique, Louvre, Concorde, Arc de Triomphe, Grande Arche. Il se situe dans le quartier de La Défense 1, pénalisé aujourd'hui par un isolement tant vis-à-vis des autres quartiers de La Défense que de la Ville de Courbevoie. De plus, la RD 17 et ses nombreuses bretelles ne lui permettent pas de bénéficier de la proximité du fleuve. Enfin, les rumeurs locales évoquent des problèmes d'insécurité au delà du quartier Défense 1 au nord de la rue du Général Audran.

Le projet s'inscrit dans le Plan de Renouveau de La Défense qui prévoit les projets urbains et architecturaux jusqu'à l'horizon 2015.

Il a pour but de contribuer à la modernisation du quartier de La Défense 1 en créant des transparences visuelles et des continuités de circulations lisibles entre la Défense 1 et la Seine. Il a pour but également de dynamiser les lieux de vie en créant un nouveau morceau de ville pour retrouver des liens entre la dalle du quartier d'affaires et le tissu viaire de la ville et redonner ainsi une nouvelle image au quartier. Ce nouveau morceau de ville comprendra des logements résidentiels de qualité, des logements étudiants, un hôtel, des bureaux, un centre commercial et des boutiques et des centres de fitness et spa dans les tours Est et Sud.

Compte tenu de l'importance du projet dont la taille risque de provoquer des difficultés dans le choix des constructeurs, des assureurs et des réassureurs, le maître d'ouvrage a prévu de déposer 3 permis de construire :

- Hermitage Plaza Tour Est, comprenant des logements, des bureaux et services culminant à 323 m au dessus de la dalle.
- Hermitage Plaza Tour Sud comprenant un hôtel, des logements et services culminant à 323 m au dessus de la dalle.
- Hermitage Plaza Bâtiments Ouest comprenant 4 bâtiments ERP :
 - o Bâtiment central de 7 niveaux, 34 m au dessus de la dalle, comprenant 2 niveaux de commerces en duplex et 5 niveaux de bureaux,
 - o Bâtiment logements étudiants au sud de 9 niveaux, 29 m au dessus de la dalle, comprenant 2 niveaux de commerces en duplex et 7 niveaux de logements étudiants,

- Pavillon Nord : 4 niveaux culminant à 19 m au dessus de la dalle, comprenant 2 niveaux de commerce en duplex et 2 niveaux de bureaux.
- Pavillon Nord : 3 niveaux de 15 m de hauteur comprenant 2 niveaux de commerces en duplex et une galerie d'art au dernier niveau

Au dessous de la dalle, les sous-sols utilisent toute l'emprise des permis. Sous les Tours, 4 niveaux de sous-sol, sous les Bâtiments Ouest : 7 niveaux de sous-sols.

Ces trois permis de construire concernent trois bâtiments ou ensembles de bâtiments totalement indépendants car chacun d'eux possède sa propre fondation réalisée à l'abri de parois moulées indépendantes. Ils sont néanmoins conçus pour fonctionner en parfaite harmonie.

Ce projet nécessite la démolition des bâtiments et espaces publics suivants :

- 3 immeubles d'habitation datant de 1976 :
 - Les Damiers Infra : 40 logements Prêt Locatifs Social sous le niveau de la dalle,
 - Les Damiers d'Anjou : 68 logements Prêts Locatifs Intermédiaires,
 - Les Damiers de Bretagne : 142 logements Prêts Locatifs Intermédiaires,
 - 7 commerces en activité au niveau dalle, salles de réunions et locaux.
- Des parkings, des locaux techniques et de service situés sous la dalle.
- Des espaces publics :
 - La place de Seine, sous la dalle entre Bretagne et Anjou.
 - La place Napoléon 1^{er} entre Neptune et Damiers d'Anjou.

La société Hermitage prend en charge le relogement de l'ensemble des personnes déplacées dans le Département des Hauts de Seine ainsi que le déplacement des commerces.

A ce jour, il reste deux logements occupés dans les Damiers Infra, dont un relogement en cours, 18 logements occupés dans les Damiers d'Anjou, dont 4 relogements en cours et 68 logements occupés dans les Damiers de Bretagne, dont 6 relogement en cours (source : Logitransport, 25-05-2011).

En réunion, la société Hermitage a indiqué qu'elle s'est engagée à ravalier les façades des autres Damiers lorsque l'ensemble du projet aura été achevé.

Les travaux doivent respecter le calendrier suivant :

Permis de construire : octobre 2011,

Début des travaux : novembre 2011 pour la Tour Est, été 2012 pour la Tour Sud, février 2013 pour les bâtiments Ouest.

La fin des travaux pour les 3 permis est prévue fin 2015, et la livraison de la totalité du projet au début de l'année 2016.

Outre sa hauteur, le projet présente beaucoup de particularités innovantes et notamment :

- Mixité du programme : bureaux, commerces, logements, galerie d'art, salle de concert, discothèque qui va contribuer à animer le quartier de jour comme de nuit,
- Amélioration des circulations automobile, bicyclettes, piétons,
- Empilement de trois tours l'une sur l'autre par l'intermédiaire des étages techniques,
- Structure mixte en béton et acier permettant de minorer les conséquences d'un attentat de type Twin Towers qui comportaient une structure en acier,

- Aspect de rotation de la structure des tours par modification des dimensions de chaque niveau,
- Planchers en dalles pleines précontraintes permettant une augmentation de la hauteur sous plafond,
- Façades en modules préfabriqués inclinés à 15° vers le bas dans leur partie vitrée. Certaines façades comportent des panneaux photovoltaïques.
- Panneaux ouvrants à pantographes permettant à la majorité des locaux intérieurs de bénéficier d'une ventilation naturelle en coupant automatiquement la climatisation.
- récupération des eaux de pluies pour arrosage

Les nuisances induites par les travaux sur la zone environnante de la place des Iris, de la place des Saisons, du parc Diderot seront limitées temporairement, par la présence des Damiers de Bretagne et d'Anjou qui serviront d'écran avant leur propre démolition et par l'évacuation des matériaux par voie fluviale. Toutefois, les travaux de démolition nécessaires à la construction de la tour Est seront évacués par voie terrestre car l'équipement temporaire de la Seine ne sera pas achevé.

La démolition sera réalisée par croqueuse et brumisation contre la poussière. Le personnel des entreprises de construction sera logé sur place.

Les matériaux de démolition et de terrassements seront transportés jusqu'aux péniches par tapis sur un ouvrage provisoire franchissant la RD 7.

Une étude d'impact très poussée a été réalisée. Outre les nuisances induites par les travaux, les principales nuisances étudiées dans cette étude portent sur les points suivants :

Diminution de l'ensoleillement :

Impact fort (+ de 40%) :

- Tour Neptune Allianz (80%),
- Fraser Suites façade nord est (59%) et sud est,
- Damiers de champagne (54%),
- Tour First façade est.

Impact moyen (15 à 45%),

- Damiers du Dauphiné,
- 20-22 Bd Leclerc,
- Les Miroirs,
- Tour First façade sud est,
- Hôtel Ibis façade nord est.

Impact faible (0 à 15%)

- Immeuble Balzac,
- Immeuble allée Mozart,
- Immeuble rue de Strasbourg,
- Immeuble rue de Bezons,
- Ecole André Malraux,
- 28 Bd Leclerc,
- Ecole La Corvette.

La Ville de Neuilly est peu touchée, l'ombre des tours étant en partie absorbée par les présences des arbres de l'Île de Puteaux, de l'Île de la Jatte et des quais de Seine.

Circulation et transports en commun

Apport de population et de trafic supplémentaires induits par le projet par rapport à la

situation actuelle. Apport net de 303 véhicules et 2 401 personnes pour des transports en commun déjà saturés à l'heure de pointe du matin.

Mesures compensatoires :

- Automatisation du métro ligne 1 qui augmentera de 10% la capacité de cette ligne (2011),
- Rames à double pont sur le RER A (2017),
- Prolongation du Tram T2 vers La Défense,
- Lancement du dispositif « Défense Express » dans 2 ans. Lancement du RER E, EOLE, vers 2020 – 2025).

Effets du vent sur le confort des piétons

Trois points marquent une dégradation de confort :

- Sur la passerelle Doumer en hiver (marche → inconfortable)
- Au Nord de la tour First en été (assis → debout)
- Sur la Seine en été (assis → debout)
- Sur les façades, alentours : augmentation de 10% de la pression du vent sur certaines façades.

Rappel du classement utilisé :

- Assis : niveau optimum permettant la lecture,
- Debout : bon état, constaté dans les arrêts de bus,
- Marche : état moyen constaté sur les places,
- Inconfortable.

Stationnement

La capacité du parking Défense 1 est réduite de 1 066 places soit 50% mais le parking Seine est totalement fermé aujourd'hui.

Mesures compensatoires :

Par le jeu du foisonnement (pas de place privées) et des parkings automatiques : « Combilifts » utilisés uniquement par les voituriers (21 % du total), les parkings prévus au projet : 1 335 places sont suffisants pour le parc automobile prévu.

Les calculs indiquent que la capacité maximale de remplissage est atteinte à 4 h du matin, le principal apport provenant des logements (72 %).

Réunion chez EPADESA

Présents :
EPADESA

Raphaël CATONNET
Emily PICHAT
Thomas GREFFIER
Mélanie PINJON
Eric CESMAT
Constantin NICOLAÏ
Maria SCICOLONE

Société HERMITAGE

Gilles SOULIÉ

FORSTER + PARTNERS

Cely BIGANDO
François CURATO
Max NEAL

L'EPADESA a été créée par décret du 2 juillet 2010 regroupant deux organismes, l'EPAD et l'EPASA au sein d'une même structure.

L'EPADESA reçoit ses instructions de son conseil d'administration comprenant l'Etat, les villes de Courbevoie, La Garenne Colombes, Nanterre et Puteaux, le Conseil Général des Hauts de Seine, le Conseil Régional d'Ile de France, la Ville de Paris.

L'EPADESA a pour mission de concevoir les projets d'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et social et le développement durable sur son territoire. A ce titre, elle a la possibilité d'acquérir des terrains. Pour réaliser sa mission, l'EPADESA dispose de deux sources de revenus : les subventions d'une part et les droits à construire d'autre part.

Dans sa mission de constructeur, elle choisit les entreprises, fait réaliser les travaux d'aménagement d'espaces publics et des voiries, puis rétrocède les espaces publics et les voiries à la société DEFAC TO pour la Défense et aux villes pour Nanterre et la Garenne Colombes qui sont chargées de l'entretien des ouvrages.

Dans sa mission d'aménageur, l'EPADESA choisit les opérateurs immobiliers (privés, bailleurs sociaux, officies publics d'HLM) qui ont en charge la réalisation des travaux.

Le quartier de la Défense Seine Arche est le premier quartier d'affaires européen, installé sur une surface de 564 hectares. 3 500 entreprises, 1 500 sièges sociaux et 180 000 salariés sont présents sur le site.

Ce quartier est également le premier centre commercial d'Europe : 3 500 000 m² de bureaux, 240 000 m² de commerces et 950 000 m² de logements.

