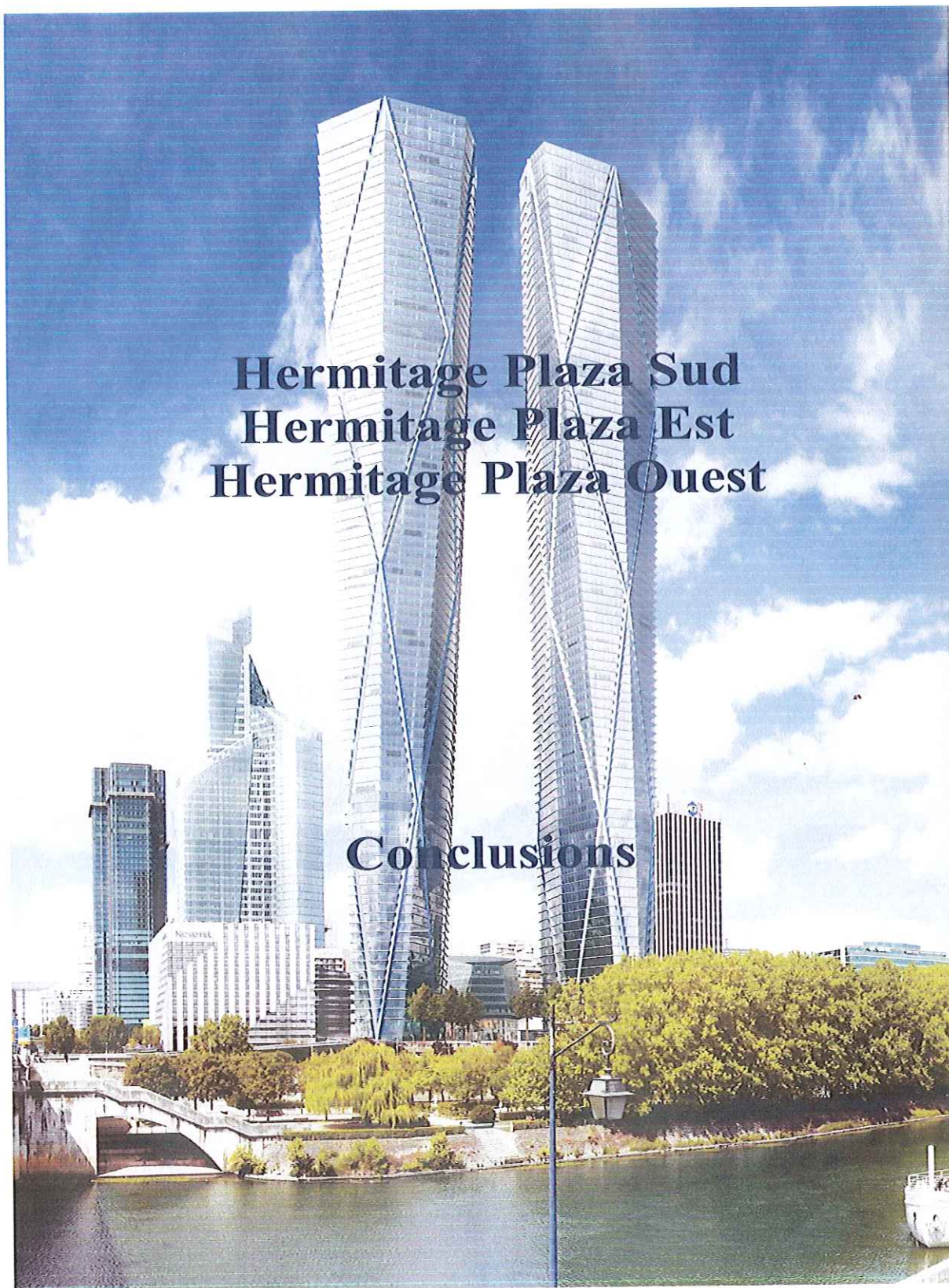


Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise
Demandes de permis de construire



Paris, le 10 novembre 2011

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

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Avant propos

Le présent rapport concerne trois enquêtes publiques sollicitées par la société Hermitage, en vue d'obtenir trois permis de construire. Chaque demande d'autorisation de construire est étayée par un dossier propre à chaque permis et présenté au public pendant la durée des enquêtes.

Les enquêtes ont été sollicitées par la même personne, le Maître d'ouvrage, Monsieur Emin ISKENDEROV, Président de la société HERMITAGE et ont été menées conjointement pendant la même période du 12 septembre au 12 octobre 2011.

En cas d'acceptation des permis de construire, les travaux de construction auront lieu simultanément.

En conséquence et pour éviter de nombreuses répétitions, la commission d'enquête a décidé de regrouper ces trois enquêtes en un même rapport.

Le projet

Le quartier de la Défense Seine Arche est le premier quartier d'affaires européen, installé sur une surface de 564 hectares. Aujourd'hui, une grande partie des tours ne respectent plus les normes environnementales, leur rénovation est au cœur des enjeux écologiques. Pour sa part, le quartier de La Défense 1 dans lequel se place le projet, est pénalisé par un isolement tant vis-à-vis des autres quartiers de La Défense que de la Ville de Courbevoie.

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 demandes de permis de construire :

- Hermitage Plaza Tour Sud comprenant un hôtel, des logements et services
- Hermitage Plaza Tour Est, comprenant des logements, des bureaux et services
- Hermitage Plaza Bâtiments Ouest comprenant 4 bâtiments ERP à savoir : un bâtiment central de 7 niveaux, comprenant 2 niveaux de commerces en duplex et 5 niveaux de bureaux, un bâtiment logements étudiants de 9 niveaux, comprenant 2 niveaux de commerces en duplex et 7 niveaux de logements étudiants, un pavillon Nord de 4 niveaux comprenant 2 niveaux de commerce en duplex et 2 niveaux de bureaux, et un pavillon Nord de 3 niveaux comprenant 2 niveaux de commerces en duplex et une galerie d'art au dernier niveau.

Ces constructions seront complétées, sous la responsabilité de l'EPADESA, par l'aménagement des espaces publics Place de Seine, Place Napoléon, Place des Saisons et par la construction de la couverture de la RD7 entre l'emprise du projet Hermitage et la Seine. Ces ouvrages feront l'objet d'une autre demande de permis de construire.

Les tours Hermitage culmineront à 307 mètres au dessus de la dalle. Cette hauteur est à comparer à celle de la tour First 223 mètres, et à celle de la tour Neptune Allianz 100 mètres au dessus de la dalle. Outre sa hauteur, le projet présente une 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 et le mettre en valeur.

Il comprendra une surface SHON totale de 259 212 m², dont 10 947 m² de commerces, 37 177 m² de bureaux et 154 873 m² d'habitation, le reste de la surface se ventilant entre des logements étudiants, un hôtel, une salle de concert, une discothèque, une galerie d'art.

Aujourd'hui, le programme de réalisation des travaux n'est pas définitivement finalisé. Le calendrier actuel prévoit la délivrance des permis de construire fin 2011, un début des travaux de la tour Est en été 2012 et la livraison de la totalité du projet au début de l'année 2016.

L'étude d'impact

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact très poussée au terme de laquelle il apparaît que des impacts importants portent sur la perte d'ensoleillement de certains quartiers (Tour Neptune Allianz, Fraser Suites façade nord est, Damiers de Champagne, Tour First), pour lesquels l'ensoleillement sera réduit partiellement ou totalement de plus de 40% de la situation antérieure. En revanche, la majeure partie de la ville de Neuilly n'est pas impactée. Les impacts du projet portent également sur les conditions de desserte du quartier de la Défense par les transports en commun et bien entendu, en phase provisoire sur les nuisances que vont apporter les travaux de démolition et construction des tours et bâtiments.

En revanche, le projet a un aspect positif sur le paysage en symbolisant le plan de renouveau de la Défense et sur le dégagement de vue pour les piétons qui bénéficieront d'une nouvelle transparence depuis l'intérieur du quartier Défense 1 vers la Seine. En revanche, le dégagement de vue sera pénalisé pour la tour Neptune et, dans une moindre mesure, pour les Damiers de Champagne.

L'impact positif du projet se manifeste également au sud du site, en créant une liaison réglementaire adaptée au PMR entre la dalle et le trottoir piéton du Pont de Neuilly et au nord du site, en créant, à terme, un accès piéton direct entre la dalle et le niveau rue. Enfin, il animera le quartier Défense 1 en créant des rues piétonnes, une galerie d'art, une salle de spectacle et des commerces.

Classement de l'installation

L'ensemble immobilier comprendra trois installations classées relevant de la nomenclature établie en vertu de la loi n° 76-666 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement : rubrique 2910 « installation de combustion dont la puissance thermique est supérieure à 2 MW et inférieure à 20 MW », rubrique 2920 2b « installation de réfrigération dont la puissance absorbée est inférieure à 500 KW », rubrique 2921 « une installation de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air ».

Déroulement de l'enquête

La durée des enquêtes publiques a été fixée du 12 septembre au 12 octobre 2011 inclus sur le territoire de la commune de Courbevoie. La commission a tenu dix permanences dont neuf en mairie de Courbevoie et une en mairie de Neuilly. Chaque permanence a été l'occasion de rencontrer un nombre important de personnes (15 à 20 personnes en moyenne et près de 50 pour la dernière permanence).

Les points les plus souvent soulevés ont porté sur la difficulté de consulter un dossier aussi volumineux et complexe, les nuisances dues au chantier qui durera plusieurs années, aux effets des ombres portées par les deux tours, à l'engorgement des transports en commun déjà proche de la saturation sur le site de La Défense, aux changements d'habitude de vie des riverains, au fait que plusieurs familles résident dans les immeubles voués à démolition, des commerces et l'Ecole Des Cadres qui devront migrer ailleurs et, enfin, sur l'esthétisme des tours.

La commission, durant ses permanences, a autorisé les personnes qui le souhaitent à prendre des photos, ou à faire des photocopies des documents mis à leur disposition sur la machine située dans le hall de la mairie de Courbevoie.

Pendant toutes les permanences, tant à Courbevoie qu'à Neuilly sur Seine, les visiteurs se sont montrés très courtois, même s'ils manifestaient un avis défavorable au projet.

Dans le chapitre 2 du rapport, chaque membre de la commission a rédigé le compte-rendu de la permanence qu'il a tenu.

Les lettres et observations reçues pendant l'enquête

Il a été porté 106 observations dans les registres déposés en mairie de Courbevoie et 40 dans ceux déposés en mairie de Neuilly sur Seine soit 146 observations dont 15 favorables au projet.

A ces observations, il faut ajouter 11 lettres adressées à la commission en mairie de Courbevoie et 1 lettre déposée en mairie de Neuilly sur Seine.

La lecture attentive de ces avis a permis de dégager les cinq thèmes qui ont été les plus fréquemment abordés par le public.

Il a semblé utile et nécessaire à la commission d'enquête, pour l'instruction des demandes des permis de construire, que le pétitionnaire puisse faire état de son avis par écrit sur ces cinq thèmes.

