

Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise
Demandes de permis de construire

Hermitage Plaza Sud
Hermitage Plaza Est
Hermitage Plaza Ouest

Rapport d'enquête

Paris, le 10 novembre 2011

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

Le présent rapport comprend 2 documents

DOCUMENT 1

ANALYSE ET RESUME DES ENQUÊTES

CHAPITRE 1 PRESENTATION DES ENQUÊTES

CHAPITRE 2 DEROULEMENT DES ENQUÊTES

CHAPITRE 3 EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUES PENDANT LES ENQUÊTES

ANNEXES

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égare.

DOCUMENT 1**TABLE DES MATIERES**

CHAPITRE 1	7
PRESENTATION DES ENQUÊTES	7
AVANT PROPOS	8
JUSTIFICATION DU PROJET	8
PRESENTATION DU PROJET	9
Hermitage Plaza Tour Sud : 307 m sur dalle, 86 étages	10
Hermitage Plaza Tour Est : 307 m sur dalle, 85 étages	11
Bâtiments Hermitage Plaza Ouest :	11
PROGRAMME PROVISIONNEL DES TRAVAUX	13
SÉCURITÉ INCENDIE	13
ETUDE D'IMPACT	15
CLASSEMENT DE L'INSTALLATION	17
ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	18
PREPARATION DE L'ENQUÊTE	19
 CHAPITRE 2	 23
DEROULEMENT DE L'ENQUETE	23
DEROULEMENT DE L'ENQUETE	24
INCIDENTS PENDANT L'ENQUÊTE	34
 CHAPITRE 3	 35
EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUÊTE	35
Observations reçues avant l'ouverture de l'enquête :	36
Lettre de Monsieur André Fessy à M. le Préfet des Hauts de Seine en date du 3 août 2011	36
Observations reçues pendant l'enquête :	37
Observation orale adressée à la commission d'enquête pendant une permanence	37
Lettres adressées à la commission d'enquête	38
Lettre n° 1 de la société d'Avocats L.G.H. & Associés » pour ALLIANZ VIE	38
Lettre n° 2 de Monsieur Julien Sakarovitch	54
Lettre n° 3 de M. et Mme Bassam TANNOURI	55
Lettre n° 4 de Monsieur MORISSEAU	65
Lettre n° 5 de la SCI TOUR FIRST	66
Lettre n° 6 du groupe « Europe écologie les verts, groupe de Courbevoie »	76
Lettre n° 7 François Charlery	79
Lettre n° 8 : Courriel de M. François Pierre CURATO pour Foster + Partners	82
Lettre n° 9 de M. BERTRANDIE, Président de l'association « Vivre à la Défense »	83
Lettres adressées à la commission d'enquête après clôture de l'enquête	90
Lettre n° 10 de Thierry VALETTE	90
Lettre n° 11 de Monsieur Patrici Bolli, Président du groupe Mo Dem/CAP 21	91
Observations portées dans les registres d'enquête	94
Registres déposés en mairie de Courbevoie	95
Observation n° 1 du Groupe « UNE AUTRE AMBITION POUR COURBEVOIE »	95
Observation n° 2 de Messieurs DOLLING, Youseff ASSI et LECOQ	101
Observation n° 3 de Mme Joëlle PARIS, conseillère municipale :	101
Observation n° 4 de C. AUGIER :	102
Observation n° 5 de Madame Sylvie DECLETY :	102
Observation n° 6 de M. Anthony KLEIN, conseiller municipal « Une autre ambition pour Courbevoie » :	102
Commission d'enquête :	3
Arnaud de La Chaise, Bertrand Maupoumé, Claude Andry, Jean-Paul Puyfaucher	

Observation n° 7 signé illisible :	102
Observation n° 8 de M. Anthony KLEIN, conseiller municipal « Une autre ambition pour Courbevoie » :	102
Observation n° 9 de Monsieur FESSY, « Association Village » :	103
Observation n° 10 de l'Association Village :	103
Observation n° 11 de Monsieur Jacques FLATELLIER, ex-adjoint au Maire :	104
Observation n° 12 de l'Association Village :	104
Observation n° 13 de Madame F. GIRAUD :	104
Observation n° 14 de l'Association Village :	105
Observation n° 15 de Monsieur Patrice BERNHARDT :	105
Observation n° 16 de Pierre-Yves MAUROIS, rue Molière :	105
Observation n° 17 de Monsieur LECOQ du Damier du Dauphiné :	105
Observation n° 18 de Monsieur Ludovic GINDRE :	106
Observation n° 19 de Madame Stéphanie COLIN :	106
Observation n° 20 de Monsieur TALIAN, 3 Passage de Seine à Courbevoie :	107
Observation n° 21 de Madame Sonia T. SOUILLES à Neuilly sur Seine :	107
Observation n° 22 de Madame Arlette BIGOT :	107
Observation n° 23 de Madame BLANC :	107
Observation n° 24 de Madame HAULOT, propriétaire au 13 place des Dominos :	108
Observation n° 25 de l'Association Village :	108
Observation n° 26 de Monsieur Philippe KALTENBACH,	108
Observation n° 27 de Monsieur Nicolas REY :	110
Observation n° 28 de Madame Christelle HOCQUET :	110
Observation n° 29 de Madame M.F. QUILLET 11 Place des Dominos (Damiers Dauphiné) :	110
Observation n° 30 de Madame Evelyne LEVY, Damiers Champagne :	111
Observation n° 31 de Monsieur William GUEZ, 6 rue Molière à Courbevoie	113
Observation n° 32 de Monsieur REVILLON, 11-15, quai du Président Paul Doumer	114
Observation n° 33 de M. BICHAT	114
Observation n° 34 de M. Frank MAURIN	115
Observation n° 35 de M. Jean CASANON 43 avenue Marceau	115
Observation n° 36 de M. Christophe LAMELLE	116
Observation n° 37 de Mme Evelyne LEVY, Damiers Champagne	116
Observation n° 38 de M. Patrick BOLLI,	117
Observation n° 39 de Monsieur Fred HAMMOUCHE	117
Observation n° 40 de Monsieur Franck AMOUR	117
Observation n° 41 de Monsieur Alain OLIVIER	117
Observation n° 42 de Madame Marie HAUTEFORT	118
Observation n° 43 de Monsieur ROGER, 8, rue Molière	118
Observation n° 44 de Monsieur André RICH,	120
Observation n° 45 de Madame Anne LE GUENNIU, 20 rue du Clos Lucé	121
Observation n° 46 de Monsieur Stéphane RUIZ	122
Observation n° 47 de M. et Mme ROUBERTIE, 36, place des Saisons	122
Observation n° 48 de Mr et Mme KESSLER, 10, rue Molière	123
Observation n° 49 de Monsieur Jacques BONNAMY	124
Observation n° 50 de Madame Hélène GREGOIRE	124
Observation n° 51 de Monsieur Philippe MAUPILER	125
Observation n° 52 de Monsieur Alain DONGELLERY	125
Observation n° 53 de Madame F. DELRUE	126
Observation n° 54 de Mesdames Catherine HARDY et Christine RAYNAUD	127
Observation n° 55 de Madame et Monsieur GUICHENEY	128
Observation n° 56 de Monsieur Marc CHAUX, 3 rue Médéric Passy à Neuilly-sur-Seine	128
Observation n° 57 de Monsieur Jean-Paul CAUSSIN, 16 Place de Seine	129
Observation n° 58 de Madame Michèle BECARD, 16, Place de Seine	130
Observation n° 59 de Monsieur Lucien Christian TELEBINE et son épouse,	131
Observation n° 60 de Monsieur Thierry VALETTE, 25 rue de Bezons	131
Observation n° 61 de Madame Inge POST, 12 Place des Damiers	133
Observation n° 62 de Madame Sylvie DECLETY, 12 Place des Damiers	133
Observation n° 63 de la famille CARABIN, 15 place de Seine, Damier Bretagne	134
Observation n° 64 de Madame Claude LEVY, 15 quai Paul Doumer	134