Le projet Hermitage Plaza aura un effet de levier pour la requalification du quartier Défense 1 au niveau des services.

Dans le cadre du projet Hermitage Plaza, l'EPADESA a en charge l'aménagement de la dalle au dessus de la chape d'étanchéité, c'est-à-dire l'aménagement des espaces publics, Place de Seine, Place Napoléon, Place des Saisons etc.

L'EPADESA a également en charge la construction de la couverture de la RD 7 entre l'emprise du projet Hermitage et la Seine qui fera l'objet d'un autre permis de construire.

Le programme de réalisation de cette couverture sera le suivant :

- 2011 : choix de scénario,
- 2012 : élaboration de l'aménagement des espaces publics ; enquête publique,
- 2013 : début des travaux,
- 2016 : livraison de l'ouvrage de couverture.

Deux questions ont été soulevées par la commission d'enquête, à savoir : qualité de l'aménagement des espaces publics, calendrier de réalisation de la couverture de la RD 7.

En effet, il est important que la qualité de l'aménagement des espaces publics soit d'un niveau similaire à celui du projet Hermitage Plaza d'une part et d'autre part que la construction de la couverture de RD 7 et la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics soient achevés en même temps que la fin des travaux de construction du complexe Hermitage Plaza.

A ces questions, l'EPADESA et la société Hermitage confirment que les études définissant les principes d'aménagement des espaces publics sont menées en étroite collaboration et que les questions soulevées par la commission d'enquête ont été prises en compte. La conception des espaces publics sera assurée à la fois par l'EPADESA sur la partie concernée par le projet urbain et DEFACTO (Etablissement Public de Gestion de la Défense) pour le reste du quartier Saison. Cette conception débutera en 2012 pour une réalisation en phase avec la livraison du programme Hermitage prévue en 2016. La conception portant sur les espaces publics pourra être enclenchée en 2012.

Par ailleurs, l'EPADESA confirme qu'une équipe a été constituée exclusivement destinée à ce projet. Les études de la couverture sont en cours, plusieurs variantes sont étudiées et soumises à une première phase de concertation préalable et l'enquête publique portant sur cette couverture est prévue en 2012.

La qualité de l'aménagement des espaces publics autour du projet Hermitage Plaza ne peut être différente de la qualité de l'ensemble des aménagements mis en place pour la Défense afin de respecter une certaine unité du site.

L'EPADESA confirme à la commission d'enquête qu'elle se rendra disponible pour répondre à toutes les questions la concernant pouvant être exprimées par le public durant l'enquête.

Visite du site :



Place des saisons

Au fond, les Damiers de Champagne seront conservés, à droite, Les commerces doivent être démolis.



Les Damiers de Bretagne doivent être démolis et leurs habitants relogés.

Au fond, la tour Allianz Neptune.



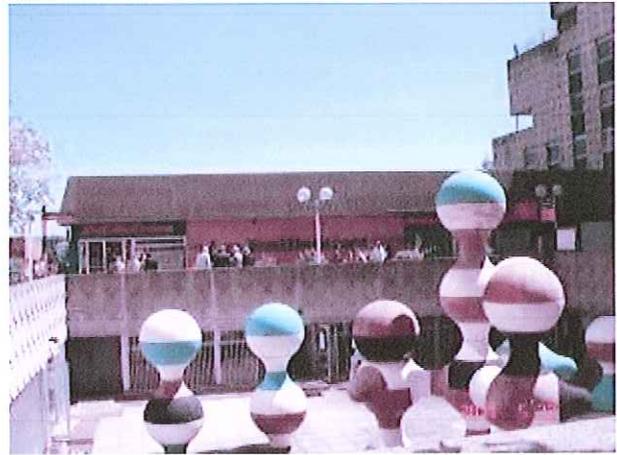
Au fond, l'école des cadres qui doit être démolie.



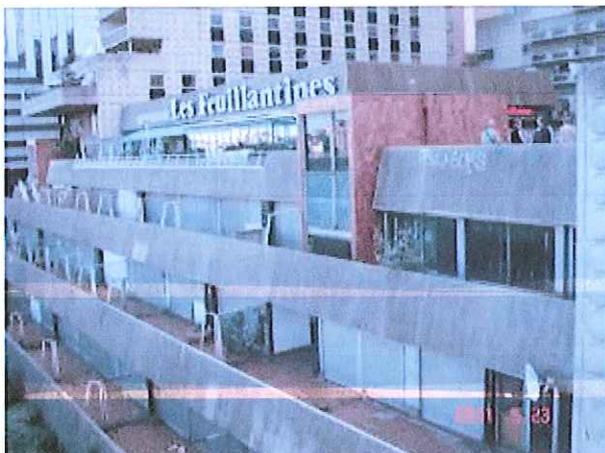
Damiers de Bretagne.



Place de Seine.
Les Damiers d'Anjou qui doivent être démolis.



Structure architecturale place de Seine qui sera démolie.



Les Damiers Infra seront démolis.



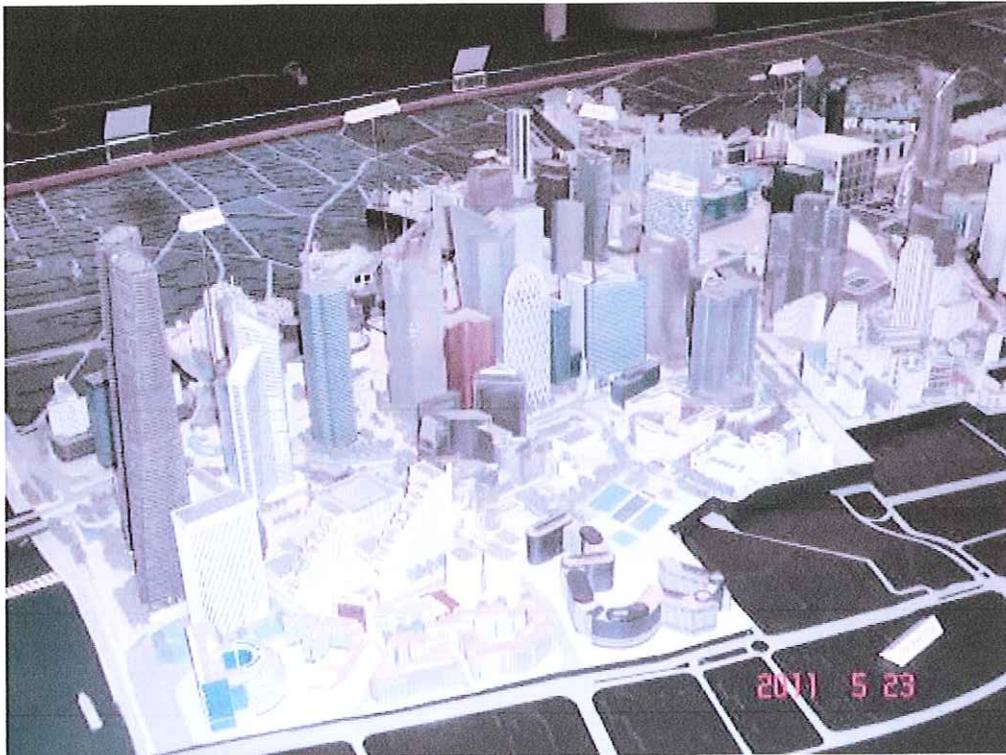
La passerelle Lacaud sera démontée.



Emplacement de la couverture
à réaliser par EPADESA



Bâtiment dans lesquels les habitants des
damiers Infra ont été relogés.



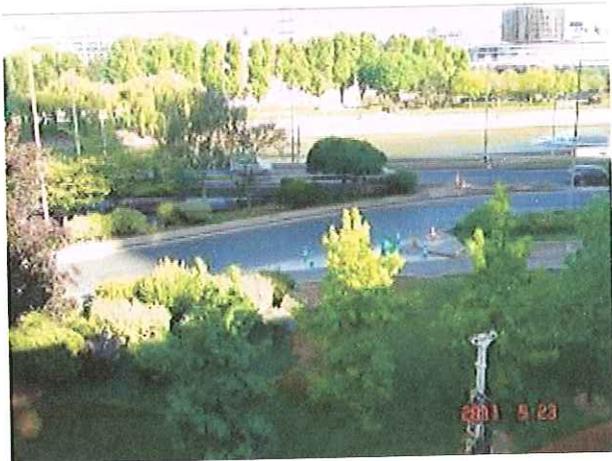
Maquette EPADESA
En bas à gauche, les tours Hermitage.

CONCLUSIONS :

Les parties sont convenues de faire un point sur le déroulement de l'enquête afin d'envisager l'utilité de fournir au public des informations complémentaires.

Une réunion est prévue à cet effet le mercredi 29 juin 2011 :

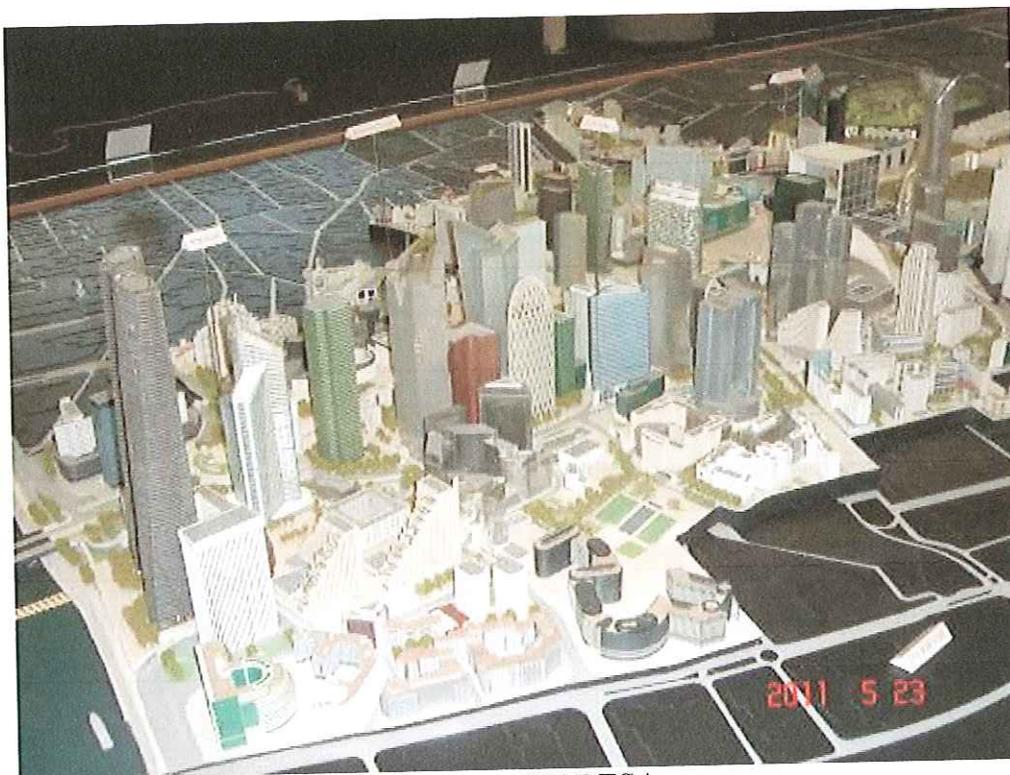
- **A 15 H 30 dans les bureaux de la société Hermitage,**



Emplacement de la couverture
à réaliser par EPADESA.