Elle lui en a fait officiellement la demande le 20 octobre 2011 dans un courrier figurant en Annexe 25

La société Hermitage a répondu à cette demande par courrier en date du 28 octobre 2011 Annexe 26

Dans le tableau de synthèse qui suit, la commission d'enquête a, pour chaque thème, présenté les trois éléments à partir desquels elle va formuler sa décision finale :

- L'avis du public issu de la compilation des observations reçues pendant l'enquête.
- Ce qui est dit dans le dossier d'enquête au sujet des thèmes.
- L'avis de la société Hermitage.

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Lexique :

PC : permis de construire. **PC11** : document Etude d'impact édition du 26 juillet 2011 – **PC40** : notice de sécurité incendie révision 11/07/11 – **PC13** : attestation des architectes

MO : Maître d'ouvrage. **PPRI** : Plan de prévention contre les risques d'inondation. / PPRI révisé 11/07/11

Dans la deuxième colonne (24 à 27) : n° des pages des documents cités en référence

Thème 1 : Déroulement de l'enquête			
Synthèse et résumé des observations et courriers	Document en référence (pages)	Ce que dit le dossier	Synthèse des avis et commentaires du maître d'ouvrage Original du document : Annexe 26
Durée trop courte. Absence de réunion publique. Difficulté d'accès aux documents, Pas de dossier sur Internet Difficulté de			La durée de l'enquête publique est déterminée par le Préfet. Le projet a d'abord été développé dans le cadre du concours de la Tour Signal lancé en 2007 et a fait l'objet de très nombreuses présentations publiques dans sa forme initiale puis dans sa forme actuelle depuis l'automne 2008. Patrick DEVEDJIAN, Ministre de la Relance et Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine, en sa qualité de Président de l'EPAD a dévoilé le projet sous

reprographie des documents.			sa forme actuelle lors du Salon International de l'Immobilier à Cannes (MIPIM 2009) devant un vaste public qualifié Français et international. A cette même époque le projet a même été un des thèmes des débats publics des élections municipales de Courbevoie. L'Exposition Nationale Russe au Grand Palais a permis aux personnes intéressées de découvrir la maquette en volume du projet Hermitage Plaza et de rencontrer les collaborateurs d'Hermitage qui ont pu expliquer les différents aspects de cet aménagement. Plusieurs réunions publiques ont été organisées par la ville de Courbevoie et par l'EPADESA à différentes époques préalablement au dépôt des permis de construire. Les Permis ont fait l'objet de pré-instructions par toutes les parties concernées avant leur dépôt qui remonte au 11 Octobre 2010, soit déjà plus d'un an. La totalité des documents des Permis de Construire a été accessible au public durant l'enquête dans les Mairies concernées, soit Courbevoie et Neuilly-sur-Seine. En ce qui concerne la mise des documents pour consultation via un site Internet, il n'existe pas à ce jour d'obligation de le faire et Hermitage ne l'a pas souhaité. Néanmoins, depuis le 31 août 2011, une annonce a été mise sur le site de l'EPADESA pour informer de l'ouverture de l'enquête publique en précisant les
-----------------------------	--	--	--

		horaires des permanences tenues par les commissaires-enquêteurs dans les deux mairies. Par ailleurs, les informations sur notre projet sont présentes sur le site Internet de l'EPADESA depuis plusieurs années. Ces données sont exhaustives et mises à jour régulièrement suivant l'évolution du projet. En ce qui concerne la reprographie des documents, l'article L 123-11 du Code de l'Environnement n'étant pas encore entré en vigueur, il n'existe pas d'obligation de fournir les copies des éléments mis à disposition.
Thème 2 : Faisabilité du projet		
<u>2-1-1 Doutes sur l'aspect financier :</u> a) Le MO a-t-il les moyens financiers de mener à bon terme les travaux. b) Qu'advient-il du site si le pétitionnaire décidait de ne réaliser qu'une seule tour ?		Des plans de financement ont été présentés aux autorités concernées Le groupe maison mère d'Hermitage a la capacité financière de réaliser le projet en totalité sur fonds propres. Le financement sera composé de fonds propres, de crédits bancaires et de VEFA (ventes en état futur d'achèvement). En ce qui concerne les fonds propres, plus de 200 millions d'euros ont déjà été investis à ce stade.

			En ce qui concerne les crédits, à la purge des recours une ligne de 700 millions d'euros sera attribuée pour le projet. En ce qui concerne les VEFA, les ventes conclues dès le lancement de la construction viendront financer les besoins résiduels. Toutes les études marketing, ainsi que les négociations confidentielles que nous avons avec les clients potentiels, montrent que le financement résiduel de ce projet sera largement couvert par les ventes. Le groupe va effectuer la construction sur fonds propres jusqu'à la purge de ces recours.
<u>2-1-2 Doutes sur l'aspect juridique :</u> a) Le pétitionnaire n'a pas prouvé qu'il est le propriétaire des immeubles à démolir et des parcelles concernés par le projet.	PC11 (24 à 27)	<i>Le § 1-3 « Situation – Foncier » de l'étude d'impact PC11 définit l'emprise du projet et les références cadastrales concernées par chacun des 3 PC.</i>	Hermitage a déjà acquis un grand nombre de lots concernés par son projet et des Conventions régissent l'acquisition des autres lots. La qualité de propriétaire n'a pas à figurer dans les dossiers des Permis de Construire. Hermitage sera propriétaire de l'ensemble des lots concernés avant le démarrage de la construction.
<u>2-2-1 Doutes sur les différents aspects</u>			

<u>techniques :</u> a) Les fondations sont insuffisantes car le sol est alluvionnaire. L'ancrage des tours n'est techniquement pas démontré.	PC11 (224)	<i>Les fondations sont du type fondations profondes par barrettes (sous les tours PC Est et Sud) ou sur pieux (PC Ouest) et sont descendues en tête du calcaire Campanien (-40 NGF). Les barrettes sont à 74 m de profondeur /sol et les pieux à 54 m/sol.</i>	Tous les sondages nécessaires pour ces études ont été réalisés.
b) Les calculs de structure sont-ils à la hauteur de la « démesure » du projet ?	PC40 (26-27)	<i>Les éléments de construction primaires ont une stabilité au feu de 3 heures. Le principe de conception a été présenté au CSTB : aucune objection a été soulevée</i>	Le projet rassemble les sociétés les plus expérimentées au monde dans le domaine de la construction de tours mixtes de grande hauteur (y compris des sociétés Françaises de renom) comme Groupe Bouygues, Foster+Partners, Turner, Lera, Terrell, DSA Engineering, WSP-Flack+Kurtz, Arup, Bureau Veritas, Socotec et bien d'autres. Toutes les commissions techniques impliquées dans l'instruction des Permis de Construire ont validé la qualité et la faisabilité de ce projet.
c) Les moyens de lutte contre les incendies dans des immeubles ITGH sont insuffisamment expliqués.	PC40 (8 à 10 et 26-27) PC11 (217 à 219)	<i>Quatre présentations ont été faites aux membres de la commission départementale de sécurité des Hauts de Seine. La stabilité au feu sera de 3 heures. Chaque immeuble sera compartimenté, chaque compartiment sera isolé des autres, conformément à la réglementation IGH, par des parois verticales et horizontales coupe-feu de degré moins de 2 heures.</i>	Toutes les dispositions nécessaires ont été étudiées pour faire face à la lutte contre les incendies et répondre aux critères de sécurité les plus exigeants. Sur la base des Notices qui les relatent, les commissions de sécurité (pompiers et autres) ont formalisé un avis favorable.

d) Les données générales fournies dans l'étude d'impact sur la géologie du secteur ne montrent pas que le sol est capable de supporter les charges verticales de tels bâtiments tant que les sondages ne sont pas réalisés.	PC 11 (52 à 63 -- 463)	<i>Les données sont bibliographiques</i>	Tous les sondages nécessaires pour ces études ont été réalisés.
e) Quel impact auraient les crues centennales de la Seine à Paris ? Quelles sont les mesures prises pour limiter les effets d'une inondation.	PC11 (157 - 224 et 379)	<i>Les zones techniques sensibles en sous-sol seront cuvelées. Les superficies concernées par le PPRI sont de 43 m² pour le PC Est et de 250 m² pour le PC Sud. Compte tenu de la cote casier, le projet restitue un volume global de 733 m³ de compensation à l'expansion des crues (page 379).</i> <i>La quasi totalité du site du projet n'est pas localisée en zone inondable, exceptés deux angles situés dans le casier 30,35 NGF (PPRI des Hauts-de-Seine approuvé le 9 janvier 2004).</i> <i>De par leur localisations, les PC Est et Sud sont concernés par le PPRI. Dans les zones concernées, sur une hauteur de 2,50m, les parois moulées seront cuvelées et répondront aux prescriptions du PPRI (rf. Chapitre « moyens mis en œuvre » du PPRI).</i> <i>Les parois moulées sont étanches conformément au PPRI (chapitre II-1).</i>	La compatibilité du projet avec les crues de la Seine a été validée par les autorités compétentes.
	PC13 (9)		

		<i>L'eau en crue est recueillie par un réseau d'avaloirs et s'écoule dans deux citernes de récupération des eaux pluviales situées au niveau +18,00 NGF (3è sous-sol) pour chacune des deux tours. La taille de ces citernes a été agrandie pour contenir le volume supplémentaire d'eau en crue.</i>	
<u>2-2-2 Doutes sur les différents aspects réglementaires :</u> a) Le PLU de Courbevoie respecte-t-il ce qui concerne les hauteurs d'immeubles et les distances minimales entre chaque immeuble ?	PC11 (147 à 149 et 469-471)	<i>L'étude d'impact fait référence aux articles UD 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions), UD 4 (desserte par les réseaux), UD 10 (hauteur maximum), UD 12 (stationnement) et UD 13 (espaces libres et plantations) du PLU approuvé de la ville de Courbevoie le 27 septembre 2010. PLU qui est opposable.</i> <i>En zone Uda, la hauteur limite de 330m est portée à 365 m NGF pour les parties non soumises aux servitudes aéronautiques de dégagement et de 330 m pour les parties soumises à ces servitudes.</i>	La hauteur des tours Hermitage Plaza est de 320 mètres par rapport au sol et de 307 mètres par rapport à la dalle, ce qui correspond au niveau 349 NGF autorisé par la DGAC à cet endroit de La Défense. Le projet respecte tous les dispositifs du RNU et du PLU de Courbevoie ; ce qui a été validé par les services instructeurs. Le PLU de Courbevoie autorise 365 NGF sur cette zone.
b) Les servitudes aéronautiques ne sont-elles pas respectées.	PC11 (152-154)	<i>La zone située est localisée en dehors du couloir de la zone de dégagement de l'aéroport du Bourget. La partie Est du site se situe à proximité de la zone d'exclusion mais n'est pas concernée par une limitation de hauteur au titre des servitudes d'utilité publique.</i>	Le projet respecte donc scrupuleusement la réglementation en vigueur y compris les servitudes aéronautiques.