Observation n° 65 de Monsieur Patrice CHARRON, 36 Place des Saisons	135
Observation n° 66 de l'Association Village	145
Observation n° 67 de Monsieur Christian NATTLER, responsable Développement AXA Real Estate	146
Observation n° 68 de Madame Edwige CALDAITOU, riveraine rue Molière	149
Observation n° 69 de Monsieur Vincent CLERC de Montrouge	149
Observation n° 70 de Monsieur Bertrandie, Président de l'Association Vivre à la Défense	150
Observation n° 71 de Madame Claire AUGIER	151
Observation n° 72 de Monsieur Y. ADIU	152
Observation n° 74 de Mademoiselle JOUFFROY, 6, rue Molière	153
Observation n° 75 de Madame Christiane RADENEC	153
Observation n° 76 : Pétition pour le rayonnement soutenant le projet Hermitage Plaza	153
Observation n° 77 : Pétition rédigée par M. C. Lefebvre le 6 octobre 2011	154
Observation n° 78 : Pétition	156
Observation n° 79 de Madame Anne LE GUENNIU	157
Observation n° 80 de Monsieur ACCART	157
Observation n° 81 de Monsieur et Madame LAVARET	158
Observation n° 82 de Madame Evelyne FLAMIN, 4, rue Sainte Geneviève	161
Observation n° 83 signé illisible	162
Observation n° 84 de Monsieur Philippe Roche, ancien conseiller municipal de Courbevoie	162
Observation n° 85 signé illisible	171
Observation n° 86 de Monsieur Laurent MOISSON, ex 15, Place de Seine, déménagé en mars 2011	171
Observation n° 87 de l'Association Village	172
Observation n° 88 de Monsieur ADIU	175
Observation n° 89 de Monsieur et Madame TANNOUKI, 81, Galerie des Damiers	175
Observation n° 90 signée illisible	176
Observation n° 91 de Monsieur Ross	176
Observation n° 92 de Monsieur François Charlery, 7, rue du Maréchal de Lattre à Neuilly	176
Observation n° 93 de Marc Dupont, Architecte DESA	177
Observation n° 94 de Monsieur J. Oding, 81, Galerie des Damiers	177
Observation n° 95 pour le Conseil Syndical du Dauphiné	177
Observation n° 96 de Monsieur Carmelo Picciotto,	177
Observation n° 97 de Madame Gilda Jouaillec,	178
Présidente du conseil syndical de l'immeuble	178
Observation n° 98 de Madame Béquarte, rue Molière	179
Observation n° 99 de Monsieur Jean-Philippe Bertrandie,	179
Observation n° 100 de Madame Sauloup, Pharmacie des Damiers, Galerie des Damiers	179
Observation n° 101 de Madame Piéri	179
Observation n° 102 de Monsieur Jean-Paul Chassang, « les Feuillantines »	180
Observation n° 103 de Monsieur Jean Spini, 12, avenue de la Liberté	181
Observation n° 104 signée illisible :	182
Observation n° 105 de Monsieur Carmelo Picciotto,	182
Observation n° 106 de Monsieur et Madame Leventic,	182
Registres déposés en mairie de Neuilly-sur-Seine	182
Observation n° 1 de Madame Drevon Clerc, 19, Bd de la Saussaye	182
Observation n° 2 signé illisible, 37, rue Pauline Borghèse	183
Observation n° 3 signé illisible	183
Observation n° 4 de Madame Dinection, 37, rue E. Nortier	184
Observation n° 5 signé illisible, 11, rue E. Nortier	184
Observation n° 6 de Monsieur Vincent Gérard, 28, Bd de la Saussaye	184
Observation n° 7 de Madame Huguette Gusmano, 149, rue Perronet	185
Observation n° 8 de Monsieur Laurent Vignac, 3, rue Théophile Gautier	185
Observation n° 9 de Madame Marion Rothman	186
Observation n° 10 de Monsieur Pierre Charron,	187
Observation n° 11 de Mme Rosset, 28, Bd de la Saussaye	187
Observation n° 12 de Madame Catherine Savonnet, 28, Bd de la Saussaye	187
Observation n° 13 de Madame Visda Vaghayessen, 29, Bd du Général Leclerc	188
Observation n° 14 du Docteur Béra, rue Pauline Borghèse	188
Observation n° 15 de Monsieur Thierry Hubert, 8, rue du Commandant Pilot	189
Observation n° 16 de Madame Malita Bendaci, 10 Place du Marché	190

Observation n° 17 de Madame Hadye, 28-30, Bd de la Saussaye	190
Observation n° 18 de Madame C. Barrière, rue de Longchamp	190
Observation n° 19 de Monsieur Dupré pour le cabinet Evidence, 5, Place Charras à Courbevoie	191
Observation n° 20 de Madame Maire Edith Prém	191
Observation n° 21 de Madame Magali MOUKARZEL, Bd Bineau	192
Observation n° 22 de Madame MUSZKA, rue Théophile Gautier	193
Observation n° 23 de Monsieur Bernard WENDEN, Ingénieur ECP, Neuilly	193
Observation n° 24 de Madame Michèle EMERAND-SAUVAN, Présidente de l'Association ARIP	194
Observation n° 25 de Monsieur Lionel FAVIER, rue Perronet	195
Observation n° 26 de Madame N. LEGENDRE, 16, avenue de Sainte Foy	196
Observation n° 27 de Monsieur Carmelo PICCIOTTO à Montmartre	197
Observation n° 28 de Monsieur et Madame Jacques-Edouard BESSE, rue Théophile Gautier	197
Observation n° 29 de Madame DUILLET, rue de Longchamp	198
Observation n° 30 de Monsieur Philippe BERTHIER,	198
Observation n° 31 illisible, 3 rue Théophile Gautier	199
Observation n° 32 de Madame J.B. BOMBÉK, Bd de la Saussaye	199
Observation n° 33 de Monsieur Jean-Pierre NGO VAN, rue Victor Noir	199
Observation n° 34 de Madame MATTAUER, rue Victor Noir,	200
Observation n° 35 de Monsieur O. MALBOS, rue Théophile Gautier	200
Observation n° 36 de Madame ABELE, rue Théophile Gautier	201
Observation n° 37 de Madame Marie COMPANYYO, rue Théophile Gautier	201
Observation n° 38 de Madame Chantal REBISCOUL, rue Théophile Gautier	202
Observation n° 39 de Madame Yolande MALBRES, rue Théophile Gautier	202
Observation n° 40 de Monsieur le Maire de Neuilly-sur-Seine,	203
GLOSSAIRE ET DEFINITIONS	207
ANNEXES	214
THEME 1 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE	252
THEME 2 : FAISABILITE DU PROJET	252
THEME 3 : NUISANCES INDUITES PAR LE PROJET	254
NUISANCES DUES A LA PERTE D'ENSOLEILLEMENT ET A L'AUGMENTATION DU VENTEMENT	255
THEME 4 : CRITIQUES ARCHITECTURALES, DETERIORATION DES VUES ET RISQUE D'ATTENTAT	257
THEME 5 : AVIS FAVORABLES AU PROJET	257

DOCUMENT 1

CHAPITRE 1

PRESENTATION DES ENQUÊTES

AVANT PROPOS

Le présent rapport concerne trois enquêtes publiques sollicitées par la société Hermitage, en vue d'obtenir les 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 ;
- 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 ;
- Des bâtiments Hermitage Plaza Ouest, immeubles à usage principal de commerces, situés Place des Saisons, Voie de l'Ancre, Défense 1 à Courbevoie 92400.

Chaque demande d'autorisation de construire est étayée par un dossier individuel présenté au public pendant la durée des enquêtes.

Les enquêtes ont été sollicitées par la même personne, le Maître d'ouvrage, Monsieur Emin ISKENDEROV, 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.

JUSTIFICATION DU PROJET

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

Ce quartier est également le premier centre commercial d'Europe avec 3 500 000 m² de bureaux, 240 000 m² de commerces et 950 000 m² de logements. Il compte 180 000 salariés, 25 000 habitants

Aujourd'hui, une grande partie des tours de la Défense ne respectent plus les normes environnementales. Elles sont consommatrices d'énergie et sources d'émission de CO². Leur rénovation est au cœur des enjeux écologiques.

Sur le site de La Défense 1 concerné par les enquêtes, trois immeubles d'habitation (250 logements) datant de 1976, sont aujourd'hui obsolètes :

- Les Damiers Infra comprenant 40 logements à Prêt Locatifs Social sous le niveau de la dalle,
- Les Damiers d'Anjou comprenant 68 logements Prêts Locatifs Intermédiaires,
- Les Damiers de Bretagne comprenant 142 logements Prêts Locatifs Intermédiaires,
- 7 commerces en activité au niveau dalle.

En outre, des parkings, des locaux techniques et de service situés sous la dalle ainsi que la place de Seine, sous la dalle entre Bretagne et Anjou et la place Napoléon 1^{er} entre Neptune et Damiers d'Anjou, méritent d'être repensés.

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 (juillet 2006) 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.

La société Hermitage s'est par ailleurs engagée à prendre en charge le relogement dans le Département des Hauts de Seine de l'ensemble des personnes déplacées ainsi que le déplacement des commerces.

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

PRESENTATION DU PROJET

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 Sud comprenant un hôtel, des logements et services culminant à 307 m au dessus de la dalle soit à la cote 349,000 NGF,
- Hermitage Plaza Tour Est, comprenant des logements, des bureaux et services culminant également à 307 m au dessus de la dalle,
- Hermitage Plaza Bâtiments Ouest comprenant 4 bâtiments ERP :
 - Bâtiment central de 7 niveaux, 34 m au dessus de la dalle, comprenant 2 niveaux de commerces en duplex et 5 niveaux de bureaux,
 - 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.

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.

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 réalisations feront l'objet d'un autre permis de construire.

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 automobiles, 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 à New York qui comportaient une structure entièrement 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 des locaux,
- Façades en modules préfabriqués inclinés à 15° vers le bas dans leur partie vitrée permettant de limiter les apports solaires. Certaines comportent des panneaux photovoltaïques permettant de produire de l'énergie renouvelable.
- 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 des espaces verts.