Bâtiment dans lesquels les habitants des
damiers Infra ont été relogés.



Maquette EPADESA
En bas à gauche, les tours Hermitage.

CONCLUSIONS :

Les parties sont convenues de faire un point sur le déroulement de l'enquête afin d'envisager l'utilité de fournir au public des informations complémentaires.

Une réunion est prévue à cet effet le mercredi 29 juin 2011 :

- A 15 H 30 dans les bureaux de la société Hermitage,
- A 17 H dans les bureaux de l'EPADESA.

Pour la commission d'enquête,
Arnaud de La Chaise

→ An. A. de la commune

**PROJET DE CONSTRUCTION
DE LA TOUR HERMITAGE À LA DÉFENSE**
**Étude d'impact en termes d'ombres portées
sur la commune de NEUILLY**

Michel PERRAUDEAU – Michel GARCIA

*Christophe MARTINSONS
Chef du Pôle Éclairage Électricité Électromagnétisme*

DÉPARTEMENT ACOUSTIQUE ET ÉCLAIRAGE

Auteur(s)	Approbation	Vérificatrice
Michel PERRAUDEAU	Michel GARCIA	Édith BRUNELIÈRE



PÔLE ÉCLAIRAGE ÉLECTRICITÉ ÉLECTROMAGNÉTISME
DÉPARTEMENT ACOUSTIQUE ET ÉCLAIRAGE

EN-ECL 11.35.C

**PROJET DE CONSTRUCTION
DE LA TOUR HERMITAGE À LA DÉFENSE**
**Étude d'impact en termes d'ombres portées
sur la commune de Neuilly**

Michel PERRAUDEAU – Michel GARCIA

*Christophe MARTINSONS
Chef du Pôle Éclairage Électricité Électromagnétisme*

*Étude réalisée à la demande de
Commande*

SEPTEMBRE 2011

Mots clés : Ensoleillement, simulation numérique, héliodon
Nombre de pages : **8**

PARIS – MARNE-LA-VALLÉE – GRENOBLE – NANTES – SOPHIA ANTIPOLIS
CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT

11, rue Henri Picherit – BP 82341 – 44323 NANTES CEDEX 3
Tél. 33 02 40 37 20 13 – Fax : 33 02 40 37 20 30 – [http : //www.cstb.fr](http://www.cstb.fr)

**PROJET DE CONSTRUCTION
DE LA TOUR HERMITAGE À LA DÉFENSE**
**Étude d'impact en termes d'ombres portées
sur la commune de Neuilly**

Michel PERRAUDEAU – Michel GARCIA

SOMMAIRE

INTRODUCTION 1

I - LE PRINCIPE DES SIMULATIONS..... 1

I.1 - Le modèle 3D 1

I.2 - L'outil et la méthode de simulation 2

II - RÉSULTAT..... 4

II.1 - Pour l'année entière..... 4

II.2 - Pour des périodes de 60 jours..... 6

CONCLUSION 8

PROJET DE CONSTRUCTION DE LA TOUR HERMITAGE À LA DÉFENSE

Étude d'impact en termes d'ombres portées sur la commune de Neuilly

Michel PERRAUDEAU – Michel GARCIA

INTRODUCTION

Dans le cadre de l'étude effectuée en 2009 (rapport CSTB Nantes EN-ECL 09.21.C), deux des surfaces pour lesquelles avait été fait le bilan annuel chiffré de la modification de l'ensoleillement étaient des surfaces d'immeubles situés à NEUILLY, en bord de Seine.

Cependant, en raison de la très grande hauteur des tours, on peut craindre qu'une partie non négligeable du territoire de NEUILLY soit concernée par les ombres portées du projet HERMITAGE.

Pour être en mesure de déterminer précisément l'impact des tours, il faudrait disposer du modèle 3D de la ville de NEUILLY. N'en disposant pas, on se propose de regarder l'impact des tours au sol en gardant à l'esprit que les résultats ainsi obtenus constituent des valeurs maximales et que plus on s'éloigne de la Seine, plus les bâtiments réduiront l'impact des tours.

L'étude est effectuée en présence de la nouvelle configuration des tours, c'est-à-dire avec une hauteur totale de 306 mètres.

I - LE PRINCIPE DES SIMULATIONS

I.1 - Le modèle 3D

Le modèle 3D utilisé pour la DÉFENSE est celui dont le CSTB dispose. La commune de NEUILLY est simplement représentée par une surface plane ayant l'étendue exacte de la ville.

Note : comme pour l'étude de 2009, la tour GENERALI est présente dans le modèle

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et de. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

4.4

Le modèle 3D pour le projet HERMITAGE est celui qui nous a été communiqué en juin 2011 (hauteur des tours : 306 m).

La *Figure 1* illustre l'ensemble du modèle 3D fourni en entrée des simulations.

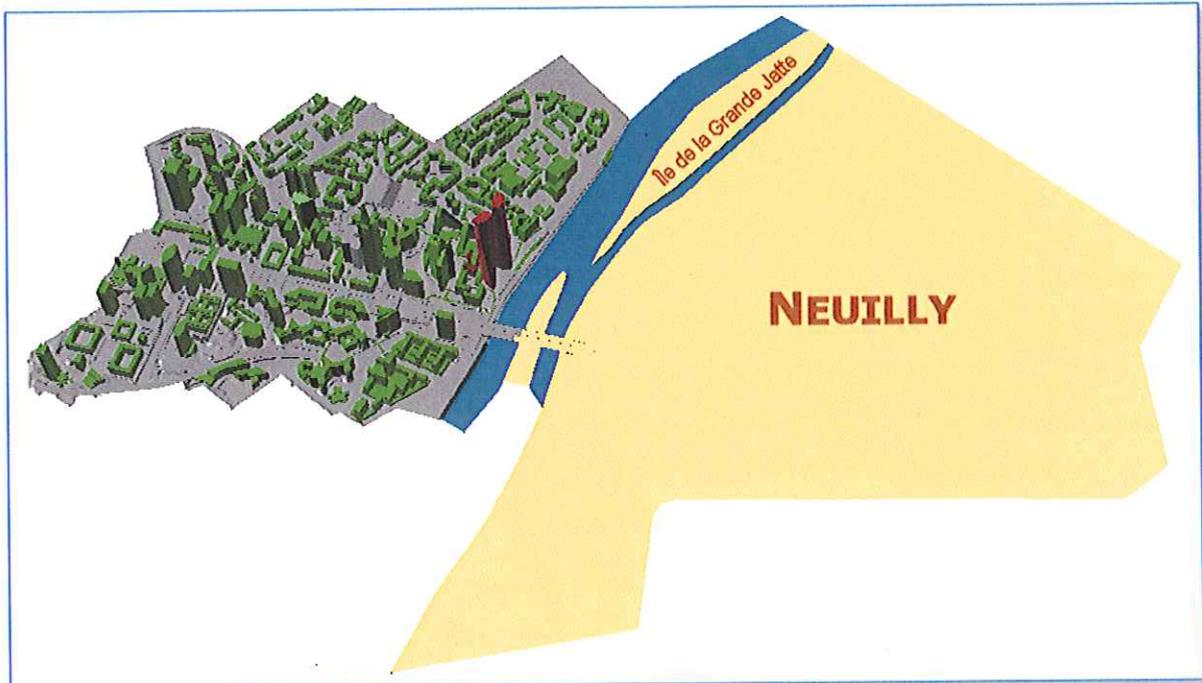


Figure 1
Vue du modèle 3D utilisé pour les simulations

I.2 - L'outil et la méthode de simulation

Les simulations ont été effectuées en utilisant le module héliodon du logiciel PHANIE développé par le CSTB.

L'ombre des bâtiments du projet HERMITAGE est repérée par une couleur spécifique, comme l'illustre la *Figure 2*. Est représentée de cette couleur uniquement l'ombre "supplémentaire" induite par la construction des tours HERMITAGE. Si un point est déjà à l'ombre en l'absence des tours il apparaît d'une couleur grise et non pas en rouge. On ne visualise ainsi que le complément d'ombre dû aux tours.

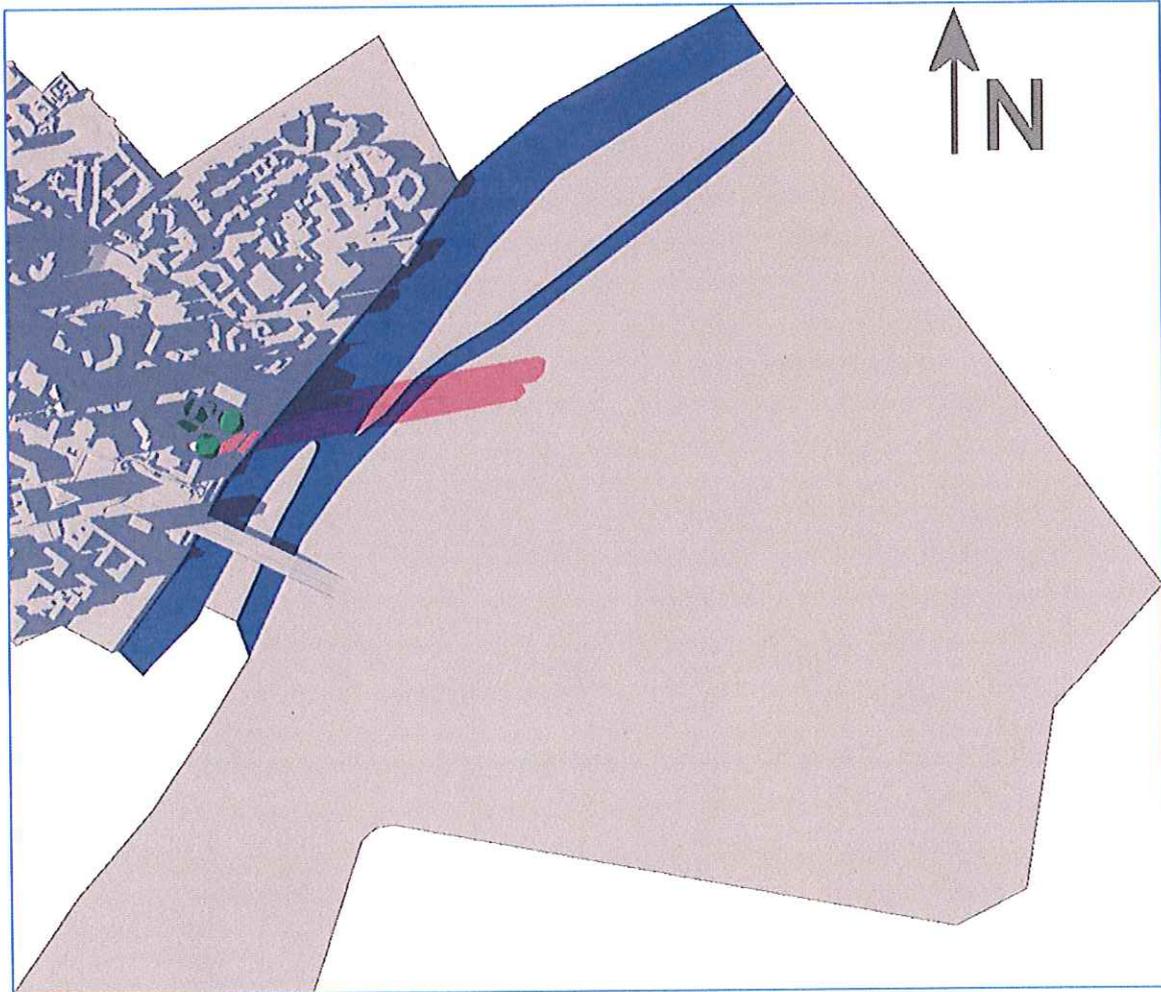


Figure 2
Exemple d'une image d'ombre portée, vue du dessus
(En rouge, le complément d'ombre dû aux tours HERMITAGE)