c) Quand est-il des risques liés à la conduite de gaz de Ø 400 mm, sous pression, située sous la RD7 ? d) Le projet est conditionné à la couverture de la RD7. Le préalable est la faisabilité de cette couverture : rien établit à ce jour dans le dossier soumis à enquête que la couverture sera réalisée.	PC11 (152)	<i>Le site est longé à l'Est, le long de la Seine, par une canalisation gaz haute pression en acier (□ 400 mm).</i> <i>Dans l'esprit de l'étude d'impact, on s'est attaché à représenter tant l'impact du permis considéré (PC Est, Sud ou Ouest), que celui de la globalité du projet. Par ailleurs et de façon préalable, l'EPADESA, MO public, réalisera une couverture au-dessus des voies de la RD7 en rive de Seine, prolongeant la Dalle du quartier Défense I vers l'Est et permettant l'assise des éléments du projet Hermitage.</i> <i>L'aménagement paysager au niveau dalle, bien que présenté dans le cadre d'un dépôt de PC, reste de la compétence de l'aménageur EPADESA. Il est donc présenté à titre indicatif et illustratif. Les travaux seront réalisés par l'aménageur EPADESA.</i>	La canalisation de gaz qui passe en bordure de Seine n'est pas sur l'emprise de notre projet. Le déplacement de cette canalisation est nécessaire dans le cadre de la réalisation des travaux de couverture de la RD7. Couverture L'engagement de la réalisation de cette couverture par l'EPADESA est inscrit dans le Protocole signé entre l'EPADESA et le Groupe Hermitage le 19 juin 2010 et précise le déroulement des travaux. L'EPADESA s'est formellement engagé à réaliser cette couverture. L'enquête publique sur la réalisation de la couverture de la RD7 est prévue courant 1er trimestre 2012. Le Préfet a décidé de séparer les deux enquêtes dans le temps.
<u>2-2-3 Doutes sur l'approche écologique :</u> a) Les ascenseurs sont énergivores et la consommation électrique des batteries d'ascenseurs n'est pas	PC11 (256-261)	<i>La consommation d'énergie est très inférieure à la consommation réglementaire en vigueur : la consommation est réduite de près de 28% / la réglementation (31 et 41KWh/m²/an dans les tours et 27 dans les bureaux pour 51 demandés</i>	La consommation calculée du projet sera égale à 130Kw/m² au lieu des 300Kw/m² pour les tours construites jusqu'il y a trois ans tous équipements compris (ascenseurs, climatisation, etc.). Pour les ascenseurs un système de récupération d'énergie au

indiquée.			freinage à la descente a même déjà été développé.
b) La certification BREEAM n'est qu'hypothétique et rien ne dit que la certification optimum sera atteinte.	PC11 (476)	<i>Le projet Hermitage Plaza sera certifié BREEAM « Excellent », une première pour une tour mixte. Cette certification démontrera ainsi l'engagement du MO à concilier les contraintes urbaines, architecturales et techniques d'un projet d'une telle ampleur avec une performance énergétique remarquable.</i> <i>La certification BREEAM est basée sur les pré-évaluations en phase PC selon le bureau d'études et d'ingénierie D.S.A.</i> <i>Une évaluation officielle sera réalisée en phase avant-projet détaillé de façon à confirmer ces performances.</i>	Hermitage et Foster+Partners ont mis en œuvre toute une série de procédés grâce auxquels le projet présenté répondra aux exigences du label international BREEAM, mention « Excellent ». Ce niveau de qualification a déjà été atteint pour les caractéristiques du projet tel que mentionné dans ses Permis de Construire. Voici certains des procédés utilisés : panneaux solaires sur les façades, ventilation naturelle passive grâce aux ouvrants qui évitent la climatisation pendant 80 à 85% de l'année contrairement aux autres tours qui utilisent la climatisation 365 jours par an, éclairage optimisé et automatisé, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts...

Thème n°3 : nuisances induites par le projet

3-1-1 Nuisances socio-économiques	PC11 (299-400, 452 à 455-471-478-	<i>Les logements concernés représentent un parc de 250 logements locatifs dont le propriétaire est Logistransport, filiale de la RATP.</i> <i>Ils se décomposent en 40 logements PLS (immeuble Infra), 68 logements PLI (immeuble Anjou) et 142</i>	Les logements locatifs dans l'emprise de notre opération étaient constitués de 250 appartements dont seulement 40 logements PLS (sociaux) et 210 logements PLI (intermédiaires) qui ne rentrent pas dans le contingent du logement social de la loi SRU.
-----------------------------------	--------------------------------------	---	---

très bonne facture, qui impose un relogement des occupants.	484 et 486)	<i>logements PLI (immeuble Bretagne).</i> <i>Le total des logements créés est de 624 dont 21,8% de logements sociaux (136).</i> <i>Le MO a acquis une partie de l'immeuble Neuilly Défense, situé à proximité, de façon à proposer des logements locatifs aux locataires actuels des Damiers. Ces logements aujourd'hui de type « propriétaire » sont transformés en logements locatifs sociaux.</i> <i>Le MO met en œuvres trois types de procédures compensatoires concernant le relogement des locataires des Damiers :</i> <i>- acquisition par le MO de 36 logements dans l'immeuble Neuilly Défense situé place de l'Iris (à 400 m à pied des Damiers). Les 40 logements PLS de l'immeuble Infra sont ainsi « recomposés », en passant d'une surface moyenne de 40 m²/logement à 78 m² (+ 95%).</i> <i>- une équipe de deux personnes a été mise en place constituant un bureau de relogement (localisé au pied des Damiers d'Anjou) depuis novembre 2009.</i> <i>- accompagnement des locataires afin de faire en sorte qu'ils puissent bénéficier d'un relogement de qualité, dans un parc public comme dans le parc privé. Des relogements ont ainsi déjà été réalisés à Suresnes, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, saint-Germain,</i>	Nous avons déjà reconstitué les 40 logements sociaux, en transformant un immeuble de bureaux situé place de l'Iris, à moins de 300 m de l'opération, sur l'axe historique de Paris-La Défense, créant ainsi une surface sociale de 3.000 m² au lieu des 1.600 supprimés, soit +87%. Ces logements sociaux ont de surcroît été transformés en PLAI et PLUS, permettant de passer ainsi les loyers de 9 à 6 euros/m² par mois, ce qui a permis aux occupants de bénéficier de plus de mètres carrés pour un loyer moins élevé. En ce qui concerne les 210 logements PLI, sur 210 familles, nous avons d'ores et déjà relogé 143 familles qui, pour la majorité d'entre elles, ont pu être relogées dans le parc social (au lieu du parc intermédiaire) et ainsi voir leurs loyers passer de 11 à 9 euros, voire dans certains cas à 6 euros/m² par mois. D'autre part pour ces 210 logements PLI, Hermitage a pris l'engagement avec Logis Transport de créer 210 logements sociaux (et non intermédiaires), neufs, dans le Département des Hauts-de-Seine sur les cinq années à compter du démarrage des travaux du projet. Cela veut dire que, grâce à cette opération, on passe de 40 logements PLS (sociaux) et 210 PLI (intermédiaires) à 250 logements sociaux ou très sociaux (PLS, PLAI, PLUS), neufs, soit en multipliant par six ces logements sociaux, créés à l'intérieur de ce Département. Enfin, Hermitage Plaza crée à l'intérieur même du
---	-------------	--	--

b) La suppression de logements locatifs sociaux, remplacés par des logements de grand standing, à un coût estimé de 12 à 15 000 €/m2, est mal perçue. L'impact sera négatif sur la vie sociale du quartier Défense 1. c) Déplacement des commerces et de l'Ecole des Dirigeants et Créateurs d'entreprise Les commerçants concernés par un déplacement regrettent qu'au jour de l'enquête le MO ne leur ait fait aucune proposition écrite recevable. Ils jugent		<i>Courbevoie et Paris (XVIIème et XVIIIème).</i> <i>Le budget envisagé par le MO pour le relogement des 250 locataires est estimé à 2,5 M€. Hermitage recherche des logements ressortissant des plafonds sociaux et les met à disposition après rénovation.</i> <i>Le projet a un impact positif sur l'animation du quartier Défense 1, et plus largement sur l'ensemble du secteur, en créant des rues piétonnes, dont le rez-de-dalle sera animé de commerces, cafés etc....</i> <i>Le projet a un impact sur les commerces locaux.</i> <i>Le MO prévoit la relocalisation de certains des commerces recensés sur le site.</i> <i>Pour d'autres commerces, ne correspondant pas à la typologie prévue sur le site, il est prévu une indemnisation permettant à ces commerces de se relocaliser hors périmètre.</i> <i>Le bâtiment Ecole des Cadres faisant partie du périmètre du projet, il est donc voué à la démolition. Il est prévu le relogement de l'EDC de façon temporaire</i>	projet 136 logements étudiants sociaux. Il nous paraît important de conserver un tissu commercial de proximité. Pour cette raison nous nous sommes rapprochés du propriétaire de l'imprimerie (SCI Netlef) située Place des Saisons, soit à moins de 50m des emplacements actuels, qui vient de déménager, afin de proposer une solution de relogement commercial dans les meilleures conditions (proximité, sans perte de clientèle), le but étant de maintenir les commerces ouverts pendant le chantier. Il s'agit de refaire des commerces plus intéressants en termes de surface et de façade, car actuellement certains se trouvent sous un passage couvert. La SCI Netlef a pris l'engagement par écrit de recevoir les commerces aux
---	--	---	--

inadmissible l'attitude du pétitionnaire envers eux et attendent un entretien et un engagement rapide et écrit de sa part.	<i>durant le chantier.</i>	mêmes conditions de loyer dont ils bénéficient actuellement. Tous les établissements concernés ont été approchés et ont reçu à ce jour une proposition orale de réinstallation. Nous sommes en train de chercher des solutions satisfaisantes pour toutes les parties. En ce moment nous sommes en discussion avec les propriétaires des établissements suivants : Pharmacie, Ecole des Cadres, restaurant « Les Feuillantines », sandwicherie « Subway », « Défense Première » (Restaurant asiatique) sachant que certains commerçants ne sont pas intéressés par une solution de réinstallation comme Tabac-journaux, Coiffeur, etc.
d) Perception négative des riverains qui resteront dans le quartier : Pourquoi leur imposer de tels « colosses » alors qu'ils n'ont rien demandé ? Ces personnes regrettent la perte de jouissance de leurs loggias et balcons ainsi que de la vue qu'ils ont aujourd'hui sur la	<i>Le dégagement de vue est pénalisé pour la tour Neptune et dans une moindre mesure pour les Damiens de Champagne. En revanche, la vue est, pour la première fois, dégagée jusqu'à la vallée de la Seine, ce qui donne une respiration au quartier. La vue est actuellement bloquée par un ensemble de bâtiments (damiens de Bretagne et galerie commerciale).</i> <i>Le projet a un impact positif sur l'animation du quartier Défense 1 en créant des rues piétonnes, un rez de dalle animé par des commerces, cafés, etc...</i>	Bien au contraire, Hermitage Plaza ouvrira les vues du cœur du quartier des Saisons jusqu'au fleuve. Les immeubles actuellement en place, à savoir Damiens de Bretagne et d'Anjou, créent un mur visuel pour Damiens de Champagne situé juste derrière ceux-ci. En les démolissant une transparence inexistante jusque-là sera créée. Le quartier Défense 1 aujourd'hui est un îlot complètement coupé du reste de La Défense, très difficilement accessible aux voitures de police et de pompiers, et ne donnant aucun accès à la Seine, bien que situé en bord du fleuve

Seine.			A la place d'un environnement existant peu animé et peu sûr dès la fermeture des bureaux avoisinants, le projet va au contraire créer un espace de convivialité, autour de nombreux magasins ouverts et accessibles à tous au cœur d'un parc de près de 2 ha, en couvrant les voies, dont la RD7, et créant ainsi le premier accès de La Défense à la Seine. Le projet apportera des restaurants, cafés, services hôteliers, fitness, galerie d'expositions d'art, salle de spectacle et de nombreuses prestations de services, ouverts jusque tard le soir.
e) Ce projet est-il inscrit avec une vision globale du développement du quartier de la Défense ?		<i>Le projet s'inscrit dans la nouvelle démarche urbaine menée aujourd'hui à La Défense connue sous le nom de « Plan de Renouveau de La Défense », créée et mise en œuvre par l'aménageur EPARSA. Dans le Plan Directeur, le site du projet est identifié en secteur de type IV : « Recomposer le front de Seine » et en secteur de type V – « Permettre une meilleure perméabilité en créant un rapport à la Seine ».</i> <i>L'un des objectifs urbains majeurs du projet consiste à contribuer à la restructuration du quartier Défense I (...)</i> <i>L'espace public du projet vise à améliorer les connexions de Défense I à la fois avec la Dalle du quartier d'affaires, mais aussi avec le tissu urbain classique au niveau du sol naturel.</i> <i>A moyen terme, il est prévu de recréer le principe de la</i>	Le projet Hermitage Plaza s'inscrit dans une vision globale du développement de La Défense définie par le Plan de Renouveau de 2006. Le projet est né dans le cadre du concours de la Tour Signal qui a été fait pour lancer et illustrer ce Plan de Renouveau. Le projet actuel en est directement issu. Ce projet crée les premières tours à mixité d'usage à la Défense.