Les tableaux présentés dans les pages suivantes indiquent pour chaque plancher :

Son niveau NGF,

Son étage,

L'utilisation des différents niveaux,

Hermitage Plaza Tour Sud : 307 m sur dalle, 86 étages

(349,000 NGF)	Toit	
(335,4 NGF)	D + 84 à D + 86	Triplex avec terrasse au niveau D86
(327,3 NGF)	D + 82 à D + 83	Duplex
(277,6 NGF)	D + 68 à D + 81	Logements
(270,9 NGF)	D + 66 D +67	2 Etages techniques
(136,350 NGF)	D + 27 à D + 65	Logements
	D + 26	Spa
	D + 25	Piscine
	D + 24	Salle de gym
(118,100 NDF)	D + 22 à D + 23	Etages techniques
	D + 21	Restaurant
(55,140 NDF)	D + 3 à D + 20	Hôtel
	D + 1 D + 2	Hôtel, réception, salle de bal
(42,0 NGF)	D Niveau Dalle	Hôtel réception, cuisine, restaurant
<u>Sous sol</u>		
(36,8 NGF)	Niveau R + 2	Hall hôtel, bureaux, salle de réunion
(33,8 NGF)	Niveau R + 1	Lingerie, poubelles hôtel
(29 NGF)	Niveau Rue	Aire de livraison hôtel, cuisine hôtel
(12,100 NGF)	R - 1 à R - 4	Locaux techniques, caves, bicyclettes, bassin de rétention d'eau

Hermitage Plaza Tour Est : 307 m sur dalle, 85 étages

(349,000 NGF)	Toit	
(335 NGF)	D +83 à D + 85	Logements triplex
(327 NGF)	D + 81 D + 82	Logements duplex
(277,60 NGF)	D + 67 à D + 80	Logements
(270,90 NGF)	D + 65 et D + 66	Etages techniques
(132,90 NGF)	D + 25 à D + 64	Logements
(124,80 NGF)	D +23 et D + 24	Spa
(118,10 NGF)	D + 21 et D + 22	Etage technique
(47,600 NGF)	D + 1 à D + 20	Bureaux
(42,000 NGF)	Niveau Dalle	Accès public aux logements, réception bureaux
<u>Sous sol</u>		
(36,8 NGF)	Niveau R + 2	Auditorium 496 sièges, poste de sûreté, local technique, extraction air auditorium
(33,8 NGF)	Niveau R + 1	Bureaux, archives
(29 NGF)	Niveau Rue	Poubelles, locaux bicyclettes, aire de livraison
(12,100 NGF)	R – 1 à R - 4	Locaux techniques, caves logements, réservoir eau incendie

Bâtiments Hermitage Plaza Ouest :

Logements étudiants : 9 niveaux, 29 m sur dalle		
(71,80 NGF)		Toit
(71,2 NGF)	Niveau 9	Local technique à ciel ouvert
(53,2 NGF)	Niveau 2 à 8	7 niveaux de logements étudiants
(47,80 NGF)	Niveau 1	Agence commerciale, surfaces commerciales
(42,00 NGF)	Niveau dalle	Surfaces commerciales

Pavillon Nord, Galerie d'Art : 3 niveaux, 15m sur dalle		
(57,70 NGF)		Toit
(53,2 NGF)	Niveau 2	Galerie d'Art
(47,80 NGF)	Niveau 1	Surfaces commerciales
(42,00 NGF)	Niveau dalle	Surfaces commerciales

Pavillon Nord, Bureaux : 4 niveaux, 19m sur dalle		
(63,30 NGF)		Toit
(56,70 NGF)	Niveaux 3 et 4	2 niveaux de bureaux
(47,80 NGF)	Niveau 1	Surfaces commerciales en duplex
(42,00 NGF)	Niveau dalle	Surfaces commerciales en duplex

Bâtiment central bureaux : 7 niveaux, 34m sur dalle		
(76,20 NGF)		Toiture, terrasse technique
(57,70 NGF)	Niveau 3 à 7	5 niveaux de bureaux
(53,20 NGF)	Niveau 2	Restaurant d'entreprise
(47,80 NGF)	Niveau 1	Surfaces commerciales
(42,00 NGF)	Niveau dalle	Surfaces commerciales

Locaux communs :		
(36,075 NGF)	Niveau Rue + 2	Surfaces commerciales, salle de concert : 1 300 sièges
(31,45 NGF)	R + 1	Restaurants, salle de concert
(29,00 NGF)	Niveau rue	Stockage galerie d'Art, poubelles des logements étudiants, commerces, aire de livraison
(25,00 NGF)	R - 1	Locaux techniques, archives, voies d'accès
(22,00 NGF)	R - 2	Parkings, réservoirs de rétention, locaux techniques
(6,100 NGF)	R - 3 à R - 7	5 niveaux de stationnement véhicules

Tableau récapitulatif des surfaces SHON :

Destination	Tour Sud	Tour Est	Bâtiment Ouest	Total
Commerce		101	10 846	10 947
Salle de concert	578	752	8 095	9 425
Spa	3 499	2 292		5 791
Discothèque			4 233	4 233
Bureaux		24 981	12 196	37 177
Galerie d'Art			1 084	1 084
Habitation	76 821	78 052		154 873
Hôtel	30 925			30 925
Logements étudiants			4 757	4 757
TOTAL m² SHON	111 823	106 178	41 211	259 212

Tableau récapitulatif des logements :

Destination	Tour Sud	Tour Est	Bâtiment Ouest	
Habitation	243	245		logements
Hôtel		201		chambres & suites
Logements étudiants			136	studios

PROGRAMME PROVISIONNEL DES TRAVAUX

Les deux tours seront construites avant le projet Ouest.

Aujourd'hui, le programme des travaux n'est pas définitivement finalisé. Cependant, les travaux doivent respecter le calendrier suivant :

Permis de construire : novembre 2011,

Début des travaux : fin 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 de construire est prévue fin 2015, et la livraison de la totalité du projet devrait avoir lieu au début de l'année 2016.

SÉCURITÉ INCENDIE

Grands principes de sécurité et particularités

Indépendance des entités entre elles

Chaque entité disposera d'un service de sécurité incendie et d'assistance aux personnes et d'un PCSI spécifique (Poste de Contrôle Sécurité Incendie).

Localisation des PCSI et locaux de gestion d'intervention

Le PCSI de chacun des projets sera implanté, au 1er niveau sous la dalle (R+2). Leur accès depuis la voirie du rez de dalle sera aisé et renseigné. Les PCSI des deux ITGH seront accessibles par un escalier dédié de 2 unités de passage, depuis le hall.

La salle de crise de la Tour Sud abritera un système de supervision des deux autres PCSI.

Principes généraux d'évacuation

- Immeubles en superstructure : Les occupants des immeubles en superstructure évacueront au niveau Rez de Dalle (NGF 42,000).
- Niveau R+2 (NGF 36,075) : les occupants du centre commercial implanté au niveau R+2 (NGF 36,075), au nombre de 1033 personnes, évacueront vers le rez-de-dalle (NGF 42,000).
- Entités évacuant au niveau rez-de-rue : les effectifs totaux de la discothèque située au niveau R+1 et de la salle de concert seront de 3 311 personnes. Ils évacueront au niveau rez-de-rue (NGF 29,000).
- Rez de Rue (NGF 29,000) : les sorties au niveau rez-de-rue comprendront :
 - Une sortie de 3 UP dédiée à la discothèque (escalier DES1), à l'air libre sur le coté de NEPTUNE,
 - Une sortie de 21 UP débouchant à l'air libre, sur le coté de NEPTUNE,
 - Une sortie de 3 UP dédiée à la discothèque (escalier DES3), à l'aire libre face à NEPTUNE,
 - Une sortie de 2 UP dédiée à la salle de concert (escalier AES1), face à NEPTUNE,
 - Une sortie de 9 UP dédiée à la salle de concert, face à NEPTUNE,
 - Une sortie de 2 UP dédiée à la salle de concert, face à NEPTUNE,
 - Une sortie de 6 UP débouchant à l'aire libre dans le square Vivaldi au niveau NGF 38,700.

Afin de parfaire la sécurité de l'évacuation de niveau R+1, deux cheminements d'échappement permettront de remonter au niveau de la Dalle.

Accès des secours aux différentes entités du projet

Les opérations préalables et indispensables à la construction de l'une ou l'autre des trois entités composant ce projet nécessiteront la couverture du quai constituant le prolongement de la dalle existante et la création de deux rampes d'accès à cette dalle.

La construction du projet « Permis de Construire Ouest » nécessitera la modification de la voie de l'Ancre.

Quelque soit la chronologie des constructions, chaque entité sera rendue accessible aux véhicules des secours publics par l'intermédiaire de deux rampes définitives et distinctes :

La première rampe prendra naissance depuis la voie à créer le long de l'IGH NEPTUNE et permettra aux engins des secours publics d'accéder à la dalle. Par cette rampe, l'accès aux tours sera à moins de 3 Km du centre de secours de COURBEVOIE.

La seconde rampe prendra naissance près du Pont de NEUILLY. Cette rampe aura les caractéristiques d'une voie engins. Elle comprendra deux voies de 6 mètres de large au total.

Défense en eau d'incendie

Chaque entité du projet HERMITAGE PLAZA, à l'exception des niveaux de logements étudiants, sera entièrement protégée par un système d'extinction automatique à eau de type sprinkler. Tous les escaliers seront dotés de colonnes humides, sauf exception. Tous les compartiments des ITGH seront équipés de RIA.

Le bâtiment logements étudiants est classé en immeuble d'habitation de la 3^{ème} famille B et devra respecter les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986.