Les images d'ombres portées ont été générées au pas de temps de 3 minutes et au pas journalier de 3 jours. En raison du positionnement de la commune de NEUILLY par rapport au projet HERMITAGE, on s'est limité :

- ✧ aux heures postérieures à 15 heures solaires vraies, heure à partir de laquelle on est susceptible d'avoir de l'ombre sur NEUILLY
- ✧ et pour lesquelles la hauteur du soleil est supérieure ou égale à 3° (pour des hauteurs inférieures à ce seuil il est fort probable que le soleil soit le plus souvent caché par des bâtiments ne faisant pas partie du modèle 3D et situés plus ou moins loin de la DÉFENSE).

D'autre part, en se référant aux heures solaires vraies on s'est limité à la période allant du 21 décembre au 21 juin. Pour avoir les résultats sur l'année entière, il suffit de multiplier par deux les nombres d'instant à l'ombre obtenus sur les six mois traités.

II - RÉSULTAT

II.1 - Pour l'année entière

A partir des ombres obtenues selon la méthode décrite en I.2, on détermine pour chacun des pixels de l'image le nombre d'heures, **sur l'année**, pendant lequel ce pixel est à l'ombre des tours HERMITAGE. On obtient alors les valeurs de la Figure 3.

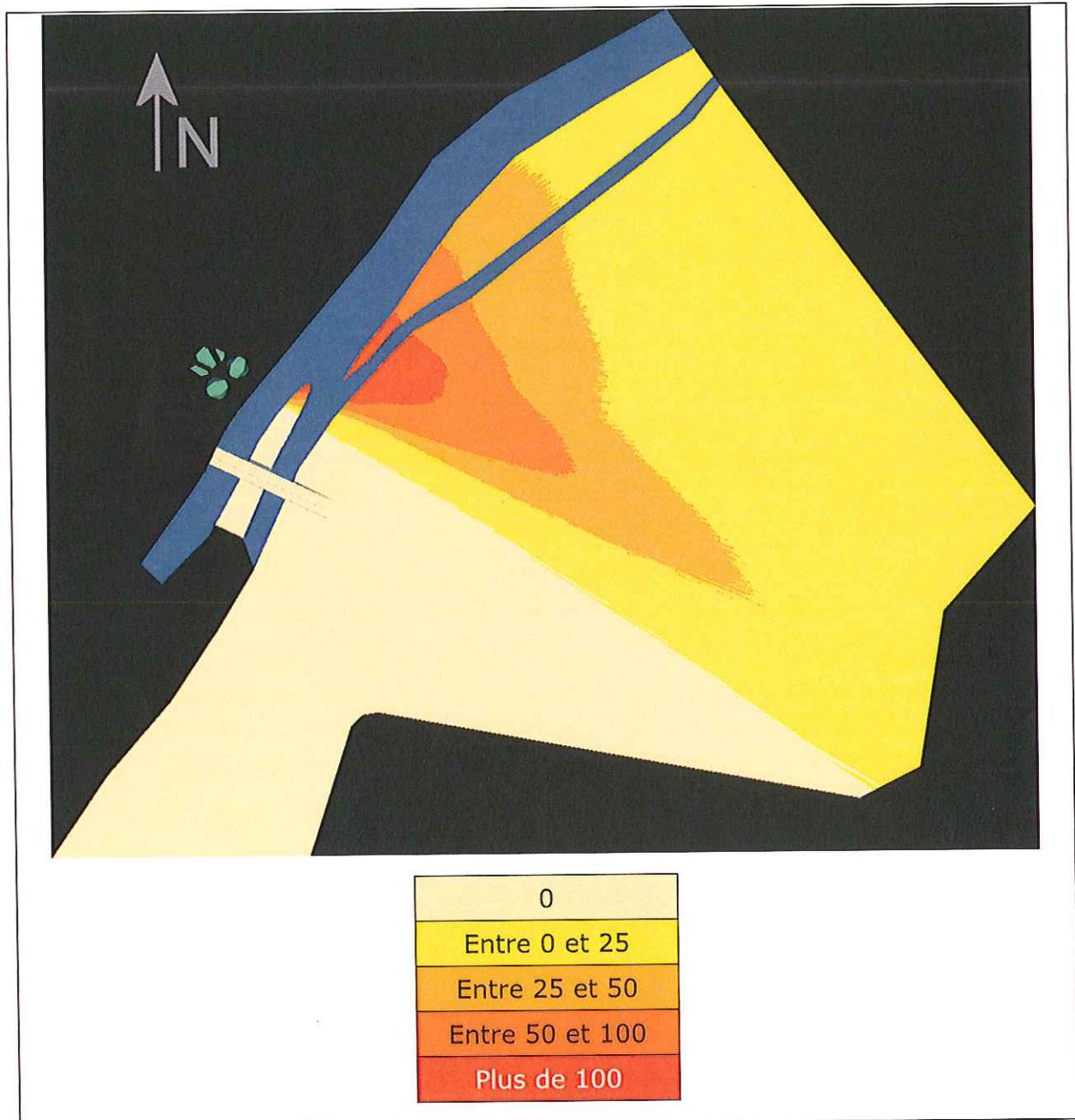


Figure 3
Nombre d'heures annuelles à l'ombre des tours HERMITAGE

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et de. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

Note : interaction avec les autres bâtiments de la DÉFENSE

Le fait d'avoir intégré la tour GENERALI et de ne pas avoir l'intégralité des bâtiments de la DÉFENSE a forcément une incidence sur les résultats obtenus. Néanmoins, d'après ce que l'on a constaté (à partir des images d'ombres portées du type de celle de la Figure 2) en termes d'interaction entre la tour GENERALI et les tours HERMITAGE, on peut estimer que cette incidence est faible, voire très faible

Si on considère la commune de NEUILLY **en excluant l'île de la Grande Jatte**, on a les résultats suivants :

- ✧ la période mensuelle avec ombre des tours HERMITAGE est comprise entre la **mi-février et la mi-octobre** (soit 8 mois)
- ✧ la période horaire concernée correspond à des heures postérieures à 16 h solaires vraies, soit **environ 17 h en heures légales d'hiver** ou environ **18 h en heures légales d'été**
- ✧ sur les 8 mois concernés, les seuils de 25, 50 et 100 heures de la *Figure 3* correspondent à **des moyennes journalières de 4, 8 et 16 minutes** respectivement. Comme toute moyenne, ces durées ne rendent pas compte de la valeur maximale ; pour certains points de l'image celle-ci peut être beaucoup plus forte que la valeur moyenne

Si on considère l'ensemble de la commune de NEUILLY (**île de la Grande Jatte comprise**) on a les résultats suivants :

- ✧ la période mensuelle avec ombre des tours HERMITAGE est comprise entre le 21 janvier et le 21 novembre (soit 10 mois)
- ✧ la période horaire concernée correspond à une heure postérieure à 15 h 15 solaires vraies, soit environ 16 h 15 en heures légales d'hiver ou environ 17 h 15 en heures légales d'été

Ces résultats sont relatifs à l'ombre au sol de NEUILLY sans aucun bâtiment. La prise en compte des bâtiments de NEUILLY dans le modèle 3D aurait les conséquences suivantes :

- ✧ pour les bâtiments en front de Seine l'impact des tours HERMITAGE sur les façades serait celui obtenu au sol sans bâtiment
- ✧ plus l'on s'éloigne de la Seine, plus l'impact est limité à la partie haute des façades
- ✧ pour la partie de NEUILLY la plus éloignée des tours HERMITAGE (une bonne partie de la zone pour laquelle l'on est entre 0 et 25 heures annuelles sur la *Figure 3*), l'impact est nul

Ces suppositions proviennent ce que l'on a pu observer sur des projets de tour dans un environnement urbain du même type que celui de NEUILLY. Seule, l'intégration du modèle 3D de NEUILLY dans notre modèle de la DÉFENSE permettrait de déterminer précisément l'impact sur les différentes façades des différents quartiers de la ville.

II.2 - Pour des périodes de 60 jours

Les périodes retenues sont directement liées à la géométrie de l'ensoleillement. Elles vont du 21 d'un mois au 21 du mois suivant, ce qui permet de les regrouper deux par deux par symétrie par rapport aux solstices. On obtient alors 6 périodes d'environ 60 jours :

- ✧ du 21 novembre au 21 janvier
- ✧ du 21 janvier au 21 février et du 21 octobre au 21 novembre
- ✧ du 21 février au 21 mars et du 21 septembre au 21 octobre
- ✧ du 21 mars au 21 avril et du 21 août au 21 septembre
- ✧ du 21 avril au 21 mai et du 21 juillet au 21 août
- ✧ du 21 mai au 21 juillet

Quand on exprime, pour ces périodes la durée à l'ombre en termes de **durée journalière moyenne** on obtient les résultats de la *Figure 4*. On peut en tirer les remarques suivantes :

- ✧ pour la période centrée sur le solstice d'hiver, on n'a aucun impact sur NEUILLY
- ✧ pour la période du 21 janvier au 21 février et du 21 octobre au 21 novembre, seule l'île de la Grande Jatte est vraiment concernée ; pour la partie nord-est de NEUILLY sui est impactée, la durée journalière moyenne ne dépasse pas 15 minutes ce qui peut être considéré comme négligeable.
- ✧ pour la période du 21 février au 21 mars et du 21 septembre au 21 octobre, une grande partie de l'île de la Grande Jatte, ainsi qu'une surface "importante" de NEUILLY même est impactée entre 15 et 30 minutes par jour
- ✧ pour la période du 21 mars au 21 avril et du 21 août au 21 septembre, seule la partie sud de l'île de la Grande Jatte est concernée, mais pour NEUILLY même c'est une large bande horizontale qui est impactée avec, pour environ 20 % de cette bande une durée journalière moyenne supérieure à 15 minutes. En bord de Seine une petite zone est impactée plus de 30 minutes par jour.
- ✧ pour la période du 21 avril au 21 mai et du 21 juillet au 21 août, les surfaces à l'ombre plus de 15 minutes par jour sont un peu plus importantes ; la zone à l'ombre plus de 30 minutes est environ le double de celle de la période précédente et on voit apparaître une petite zone à l'ombre plus de une heure par jour. Pour l'île de la Grande Jatte, seule l'extrémité sud est concernée, avec des durées qui peuvent aussi atteindre une heure par jour.
- ✧ pour la période centrée sur le solstice d'été, la bande concernée par l'ombre des tours HERMITAGE est moins large que pour les périodes précédentes mais l'on observe une augmentation des zones à l'ombre plus de 30 et 60 minutes par jour.