		<i>passerelle piéton Lacaud, adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR), de façon à conserver tout en l'améliorant cette liaison Dalle – Rue.</i> <i>Deux ascenseurs piétons adaptés aux PMR sont prévus entre le niveau Rue et le niveau Dalle pour permettre aux usagers d'accéder de plain-pied au nouvel arrêt de bus regroupant les deux anciens.</i>		
<u>3-2-1 Nuisances et désagréments dus au chantier sur les conditions de circulation :</u> a) Le dossier est pour le moins imprécis quant aux conditions de circulation routières et piétonnes durant le chantier qui va durer plusieurs années (suppression du tourné-à-droite du pont de Neuilly, accès aux parkings, rues déjà saturées actuellement, etc	PC11 (395 - 450 - 455 - 468 - 474 - 483 - 486)	<i>La mise en œuvre du projet s'accompagnera d'une restructuration de la Voie de l'Ancre, de la mise en conformité de sa sécurité et de son fonctionnement, ce qui constitue une mesure positive pour le quartier.</i> <i>Le principe général des accès au niveau Dalle et au niveau Rue, bien que présenté ici dans le cadre d'un dépôt de permis de construire, reste de la compétence de l'aménageur EPADESA.</i> <i>La totalité des parkings du projet Hermitage est localisée en infrastructure du permis Ouest. Ceux-ci sont communs pour les trois permis.</i> <i>Il convient de relativiser la portée négative de la capacité en stationnement du quartier (réduction de 1</i>	Le projet va impliquer, durant la phase des travaux, le remaniement des conditions de circulation et de stationnement sur le secteur. L'EPADESA qui est en charge de ce sujet s'est engagé à remplacer les emplacements de parking nécessaires et garantir la maintenance des voies fluides. Sur ce sujet des stationnements, une étude a été conduite successivement par l'EPADESA, puis De Facto. L'EPADESA travaille avec le Conseil Général et la Ville à la réorganisation des voies de circulation autour du projet, autant pendant la phase des travaux qu'après leur réalisation. Des réunions particulières ont déjà eu lieu et	

		066 places) en regard de l'usage réel actuel des places : le parking Seine est quasi totalement fermé aujourd'hui. Toutes les dispositions seront prises en phase chantier afin de minimiser l'impact des travaux sur l'environnement et les riverains (...). Des mesures seront prises pour minimiser les nuisances (...). Dans tous les cas, l'accès piéton aux immeubles bordant le chantier sera maintenu par des voies provisoires, le cas échéant protégées des risques d'accident engendrés par le chantier. Il est envisagé la création / aménagement d'un nouveau parking dit « parking des Damiers », en infrastructure des Damiers du Dauphiné, dans un espace appartenant aujourd'hui à Axa (174 places). Impacts en phase chantier : pour la mise en place des approvisionnements et l'évacuation des matériaux, point majeur du projet, il est envisagé de mettre en place une plateforme de déchargement / chargement des matériaux circulant par voie fluviale. Une structure de plateforme temporaire est envisagée entre la parcelle du chantier et la berge de la Seine.	continueront avec les hôtels et résidences hôtelières pour la protection de leur activité pendant les travaux.
--	--	---	--

b) Il apparaît que les accès au parkings en infrastructure (Seine en totalité, saisons partiellement et privatif pour les hôtels), seront condamnés dès le début du chantier. Quelles seront les mesures compensatoires mise en oeuvre par l'EPADESA concernant le stationnement ?	PC11 (455)	<i>L'EPADESA s'engage à réaliser, en sa qualité d'aménageur, les espaces publics.</i> <i>Il réalisera, dans des délais compatibles avec la livraison du projet Hermitage, l'ensemble des aménagements extérieurs conformément aux principes décrits dans les permis de construire.</i>	En ce qui concerne les risques d'atteinte au droit de propriété vis-à-vis des riverains restant en place, une emprise au sol est matérialisée par le Géomètre-expert. Une programmation de réunions de travail, avant l'ouverture du chantier, a déjà été mise en place avec tous les voisins concernés dans le cadre du référé préventif.
c) Le risque d'atteinte du droit de propriété n'est pas pris en compte. Certains riverains (hôteliers) estiment nécessaire le bornage des empreintes privées. Ils demandent la mise en place d'un comité de			

coordination des travaux pour maintenir un accès facile aux hôtels et leur bonne exploitation.	d) La mise en oeuvre d'un port fluvial temporaire est irréaliste en raison du tracé et de l'étroitesse du fleuve à cet endroit (Pont de Neuilly). Il est douteux que la réduction du trafic routier induit par le chantier puisse être fortement réduit par un port fluvial temporaire	PC11 (395)	<i>La plateforme envisagée sur les berges de la Seine résoudra la problématique d'acheminement et de stationnement qu'aurait entraîné une solution classique d'approvisionnement de béton par camions-tupies venant d'une centrale extérieure. Budget : 20 M€</i> <i>Une analyse préliminaire des flux conduit à évaluer les tonnages à 459 000 m3 de gravats, 280 000 m3 de béton et 20 000 m3 d'acier, préfa, etc... En phase gros-œuvre il faut compter sur une rotation journalière d'1 barge de 1850 t ou 4 péniches de 330 t, soit l'équivalent de 90 camions /jour.</i> <i>Autre mesure : la mise en place d'une cellule « logistique » qui assurera la planification des livraisons et celle d'hommes-traffic qui veilleront au maintien des règles de sécurité et de circulation aux abords du chantier.</i>	Le chantier d'Hermitage Plaza sera approvisionné à partir de la fin de terrassement par la voie fluviale qui est moins polluante et limite les impacts pour l'environnement. Les études réalisées montrent que la réalisation d'un port temporaire sur la Seine est possible. Les discussions sont en cours avec l'EPADESA et les autorités portuaires. Les services de navigation ont accepté le principe d'approvisionnement du chantier par la Seine et le dossier est actuellement en instruction afin d'obtenir tous les accords nécessaires. Une centrale à béton sera installée en aval. Les dispositions constructives de la centrale, des convoyeurs et de la trémie permettront de capter les poussières produites
---	---	-----------------------	--	--

3-2-2 <u>Nuisances dues au bruit, à la poussière, risques de chutes d'objets, pollution des sols, traitement des déchets :</u>		<i>Un chantier de bâtiment induit de façon classique un ensemble d'impacts et de nuisances sur l'environnement et sur le voisinage. Dans ce cas précis, l'échelle et la complexité du site et du projet, ainsi que la durée du chantier, rendent encore plus prégnants ces impacts. D'où d'importantes nuisances pour les riverains : bruit, poussière, gêne de circulation tant routière que piétonne.</i>	Les riverains du quartier de La Défense 1 sont aujourd'hui traumatisés par la durée et les nuisances du chantier de la tour First. Il est à noter, cependant, que la nature même des travaux de la tour First était différente car il s'agissait d'une réhabilitation qui impliquait le désossement complet de la tour, l'agrandissement de la structure existante et donc, des travaux sans aucune façade qui aurait pu protéger l'environnement des nuisances sonores. Dans une construction neuve on ne tape pas sur les structures existantes. Sur le chantier d'Hermitage Plaza, sur les 4 à 5 années programmées, les nuisances n'auront rien à voir avec celles de la tour First. Ceci est lié au fait que les étages seront habillés par les façades au fur et à mesure de la montée des niveaux avec 8 à 10 étages de décalage par rapport au gros œuvre. Une fois fermés, ces niveaux ne produiront plus de gêne au niveau du bruit et de la poussière car tous les travaux seront effectués à l'intérieur.
a)Nuisances dues au bruit et à la poussière : Après plusieurs années de nuisances dues à la construction de la tour First, voilà que ça recommence et pour 5 ans.	PC 11 (440-441 et 485	<i>Pour limiter les nuisances liées à la production de poussière par le chantier, il sera procédé à un arrosage du chantier afin de limiter l'envol de poussière. Et ce de façon particulièrement importante en période estivale.</i> <i>Les transports de matériaux à l'aide de bennes bâchées éviteront la dispersion des poussières.</i>	Pendant la démolition, la pelle Sennebogen sera utilisée dans une version à motorisation électrique intégrale.
C'est insupportable d'autant plus que le dossier n'indique pas précisément quelles sont les mesures qui seront prises pour limiter le bruit et les éclairages intempestifs de nuit et de week-end.		<i>Une cartographie du bruit des installations de chantier sera réalisée afin d'organiser les opérations en fonction des seuils de bruit à ne pas dépasser. Pendant la phase de démolition, des systèmes de type « croqueuse » seront préférés au système de type « brise-roche hydraulique », largement plus bruyant.</i> <i>Le trafic induit par les camions et les véhicules pendant les travaux reste marginal par rapport à celui de l'environnement existant (route ...). Par ailleurs, ces nuisances existeront uniquement de jour.</i>	Le chantier conduit par Hermitage sera soumis à la réglementation de conduite des travaux de la Ville de Courbevoie. En plus, l'EPADESA a une charte de construction très précise qui s'inscrit dans le dispositif du Grenelle de l'Environnement. Cette charte sera respectée à la lettre par les entreprises participant au

b) Le MO devrait participer financièrement aux travaux de ravalement des façades des immeubles situés dans un périmètre de proximité. Il est demandé que tout soit mis en œuvre pour limiter les salissures de baies vitrées et des murs extérieurs (ainsi que des systèmes d'aération). Certains syndicats demandent à rencontrer le MO afin de trouver un terrain d'entente, car à la fin des travaux, la commune de Courbevoie « exigera » un ravalement des façades.	<i>Afin de limiter les nuisances sonores liées, il pourra être utilisé de préférence des engins de chantier à moteur électrique. Un dispositif de surveillance en temps réel permettra de s'assurer que le niveau de nuisance généré reste inférieur aux seuils de bruit fixés pour le projet.</i>	chantier. Toutes les prescriptions nécessaires seront faites aux entreprises intervenant sur le chantier de manière à s'assurer du respect de l'environnement.
---	---	--