Pour le « Permis de construire Ouest », des RIA seront installés dans les niveaux ou près des locaux suivants :

- Commerces des bâtiments en superstructure de la dalle,
- R+2, y compris dans l'auditorium,
- aire de livraison et les locaux - poubelles. , -

Les débits d'eau requis pour réalimenter les colonnes humides de chaque ITGH seront de 240 m3/h. Ceux requis pour permettre la défense du groupement d'ERP seront de 240 m3/h.

Sur la dalle, niveau principal d'accès des secours, les voiries et les appareils d'incendie seront « publics ». Afin de ne pas multiplier inconsidérément le nombre d'hydrants, il a été acté le principe de mutualisation des appareils. En conséquence, quatre Bouches d'Incendie jumelées (quatre fois deux appareils DN 100) seront implantés sur la dalle.

Au niveau Rue, seront installés les appareils DN 100 (bouches ou poteaux) suivants :

- deux appareils, coté voie des Blanchisseurs,
- un appareil près du débouché de la voie de l'Ancre et un appareil à l'angle de la rue du Général Audran.

Volumes de protection et voisinage

L'implantation des tours les unes par rapport aux autres et leur position par rapport aux bâtiments voisins respectera la règlement de sécurité incendie qui impose des volumes de protection de 8 m autour des bâtiments.

Toutefois, le volume de protection de la tour Sud empiète légèrement sur le fond voisin où est implanté l'hôtel Ibis sans surplomber l'hôtel.

ETUDE D'IMPACT

(Pour le projet d'ensemble)

Impact sur l'environnement urbain :

Impact sur le paysage

Le projet signe la limite de la Défense le long de la Seine, l'entrée de ville pour Courbevoie et symbolise le plan de renouveau de la Défense. Sa perception visuelle est très dépendante des conditions météorologiques et de la pollution atmosphérique.

Impact sur la hauteur :

Les tours Hermitage culmineront à 307 mètres au dessus de la dalle. Cette hauteur est à comparer à la hauteur de la tour First 223 mètres, et la tour Neptune Allianz 100 mètres au dessus de la dalle, les plus proches du projet.

Impact sur le dégagement de vue :

Cet impact est tout à fait 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 sera pénalisé pour la tour Neptune et, dans une moindre mesure, pour les Damiers de Champagne.

Impact sur le fonctionnement urbain :

Le projet présente plusieurs aspects tout à fait positifs :

- Au sud du site, le projet crée une liaison réglementaire adaptée au PMR entre la dalle et le trottoir piéton du Pont de Neuilly ;
- Au Nord du site, il sera créé à terme, un accès piéton direct entre la dalle et le niveau rue ;
- Il a un aspect positif sur l'animation du quartier Défense 1 en créant des rues piétonnes dont le rez-de-dalle sera animé de commerces.

Impact sur l'environnement naturel

Impact sur l'ensoleillement :

Les immeubles concernés par le projet ont été classés en trois catégories correspondant aux impacts forts, moyens et faibles à savoir :

Impact fort

Ensoleillement réduit partiellement ou totalement de plus de 40% de la situation antérieure :

- Tour Neptune Allianz,
- Fraser Suites façade nord est,
- Damiers de Champagne,
- Tour First.

Impact moyen

Ensoleillement réduit partiellement ou totalement pendant 15 à 45% de la situation antérieure :

- Damiers du Dauphiné,
- Les Miroirs,
- Tour First façade sud est.

Impact faible

Ensoleillement réduit partiellement ou totalement de 0 à 15% de la situation antérieure :

- Ecole André Malraux,
- Ecole La Corvette.

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

Impact sur le ventement :

Au niveau des piétons :

En été, la situation sur la place des Saisons au Nord de la tour First se dégrade tandis que les conditions de vent au niveau du sol au point à l'ouest de Neptune tendent à s'améliorer. Mis à part ces deux points, l'impact du projet global est relativement mineur.

Au niveau des façades alentour :

Le projet n'a pas d'impact sur les façades de la tour First mais entraîne de légers accroissements des dépressions sur la façade ouest de la tour Neptune.

Impact sur les Transports en commun et la circulation

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 du matin avec notamment un apport de 1 222 personnes dans le RER et de 775 personnes dans le métro, ces deux modes de transport étant déjà saturés.

L'impact du projet sur le trafic à l'heure de pointe du matin est estimé à un apport net de 294 véhicules.

Mesures compensatoires prévues :

- 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).

Impact pendant les travaux

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

Un chantier de bâtiments induit de façon classique un ensemble d'impact et de nuisances sur l'environnement et sur le voisinage. Cependant, dans le cas du projet Hermitage, l'échelle et la complexité du site et du projet et la durée du chantier rendent encore plus prégnants ces impacts.

Dans tous les cas, l'accès piéton aux immeubles sera maintenu par des voies provisoires.

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.

Afin de minimiser le bruit et la poussière, la démolition des immeubles existants sera réalisée par croqueuse et brumisation contre la poussière

Afin de minimiser le trafic induit pendant les travaux, il est envisagé de mettre en place une plateforme de déchargement et chargement des matériaux circulant par voie fluviale sous forme d'un port provisoire.

Il est également envisagé de réaliser une structure de plateforme provisoire entre la parcelle de chantier et la berge. Cette plateforme permettra de mettre en place un quai et un système de manutention pour le chargement et le déchargement des matériaux qui seront transportés par barges sur la Seine depuis ou vers un port de la région parisienne.

Autres impacts

Sur la végétation	Impact compensé par le paysagement venant à priori largement compenser la végétation existante.												
Sur la faune	Faible nombre d'espèces nicheuses. Le traitement paysager peut avoir un impact bénéfique sur la faune.												
Sur l'air et la santé	Pas d'incidence sensible.												
Environnement acoustique	Atténuation des nuisances sonores apportée par la couverture du quai.												
Hydro-géologie	Pas d'impact sensible sur les eaux pluviales rejetées dans le réseau public.												
PPRI	Le projet a un impact modéré avec un volume d'expansion des crues à compenser de 733 m³.												
Sites Natura 2000	Pas d'impact sur les sites les plus proches.												
Accès PMR	Impact positif lié au remplacement des passerelles piétons non accessibles aux PMR par des blocs de circulation verticale.												
Parkings Défense 1	Capacité globale des parkings Défense 1 réduite de 1 066 places soit 50% mais le parking seine est aujourd'hui totalement fermé.												
Parc de logement	Le total de logements créés est de 624 dont 21,8% de logements sociaux.												
Population	Apport de 452 personnes par rapport à l'état initial. <table><tr><td>Employés</td><td>3 090</td><td>38%</td></tr><tr><td>Résidents</td><td>1 514</td><td>19%</td></tr><tr><td>Public, clients</td><td>3 533</td><td>43%</td></tr><tr><td>Population sur le site</td><td>8 137</td><td>100%</td></tr></table>	Employés	3 090	38%	Résidents	1 514	19%	Public, clients	3 533	43%	Population sur le site	8 137	100%
Employés	3 090	38%											
Résidents	1 514	19%											
Public, clients	3 533	43%											
Population sur le site	8 137	100%											
Emploi	200 emplois vont être créés par les nouveaux commerces, 201 emplois pour l'hôtel, 2 500 emplois pendant les 4 ans de construction.												
Equipements scolaires	Apport de 100 jeunes de 0 à 17 ans par rapport à la population existante.												
Propagation des ondes	Légère dégradation du signal sans rendre les services considérés indisponibles.												

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 ». Quatre groupes électrogènes dont un groupe de secours

implantés dans les locaux techniques situés au niveau R-3. Ils auront une puissance totale de 8 MW environ, destinée à la sauvegarde, au remplacement et à la sécurité des installations de l'Immeuble de Grande Hauteur.

Cette installation est prévue par le règlement de sécurité. Elle est soumise à déclaration.

- rubrique 2920 2b « installation de réfrigération dont la puissance absorbée est inférieure à 500 KW ». La centrale de production de froid sera installée au niveau R-3. Cette installation est classée pour des risques autres que l'incendie ou l'explosion. Elle est soumise à déclaration.
- rubrique 2921 « une installation de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air. L'installation est du type « circuit primaire fermé ». La tour de refroidissement sera installée au niveau R+1. Elle est soumise à déclaration.

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Par lettre enregistrée le 19 avril 2011, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a demandé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise 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 commerces 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 ».

Par décision n° E 11000045/95 du 20 avril 2011, Madame Odile PIERART, Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a constitué une commission d'enquête (Annexe 1) composée de :

- Arnaud de La Chaise, en qualité de président,
- Bertrand Maupoumé, membre titulaire, remplaçant le président en cas d'empêchement,
- Claude Andry, membre titulaire,
- Jean-Paul Puyfaucher, membre suppléant remplaçant l'un des membres titulaires en cas d'empêchement.

Par arrêté en date du 8 août 2011, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine prescrivait la mise à l'enquête de l'opération. (Annexe 2).

La durée de l'enquête publique a été fixée du lundi 12 septembre au mercredi 12 octobre 2011 inclus sur le territoire de la commune de Courbevoie et de Neuilly sur Seine.