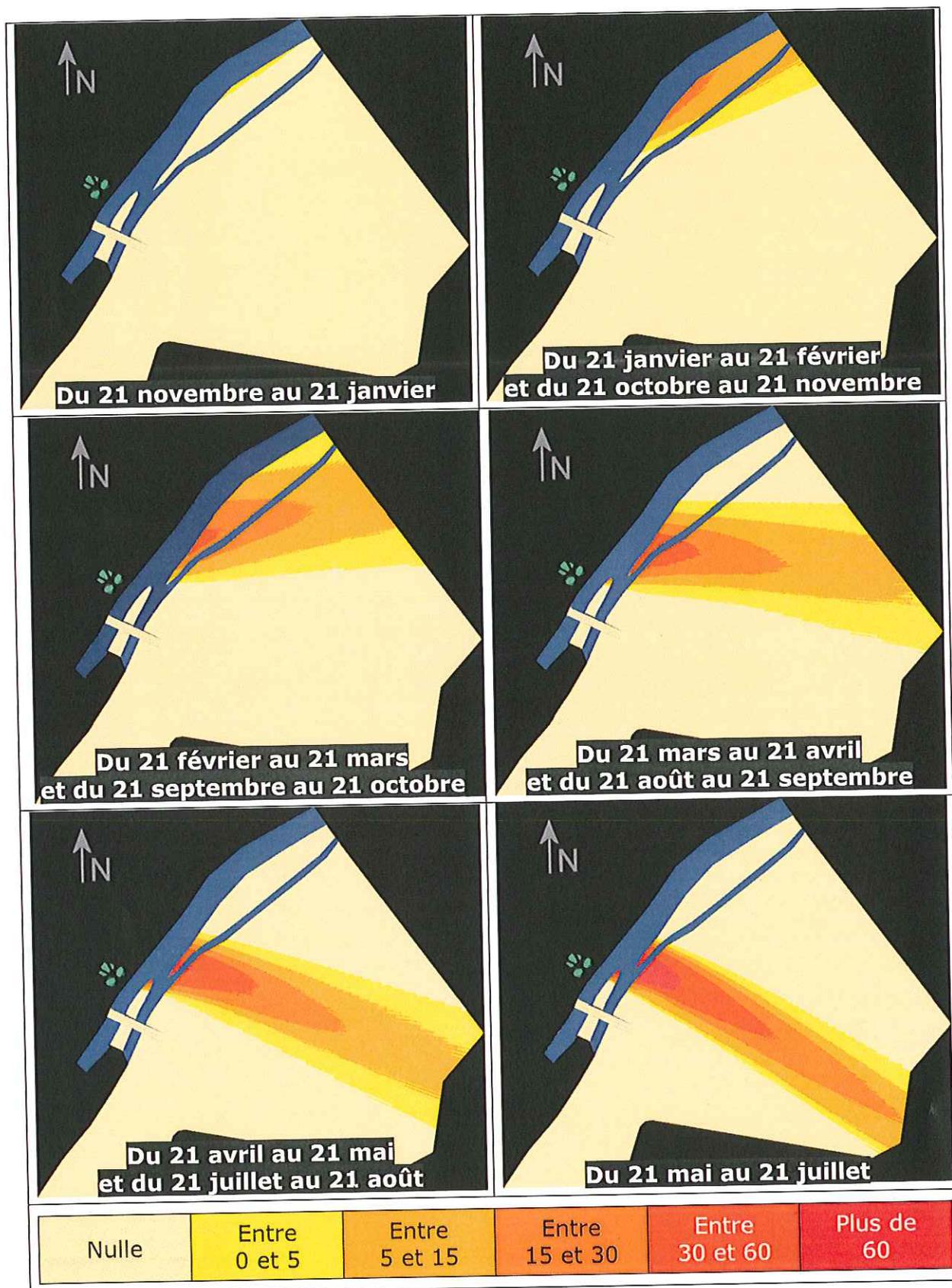


Figure 4
 Durée journalière moyenne (en minutes) à l'ombre des tours HERMITAGE

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et de. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

CONCLUSION

Remarque générale sur les durées à l'ombre : il n'existe pas de règle ou de seuil considéré comme acceptable en termes de réduction d'ensoleillement. Par rapport aux seuils utilisés sur la *Figure 4*, on peut cependant dire :

- ✧ qu'une durée journalière inférieure à 15 minutes peut être considérée comme négligeable
- ✧ qu'une durée journalière supérieure à 30 minutes peut être considérée comme importante ; au-delà d'une heure par jour l'impact est très important

Des résultats des simulations effectuées dans le cadre de cette étude on peut tirer les conclusions suivantes :

- ✧ sur la période allant du 21 octobre au 21 février l'impact des tours HERMITAGE sur NEUILLY est soit nul, soit négligeable
- ✧ sur la période allant du 21 février au 21 octobre on observe qu'une petite surface de Neuilly est à l'ombre pendant au moins quinze minutes par jour.
- ✧ du 21 mai au 21 juillet, une surface importante est à l'ombre pendant plus de 30 minutes par jour et en bord de Seine on a même une zone avec une perte d'ensoleillement supérieure à une heure par jour

En complément à ces valeurs il faut noter que :

- ✧ plus on s'éloigne des tours HERMITAGE, plus les instants concernés correspondent aux dernières heures de jour.
- ✧ les résultats ont été obtenus sans bâtiments sur la commune de Neuilly ; la prise en compte des bâtiments aura pour conséquence, pour la partie de NEUILLY la plus éloignée des tours HERMITAGE, de rendre négligeable ou nulle la durée journalière à l'ombre. Pour les bâtiments en front de Seine l'impact des tours HERMITAGE sur les façades serait celui obtenu au sol sans bâtiment ; ce qui signifie que certaines façades de bâtiments en bord de Seine vont se trouver à l'ombre pendant des durées journalières pouvant dépasser une heure en été.

Pour la zone avec plus d'une heure à l'ombre des tours HERMITAGE située en bord de Seine, cela correspond aux heures de milieu d'après-midi en été. Quand on s'éloigne de la Seine cela correspond plus à des heures de fin d'après-midi.

Le moment de la journée doit aussi être pris en compte, en plus de la durée journalière pour évaluer la "gêne" que constitue la diminution de l'ensoleillement.

REPUBLIQUE FRANCAISE
MINISTERE DE L'INTERIEUR
de la SECURITE INTERIEURE et des LIBERTES LOCALES
DIRECTION GENERALE DE LA POLICE NATIONALE
DIRECTION CENTRALE DE LA SECURITE PUBLIQUE

Département : HAUTS DE SEINE
Commune : COURBEVOIE
7-9 rue Auguste BEAU
92400 COURBEVOIE

Téléphone :

RECEPISSE DE DECLARATION DE MAIN COURANTE

Le 19/09/2011 à 13h25

M FONTALBE STEPHANE

demeurant 1-3 AV MARCEAU à COURBEVOIE

a effectué une déclaration de main courante inscrite au registre sous le numéro : 2011/014874

relative aux faits suivants : Autres crimes ou délits

Fait à COURBEVOIE

Le 19/09/2011 à 13h31

Nom et grade du fonctionnaire
Emplacement et cachet du service

DAMBREVILLE CHRISTINE



Observations :

1. Le droit d'accès prévu par la loi 78.17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 (article 34) peut être exercé auprès du secrétariat du siège de la circonscription de police dont dépend le service ayant enregistré la déclaration.
2. Aux termes de l'arrêté du 24 février 1995 autorisant la création dans les commissariats de police d'un traitement automatisé du registre de main courante, la délivrance ultérieure d'un extrait de déclaration est subordonnée à l'accord de l'autorité judiciaire.
3. Article 441-6 du Code Pénal : le fait de se faire délivrer indûment par une administration publique ou par un organisme chargé d'une mission de service, par quelque moyen frauduleux que ce soit, un document destiné à constater un droit, une indemnité ou une qualité ou à accorder une autorisation, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.
Est puni des mêmes peines le fait de fournir une déclaration mensongère en vue d'obtenir d'une administration publique ou d'un organisme chargé d'une mission de service public une allocation, un paiement ou un avantage indu.
4. Les « faits », tels que précisés dans le présent récépissé sont strictement indicatifs, ne préjugent en aucune manière des qualifications qui pourraient être retenues dans l'hypothèse d'instances judiciaires.

CIRCONSCRIPTION DE : COURBEVOIE 92026-COURBEVOIE
7-9 rue Auguste BEAU
92400 COURBEVOIE
Téléphone :

Le 19/09/2011 à 13h31

5,
1

DECLARATION DE MAIN COURANTE

Registre de main courante numéro : 2011/014874

Déclaration effectuée le 19/09/2011 à 13h25

Rédacteur : DAMBREVILLE CHRISTINE (496625) Service : PROX/DC00/1810

Objet : Autres crimes ou délits

Adresse des faits dénoncés : CENTRE

Déclaration :

Constatons que présente devant nous Mr FONTALBE qui nous déclare avoir constaté la disparition d'une notice architecturale Hermitage Plaza PC4-REVISION 11/07/11 ,TOUR SUD qui était à disposition du public en Mairie de Courbevoie dans le cadre d'une enquête publique.

Nous avons été avisé ce matin des faits, il semble que le document aurait disparu samedi.

Main courante établie à toutes fins utiles.

Personnes Concernées :

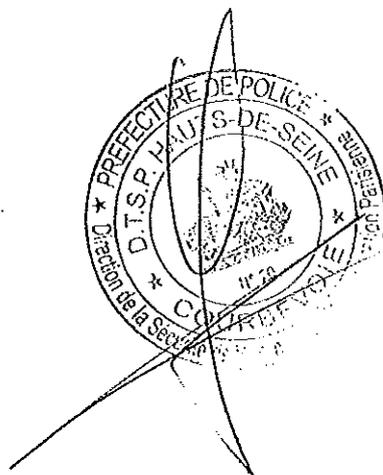
Déclarant : FONTALBE STEPHANE

né(e) le : 07/10/1971 à PARIS

nationalité française : Oui

Demeurant : 1-3 AV MARCEAU à COURBEVOIE

Téléphone : 0144435050



Annexes 6

+Vous Gmail Agenda Documents Photos Sites Web Plus

Rechercher dans les messages

Messagerie

Contacts

Liste de tâches

Nouveau message

Boîte de réception (12)

Buzz

Messages suivis

Important

Messages envoyés

Brouillons (11)

Personal

Travel

6 de plus ▾

Chat

Chercher, ajouter, inviter

Arnaud de La Chaise

Ma disponibilité...