c)Risques de chutes d'objets :Quelles sont les mesures prises ?			
<u>3-3-1 Pertes d'ensoleillement et effet de l'ombre portée :</u> a) L'étude d'impact du projet fait état d'une perte d'ensoleillement notoire des bâtiments environnants. Cette perte est catastrophique pour la qualité de vie des habitants.	PC11 (300 à 330 -479 -480)	<i>L'impact est important, notamment le matin, les tours interceptant le soleil levant.</i> <i>La diminution d'ensoleillement est particulièrement importante sur les immeubles Fraser-Suites, Damiens de Champagne, les tours Neptune et First. La durée journalière maximale de cette réduction est comprise entre 1 h 4 et 4 h 00, avec des périodes mensuelles importantes.</i> <i>La façade la plus impactée est celle de Neptune (par la tour Est), la façade N/E de Fraser-Suites est la seconde façade la plus impactée.</i> <i>Le projet n'a que peu d'impact sur les deux écoles étudiées et sur les façades d'immeubles éloignés.</i>	Le projet Hermitage Plaza sera érigé dans un quartier de gratte-ciel. Une nouvelle tour diminuera forcément l'ensoleillement de ses voisins. Mais le projet est conçu de telle manière que les tours sont hautes mais fines pour laisser passer le maximum de lumière autour et entre elles. Par ailleurs, les tours ont été aussi avancées que possible vers la Seine pour s'éloigner des résidences existantes et limiter l'impact sur la moitié de Neptune. Enfin, il ne faut pas négliger le jeu de réfléchissement du soleil d'une tour à l'autre qui compensera partiellement la perte d'ensoleillement direct. Ainsi, conscient de cet impact, Hermitage a tout fait pour le limiter.
b) Les documents fournis sont insuffisants pour juger de la nuisance, ils ne prennent	Etude CSTB EN/ECL.	<i>Deux types de procédés complémentaires ont été utilisés par le CSTB (études d'août 2009 et juillet 2011) pour déterminer l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments environnants : la technique des ombres</i>	

en compte que quelques immeubles voisins : les études sont de ce fait tronquées. c) Courrier de M. le Maire de Neuilly suite aux nombreuses remarques de Neuilléens qui se sont plaints de l'imprécision de l'étude en ce qui concerne l'ombre portée par les deux tours sur la commune de Neuilly car basée sur l'hypothèse d'un sol horizontal qui ne prenait pas en compte les bâtiments existants :	11.35.C	<i>portées et celle de la quantification horaire de perte d'ensoleillement.</i> <i>Les conclusions de l'étude d'impact en termes d'ombres portées sur la commune de Neuilly, établie selon le modèle 3D et réalisée à la demande de la commission d'enquête en octobre 2011, sont les suivantes :</i> - <i>Sur la période allant du 21 octobre au 21 février, l'impact des tours sur Neuilly est soit nul, soit négligeable.</i> - <i>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 15 mn/ jour.</i> - <i>Du 21 mai au 21 juillet, une surface plus importante est à l'ombre pendant plus de 30 mn/ jour et en bord de Seine la perte d'ensoleillement est supérieure à une heure par jour.</i> - <i>Plus on s'éloigne des tours Hermitage, plus les instants concernés correspondent aux dernières heures de jour.</i> <i>Ces résultats ont été obtenus sans prise en compte des arbres existants. Dans de nombreuses zones, particulièrement en bord de Seine, la présence d'arbres de grande hauteur fait que tout ou partie des façades concernées se trouve déjà à l'ombre pendant de très nombreuses heures. Pour ces façades, la construction</i>	L'impact de réduction d'ensoleillement sur la commune de Neuilly-sur-Seine avait également été calculé et les résultats ont été présentés dans le tableau de l'étude d'impact général. Pour être plus visuel nous avons procuré au CSTB un modèle 3D de la ville de Neuilly qui leur a permis d'illustrer aussi l'impact réel de notre projet sur cette commune.
---	----------------	---	--

		<i>des tours Hermitage ne changera rien la plupart du temps.</i>	
<u>3-3-2 Nuisances dues aux ventements additionnels :</u> a) Le dossier d'étude d'impact précise les conditions de ventement au niveau piéton (effet tunnel de re-basculement) ainsi qu'au niveau des façades alentours. Il apparaît qu'un certain nombre d'endroits sont mentionnés comme inconfortables avec mini tempêtes et tourbillons généralisés au niveau de la Dalle par effet de « downwashing » et de « channeling » : aucune mesure corrective n'est proposée. b) Quel effet aura l'addition de vents supplémentaires sur le « climat » du quartier ? c) Le confort des piétons est fortement dégradé sur la passerelle Doumer (en hiver), au nord de la tour first (en été) et sur les bords de Seine (en été).	PC 11 (340 à 365 et 481)	<i>Les résultats de l'étude menée par le bureau d'études RWDI du ventement au niveau piéton montrent que :</i> - <i>La situation se dégrade sur la place des Saisons au nord de la tour First</i> - <i>Les conditions de vent au niveau du sol au point Ouest de la tour Neptune tendent à s'améliorer avec le projet, les deux tours fournissant une protection contre les vents Sud et Sud-ouest fréquents.</i> - <i>De façon générale, il y aura des différences minimes entre l'état actuel et l'état projet global au niveau du sol (niveau Rue) pour la plupart des directions de vent.</i> - <i>Des zones à fortes vitesses de vent sont à prévoir, à l'intérieur même du projet Hermitage, au niveau Dalle, pour les vents de secteur Sud et Sud-Ouest.</i> - <i>Les tours du projet accélèrent les vitesses de vent ressenties au niveau Dalle et sur la passerelle Lacaud.</i> <i>Le bureau d'études RWDI recommande de réaliser une étude en soufflerie qui seule permettra de quantifier</i>	L'impact sur le ventement de la zone est présent. Par contre, les tours Hermitage Plaza protègent l'espace public des vents Sud et Sud-Est fréquents. D'autre part, le paysagement prévu servira à diminuer l'effet du vent au sol pour les piétons.

Cela est inadmissible.		<i>réellement les impacts du projet sur les façades d'immeuble avoisinants.</i> <i>L'impact en matière de ventement sur des façades existantes peut être de deux types :</i> - <i>Soit une surpression (c'est à dire une pression positive supplémentaire),</i> <i>Soit une succion (pression négative supplémentaire) résultant en un effet d'arrachement.</i>	
<u>3-4-1 Dégradation de la circulation tant routière que piétonne sur des voies d'accès déjà saturées (passerelles, circulations verticales, rue du Général Audran, voie de l'Ancre etc....) :</u> a) La fonctionnalité des circulations (routières et piétonnes) n'est pas démontrée.	PC11 (466 et 483)	<i>L'impact du projet sur le trafic à l'heure de pointe du matin est estimé à un apport net de + 294 véhicule.</i> <i>Des projets touchent directement le site Hermitage qui constitue le site le plus ancien de La Défense. C'est un quartier à forte mixité urbaine où se mêlent bureaux, logements, hôtels et commerces. Ces projets sont :</i> - <i>La couverture de la RD7</i> - <i>L'aménagement des berges de Seine</i> - <i>L'adaptation de la Voie de l'Ancre</i> - <i>L'étude d'une nouvelle morphologie, plus urbaine, de la rue du Général Audran pour qu'elle devienne plus propice au développement de pratiques de quartier.</i>	L'EPADESA qui est en charge de ce sujet s'est engagé à remplacer les emplacements de parking nécessaires et garantir la maintenance des voies fluides. Sur ce sujet des stationnements, une étude a été conduite successivement par l'EPADESA, puis De Facto. L'EPADESA travaille avec le Conseil Général et la Ville à la réorganisation des voies de circulation autour du projet, autant pendant la phase des travaux qu'après leur réalisation. Des réunions particulières ont déjà eu lieu et continueront avec les hôtels et résidences hôtelières pour la protection de leur activité pendant les travaux.
b) Circulation piétonne durant	PC 11	- <i>Le Conseil Général des Hauts de Seine réalise un projet de promenade verte le long des berges de la</i>	

et après le chantier ?	(436)	Seine, offrant une liaison paysagée entre le Parc Bécon et le pont de Neuilly. Le projet concerne 3 passerelles piétonnes : - La passerelle de l'Aigle sera réaménagée mais non supprimée, - La passerelle Doumer sera supprimée et remplacée par un accès par la Couverture couvrant la RD7 - La passerelle Lacaud sera supprimée pendant la phase de chantier et remplacée par une circulation piétonne adaptée PMR.	Aujourd'hui la problématique de La Défense est qu'elle est constituée essentiellement de bureaux, qui ferment tous entre 18h et 19h et que l'offre des restaurants et des espaces culturels est assez limitée et d'une qualité qui n'est pas au niveau d'un Quartier International d'Affaires. La mixité des tours permet d'utiliser les transports existants d'une façon plus intelligente car les salariés venant dans les immeubles de bureaux de La Défense saturent les transports publics le matin pour venir à La
3-4-2 Nuisance de desserte pour les transports en commun : a) L'une des conséquences directes de la saturation de la station Esplanade sera le report d'une partie du trafic sur la station Pont de Neuilly rendant le trafic piéton plus important sur le pont. b) Les nouveaux flux des résidents et employés vont engorger les transports en commun déjà saturés aujourd'hui.	PC 11 (389 et 483)	Le projet a un impact très sensible sur les transports en commun, avec un apport net de 2 353 personnes à l'heure de pointe dont notamment 1 022 personnes dans le RER et 775 dans le métro. Globalement, à l'heure de pointe du matin, c'est 2 441 qui entrent sur le site et 598 qui en sortent, soit un flux de 3 039 personnes, toutes fonctions confondues. Les clients de l'hôtel sont assimilés à des habitants.	