Conformément à l'arrêté susvisé, les permanences de la commission d'enquête se sont tenues dans les mairies de Courbevoie et de Neuilly sur Seine, aux dates suivantes :

A la mairie de Courbevoie :

Lundi 12 septembre 2011	de 9 h à 12 h
Samedi 17 septembre 2011	de 9 h à 12 h
Mardi 20 septembre 2011	de 14 h à 17 h
Vendredi 23 septembre 2011	de 9 h à 12 h
Lundi 26 septembre 2011	de 9 h à 12 h
Vendredi 30 septembre 2011	de 14 h à 17 h
Samedi 8 octobre 2011	de 9 h à 12 h
Lundi 10 octobre 2011	de 9 h à 12 h

Commission d'enquête :

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

Mercredi 12 octobre 2011

de 14 h 30 à 17 h 30.

A la mairie de Neuilly sur Seine :

Lundi 3 octobre 2011

de 14 h 30 à 17 h 30.

PREPARATION DE L'ENQUÊTE

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret N° 77-1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi N° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la Préfecture des Hauts de Seine m'a informé que les publicités réglementaires avaient paru dans les journaux suivants :

- Le Parisien, les 23 août et 13 septembre 2011,
- France Soir, les 23 août et 13 septembre 2011.

Par ailleurs, la société Publilegal a procédé à la pose de l'affiche relative à l'enquête sur 100 points d'affichage.

Le délai de 15 jours minimum avant le début de l'enquête publique a bien été respecté.

Le certificat d'affichage a été signé par Messieurs les maires de Courbevoie et de Neuilly sur Seine et adressés directement à la Préfecture des Hauts de Seine.

Un dossier provisoire avait été remis à la commission d'enquête et une réunion d'information a été tenue le lundi 23 mai 2011 dans les bureaux de la société Hermitage, puis sur le site et dans les bureaux de l'EPADESA.

A cette réunion, outre les membres de la commission d'enquête, participaient des représentants de la société Hermitage, de l'Architecte Forster + Partners, de la société AME, responsable de l'étude d'impact, et de l'entreprise Bouygues Bâtiment, pressentie pour réaliser les travaux.

A l'issue de cette réunion, un compte-rendu a été établi et figure en Annexe 3 du présent rapport.

Le 5 septembre 2011, la Préfecture des Hauts de Seine a fait déposer au domicile du président de la commission, quatre exemplaires du dossier devant être soumis à l'enquête.

Composition des dossiers

Les dossiers sont regroupés dans un grand carton contenant les pièces suivantes :

Pour chacun des permis Sud et Est :

PC 4	Notice Architecturale
PC 13	Présentation Générale
PC 39	Notice d'accessibilité et qualité d'usage
PC 40	Notice de sécurité incendie
PC 40-1-3	Notice de sécurité incendie des façades
PC 46	Déclaration redevance bureaux
PC 14	Agrément bureaux
PC 17	Répartition du SHON logements
PC 25	Récépissé de la déclaration ICPE
PC 26	Autorisation du permis de démolir
PC 38	Récépissé du dépôt de dossier ITGH
PC10	Autorisation d'occupation temporaire du domaine public
	Formulaire de demande de permis de construire
	Autorisation EPAD Octobre 2010
	Formulaire de servitudes aéronautiques

Pour le permis Ouest :

PC 4	Notice Architecturale
PC 39	Notice d'accessibilité et qualité d'usage
PC 40	Notice de sécurité incendie
PC 46	Déclaration redevance bureaux
PC 14	Agrément bureaux
PC 17	Répartition du SHON logements
PC 25	Récépissé de la déclaration ICPE
PC 26	Autorisation du permis de démolir
	Formulaire de demande de permis de construire
	Autorisation EPAD Octobre 2010

Pour l'ensemble des permis : un jeu de plans complet au format A3, pour chaque demande de permis de construire.

Avis de la commission d'enquête sur les dossiers présentés au public

Les projets sont complexes et les ouvrages à construire sont importants, notamment en raison du nombre de bâtiments, de l'architecture et de l'imbrication des sous-sols communs sous la dalle. Les dossiers d'enquête sont donc très denses et très volumineux (25 kg). A titre d'exemple, le dossier d'étude d'impact comporte 507 pages en format A4, le dossier de la Tour Est comprend 91 plans en format A3, dont les légendes sont difficilement lisibles.

La commission d'enquête, pourtant exercée à l'examen de ce genre de dossiers, a rencontré quelques difficultés à assimiler le projet et les deux réunions d'information tenues 23 mai dans les locaux de la société Hermitage à Paris et à l'EPADESA à la Défense ont été fort

Commission d'enquête :

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

utiles. A l'issue de cette réunion, la commission a bien compris le projet. Elle considère que le dossier est complet et que les ouvrages à construire vont apporter au quartier de la Défense 1 une modernité qui n'existe pas à ce jour, mais que l'on peut voir déjà dans les grandes villes des Etats-Unis, du Moyen Orient et d'Asie.

Le 23 mai 2011, la commission d'enquête avait estimé que la difficulté de compréhension des dossiers était telle qu'un public non professionnel risquait de se perdre dans les détails trop complexes et de s'en retourner déçu, avec le sentiment d'être insuffisamment informé. Elle avait émis le souhait qu'un résumé didactique soit mis à la disposition du public. Le maître d'ouvrage a pris en compte ce souhait et a présenté une exposition claire et aisément lisible dans les deux mairies concernées. Cette présentation comprend 8 panneaux résumant l'étude d'impact. Elle est accompagnée d'une maquette de la Défense installée dans le hall de la mairie de Courbevoie

En dépit de ces critiques, la commission considère que le projet conçu par l'Architecte Fosters + Partners est ambitieux et de grande qualité.

Dès le début de l'enquête, de nombreuses personnes se sont plaintes que l'étude d'impact, en termes d'ombres portées, était insuffisante sur la commune de Neuilly-sur-Seine. La commission s'en est ouverte à la société Hermitage qui a commandé une étude complémentaire au CSTB qui figure en annexe 4.

La commission d'enquête a également considéré qu'il était de son devoir d'obtenir de la part de l'investisseur des informations relatives à la solidité financière du montage de l'opération et a posé la question à la société Hermitage. La réponse de cette société est jointe en annexe 18.

Avis des services consultés

Par courrier en date du 12 septembre 2011, la Préfecture des Hauts de Seine a transmis à la commission d'enquête les avis des services consultés relatifs aux présentes enquêtes publiques, à savoir :

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France,

Les Architectes des bâtiments de France,

La Sous commission départementale de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur,

La Sous commission départementale d'accessibilité,

La Sous commission départementale de sécurité publique,

La Direction générale de l'aviation civile,

L'Armée de l'air,

L'EPADESA,

Le Conseil Général des Hauts de Seine,

Le Conseil Général des Hauts de Seine, Direction de la voirie,

La GRT GAZ,

L'Autorité environnementale.

La commission d'enquête a constaté que les services consultés avaient émis un avis favorable pour chacune des trois demandes de permis de construire à savoir :

- Avis de l'autorité environnementale, Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.
- L'Architecte des Bâtiments de France,
- Le service Environnement et Urbanisme de la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.
- La sous commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.
- La sous commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées
- La sous commission départementale de sûreté et de sécurité publique.
- La commission de sécurité du Service Interministériel de Défense et de Protection Civile.
- La Direction générale de l'Aviation civile.
- Le Ministère de la Défense.
- Le conseil général des Hauts-de-Seine, direction de la voirie.
- Le conseil général des Hauts-de-Seine, direction de l'eau.
- GRT gaz.

DOCUMENT 1

CHAPITRE 2

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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

Les points généralement 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 résidant dans les immeubles voués à démolition (et des commerces et l'EDC) devront migrés ailleurs et, enfin, sur l'esthétisme des tours.

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

Chaque membre de la commission a rédigé ci-après le compte-rendu de la permanence qu'il a tenu.

Permanence tenue par les membres de la commission le lundi 12 septembre de 9 h 12 h :

Les membres de la commission ont été accueillis par Madame Noura ZMIT, Responsable du Service Permis de construire à la Mairie de Courbevoie.

Madame Zmit a indiqué que, pendant les permanences, les dossiers seraient exposés dans le hall de la mairie tandis que, en dehors des permanences, les dossiers seront mis à la disposition du public dans un bureau spécial du service des permis de construire afin d'éviter le risque de subtilisation de tout ou partie des documents exposés dans des espaces non surveillés. La commission a approuvé cette mesure.

Environ un quart du hall d'entrée avait été mis à la disposition des commissaires enquêteurs pour recevoir le public. Cette surface pouvait se décomposer en deux. Une moitié pour présenter l'exposition et la maquette du site complet de la Défense incluant le projet, l'autre, équipée de tables et de chaises pour permettre au public de prendre connaissance des dossiers.

Les panneaux d'exposition sont aisément compréhensibles et présentent bien la nature et les objectifs du projet.

La maquette est de bonne qualité et le projet présenté à l'enquête, comme les futurs projet ITGH figurent en blanc.

Dès l'ouverture de la permanence, la mairie a remis à la commission une lettre de l'Association Village datée du 3 août 2011 et adressée à M. le Préfet des Hauts-de-Seine et à M. le Maire de Courbevoie.

Également à l'ouverture de la permanence, Monsieur Anthony Klein, Conseiller Municipal Urbanisme et Logement, est venu agraffer dans le registre une déclaration préalable du groupe « Une autre ambition pour Courbevoie » et a consulté les dossiers pendant la durée de la permanence.