Appel téléphonique

Catherine Thieblin

Fatiha Clarck

Morgan Poyau

Olivier de la Chaise

Bertrand Maupoumé

Carole QUIBLIER

Catherine Lorcy

Cely Bigando

Claude Andry

gérald de La Chaise

Inviter un ami

Faire découvrir Gmail à :

Envoyer une invitation

99 invitation(s) restante(s)

[Aperçu de l'invitation](#)[Prêt Carrefour Banque - Demande de Prêt en ligne !](#) Réponse de principe immé

Archiver

Spam

Supprimer

Déplacer vers

Libell

Note Financement HP

X Boîte de réception X

Gilles SOULIE à moi, Emin

[afficher les](#)

Messieurs les Commissaires-Enquêteurs,

Dans le cadre de votre mission, vous nous avez fait part des demandes q
financement et le bon déroulement du projet jusqu'à son achèvement.

Nous sommes heureux de vous préciser les informations suivantes sur ce

1- Contexte et organisation du projet Hermitage Plaza

Rappelons d'abord que ce projet est un ensemble constitué de 3 p
techniques et pour en minimiser l'impact environnemental, seront réalisés
seront livrés en 2016, compte-tenu de délais de réalisation différents.

Les 3 permis ont été déposés en même temps et seront obtenus e
donc progressive mais dans le cadre de cet ensemble.

Les démolitions seront également successives et chacune ne con
La première portera soit sur la Tour Est soit sur la Tour Sud, puis s
Ouest).

Chaque emprise sera bordée de sa propre paroi moulée, et les for
successivement et indépendamment pour chacune des trois parties.

2- Financement et garanties d'achèvement

Le financement de l'opération se fera d'abord en Fonds Propres :
Groupe Hermitage dans l'opération, ce qui est très substantiel et très

Le total de fonds propres demandés par les Banques se si
chantier et les pré-commercialisations.

Des lignes de crédit représentant au total 700 M€ ont été pré-nég
largement dimensionnées par rapport à des besoins qui sont plus pro

Ces lignes de crédit ne seront activées qu'après la purge c
en fonction des besoins de chaque Permis, libérant ainsi une partie d
tranche suivante.

Le Groupe maison-mère d'Hermitage, qui possède plus de
d'endettement peut financer la totalité des besoins de financement de
économiquement et financièrement le recours aux lignes de crédit ci-c

Le solde du financement viendra d'une pré-commercialisation des
avec des appels de fonds en VEFA au fur et à mesure de l'avanceme

L'ensemble des Bureaux de la tour Est, l'Hôtel et les logen
propositions conformes à notre Business Plan.

Et l'intérêt pour les appartements est manifeste, avec plus
internet, alors même que la commercialisation proprement dite n'est p

Compte-tenu du phasage de la réalisation des trois Permis, de l'état de construction et des autres coûts, et coté recettes des appels de fonds couverts à 200% (150% dans le scénario pessimiste) par les fonds propres.

L'opération étant une opération d'ensemble, une GFA (Garantie Financière pour l'ensemble des constructions dès les recours purgés sur les 3 premières années).

3- Garanties techniques

Comme vous le savez, nous avons réunis autour de nous dans ce projet des professionnels expérimentés dans la conception et la construction de tours de grande hauteur par exemple la tour Burg Kalifa de 828 mètres de haut à Dubaï !

Le grand public ne les connaît pas, sauf les grands constructeurs internationaux, mais les professionnels les connaissent et leurs références sont nombreuses.

Les assureurs les connaissent et ont validé les processus de construction. Les banques ont fait les mêmes vérifications de leurs cotés avec les assureurs.

La qualité de conception et de construction est ainsi établie de façon irréfutable par des experts mondiaux.

Nous avons déjà choisi et mandaté le courtier d'assurance à l'étranger. Rappelons aussi que toutes les commissions techniques qui ont étudié la faisabilité de ce projet (Sécurité civile et incendie, sûreté publique et risque sismique propres aux IGH et ITGH, accès des personnes à mobilité réduite, voiries et circulations, et tous les impacts sur l'environnement et l'aménagement).

N'oublions pas non plus que nous travaillons tous les jours avec toutes les administrations concernées par le territoire de cette opération qui a été étudiée en détail par nos équipes.

Restant naturellement à votre disposition pour tout complément d'information.

Sincèrement

Emin Iskenderov
Président Directeur Général d'Hermitage

et

Gilles Soulié
Vice Président
et Directeur Financier Groupe

Hermitage SAS

1 avenue Marceau 75116 Paris

Mob : +33 6 78 70 68 97

Tel : **+33 1 44 43 50 50** (Dir 50 55)

Email: gsoulie@hermitage.fr

Fax: **+33 1 44 43 50 64**

Web: [http://www](http://www.hermitage.fr)

[Répondre](#)

[Répondre à tous](#)

[Transférer](#)

Arnaud de La Chaise Pour avis et commentaires ----- Message traité

claude.andry@free.fr à moi, Bertrand

[afficher les](#)

Bonsoir,

Si tout est vrai, c'est rassurant !

3000 réservations d'appartements pour 488 proposés dans les dossiers soumis.

L'assurance GFA : bien.

62

L'actif de la maison-mère de 6 milliards de \$???

Solde de financement par pré-commercialisation des bureaux, hôtel et 500 a 624 logements dont 136 pour les étudiants. Ca manque de cohérence, non ?

A part cette dernière remarque, rien à dire. Mais je ne parlerai, pas trop de la

A+
Cordialement

Claude Andry

----- Mail Original -----

De: "Arnaud de La Chaise" <a.delachaise@gmail.com>

À: "Bertrand Maupoumé" <bmaupoume@yahoo.fr>, "Claude Andry" <claude

Envoyé: Jeudi 6 Octobre 2011 22h25:11 GMT +01:00 Amsterdam / Berlin / B

Objet: Fwd: Note Financement HP

- Afficher le texte des messages précédents -

[Répondre](#)

[Répondre à tous](#)

[Transférer](#)

[Prêt Carrefour Banque - Demande de Prêt en ligne !](#)

Réponse de principe immédiate

www.carrefour-banque.fr/Credit

<input type="checkbox"/>	Archiver	Spam	Supprimer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déplacer vers	Libell
--------------------------	----------	------	-----------	--------------------------	--------------------------	---------------	--------

Utilisé à 19 %

Vous utilisez 1498 Mo sur les 7634 Mo dont vous disposez.

©2011 Google - [Co](#)

Philippe LHUMEAU
Catherine HENNEQUIN
Frédéric DOCEUL
Jean-Philippe GOSSET
Arnaud de PUINEUF
Amandine JOLLIT
Julie PIQUET
Aude LACROIX
Catherine DUPAIN

Bureau secondaire :
Nicolas SORENSEN
38 Avenue Victor Hugo
13100 Aix-en-Provence
Tél. : 04 42 16 02 90
Fax : 04 42 16 02 91

Monsieur Arnaud DE LA CHAISE
Président de la Commission d'Enquête
Expert près la Cour Administrative d'Appel
de PARIS et de VERSAILLES
Mairie de Courbevoie
Service Permis de Construire
Place de l'Hôtel de Ville
92400 COURBEVOIE

LETTRE RECOMMANDEE AR

Paris, le 10 octobre 2011

Objet : remarques dans le cadre des enquêtes publiques préalables aux autorisations de construire concernant les projets HERMITAGE à COURBEVOIE s'échelonnant du 12 septembre au 12 octobre 2011

Monsieur le Président,

En ma qualité de Conseil de la société ALLIANZ VIE, propriétaire de la Tour NEPTUNE, je vous adresse en pièce jointe une note formulant les observations que ma cliente est appelée à formuler dans le cadre des enquêtes publiques des trois permis de construire des Tours HERMITAGE.

Je vous serais obligée de bien vouloir les annexer au livre des observations.

Je vous précise demeurer en outre à votre entière disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous estimeriez utile.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération respectueuse et distinguée.

Catherine HENNEQUIN

PJ : note dans l'intérêt de la société ALLIANZ VIE

NOTE DANS L'INTERET DE LA SOCIETE ALLIANZ VIE

Selon arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine en date du 8 août 2011, ont été déclarées ouvertes les enquêtes publiques préalables aux autorisations de construire valant enquêtes au titre des articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement concernant les constructions :

- D'un immeuble de très grande hauteur de 349 mètres NGF HERMITAGE PLAZA SUD, immeuble à usage principal d'habitation comprenant des logements, un hôtel et des services associés, d'une surface hors œuvre nette nouvelle de plancher de 111 823 m², situé quai du Président Paul Doumer à COURBEVOIE,
- D'un immeuble de très grande hauteur de 349 mètres NGF HERMITAGE PLAZA EST, immeuble à usage principal d'habitation comprenant des logements, des bureaux et des services associés, d'une surface hors œuvre nette nouvelle de plancher de 106 178 m², situé place Napoléon 1^{er} à COURBEVOIE,
- Des bâtiments HERMITAGE PLAZA OUEST, immeubles à usage principal de commerces comprenant, commerces, bureaux, galerie d'art, auditorium, logements d'étudiants et services associés, d'une surface hors œuvre nette nouvelle de plancher de 41 211 m², situés place des Saisons à COURBEVOIE.

Les enquêtes publiques sont confiées à une Commission d'Enquête dont Monsieur Arnaud DE LA CHAISE est le Président.

Ces enquêtes publiques s'échelonnent du 12 septembre au 12 octobre 2011 et les dossiers sont consultables tant à la Mairie de COURBEVOIE qu'à la Mairie de NEUILLY SUR SEINE.

Aux termes de l'arrêté préfectoral du 8 août 2011, décidant qu'il sera procédé aux enquêtes publiques préalables, il est indiqué que le délai d'instruction du permis de construire sera de deux mois à compter de la réception par le Maire de COURBEVOIE du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur.

A titre préliminaire, il convient d'appeler l'attention de la Commission d'Enquête sur les difficultés rencontrées lors de la consultation des dossiers d'enquêtes publiques (I), avant d'envisager l'insuffisance de leur contenu (II) et l'impact du projet HERMITAGE sur la Tour NEPTUNE (III) dont la société ALLIANZ VIE est propriétaire.

I - SUR LES CONDITIONS DE CONSULTATION DES ENQUETES PUBLIQUES

Aux termes de l'article 2 alinéa 1^{er} de la loi du 12 juillet 1983 dite loi BOUCHARDEAU, l'enquête publique est une procédure consultative qui a pour objet de permettre à tous les intéressés de prendre connaissance à partir d'un dossier qui est mis à leur disposition d'un programme de construction afin de permettre à ceux-ci de faire valoir à cette occasion leurs observations sur l'opération dont s'agit.

Il est constant que la procédure d'enquête publique s'inscrit dans le cadre d'un principe d'information et de participation.

L'objectif principal de l'enquête publique est non seulement d'informer le public, mais également de susciter l'avis du Commissaire Enquêteur, lequel doit formuler à l'issue de l'enquête ses conclusions sur le projet ou programme de construction.

Il convient de relever non seulement des difficultés matérielles tenant tant aux conditions de consultation des dossiers d'enquêtes publiques que des difficultés de structuration interne de présentation des dossiers.