c) L'arrivée de nouveaux travailleurs dans la tour First va encore aggraver la situation. d) L'amélioration à venir des infrastructures de transport dont tout le monde parle n'est pas une réalité (échéance 2025 pour Paris Arc Express). Or le projet aura un impact très sensible sur les transports en commun dès 2015. Le projet Hermitage ne devrait être mis en œuvre qu'après réalisation de ces travaux.			Défense et le soir pour en partir. Le fait de créer d'autres activités que du bureau à cet endroit va conduire à ce que ces transports soient utilisés à des heures où ils sont actuellement en sous-utilisation. D'autre part, une population importante de cette opération va résider sur place (Logements) et n'utilisera pas ces transports publics dans le sens des déplacements mentionnés ci-dessus. Ainsi, une tour mixte n'aggrave pas la situation des transports en commun de La Défense. Parallèlement, le projet sera concomitant de plusieurs améliorations en cours ou programmées : l'automatisation des portes de la Ligne 1 et les rames à deux niveaux du RER A. Deux mesures concrètes qui augmenteront prochainement la capacité et le débit de ces lignes.
<u>3-4-3 Diminution du parc de stationnement :</u> Les besoins en stationnement des résidents n'est pas suffisamment pris en compte : le projet prévoit la destruction de nombreuses places de parking mais pas de mesures compensatoires. Le ratio pris en compte pour les immeubles existants (nombre de véhicule/appartement) ne correspond pas à la réalité : il	PC 11 (235 à 249 et 395 et 396)	<i>Les parkings Seine, Saison, Citadines et Fraser sont impactés par le projet et perdent 1240 places.</i> <i>Compte tenu des aménagements prévus (Park damiers), des réductions (Saisons, seine, citadines et Fraser), des nouvelles places (Bâtiment ouest du projet), le bilan net du projet Défense 1 se solde par une perte de 1 066 places de parking.</i> <i>La restructuration et remise aux normes des parkings résiduels et de la Voie de l'Ancre conduit également à</i>	Il faut rappeler que l'ensemble des parkings de La Défense 1 est très sous-utilisé depuis plusieurs années. De plus, le parking Seine, ayant subi un incendie, sa remise en l'état n'est plus possible aujourd'hui et plusieurs étages restent fermés. En ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement prévu dans le projet (1300 places) considéré par certains comme insuffisants, Hermitage insiste sur le fait que ce calcul qui a été réalisé, en

est ridiculement faible. Ce problème générera des tensions sociales.		<i>une diminution des places.</i> <i>Il convient de relativiser ce chiffre en regard de l'usage réel actuel des places : le parking Seine est quasi totalement fermé aujourd'hui.</i> <i>Le projet Hermitage est auto-suffisant en parking et ne crée pas de demande sur les parkings Défense 1.</i>	collaboration avec l'EPADESA, par un BET spécialisé prend en compte les besoins réels du secteur et les spécificités du projet. Grâce à la mixité, les utilisateurs du projet seront amenés à utiliser les véhicules dans les plages horaires différentes, ainsi, les gens en quittant les bureaux laisseront leur place de parking aux résidents. Enfin, un parking à vélos de près de 4 000 m² (ce qui permettra de stationner plus de 2 500 vélos) et facile d'accès au premier sous-sol des tours sera créé afin de privilégier ce mode de transport ainsi qu'un voiturage électrique.
<u>3-4-4 Nuisances visuelles :</u> a) Le projet a une nuisance visuelle car il déséquilibre la perspective visuelle de Paris et est en contradiction avec la composition architecturale du quartier de La Défense où les immeubles sont disposés de façon harmonieuse.	PC 11 (297)	<i>L'impact de vue est variable selon les usagers du site. Il est positif pour les piétons qui bénéficieront d'une nouvelle transparence depuis l'intérieur du quartier Défense 1 vers la Seine.</i> <i>En revanche, le dégagement de vue est pénalisé pour la tour Neptune, et à un degré moindre pour les Damiens de Champagne.</i>	
b) Le positionnement des deux tours Hermitage en entrée de La Défense, d'un seul côté de l'Axe Majeur, est une modification significative	PC 11 (471)	<i>Le concept des deux tours principales consiste à proposer une géométrie pure et classique qui valorise :</i> <i>Dans leur partie basse, la porosité vers la Seine, et la</i>	L'aspect architectural de cet axe visuel n'a jamais été déterminé. Bien au contraire, les deux tours Hermitage Plaza,

de la perspective historique de l'Axe.		<i>proportion de l'espace public majeur, situé entre les deux tours</i> <i>Dans leur partie haute, des vues à la fois tournées vers la capitale mais aussi vers la Dalle de La Défense et la Grande Arche.</i> <i>Le SDRIF opposable précise : « en termes de paysage urbain, La Défense marque par sa silhouette formée d'un bouquet de tours ».</i> <i>Le projet matérialise l'émergence du Plan de Renouveau de La Défense, mis en place par l'Etat et assorti entre autre d'un nouveau plafond de hauteur.</i> <i>Le PADD insiste en effet sur la nécessité de préservation de l'acquis : « Sauvegarde stricte des perspectives vers Paris et vers la Grande Arche » et « Maintien des alignements latéraux imposés aujourd'hui le long de l'esplanade ».</i> <i>Le projet est cohérent avec le PADD, le SDRIF et le PLU de Courbevoie.</i> <i>La hauteur maximale observée sur le site correspond aux Damiens de Bretagne : 78,50 NGF. Le point le plus haut de Défense 1 est la tour First avec 265,47 NGF. Les deux tours Hermitage culminent à 349 NGF (+ 207 m / tour Neptune-Allianz et + 268 m / hôtel Novotel).</i>	dessinées par un architecte de grand talent, créeront un repère élégant, deviendront un point d'attrait en soi, qui sera visible de loin comme le viaduc de Millau du même architecte qui a su créer une destination touristique en elle-même, connue maintenant mondialement. En ce qui concerne la hauteur du projet, les gratte-ciel de plus de 300 mètres ne sont plus une rareté aujourd'hui. La nouvelle icône de Londres, la tour The Shard, qui sera livrée en 2012, mesure 310 mètres et est située dans la ville. De la même façon que pour le Viaduc de Millau, cette qualité architecturale contribuera à faire de ces silhouettes élancées et iconiques une attraction touristique en soi. Ce projet créera une nouvelle porte d'entrée de La Défense et sera un appel d'air pour le quartier d'affaires vieillissant que les grandes entreprises quittent aujourd'hui pour s'installer dans des endroits plus en phase avec des besoins d'utilisateurs modernes
c) La hauteur est disproportionnée par rapport aux immeubles du quartier Défense 1, et de La Défense en général.	PC 11 (268 et 295)		

d) Il avait été compris jusqu'à présent que le « skyline » de La Défense devait monter progressivement depuis la Seine : le projet va à l'inverse de cette décision.			Il n'existe aucun « skyline » officiel.
Thème n°4 : Critiques architecturales, détérioration des vues et risque d'attentat			
<u>4-1-1 Critiques sur l'ampleur « pharaonique » du projet qui dénature le site de La Défense :</u> Le projet est en rupture avec les préceptes de La Défense. Le positionnement des deux tours en entrée de La Défense est choquante.	PC 11 (471 et 477)	Le projet se compose de deux immeubles ITGH, la tour Sud et la tour Est qui culminent à 349 NGF, soit 307 m au-dessus de la dalle de la défense (42 NGF). Un troisième élément, dit « permis Ouest », composé de quatre bâtiments de taille modeste, permet l'articulation des tours avec les espaces environnants. Les bâtiments sont conçus pour s'harmoniser aux espaces publics alentour, en privilégiant les éléments suivants : - La transparence et les vues entre le projet et les bâtiments voisins, et vers la Seine - La porosité et la lisibilité des circulations piétonnes sur la dalle - La création de façades commerçantes en rez-de-dalle, qui pourront animer l'espace public.	Ce projet, dessiné par Sir Norman FOSTER lui-même, est un geste architectural très élégant et emblématique, qui remplace avantageusement l'architecture des bâtiments actuels de l'entrée de La Défense.

	PC 11 (477)	En vue éloignée, la perception visuelle dépend de la qualité de la lumière et donc des conditions météo	
4-2-1 Détérioration des vues :			
a) Les immeubles damiers sont décalés vers le Sud et de hauteur décroissante vers la Seine afin d'offrir au plus grand nombre une vue de qualité. Le projet inverse ce principe et « bouche » les vues des riverains (Damiers Champagne).		<i>Le dégagement de vue est pénalisé pour la tour Neptune et dans une moindre mesure pour les Damiers de Champagne. En revanche, la vue est, pour la première fois, dégagée jusqu'à la vallée de la Seine, ce qui donne une respiration au quartier. La vue est actuellement bloquée par un ensemble de bâtiments (damiers de Bretagne et galerie commerciale).</i>	Le projet a été élaboré en respectant la transparence du cœur du quartier des Saisons vers la Seine. La géométrie des tours valorise cette transparence au niveau dalle tout en permettant des vues vers Paris en partie haute des bâtiments.
b) Le projet se situe à moins de 500m d'un site protégé « le Temple de l'Amour » dans l'île de la Jatte. L'avis des Monuments Historiques n'est pas mentionné dans le dossier.	PC 11 (152 à 155)	<i>L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France a été donné à la mairie de Courbevoie le 7 septembre 2011 en réponse à un avis sollicité le 11 juillet 2011. Ces pièces étaient accessibles au public, durant l'enquête, avec l'ensemble des avis formulés par les autorités compétentes sur le projet.</i>	L'actuelle place avec un monument dédié à Napoléon Bonaparte sera conservée et magnifiée par son futur emplacement sur la place publique entre les deux tours Hermitage Plaza, bien visible de Neuilly-sur-Seine.
c) Quel est l'avenir du mémorial du retour des cendres de Napoléon située en bord de dalle et des « Boules colorées » situé au patio de la place de Seine ?	PC 11 (108-109 et 457)	<i>Le projet impose l'enlèvement de deux éléments culturels : la fontaine du dialogue de Busato et la stèle Napoléon.</i> <i>Ces deux entités seront relocalisées par l'EPADESA, soit dans le périmètre du projet, soit à l'extérieur.</i>	

			<i>Le dossier note la présence actuelle sur le site des « Boules colorées » mais ne dit rien sur leur devenir</i>	
<u>4-3 Risque d'attentat :</u> a) La construction de telles tours constituera un symbole. Cette érection située à quelques centaines de mètres de couloirs aériens frise l'irresponsabilité dix ans seulement après les attentats de New York. b) La présence d'ouvrages emblématiques de ce type peut inciter des esprits mal intentionnés à provoquer une action spectaculaire.			Le risque d'attentat est très relatif. Ce ne sont pas les tours-jumelles qui attirent les attentats. Ce sont des symboles. Les lieux choisis sont très différents, allant d'une station de métro à Madrid ou à Moscou à un consulat en pleine ville. Ce n'est donc pas la nature du bâtiment qui attire le terrorisme. Pour autant, des mesures spécifiques ont été prévues. Les dispositifs de renforcement de la sécurité suivants seront mis en place : vidéo surveillance, postes de sûreté et de sécurité dans chaque bâtiment et de nombreux postes de contrôle et filtrage à chaque point d'accès ou transit (Hall des tours, parkings, centre commercial...). Sur la dalle, l'accès sera limité et contrôlé par des agents de sécurité, des plots pour interdire le stationnement sauvage ou suspect seront implantés, seuls les véhicules de sécurité et des taxis circuleront librement et prioritairement. Un avis favorable a été émis par les autorités et la Commission de Sûreté et Sécurité publique le 23 mars 2011 sur le projet.	

Thème n°5 : Avis favorables

La majorité des habitants de Courbevoie et de Neuilly ne s'est pas déplacée.

Deux personnes dont l'une présentait une pétition de 48 signatures sont venues déposer un avis favorable au projet en arguant que le quartier de La Défense 1 avait vieilli et qu'il est condamné au déclin s'il n'est pas adapté aux habitudes de vie du 21^e siècle.

Le quartier doit être modernisé : le projet Hermitage, à leurs yeux, donnera une nouvelle image de La Défense et de Paris à l'international.

Le projet est ambitieux et peut susciter très justement des craintes. Mais il est porteur d'une nouvelle dynamique.