Pendant la permanence, une vingtaine de personnes sont venues consulter les dossiers et poser des questions aux commissaires enquêteurs exceptionnellement présents le premier jour de l'enquête publique. De nombreuses critiques portant sur l'ampleur du projet ont été émises verbalement mais n'ont pas été portées sur le registre. La commission d'enquête avait d'ailleurs conseillé aux visiteurs de consulter les dossiers avant de préciser et écrire leurs critiques dans le registre. Elle s'est engagée à répondre à ces critiques dans son rapport d'enquête après avoir consulté la société Hermitage ou l'Architecte Forsters + Partners. Cinq personnes seulement ont mentionné par écrit leur passage.

Permanence tenue par Bertrand Maupoumé le samedi 17 septembre de 9 h à 12 h :

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec 3 personnes du Conseil syndical des Damiers du Dauphiné et de Champagne qui ont, par ailleurs, consulté les permis de construire durant toute la durée de la permanence, avec prises de photo de certains documents. Elles m'ont fait part de leurs préoccupations concernant l'avenir de l'Ecole des Cadres (Pavillon Galerie d'Arts dans le projet ?!) et l'Esplanade de couverture de la RD7 (y aura t il une Enquête publique ?). Ces personnes n'ont pas souhaité annoter le registre d'enquête, préférant remettre ultérieurement un courrier/dossier.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Madame Giraud, riveraine de Courbevoie qui s'interroge sur la perte d'ensoleillement sur le Quartier Sainte Marie ? Elle annote le Registre d'enquête.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Monsieur Fessy de l'Association Village, venu constater les conditions de déroulement de l'enquête. Il insiste à nouveau sur le nombre de dossiers consultables, l'espace de consultation, la surveillance, la non consultation le samedi hors permanence du Commissaire Enquêteur, la mise en ligne sur Internet de certaines pièces du dossier (Etude d'impact, ...). Il annote le Registre d'enquête en ce sens. Il soulève, par ailleurs, la question de l'impact du projet sur la station Esplanade de la Défense, déjà saturée en période de pointe.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Monsieur et Madame Djebaili, résidents au Damier de Champagne. Propriétaires particulièrement satisfaits de leurs conditions d'habitat, ils s'interrogent sur le devenir des Damiers restants, de la Résidence de l'Ancre. Ils sont inquiets de l'impact du projet sur son environnement immédiat : nuisances ensoleillement, vent, circulation (rue Général Audran). Ils n'ont pas souhaité annoter le registre d'enquête.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Messieurs Bernhard et Maurois, riverains de Courbevoie qui s'interrogent sur la perte d'ensoleillement sur les rues Molière, Sainte Marie et Racine ? Ils stigmatisent la hauteur du projet, qui pourrait être limitée à 200 m. Ils annotent le Registre d'enquête.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Monsieur Lecoq, propriétaire et membre du Conseil syndical du Damier Dauphiné et de l'ASL/ Association Syndicat libre de la Défense 1. Il déplore la disparition d'une partie des Damiers, projet ambitieux et réaliste du XXème siècle « *éradiqué* » et « *estropié* » par le projet Hermitage. Pour les résidents du quartier Défense 1, moralement « *agressés* », la vie est devenue un « *cauchemar* » administratif, juridique ... avec des perspectives de nuisances : « *les transports* »

en commun restent un point noir pour tous ». Il annote le Registre d'enquête en ce sens. Par ailleurs, s'agissant des problèmes de desserte et plus particulièrement de circulation, il signale qu'il y a cinq écoles et crèche dans la rue du Général Audran !

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Monsieur Gindre, Locataire à Courbevoie (Place Charas). Informé de l'opération projetée, il vient prendre connaissance du projet et fait part d'un grand intérêt pour cet ensemble architectural qui aura un impact très positif sur ce quartier de Défense 1 : commerces, emploi ... IL annote le Registre d'enquête en ce sens.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec deux Messieurs non riverains, venus prendre connaissance du projet et faisant part d'un retour très positif (intérêt pour l'achat d'un appartement). Ces personnes n'ont pas souhaité annoter le registre d'enquête.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Mesdames Bigot et S.T.S. (?), habitant à Neuilly. Elles s'interrogent sur l'impact ensoleillement sur leur quartier, sur les risques d'inondations, sur le ventement, les questions de desserte ... Pour la perte d'ensoleillement, l'Etude d'impact, consultée, n'évoque pas d'influence sur le secteur. Elles annotent le Registre d'enquête en ce sens.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Madame Tatiana Dinulescu, résidente aux Damiers, d'origine roumaine, réfugiée en France et Médecin à l'Hôpital de Neuilly. Elle dénonce avec vigueur les mesures prises pour le logement dans ce secteur de la Défense, les « *lois bafouées depuis 10 ans* », les « *scandales financiers* », les « *origines douteuses des fonds d'Hermitage* » ... Elle préconise des conditions particulières d'achat de leur appartement sur le projet Hermitage Plaza pour les locataires évincés des Damiers (Pourquoi détruire ? »). Elle annote le Registre d'enquête en ce sens.

J'ai eu un entretien à la Mairie de Courbevoie le 17 septembre avec Madame X. locataire au Damier de Bretagne. Elle dénonce les conditions de vie dans ces immeubles condamnés : appartements évacués et murés, plus d'entretien (pannes d'électricité, d'ascenseurs ...). Elle stigmatise les ventes successives d'UAP à Axa, puis à Logitransport, filiale de la RATP, depuis 2001 ...

Permanence tenue par Arnaud de La Chaise le mardi 20 septembre de 14 h à 17 h :

Monsieur Clément Caron, étudiant en urbanisme s'est présenté peu avant l'ouverture de la permanence pour demander une copie du dossier d'enquête au format électronique. Je n'ai pas pu lui répondre favorablement car ce document n'existe pas en revanche, je lui ai conseillé de prendre connaissance du dossier au service des permis de construire pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Environ 15 personnes sont ensuite venues consulter les dossiers entre 14 h et 15 h 30. Entre 15 h 30 et 16 h 45, personne ne s'est présenté. Un quart d'heure avant la clôture, deux personnes habitant les Damiers sont venues se renseigner.

La majorité des personnes présentes étaient inquiètes des nuisances qui vont être apportées par le projet et notamment sur les conséquences des tours sur les transports en commun d'une part et sur les nuisances pendant les travaux d'autre part.

L'association Village est venue se plaindre du manque de place pour consulter les dossiers d'enquête. Pendant les permanences, chaque dossier est consultable sur une table pour le permis Ouest et deux tables pour les tours. En dehors des permanences, trois tables sont également disponibles au service des permis de construire qui est disposé à installer d'autres tables en cas d'affluence. Il faut noter également que les différentes études, impact, vent incendie, etc. sont communes pour chaque demande de permis de construire et peuvent être consultées par trois personnes simultanément. Compte tenu de ce que j'ai constaté pendant ma permanence, ces dispositions me paraissent suffisantes.

Permanence tenue par Claude Andry le vendredi 23 septembre de 9 h à 12 h :

Monsieur Jean-Pierre Gut, demeurant rue Molière à Courbevoie, s'est présenté dès l'ouverture de la permanence pour :

- Savoir comment se déroulait une enquête publique et connaître les règles et usages, en particulier celles et ceux concernant la désignation des commissaires enquêteurs. Je l'ai renseigné et mes explications l'ont satisfait.
- Faire part de ses remarques sur le projet Hermitage Plaza :
 - d'après M. Gut, les « énormes » travaux imputables au chantier des tours Hermitage créeront d'importants embouteillages sur les quais de Seine et la RD7, aux abords immédiats du chantier. Il lui paraît nécessaire de résoudre cette question en préalable à l'ouverture de chantier.
 - La Défense est « un désert » en dehors des heures d'ouverture des bureaux. Ce projet situé à la périphérie de La Défense ne donnera pas plus de vie au quartier car les appartements « de luxe » resteront vides et il y a encore trop de bureaux créés alors que nombres d'étages des autres immeubles sont inoccupés actuellement.
 - la tour Montparnasse est une « véritable verrue » dans l'espace parisien. Les tours Hermitage, beaucoup plus hautes que la tour First (delta de 84 m / dalle), renforcent cet aspect disproportionné entre les différents projets d'immeubles de très grande hauteur (ITGH). C'est encore pire quand on les compare aux anciens immeubles de La Défense.
 - l'étude d'impact du dossier sous-évalue l'effet ensoleillement, en particulier pour le secteur de la rue Molière où M. Gut habite. Ce qui contribue à une dévaluation de la valeur de son patrimoine. D'après M. Gut, l'étude d'impact n'est pas crédible.
 - ce projet augmente de manière inconsidérée le nombre de bureaux sur le site de La Défense : c'est inapproprié.
 - les appartements prévus seront d'un haut standing, et donc inaccessibles à beaucoup de personnes. Seront-ils tous vendus ? Si non, l'équilibre financier ne pourra être tenu par le promoteur. Qu'advient-il du quartier Défense 1 ?
 - Hôtel de luxe dans le bas de la tour Sud : projet inutile.
 - Conclusion : avis défavorable au projet de construction des deux tours.