A. Sur les difficultés pratiques rencontrées lors de la consultation des dossiers

Le Conseil de la société ALLIANZ VIE s'est rendu dans les locaux de la Mairie de COURBEVOIE consulter les dossiers d'enquêtes publiques les 12, 19, 23, 30 septembre et 5 octobre 2011.

La multiplicité de ces déplacements a été imposée par les difficultés inhérentes à la consultation d'une manière exhaustive des dossiers d'enquêtes publiques.

En effet, l'absence d'exemplaires multiples des dossiers permettant une consultation simultanée par plusieurs personnes intéressées a été très pénalisante dans le cadre de l'information du public.

En outre, l'espace mis à la disposition du public (seules une table et quatre chaises étaient mises à la disposition du public) ne permettait pas une consultation aisée, voire satisfaisante des dossiers.

En effet, le volume des dossiers interdisait la possibilité de consulter d'une manière exhaustive les plans sur le peu de surface mise à disposition pour la consultation.

Outre ces difficultés matérielles dans le cadre de la consultation des dossiers, il est apparu en outre que les dossiers mis à disposition du public et notamment du Conseil de la société ALLIANZ VIE étaient différents d'une journée de consultation à l'autre.

B. Sur le contenu des dossiers

Il est constant et non contestable que le projet des Tours HERMITAGE est présenté comme le dossier phare du renouveau de LA DEFENSE et présente une particularité pour être constitué de deux Tours relevant de la législation ITGH, phénomène nouveau dans la zone considérée.

De la même manière, ce projet de construction des Tours HERMITAGE présente une complexité extrême à laquelle se cumule la difficulté de pouvoir analyser trois demandes de permis de construire pour un seul projet.

Cette difficulté est également accentuée par le fait qu'en réalité une seule étude d'impact a été diligentée pour les trois demandes de permis de construire, alors qu'il apparaît que trois enquêtes publiques ont été ordonnées.

Dans ces conditions, l'étude d'impact envisage le projet HERMITAGE dans sa globalité, alors que dans le cadre des enquêtes publiques, il convient d'examiner le dossier permis de construire par permis de construire, alors même qu'aucune étude d'impact individualisée n'est à la disposition du public.

Outre, cette particularité découlant d'un choix évident du maître de l'ouvrage et des services instructeurs, il convient de relever que les dossiers n'étaient pas constitués des mêmes documents d'une journée de consultation à l'autre.

Ainsi, les avis des autorités administratives, le 12 septembre 2011, n'étaient pas à la disposition du public et le Conseil de la société ALLIANZ VIE n'a pu en prendre connaissance.

Le 23 septembre 2011, le Conseil de la société ALLIANZ VIE faisait remarquer à Monsieur le Commissaire Enquêteur que les avis des autorités administratives n'étaient toujours pas joints aux dossiers, alors même que ces avis doivent impérativement être communiqués au dossier d'enquête publique (voir article R 123-6 I 8 du Code de l'Environnement).

Ce n'est que la semaine suivante que ces avis ont pu être consultés et ont rejoint les dossiers d'enquêtes publiques sans qu'ils soient exhaustifs, l'avis sur la Tour HERMITAGE EST n'étant toujours pas au dossier.

Une nouvelle remarque du Conseil de la société ALLIANZ VIE a été effectuée sur ce point.

Lors de la dernière consultation le 5 octobre 2011, l'avis relatif à la Tour HERMITAGE EST a été remis au Conseil de la société ALLIANZ VIE, sur sa demande expresse, ce document ne figurant pas, ainsi que les autres avis, spontanément dans les dossiers consultables.

Or, et dans la mesure où, en application des dispositions de l'article R 126-6 du Code de l'Environnement, ces avis devaient être spontanément mis à la disposition du public, il s'agit d'une omission pure et simple d'une exigence légale prescrite par un texte.

Cette omission entache la procédure d'enquête publique d'une irrégularité substantielle.

En outre, il apparaît qu'en application de l'article 236 de la loi numéro 2010-788 du 12 juillet 2010, le dossier d'enquête publique est « *communicable à toute personne sur sa demande, à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci* ».

Ces dispositions sont reprises aux termes de l'article L 123-11 du Code de l'Environnement.

Or, il est à constater qu'il n'a pas été possible d'avoir une copie du dossier même aux frais de la société ALLIANZ VIE dans le cadre de ces enquêtes publiques.

La seule possibilité qui a été offerte a consisté en la reprographie personnelle des dossiers d'enquêtes publiques par le biais de photographies numériques.

Il s'agit à nouveau d'une violation d'une règle participant à la parfaite information du public de la teneur de l'opération.

Dans le même ordre de constat, les conditions de formulation des observations du public auprès du Commissaire Enquêteur sont en l'espèce pour le moins atypiques.

Il convient de rappeler que trois demandes de permis de construire ont été déposées par le pétitionnaire à l'opération Tours HERMITAGE.

Trois enquêtes publiques ont été ordonnées.

Or, alors même que l'arrêté préfectoral prévoyait en son article 3 l'existence de trois registres d'enquêtes cotés et paraphés, il apparaît de la consultation qui a pu être effectuée qu'un seul registre d'enquête publique pour les trois enquêtes publiques des trois demandes de permis de construire avait été ouvert, tel que Monsieur KOSSOWSKI l'a décidé le 12 septembre 2011 (remarque apposée sur le livre d'enquête publique unique).

Il n'a en outre pas été possible de pouvoir consulter la teneur des remarques effectuées par le public au cours de cette procédure.

Lorsque le premier registre de remarques a été clôturé, son accès et sa prise de connaissance ont été retirés de la consultation du public.

Outre le fait que la tenue d'un seul registre d'observations pour trois demandes de permis de construire complique de la sorte la lisibilité des remarques qui pouvaient être formulées, il apparaît que le public n'a pu prendre connaissance des remarques qui ont été formalisées.

Or, les observations doivent être enregistrées et annexées au registre d'enquête pour être tenues à la disposition du public, sans qu'une distinction quelconque puisse être faite selon leur origine et leur forme, dès lors qu'elles ont été produites avant la clôture de l'enquête a décidé le Tribunal Administratif de MONTPELLIER le 27 mai 1992 n°89-348 (Association CHARME FLAHAUT POUR DEFENSE ENVIRONNEMENT PYRENEES ORIENTALES / Commune de THUIR).

Ainsi, il existe une obligation de tenir à la disposition du public les observations formulées.

Les appréciations, suggestions et contre propositions formulées par le public, qu'elles soient consignées sur le registre ou adressées au siège de l'enquête, ne peuvent être regardées comme destinées au seul usage du Commissaire Enquêteur ou de la Commission d'Enquête.

Si ces dispositions n'impliquent pas obligatoirement que les observations adressées par correspondance soient tenues sans délai à la disposition du public, et si elles n'excluent pas ainsi que le Président de la Commission d'Enquête en prenne connaissance auparavant, elles postulent en revanche que dans la mesure où ces observations ont elles-mêmes été formées en temps utile, le public puisse en prendre connaissance dans un délai suffisant avant la clôture de l'enquête pour être lui-même en mesure d'effectuer, le cas échéant, diverses appréciations, suggestions et contre propositions à partir d'un tel élément d'information a décidé la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE dans un arrêt du 8 septembre 2006 (Ministère de l'Intérieur – Sécurité Intérieure et Collectivités Locales – Rev. Juv. 2008).

La Commission d'Enquête en tirera toutes les conséquences qu'il se doit.

D'autre part, il est apparu en l'espèce nécessaire au juge administratif de décider de recourir à une Commission d'Enquête à raison de l'importance de l'opération HERMITAGE et de sa complexité.

Outre les difficultés de consultation des dossiers et de l'appréhension du projet dans un délai excessivement court, il apparaît que des mesures complémentaires auraient pu être mises en œuvre dans le cadre de ces enquêtes publiques afin que la parfaite information du public soit exhaustive.

En application de l'article 16 du décret n° 85-453 du 23 avril 1985, et bien qu'il ne s'agisse pas là d'une initiative juridiquement obligatoire pour le Commissaire Enquêteur, ce dernier pouvait envisager une visite des lieux, élément constituant dans l'esprit du législateur l'un des éléments essentiels dévolus au Commissaire Enquêteur.

Cette visite des lieux paraissait en l'état nécessaire du fait de la difficulté d'appréhender l'assiette foncière du projet HERMITAGE.

Des développements ultérieurs vont intervenir sur la question de l'assiette foncière du projet dans le chapitre ci-après.

De la même manière, et à raison du fait que les documents présentés par les pétitionnaires aux permis de construire apparaissent plus une stratification dans le temps de projets et non une étude globale, finale unique, à savoir que les SNC et SCI pétitionnaires des permis de construire ont compilé dans le temps des documents sans toiler d'une manière expresse ceux qui ne sont plus d'actualité (à titre d'exemple, figure encore le fait que le projet ne relève d'aucune servitude aérienne), il paraissait utile de solliciter du maître de l'ouvrage des documents complémentaires pour faciliter l'appréhension du projet et surtout connaître le projet définitivement finalisé par ses soins.

Des réunions publiques sous l'égide du Commissaire Enquêteur paraissent également dans ces conditions un moyen de communication et d'information nécessaire au vu de la complexité du projet.

Il apparaît en conséquence que dans le cadre des enquêtes publiques, quant à leur déroulement, les mesures qu'il convenait de prendre pour une parfaite information du public n'ont pas été respectées.

Outre les difficultés de consultation des dossiers et de l'appréhension du projet dans un délai très court et en l'état de la présentation des dossiers et des difficultés de leur consultation, il apparaît que le public ne peut être considéré comme avoir été bien informé de la nature et consistance du projet et de la portée exacte des travaux sur lesquels ledit public est invité à présenter ses observations.

Ces remarques de forme étant exposées, la société ALLIANZ VIE entend appeler l'attention de la Commission d'Enquête sur les points de fond suivants :

II - SUR L'INSUFFISANCE MANIFESTE DES DOSSIERS SOUMIS AUX ENQUETES PUBLIQUES

A. Sur le caractère unique de l'étude d'impact

Il convient de rappeler que :

- trois demandes de permis de construire ont été déposées,
- trois enquêtes publiques ont été ouvertes,
- un seul avis sur l'étude d'impact a été donné.

Qu'en outre, il convient d'examiner les trois demandes de permis de construire d'une manière unique pour avoir une appréhension du projet dans sa globalité.

Or, normalement, chaque demande de permis de construire devrait pouvoir être examinée individuellement dans le cadre d'une enquête publique isolée par rapport aux autres enquêtes publiques ordonnées.

Tel n'est pas le cas en l'espèce, et le constat qu'un seul avis sur l'étude d'impact pour les trois demandes de permis de construire OUEST, EST et SUD a été donné au lieu de simplifier l'appréhension du dossier, le complexifie.

Le 6 septembre 2011, le Préfet de la Région Ile de France, donnant son avis sur le projet HERMITAGE à COURBEVOIE, a expliqué les raisons pour lesquelles un seul avis a été donné.