Conclusions de la commission d'enquête

Thème 1 : Déroulement de l'enquête

Attendu que :

- Aucune information relative au déroulement de l'enquête n'est portée dans le dossier,
- La durée de l'enquête publique ainsi que ses modalités sont déterminées par le Préfet,
- La société Hermitage a justifié que la présentation publique du projet avait commencé en 2008,
- En 2009, le projet a fait l'objet des sujets abordés dans les débats publics des élections municipales de Courbevoie,
- Les commissaires enquêteurs, lors de leurs permanences ont présenté chaque demande de permis de construire sur trois tables différentes et ont expliqué à public que tous les documents en format A4 étaient quasiment identiques pour chaque demande,
- Une maquette du projet à l'intérieur de la Défense et une exposition étaient présentées au public dans le hall de la mairie de Courbevoie,
- Les personnes rencontrées pendant les permanences comme les observations portées dans les registres ont prouvé, sans ambiguïté, que le public avait su lire et analyser les dossiers pour avoir un avis pertinent sur le projet,
- Un document a été subtilisé pendant une permanence mais immédiatement remplacé,
- Les avis des autorités administratives, tous favorables au projet, étaient mis à la disposition du public.
- La Président de la commission a jugé inutile de demander une prolongation de la durée de l'enquête.

La commission d'enquête considère que la durée de l'enquête était suffisante, qu'il n'était pas utile à l'information du public d'organiser une réunion publique, que les difficultés d'accès aux documents, dont quelques personnes se sont plaintes, n'étaient pas justifiées et enfin que le public avait la possibilité de reprographier les documents ou le contenu des registres sur la photocopieuse mise à leur disposition dans le hall d'entrée de la mairie de Courbevoie.

Thème 2 : Faisabilité du projet

Attendu que :

Aspect financier :

- Le dossier d'enquête présenté au public ne parle pas de l'aspect financier du projet.
- La société Hermitage a présenté ses plans de financement aux autorités concernées avant d'obtenir la décision d'organiser l'enquête publique.
- Le groupe maison mère d'Hermitage a affirmé à la commission d'enquête avoir la capacité financière de réaliser le projet en totalité sur fonds propres.
- La société Hermitage indique qu'elle a déjà investi 200 millions d'euros sur ce projet, que le financement sera composé de fonds propres, de crédits bancaires à hauteur de 700 millions et de VEFA (ventes en état futur d'achèvement). Enfin, elle va poursuivre ses travaux sur ses fonds propres jusqu'à la purge des recours.

Aspect juridique

- L'étude d'impact définit l'emprise et les références cadastrales concernées par chacun des 3 permis de construire.
- La société Hermitage affirme avoir déjà acquis un grand nombre des lots concernés par son projet et que des Conventions régissent l'acquisition des autres lots
- Qu'il n'est pas légalement possible de commencer des travaux à l'intérieur d'une emprise dont on n'est pas propriétaire.

Les différents aspects techniques

- Les fondations sont descendues en tête du calcaire Campanien (-40 NGF, niveau déterminé à partir de la bibliographie existante) et constituées par des barrettes de 74 m de profondeur sous les tours PC Est et Sud ou par des pieux de 54 m de longueur sous les bâtiments du PC Ouest.
- Les éléments de construction primaires ont une stabilité au feu de 3 heures. Le principe de conception a été présenté au CSTB sans qu'aucune objection n'ait été soulevée. Quatre présentations ont été faites aux membres de la commission départementale de sécurité des Hauts de Seine qui a émis un avis favorable. Chaque immeuble sera compartimenté, chaque compartiment sera isolé des autres, conformément à la réglementation IGH, par des parois verticales et horizontales coupe-feu de degré moins de 2 heures.
- La quasi totalité du site du projet n'est pas localisée en zone inondable, exceptés deux angles des PC Est et Sud situés dans le casier 30,35 NGF Les superficies concernées par le PPRI sont de 43 m² pour le PC Est et de 250 m² pour le PC Sud.
- Le projet prévoit deux citernes de récupération des eaux pluviales pouvant restituer un volume global de 733 m³ de compensation à l'expansion des crues.

Le respect de l'ensemble des réglementations en vigueur

- L'étude d'impact respecte les articles UD 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions), UD 4 (desserte par les réseaux), UD 10 (hauteur maximum), UD 12 (stationnement) et UD 13 (espaces libres et plantations) du PLU approuvé de la ville de Courbevoie le 27 septembre 2010. PLU qui est opposable.
- La société Hermitage a confirmé que les services instructeurs avaient validé un projet respectant tous les dispositifs du RNU et du PLU de Courbevoie.

L'approche écologique

- Le projet Hermitage Plaza sera certifié BREEAM « Excellent », certification basée sur les pré-évaluations en phase PC.
- Cette certification démontrera l'engagement du MO à concilier les contraintes urbaines, architecturales et techniques d'un projet avec une performance énergétique remarquable.
- Une évaluation officielle sera réalisée en phase avant-projet détaillé de façon à confirmer ces performances.
- La consommation calculée du projet sera égale à 130Kw/m² au lieu des 300Kw/m² pour les tours construites jusqu'il y a trois ans tous équipements compris (ascenseurs, climatisation, etc.).
- Pour les ascenseurs un système de récupération d'énergie au freinage à la descente a été développé.

Le respect des engagements de l'EPADESA.

- L'EPADESA, maître d'ouvrage public, réalisera une couverture au-dessus des voies de la RD7 permettant l'assise des éléments du projet Hermitage.
- La réalisation de cette couverture entraînera le déplacement d'une canalisation de gaz sous pression située dans son emprise.
- L'aménagement paysager au niveau dalle est de la compétence de l'aménageur EPADESA.
- La société Hermitage a indiqué que l'EPADESA s'est formellement engagé à réaliser cette couverture.

La commission d'enquête, au vu des éléments qui lui ont été présentés, considère que, au stade de la demande de permis de construire, le projet paraît techniquement et administrativement faisable contrairement aux inquiétudes du public qui ressortent du dépouillement des observations inscrites dans les registres.

Thème 3 : Nuisances induites par le projet

Attendu que :

Nuisances socio-économiques

- Les logements concernés par la démolition représentent un parc de 250 logements locatifs alors que le total des logements créés est de 624 dont 136 logements sociaux.
- Le MO a acquis une partie de l'immeuble Neuilly Défense de façon à proposer des logements aux locataires actuels des Damiers,
- Ces logements de type « propriétaire » sont transformés en logements locatifs sociaux.
- Le budget envisagé par le MO pour le relogement des 250 locataires est estimé à 2,5 M €.
- La société Hermitage a pris l'engagement, avec Logis Transport de créer 210 logements sociaux (et non intermédiaires), neufs, dans le Département des Hauts-de-Seine sur les cinq années à compter du démarrage des travaux du projet.
- Le MO prévoit la relocalisation de certains des commerces recensés sur le site. Pour d'autres commerces, ne correspondant pas à la typologie prévue sur le site, il est prévu une indemnisation permettant à ces commerces de se relocaliser hors périmètre.
- Tous les commerces concernés ont été approchés et ont reçu à ce jour une proposition orale de réinstallation.
- La société Hermitage est en discussion avec les propriétaires des établissements suivants : Pharmacie, Ecole des Cadres, restaurant « Les Feuillantines », sandwicherie « Subway », « Défense Première » (Restaurant asiatique) sachant que certains commerçants ne sont pas intéressés par une solution de réinstallation comme Tabac-Journaux, Coiffeur, etc.

Nuisances dues au chantier

- Dans tous les cas, l'accès piéton aux immeubles bordant le chantier sera maintenu par des voies provisoires, le cas échéant protégées des risques d'accident engendrés par le chantier.
- Toutes les dispositions seront prises en phase chantier afin de minimiser l'impact des travaux sur l'environnement et les riverains.

- Il est envisagé d'installer, pour la mise en place des approvisionnements et l'évacuation des matériaux, une plateforme de déchargement / chargement des matériaux circulant par voie fluviale. Une structure de plateforme temporaire est envisagée entre la parcelle du chantier et la berge de la Seine.
- Cette plateforme résoudra la problématique d'acheminement et de stationnement qu'aurait entraîné une solution classique d'approvisionnement de béton par camions-toupies venant d'une centrale extérieure
- Pour limiter les nuisances liées à la production de poussière par le chantier, il sera procédé à un arrosage du chantier afin de limiter l'envol de poussière.
- Une cartographie du bruit des installations de chantier sera réalisée afin d'organiser les opérations en fonction des seuils de bruit à ne pas dépasser.
- Il sera mis en place d'une cellule « logistique » qui assurera la planification des livraisons et celle d'« hommes-traffic » qui veilleront au maintien des règles de sécurité et de circulation aux abords du chantier.
- La mise en œuvre du projet s'accompagnera d'une restructuration de la Voie de l'Ancre, de la mise en conformité de sa sécurité et de son fonctionnement.
- Il convient de relativiser la portée négative de la capacité en stationnement du quartier (réduction de 1 066 places) en regard de l'usage réel actuel des places : le parking Seine est quasi totalement fermé aujourd'hui.
- Il est envisagé la création / aménagement d'un nouveau parking dit « parking des Damiers », en infrastructure des Damiers du Dauphiné, dans un espace appartenant aujourd'hui à Axa (174 places).

Nuisances dues à la perte d'ensoleillement et à l'augmentation du ventement

- L'impact est important, notamment sur les immeubles Fraser-Suites, Damiers de Champagne, les tours Neptune et First. En revanche, il est très faible sur la ville de Neuilly.
- Le projet est conçu de telle manière que les tours sont hautes mais fines pour laisser passer le maximum de lumière autour et entre elles.
- Les tours ont été aussi avancées que possible vers la Seine pour s'éloigner des résidences existantes et limiter l'impact sur la moitié de Neptune.
- Il ne faut pas négliger le jeu de réfléchissement du soleil d'une tour à l'autre qui compensera partiellement la perte d'ensoleillement direct.
- Le projet Hermitage Plaza sera érigé dans un quartier de gratte-ciel. Une nouvelle tour diminuera forcément l'ensoleillement de ses voisins et modifiera les conditions de ventement.
- Les résultats de l'étude du ventement au niveau piéton, menée par le bureau d'études RWDI, montrent que la situation se dégrade par endroit tandis qu'à d'autres emplacements, elle tendent à s'améliorer avec le projet, les deux tours fournissant une protection contre les vents Sud et Sud-ouest fréquents.
- Le bureau d'études RWDI recommande de réaliser une étude en soufflerie qui seule permettra de quantifier réellement les impacts du projet sur les façades d'immeuble avoisinants.
- L'aménagement paysager prévu servira à diminuer l'effet du vent au sol pour les piétons.

Dégradation de la circulation automobile, des transports en commun, du parc de stationnement.

- L'impact du projet sur le trafic à l'heure de pointe du matin est estimé à un apport net de plus 294 véhicules.
- Le projet a un impact très sensible sur les transports en commun, avec un apport net de 2 353 personnes à l'heure de pointe dont notamment 1 022 personnes dans le RER et 775 dans le métro.
- Compte tenu des aménagements prévus (Park damiers), des réductions (Saisons, Seine, citadines et Fraser), des nouvelles places (Bâtiment ouest du projet), le bilan net du projet Défense 1 se solde par une perte de 1 066 places de parking.
- Le projet Hermitage est autosuffisant en parking et ne crée pas de demande sur les parkings Défense 1.
- L'EPADESA, en charge de ce sujet, s'est engagé à remplacer les emplacements de parking nécessaires et garantir la maintenance des voies fluides. Il travaille avec le Conseil Général et la Ville à la réorganisation des voies de circulation autour du projet, autant pendant la phase des travaux qu'après leur réalisation.