Maître Amandine Jollit du cabinet d'avocats LGH & Associés de Paris (17^e) a sollicité l'autorisation de photocopier une dizaine de pages des dossiers et prendre connaissance des avis émis par l'autorité environnementale sur les demandes de permis de construire des bâtiments Hermitage Plaza.

Une journaliste du journal « Le Parisien » a demandé à consulter le registre d'enquête. Elle a pris des notes durant près d'une heure sans faire de commentaires.

Madame M.F Quillet a consulté les dossiers et a noté son avis sur le projet, par écrit (registre). Elle m'a ensuite fait part de ses craintes concernant particulièrement les nuisances de bruit et poussière dues au chantier de démolition. Elle habite l'immeuble des Damiers Dauphiné et garde encore « des traces » du chantier de la tour First.

J'ai également reçu la visite de Madame Emily Pichat, chef de projet à l'EPADESA, qui souhaitait savoir comment se déroulait l'enquête publique.

Sept personnes sont venues consulter le dossier, sans me faire de commentaires : sauf Madame Chrystelle Hocquet qui a noté son désaccord sur le registre.

Permanence tenue par Arnaud de La Chaise le lundi 26 septembre de 9 h à 12 h :

La première personne s'est présentée à 9h30. Il s'agissait de Madame Hubin, journaliste au journal Le Parisien qui a passé la matinée à consulter les dossiers et le registre.

Environ 10 personnes sont ensuite venues consulter les dossiers et notamment les chapitres relatifs aux nuisances liées à la perte d'ensoleillement que le projet va apporter à l'immeuble des Damiers Champagne.

Plusieurs personnes sont venues porter des critiques, à mon avis, non étayées sur les dossiers et notamment ont affirmé que les fondations des tours étaient insuffisantes et que le projet ne prenait pas en compte le tracé du RER A et du projet EOLE qui, selon eux, traverserait l'emprise des travaux.

En fin de permanence, Madame Le Guenniou, m'a demandé quelle est la consommation énergétique primaire prévue des tours. Je n'ai pas pu la renseigner mais, après consultation du dossier d'étude d'impact, elle a trouvé la réponse à sa question en page 261. La consommation d'énergie est de 31kWh/m²/an pour la tour Est et de 4131kWh/m²/an pour la tour Sud. La consommation réglementaire étant de 5131kWh/m²/an.

Permanence tenue par Bertrand Maupoumé le vendredi 30 septembre de 14 h à 17 h :

1 - Déroulement et problèmes

Sur le chemin, entre le Métro Esplanade de la Défense et la Mairie de Courbevoie, j'ai pu vérifier la permanence de l'affichage de l'avis d'enquêtes publiques : 23 affiches observées.

A ma demande, Madame ZMIT m'a remis

- une copie du Rapport d'enquête (18 avril – 20 mai 2011) sur le permis de construire de la tour AIR² ;
- une copie obtenue de l'EPADESA du Cahier des chantiers à faibles nuisances.

Un deuxième registre d'enquête a été ouvert pour le jeudi 29 septembre.

A l'ouverture de la permanence, j'observe un courrier du 29 septembre du Groupe Opposition « Mouvement démocrate » qui demande :

- une prolongation d'enquête de 15 jours,
- une mise à disposition des études d'impact sous format numérique,
- en cas de prolongation d'enquête, une mise à disposition du Public des dossiers les samedi 15 et 22 octobre.

Arnaud de la Chaise, contacté aussitôt par mes soins, confirme les positions négatives prises précédemment.

2 - Présentation et analyse des observations du public

Observations verbales

- Entretien avec Madame Hautefort, résidente rue Molière, qui fustige la hauteur exagérée des tours, pour des raisons de sécurité et d'esthétisme, et s'interroge sur la question de la desserte du projet (circulation, transports en commun). Les riverains de la rue Molière se mobilisent pour « *atténuer le projet* ». Elle annote le Registre d'enquête en ce sens.

Entretien avec Monsieur Roger, résident rue Molière, qui présente un questionnaire en 6 points :

- la desserte routière du projet ?
- la saturation des transports en communs (déjà effective) !
- le symbole (de « *mégalo manie* »), les « *deux doigts* » qui désignent la Défense à un acte de malveillance spectaculaire ... en plein axe d'approche aérienne de nos aéroports du Bourget et de Roissy !
- les nuisances de chantier (bruit, poussière, circulation) ?
- le défilé aérien du 14 juillet ne sera-t-il pas impacté ?
- l' « *image bafouée* » de Courbevoie, « *ville discrète et sage* » (à côté de Neuilly « *bling-bling* » !) ...

Il faut ramener la hauteur du projet Hermitage à celle des tours existantes.

Monsieur Roger annote le Registre d'enquête en ce sens.

- Entretien avec Monsieur Fessy de l'Association Village, venu récupérer un dossier. Il est mis en contact avec le Président de la Commission d'enquête. Il soulève, à nouveau, la question de l'impact du projet sur la station Esplanade de la Défense, déjà saturée en période de pointe.

- Entretien avec Monsieur Rich, résident rue Molière, Président du Conseil syndical des « Jardins de Seine », Coordinateur du syndicat des Copropriétaires du « Mail du Front de Seine » – qui « *s'exprime au nom de tous* ». Il estime que la communication de la Ville de Courbevoie est « *très confidentielle* » et que l'affichage de l'avis d'enquête est très limité.

Il estime que l' « *écran* » constitué par les tours Hermitage est similaire à celui de la Tour Eiffel et un fois et demi ceux des tours Montparnasse et First. En matière d'ensoleillement, ce « *mur de béton et de glace* » sera du lever au coucher du soleil, alternativement, un « *miroir réfléchissant/ aveuglant* » et un « *paravent de luminosité et de chaleur* » ...

Cet ensemble attirera un afflux d'entreprises, de résidents, de visiteurs, de véhicules pour lequel aucune infrastructure n'est en place. Il faut donc réaliser la desserte avant de considérer un vrai projet viable. Monsieur Rich remet une fiche « Observations remises le 30 septembre en Mairie », consignée sur le registre d'enquête. Il s'engage, par ailleurs, à consulter le Rapport de la Commission d'Enquête après les enquêtes.

- Passage de Madame Le Guenniau, résidente de Courbevoie, « *très attachée à la dimension écologique* », qui évite tout contact avec le Commissaire enquêteur et annote le registre d'enquête.

- Entretien avec Madame Roubertie, riveraine Damier de Champagne. Pour cette personne, c'est le projet Ouest qui apporte le plus de nuisances au Damier Champagne, construit à 8m de l'existant et dominant l'effet damier/terrasses de Champagne avec, au niveau de la dalle, des « effets de couloir, de coupe-gorge »

De plus, le projet n'a de sens que si la couverture de la RD7 est réalisée. Quelle garantie ? Elle signale que certains lieux / parties communes sont propriété de l'ASL/ Association Syndicat libre de la Défense 1.

- Entretien avec Monsieur et Madame Kessler, retraitées et résidentes « Jardins de Seine » à Courbevoie, venues confier leur inquiétude ... voir détresse devant ce projet : « *de toutes façons, les carottes sont cuites* » !

- Entretien avec Monsieur Ruiz (accompagné de M. ?) qui soutient le projet (« *audacieux* »), qui va apporter du dynamisme et de l'emploi à Courbevoie et à la région parisienne. Il souhaiterait que la couverture de la RD7 soit prolongée jusqu'au pont de Neuilly. Il demande à consulter un avis de la DGAC antérieur à celui du 26 juillet 2011 (le 21 juin ?!). Il demande les dates estimées de démolition. Il annote le Registre d'enquête.

- Entretien avec Mademoiselle X. du Bureau d'études « Aximum », qui réalise une étude sur la circulation dans ce secteur de Courbevoie et recherche des informations sur le trafic et les accès parcs de stationnement des rues Général Audran et de l'Ancre ... Après consultation des documents d'Impact, contact lui est donné de la Société Hermitage.

- Entretien avec Monsieur Bonnamy, résident rue Molière, qui s'étonne de la réalisation de ce projet avant celle des accès Métro, RER, automobiles et piétons ... Il annote le Registre d'enquête en ce sens.

Permanence tenue par Arnaud de La Chaise le lundi 3 octobre de 14 h 30 à 17 h 30 :

Je me suis présenté en mairie de Neuilly sur Seine où le dossier était présenté au public dans le service de l'urbanisme.

Pour ma permanence, la mairie avait mis à ma disposition une grande table où j'ai pu recevoir simultanément les personnes venues me consulter afin que les questions des uns puissent profiter aux autres.

Quinze personnes se sont relayées dans une ambiance très cordiale.

Au milieu de la permanence, Bertrand Maupoumé, membre de la commission, est venu observer le déroulement de la permanence.

Les observations émises par mes visiteurs peuvent se classer en trois thèmes :

1. Regrets que la mairie n'ait pas donné plus de publicité à cette enquête ;
2. Opposition farouche au projet sur la base d'arguments très personnels : le projet est trop grand, trop haut, il va provoquer trop de nuisances dans tous les domaines, son financement est aléatoire ;
3. Critique de l'étude d'impact portant sur les études de perte d'ensoleillement des immeubles de Neuilly.

Mes réponses ont été les suivantes :

1. La publicité légale a été respectée. Il n'appartient pas à la commission d'enquête de donner des instructions à la mairie.