Ainsi, dans son résumé de l'avis, il précise que les études d'impact fournies (par le maître de l'ouvrage) ne diffèrent qu'au niveau de la présentation des caractéristiques des bâtiments qu'elles visent, les autres rubriques restant identiques.

Or, il apparaît que les trois demandes de permis de construire portent sur des bâtiments qui vont avoir un impact sur l'environnement différent d'un ouvrage à l'autre.

Ce point est en outre conforté par le fait que le projet, de part son importance et sa durée de réalisation, à savoir a minima sur cinq années, l'étude d'impact ne pouvait être unique pour être pertinente, même si certaines opérations vont être lancées d'une manière simultanée.

Il n'en demeure pas moins que le projet va s'échelonner dans le temps et que rien n'indique que les trois projets de bâtiments vont être réalisés effectivement.

En outre, et dans la mesure où une étude d'impact a également pour finalité de déterminer les nuisances consécutives à la réalisation des travaux, il est non pertinent d'envisager que les nuisances pour les riverains telle la Tour NEPTUNE seront identiques lors de la réalisation de la Tour EST, de la Tour SUD ou les bâtiments OUEST.

Il n'en demeure pas moins que l'avis de Monsieur le Préfet en date du 6 septembre 2011 est motivé par le fait que les études d'impact qui lui ont été fournies ne différaient qu'au niveau de la présentation des caractéristiques des bâtiments, les autres rubriques restant identiques.

Il est constant que les études d'impact dans ces conditions n'ont pas été personnalisées et individualisées à chaque demande de permis de construire, ce qui est une insuffisance notoire.

B. Sur l'absence de respect du préalable indispensable au projet

Les dossiers d'enquêtes publiques font apparaître à plusieurs reprises que la couverture de la RD7 est présentée comme « *le préalable indispensable du projet pour constituer l'ouvrage d'accompagnement principal au projet* ».

Il est également indiqué dans les mêmes dossiers d'enquêtes publiques que la couverture de la RD7 fera, début 2012, l'objet d'une procédure distincte avec étude d'impact, enquête publique et concertation.

Dans ces conditions, il n'est pas possible d'appréhender la teneur exacte du projet en l'absence d'indications sur la couverture de la RD7 et l'absence de concomitance d'enquête publique sur la RD7 et le projet HERMITAGE.

A ce propos, il convient de relever l'avis du Conseil Général des Hauts de Seine en date du 11 août 2011 qui donne son accord pour la réalisation de travaux sur la parcelle AE117 sous réserve du bon aboutissement des procédures liées au projet de couverture et de réaménagement de la RD7 et des voiries adjacentes, sur lesquelles le Département sera par ailleurs sollicité, ce projet incluant notamment la reconstitution d'un viaduc remplissant les mêmes fonctions que le viaduc existant.

Il ne peut s'agir donc d'un accord du Département que sous condition de la réalisation de la couverture de la RD7.

Or, le projet HERMITAGE, tout comme le projet de la couverture RD7, peuvent être décalés dans leur réalisation dans le temps.

Il n'est absolument pas établi dans ce dossier que la couverture de la RD7 va se réaliser.

On ne sait de la lecture des dossiers d'enquêtes publiques comment les deux projets vont en outre s'articuler l'un par rapport à l'autre.

Aucune indication n'est en outre fournie quant à la coordination financière des deux projets.

De la même manière, à titre d'exemple, GRT GAZ a émis le 5 mai 2011 un avis favorable au projet HERMITAGE Tours SUD et EST sous réserve que la déviation de la canalisation DN400 dans le cadre du projet de couverture de la RD7 soit effectuée avant la mise en service du projet HERMITAGE.

D'autres exemples de même nature pourraient être formulés, mettant en exergue que le projet n'est nullement finalisé et qu'il est demandé de procéder à des enquêtes alors même qu'il est reconnu expressément que le projet ne peut être appréhendé dans son ampleur.

Fort de ces remarques, il convient en outre de relever que dans les dossiers d'enquêtes publiques, il est absolument impossible d'appréhender les aménagements extérieurs, pour être systématiquement présentés comme relevant de la compétence de l'EPADESA et qu'ils seront explicités ultérieurement.

On ne saurait envisager un dossier d'enquête publique pour la réalisation de Tours ITGH sans pouvoir appréhender les conditions d'accès par la voie publique aux dites Tours et l'aménagement de leurs parties extérieures.

Les dossiers d'enquêtes publiques souffrent d'une insuffisance manifeste également sur ce point.

C. Sur l'absence de titres des entités pétitionnaires aux demandes d'autorisations de construire

Les demandes de permis de construire sont sollicitées par les entités suivantes :

- **Pour l'ITGH HERMITAGE PLAZA SUD :**

La SNC HP SUD RESIDENTIAL et la SNC HP SUD HOTEL,

- **Pour l'ITGH HERMITAGE PLAZA EST :**

La SNC HP EST RESIDENTIAL, la SCI HP EST BUREAU et la SCI HP EST ACTIVITY,

- **Pour les bâtiments HERMITAGE PLAZA OUEST :**

La SNC HP OUEST BUREAU, la SCI HP RETAL AND ART, la SCI HP CAMPUS, la SCI HP PARKING, la SCI HP EDC, la SCI HP EST BUREAU, la SNC HP SUD RESIDENTIAL, la SNC HP EST RESIDENTIAL, la SNC HP SUD HOTEL et la SCI HP EST ACTIVITY.

L'ensemble de ces entités est représenté par Monsieur Emine ISKENDEROV, 1-3 avenue Marceau 75116 PARIS.

Elles présentent un capital social de 1 000 €.

Aucune indication n'est donnée quant à la consistance de ces entités, leurs solvabilités, leurs liens juridiques les unes par rapport aux autres.

Aucune précision n'est donnée quant à leur qualité et capacité à pouvoir réaliser la construction des Tours HERMITAGE.

Le Groupe HERMITAGE ne précise pas s'il est titulaire d'un acte authentique ou à quelle date l'acte authentique consécutif au protocole intentionnel régularisé entre l'EPADESA et le Groupe HERMITAGE le 19 juin 2010 a été signé, protocole faisant l'objet à ce jour de recours de tiers, et les conditions également du financement par les entités susvisées pour la réalisation d'un espace public couvrant partie de la RD7 au droit des Tours projetées.

Il est constant que le projet des Tours HERMITAGE ne peut s'appréhender que dans son ensemble, tant au niveau du projet urbanistique qu'au niveau juridique et financier.

Aucun élément n'est fourni sur ces différents points.

Il apparaît qu'en l'état du dossier, nul ne sait qui est propriétaire du foncier et des parcelles sur lesquelles l'opération va être réalisée.

Les pétitionnaires ne justifient pas d'être titrés sur une quelconque emprise du projet et encore moins l'emprise totale dudit projet.

Il apparaît que certaines parcelles, sur lesquelles le projet va être érigé, sont toujours détenues soit par des ASL, soit par DE FACTO, soit par l'EPADESA.

Cette absence de titres et multiplicité de propriétés et morcellement de parcelles empêchent une appréhension du projet et surtout de l'assiette sur laquelle le projet pourra en définitive être réalisé.

En outre, il apparaît que les permis de construire interviendront dans les deux mois à compter de la réception par Monsieur le Maire de COURBEVOIE du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur.

Ces autorisations de construire s'imbriquent avec les demandes de permis de démolir sollicitées et obtenues par les sociétés LOGIS TRANSPORTS et LES LOCATAIRES, pour lesquelles les opérations de démolition n'ont pas démarré, les immeubles d'habitation, commerces, parkings étant toujours à ce jour occupés.

Dans ces conditions, les demandes d'enquêtes publiques semblent, si ce n'est prématurées, à tout le moins incomplètes pour ne pas pouvoir être en mesure de fournir au public les éléments permettant un débat éclairé sur la teneur exacte du projet.

Il convient d'insister sur le fait que ce projet est d'une telle ampleur que toutes les garanties doivent être données à l'ensemble des riverains dont ALLIANZ VIE, qu'il se réalisera et qu'en tout état de cause les opérations de démolition qui devraient débiter fin 2011 ne laisseront pas un terrain en friche sans constructions ultérieures.

Ce risque est d'autant moins à négliger que le projet HERMITAGE prévoyant des opérations échelonnées dans le temps, la pratique d'un saucissonnage est à appréhender en toute sa portée et ses conséquences.

En résumé et en l'absence de justification de titre permettant la réalisation de l'opération sur l'assiette foncière considérée, il semble pour le moins intempestif de pouvoir donner un avis sur les constructions envisagées, ne connaissant même pas la délimitation précise de ladite assiette.

Fort de ce constat et de celui précédemment effectué quant au fait que les aménagements relatifs à l'environnement du projet ne sont pas joints aux dossiers pour relever du ressort de l'EPADESA et qu'il n'est donc pas possible d'avoir une visibilité sur l'évolution urbaine de la zone, il est constant qu'il est tout aussi impossible de connaître les modalités d'accès à la Tour NEPTUNE, dont la société ALLIANZ VIE est propriétaire tant pendant la durée des travaux qu'après la réalisation de ceux-ci.

D. Sur l'absence de précisions quant à l'accès et les moyens d'accès dans le cadre de la réalisation du projet

1. Sur l'insuffisance manifeste des moyens de transport :

La lecture des dossiers d'enquêtes publiques sur ce point est édifiante.

Il est constaté une insuffisance manifeste des moyens de transport en commun, des emplacements de parkings et des accès en voiture.

A titre d'illustration en tant que de besoin, il convient de relever que dans le projet sont présentées la prolongation du Tram T2 vers COLOMBES et la mise en pont des rames du RER A et l'automatisation de la ligne 1, alors même que ces projets quant à l'accès par les transports en commun aux Tours HERMITAGE ne sont pas arrêtés dans le temps quant à leur réalisation.

Aucune précision n'est effectivement donnée quant à la capacité des moyens de transport à absorber l'affluence découlant des bureaux, commerces et logements des Tours.

Sur ces points, il convient de relever l'incohérence du nombre de personnes prises en considération, lequel diffère d'un document à l'autre, qu'il s'agisse de l'appréciation du nombre de personnes dans les bureaux, dans les espaces ERP et les personnes susceptibles d'accéder aux places de parkings, lesquelles n'incluent pas les personnes extérieures à l'usage des Tours et des commerces.

De la même manière, la capacité en places de stationnement apparaît, par le biais du foisonnement entre les différentes demandes d'autorisations de construire, non recevable.

Ainsi, le foisonnement des parkings est appréhendé pour les trois permis de construire réunis et non permis de construire par permis de construire.

La Tour EST ne présente aucun emplacement de parkings.

Or, il s'agit de la première Tour qui va être réalisée.

Qu'en sera t-il si c'est la seule Tour qui sera construite dans le cadre de l'autorisation urbanistique qui serait donnée ?

Comment le stationnement est géré dans l'attente de l'édification des autres bâtiments ?

Cette remarque est d'autant plus à prendre en considération que préalablement à la réalisation de ces ouvrages est prévue la suppression de parkings actuels (Seine et Saisons), empêchant les salariés de la Tour NEPTURE et notamment et autres riverains de pouvoir stationner.