Nuisances visuelles

- L'impact de vue est variable selon les usagers du site. Il est positif pour les piétons qui bénéficieront d'une nouvelle transparence depuis l'intérieur du quartier Défense 1 vers la Seine. En revanche, le dégagement de vue est pénalisé pour la tour Neptune, et à un degré moindre pour les Damiers de Champagne.
- Comme le projet, les gratte-ciel de plus de 300 mètres ne sont plus une rareté aujourd'hui. Par exemple, la nouvelle icône de Londres, la tour « The Shard », qui sera livrée en 2012, mesure 310 mètres et est située dans la ville.
- Le projet matérialise l'émergence du Plan de Renouveau de La Défense, mis en place par l'Etat et assorti, entre autre, d'un nouveau plafond de hauteur. Il est cohérent avec le SDRIF et le PLU de Courbevoie.
- Il créera une nouvelle porte d'entrée de La Défense et sera un appel d'air pour le quartier d'affaires vieillissant que les grandes entreprises quittent aujourd'hui pour s'installer dans des endroits plus en phase avec des besoins d'utilisateurs modernes.

La commission d'enquête, au vu des éléments qui lui ont été présentés, considère, au stade de la demande de permis de construire, que le projet va entraîner des nuisances.

Ces nuisances ont bien été relevées par le public pendant l'enquête et ressortent du dépouillement des observations inscrites dans les registres.

- Les nuisances dues au chantier ne peuvent être totalement évitées. L'entreprise Hermitage semble avoir pris des dispositions pour les minimiser.
- Les nuisances dues à la perte d'ensoleillement et au ventement sont inhérentes au projet présenté par la société Hermitage et retenu par l'EPADESA.
- Les nuisances dues à la dégradation des conditions de circulation routière, des transports en commun, des conditions de stationnement ne peuvent être résolues par le pétitionnaire.
- Les nuisances visuelles sont très subjectives. Ce qui est beau pour l'un peut être laid pour l'autre. Peu de personnes se sont d'ailleurs élevées contre le projet présenté par l'Architecte.

La commission d'enquête estime que l'EPADESA, en vendant à la société Hermitage ses droits à construire, ne pouvait ignorer ces nuisances et les acceptait. Ces nuisances ne peuvent donc pas être un motif de refus des permis de construire présentés à l'enquête. En revanche, les inquiétudes du public sont fondées et il appartiendra à la société Hermitage et à l'EPADESA de prendre toutes les mesures possibles pour les minimiser.

Thème 4 : Critiques architecturales, détérioration des vues et risque d'attentat

Attendu que :

- Le projet a été élaboré en respectant la transparence du cœur du quartier des Saisons vers la Seine. La géométrie des tours valorise cette transparence au niveau dalle tout en permettant des vues vers Paris en partie haute des bâtiments.
- Le dégagement de vue est pénalisé pour la tour Neptune et dans une moindre mesure pour les Damiers de Champagne. En revanche, la vue est, pour la première fois, dégagée jusqu'à la vallée de la Seine.
- Le projet impose l'enlèvement de deux éléments culturels : « la fontaine du dialogue » de Busato et la « stèle Napoléon » qui seront réinstallées par l'EPADESA.
- Les « Boules colorées », d'un artiste inconnu ne sont pas classées.
- L'Architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable au projet.
- Le risque d'attentat existe. Les dispositifs suivants de renforcement de la sécurité seront mis en place : vidéo surveillance, postes de sûreté et de sécurité dans chaque bâtiment et de nombreux postes de contrôle et filtrage à chaque point d'accès ou transit. Sur la dalle, l'accès sera limité et contrôlé par des agents de sécurité, des plots pour interdire le stationnement sauvage ou suspect seront implantés, seuls les véhicules de sécurité et des taxis circuleront librement et prioritairement.
- Un avis favorable a été émis par les autorités et la Commission de Sûreté et Sécurité publique le 23 mars 2011 sur le projet.

La commission d'enquête, au vu des éléments qui lui ont été présentés, considère que, au stade de la demande de permis de construire, le projet ne se prête pas, sur ce thème, aux critiques du public qui ressortent du dépouillement des observations inscrites dans les registres.

Thème 5 : avis favorables au projet

Attendu que :

La grande majorité des habitants de Courbevoie et de Neuilly ne s'est pas déplacée.

Les personnes favorables au projet motivaient leur avis par le fait que le quartier de La Défense 1 avait vieilli et était condamné au déclin s'il n'était pas adapté aux habitudes de vie du 21^{ème} siècle.

Le projet Hermitage donnera, à leurs yeux, une nouvelle image de La Défense et de Paris à l'international.

Pour eux, le projet est ambitieux, il peut susciter très justement des craintes, mais il est porteur d'une nouvelle dynamique.

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de permis de construire pour un immeuble de très grande hauteur, 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.

Après avoir lu attentivement les dossiers de demande de permis de construire qui ont été transmis individuellement à chaque commissaire enquêteur,
 Après avoir entendu le public au cours des 9 permanences tenues en mairie de Courbevoie et 1 permanence tenue en mairie de Neuilly-sur-Seine,
 Après avoir lu attentivement les observations portées dans les registres d'enquête déposés dans les mairies de Courbevoie et de Neuilly-sur-Seine,
 Après avoir lu attentivement les correspondances qui lui ont été adressées,
 Après avoir décomposé en cinq thèmes les avis reçus du public,
 Après avoir entendu le pétitionnaire, la société Hermitage Plaza,
 Après avoir reçu confirmation de sa part que son plan de financement était justifié et n'utilisait aucun argent public,
 Après avoir analysé le contenu de ces thèmes et donné un avis motivé pour chaque thème,
 Après s'être concerté au cours d'une réunion où chaque commissaire a exprimé son avis personnel motivé.

La commission d'enquête, à l'unanimité, donne un AVIS FAVORABLE à la demande de permis de construire pour un immeuble de très grande hauteur, 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 déposée par la société Hermitage Plaza.

*
* *

Demande de permis de construire pour un immeuble de très grande hauteur, Hermitage Plaza Est, immeuble à usage principal d'habitation, situé Place Napoléon 1^{er}, Quai Paul Doumer, Défense 1 à Courbevoie 92400

Après avoir lu attentivement les dossiers de demande de permis de construire qui ont été transmis individuellement à chaque commissaire enquêteur,
 Après avoir entendu le public au cours des 9 permanences tenues en mairie de Courbevoie et 1 permanence tenue en mairie de Neuilly-sur-Seine,
 Après avoir lu attentivement les observations portées dans les registres d'enquête déposés dans les mairies de Courbevoie et de Neuilly-sur-Seine,
 Après avoir lu attentivement les correspondances qui lui ont été adressées,
 Après avoir décomposé en cinq thèmes les avis reçus du public,
 Après avoir entendu le pétitionnaire, la société Hermitage Plaza,
 Après avoir reçu confirmation de sa part que son plan de financement était justifié et n'utilisait aucun argent public,
 Après avoir analysé le contenu de ces thèmes et donné un avis motivé pour chaque thème,
 Après s'être concerté au cours d'une réunion où chaque commissaire a exprimé son avis personnel motivé.

La commission d'enquête, à l'unanimité, donne un AVIS FAVORABLE à la demande de permis de construire pour un immeuble de très grande hauteur, Hermitage Plaza Est, immeuble à usage principal d'habitation, situé Place Napoléon 1^{er}, Quai Paul Doumer, Défense 1 à Courbevoie 92400

*
* *

Demande de permis de construire des bâtiments Hermitage Plaza Ouest, immeubles à usage principal de commerces, situés Place des Saisons, Voie de l'Ancre, Défense 1 à Courbevoie 92400.

Après avoir lu attentivement les dossiers de demande de permis de construire qui ont été transmis individuellement à chaque commissaire enquêteur,

Après avoir entendu le public au cours des 9 permanences tenues en mairie de Courbevoie et 1 permanence tenue en mairie de Neuilly-sur-Seine,

Après avoir lu attentivement les observations portées dans les registres d'enquête déposés dans les mairies de Courbevoie et de Neuilly-sur-Seine,

Après avoir lu attentivement les correspondances qui lui ont été adressées,

Après avoir décomposé en cinq thèmes les avis reçus du public,

Après avoir entendu le pétitionnaire, la société Hermitage Plaza,

Après avoir reçu confirmation de sa part que son plan de financement était justifié et n'utilisait aucun argent public,

Après avoir analysé le contenu de ces thèmes et donné un avis motivé pour chaque thème,

Après s'être concerté au cours d'une réunion où chaque commissaire a exprimé son avis personnel motivé.

La commission d'enquête, à l'unanimité, donne un AVIS FAVORABLE à la demande de permis de construire des bâtiments Hermitage Plaza Ouest, immeubles à usage principal de commerces, situés Place des Saisons, Voie de l'Ancre, Défense 1 à Courbevoie 92400.

Toutefois, la commission d'enquête ne peut ignorer les craintes exprimées par le public portant notamment sur les nuisances qu'il va devoir subir en raison de la réalisation de ces projets et est amenée à faire des recommandations.

La commission a classé dans le tableau ci-dessous les personnes impactées par le projet. Elles sont nombreuses et il est compréhensible que beaucoup d'entre elles soient venues se plaindre aux commissaires enquêteurs.

Les Résidents sur le site :	Ils devront être relogés.	Damiers Bretagne, Anjou et Infra + commerces et EDC..
Les Riverains immédiats :	Impactés fortement par le projet.	La Défense 1 : Damiers Champagne, Dauphiné, Résidence de l'Ancre, Hôtels Ibis et Novotel, Résidence hôtelières Citadines et Harmonie Fraser Suite, Tour First et Tour Neptune.
Les Riverains de proximité :	Impactés par le projet.	Secteurs proches des Villes de Courbevoie et de Neuilly-sur-Seine.
Les Résidents des communes concernées :	Concernés par le projet.	Villes de Courbevoie et de Neuilly-sur-Seine, de Puteaux.
Toutes personnes autres :	Se sentant concernées par le projet.	Paris, Ile-de-France.

A leur intention, la commission d'enquête émet les recommandations suivantes.

Recommandations de la commission d'enquête

La commission recommande que les trois permis soient réalisés en totalité.

Pour les résidents sur le site qui devront être relogés :

La société Hermitage s'est engagée à reloger les résidents déplacés et à re-localiser les commerces et l'EDC dans des conditions supérieures à celles qu'ils connaissaient actuellement. **La commission recommande à la société Hermitage de tenir cet engagement.**

Pour les riverains de proximité impactés par le projet :

La Commission recommande que des mesures de ventement soient réalisés sur le site avant le début des travaux pour être utilisés comme base de comparaison lorsque le projet sera achevé.

Ces riverains vont être impactés pendant la période des travaux.

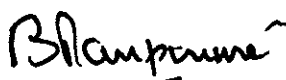
La commission recommande que des réunions d'informations soient tenues à une fréquence d'environ deux mois. Ces réunions seront présidées par M. le Maire de Courbevoie en présence de représentants de la société Hermitage, de l'EPADESA et de l'entreprise chargée des travaux.

Fait à Paris le 10 novembre 2011

Arnaud de La Chaise



Bertrand Maupoumé



Claude Andry



Commission d'enquête :

Arnaud de La Chaise, Bertrand Maupoumé, Claude Andry, Jean-Paul Puyfaucher