2. J'ai respecté la position de mes interlocuteurs qui trouvaient le projet trop grand ou trop haut car il s'agit là d'opinion personnelle. En revanche, j'ai expliqué que le projet était bien étudié dans la plupart de ses aspects et qu'il se justifiait par la nécessité de modernisation du quartier de la Défense.
3. J'ai reconnu que l'étude de perte d'ensoleillement de Neuilly contenue dans le dossier d'enquête était insuffisante. J'ai expliqué que la société Hermitage avait demandé une étude complémentaire au CSTD dont j'ai présenté les premiers résultats au public. Toutefois, cette étude était insuffisante car elle ne permettait pas de localiser l'incidence des ombres des tours sur les immeubles de Neuilly. J'ai indiqué que l'étude finale serait jointe au rapport d'enquête.

Permanence tenue par Claude Andry le samedi 8 octobre de 9 h à 12 h :

Il y a eu en permanence plus de 10 personnes durant la permanence. Beaucoup de discussions, mais dans une ambiance courtoise. Il y a eu plus de 30 personnes qui sont venues ce jour. J'ai noté que beaucoup de ces personnes avaient photocopié, scané, photographié les documents mis à la disposition du public. Je ne me suis pas opposé à cela puisque ces documents sont publics. En revanche, j'ai catégoriquement refusé qu'une personne emporte un dossier pour le lire « à tête reposée » car elle a dit qu'il est impossible d'analyser un tel dossier en aussi peu de temps.

Les observations émises par mes visiteurs peuvent se classer en trois thèmes :

1. Oui à de tels projets mais pas à La Défense,
2. Opposition farouche au projet sur la base d'arguments très personnels : le projet est trop grand, trop haut, il va provoquer trop de nuisances dans tous les domaines, son financement est aléatoire,
3. Critique de l'étude d'impact portant sur les études de perte d'ensoleillement,

Mes réponses ont été les suivantes :

1. Dans ce type d'enquête, la commission d'enquête veille à vérifier que l'intérêt général l'emporte sur l'intérêt particulier. C'est l'avis que donnera la commission, mais seulement une fois l'enquête publique terminée, après avoir analysé chacune des observations faites.
2. J'ai respecté la position de mes interlocuteurs qui trouvaient le projet trop mégalomane car il s'agit là d'opinion toute personnelle. En revanche, j'ai expliqué que le projet était bien étudié dans la plupart de ses aspects et qu'il se justifiait par la nécessité de modernisation du quartier de la Défense. J'ai transmis tous les avis des autorités consultées (DRIEE, Sécurité Civile, DGAC, etc ...) pour que le public présent puisse en prendre connaissance.
3. J'ai reconnu que l'étude de perte d'ensoleillement contenue dans le dossier d'enquête était insuffisante. J'ai expliqué que la société Hermitage avait demandé une étude complémentaire au CSTD dont j'ai présenté les premiers résultats au public. Toutefois, cette étude était insuffisante car elle ne permettait pas de localiser l'incidence des ombres des tours sur les immeubles de Neuilly. J'ai indiqué que l'étude finale serait jointe au rapport d'enquête.

Permanence tenue par Bertrand Maupoumé le lundi 10 octobre de 9 h à 12 h :

1 - Déroulement et problèmes

Sur le chemin, entre le Métro Esplanade de la Défense et la Mairie de Courbevoie, j'ai pu vérifier la permanence de l'affichage de l'avis d'enquêtes publiques.

Personnes rencontrées = 11

Observations sur le registre d'enquête = 6

Courriers déposés = 4

J'ai fait réaliser une copie des feuillets des registres d'enquête du lundi 3 octobre au lundi 10 inclus.

Un troisième registre d'enquête a été ouvert le lundi 10 octobre.

En fin de permanence, j'ai pris un contact avec un commerce du site (Pharmacie) et je ferai de même le 11 octobre (les Feuillantines), m'étonnant de ne pas avoir eu, encore, d'observation de ces commerces « déplacés ».

2 - Présentation et analyse des observations du public

Observations verbales (permanence du lundi 10 octobre 2011)

Entretien avec Monsieur Charron, Conseiller de Quartier et co-proprétaire au Damier Champagne. Il souligne le fort impact du projet de bâtiments Ouest. Construit à près de 8 m de l'existant, il domine les terrasses du Damier Champagne. Il dépose un « Etude publique sur le projet Hermitage Plaza - Questions adressées par les Conseils syndicaux des Damiers du Dauphiné et de Champagne représentant 440 copropriétaires et environ 1 100 habitants », dossier qui développe en 11 points les interrogations et constats des riverains immédiats du projet « sur une étude d'impact qui n'analyse pas suffisamment l'état initial du site et de son environnement, ni les effets du projet sur l'environnement, la commodité du voisinage, la santé des habitants, la sécurité et la salubrité publiques ». Il annote le Registre d'enquête.

Entretien avec Monsieur Fessy de l'Association Village, venu déposer un courrier demandant la prolongation de l'enquête. Il soulève, à nouveau, la question de l'impact du projet sur la station Esplanade de la Défense, déjà saturée en période de pointe. Il précise que la limitation des consommations énergétiques des bâtiments neufs est désormais fixée par la Réglementation thermique 2012 (RT2012) et non plus 2005. Il estime le projet ne respecte pas les prescriptions du PLU pour ce qui concerne le stationnement des véhicules. Il annote le Registre d'enquête en ce sens.

Entretien avec trois mandataires de la société UGITOUR, propriétaire des Hôtels Ibis et Novotel, et des Résidence hôtelières Citadines et Harmonie Fraser Suite situés sur une assiette foncière contiguë à celle du projet Hermitage. Chargés de « s'assurer du respect des intérêts des exploitants des hôtels et résidences hôtelières à qui ils doivent une jouissance paisible des immeubles », ils déposent un courrier d'AXA Real Estate. Ce dossier évoque les risques d'atteintes aux droits de propriété voisins (empiètements, servitudes, distances minimales entre bâtiments), le manque de visibilité du remaniement des voies (sens circulation et accessibilité pompiers) et le manque de maîtrise de la gestion des flux routiers et piétons, les préjudices d'ensoleillement et de vue subis par les immeubles et exploitants, les problèmes de fonctionnement de l'Association Syndicale Libre/ ASL « Les Damiers – Courbevoie » qui gère les équipements communs du secteur suite au retrait des entités du projet, les difficultés d'appréhension des projets associés de restructuration des espaces publics et de prolongement et rehaussement de la dalle Défense 1 (couverture de la RD7). Monsieur Mattler, responsable Développement d'AXA real Estate, annote le Registre d'enquête.

Entretien avec Madame Caldaïton, résidente de Courbevoie, rue Molière, venue prendre connaissance du projet et qui s'interroge sur la desserte du projet (circulation, transports en commun) et la perte d'ensoleillement. Elle annote le Registre d'enquête en ce sens.

Entretien avec Monsieur Ruiz (accompagné de M. Vinart Clerc ?) qui soutient le projet (« un besoin de modernité et de nouveauté »), qui va « revitaliser et redynamiser une partie de la Défense qui vieillit ». Il recherche toujours un avis de la DGAC antérieur à celui du 26 juillet 2011. Monsieur Clerc annote le Registre d'enquête en ce sens.

Entretien avec Madame Héroin, résidente de Courbevoie, rue Molière, venue prendre connaissance du projet et qui s'interroge sur la question de la perte d'ensoleillement.

Entretien avec Madame Augier, locataire au Damier de Bretagne. Elle dénonce à nouveau les conditions de vie dans ces immeubles condamnés où tout est fait (ou non fait) pour hâter les départs ... Elle stigmatise toujours les ventes successives d'UAP à Axa, puis à Logitransport, filiale de la RATP, depuis 2001 ... S'agissant du départ des locataires des damiers Champagne, Anjou et Infra elle précise : « c'est une grosse farce » ! Elle prétend ne pas avoir de proposition de relogement. Elle annote le Registre d'enquête.

Entretien avec Monsieur Hammich, propriétaire au Damier Dauphiné. Il déplore les affichages inaccessibles, les démolitions projetées de parties communes sans accord des propriétaires, les mesures préventives prises dans les damiers voués à évacuation, les agressions verbales et fausses propositions du groupe Hermitage (ravalement de façade compensatoire sans fonds disponibles), les forages tests, le tracé du RER A ...

Permanence tenue par les membres de la commission le mercredi 12 octobre 14 h 30 à 17 h 30 :

Beaucoup de monde est venu rencontrer les commissaires enquêteurs durant cette dernière permanence. On peut estimer l'affluence à environ 50 personnes.

Toutes ces personnes étaient parfaitement au courant du dossier et donc du contenu de l'opération pour laquelle trois permis de construire avaient été déposés.

Quelques unes sont venues poser des questions complémentaires, d'autres sont venues consulter les précédents registres et faire des photocopies des observations déjà inscrites, la majorité est venue inscrire ses dernières observations de telle sorte qu'un quatrième et un cinquième registre d'enquête ont été ouverts.

Les commissaires s'étaient organisés de la façon suivante : B. Maupoumé recevait individuellement les derniers visiteurs tandis que C. Andry et A. de La Chaise se chargeaient de répondre aux questions, de faire circuler les registres pour que chacun puisse en prendre connaissance, les compléter, faire des photocopies et surtout de surveiller à ce qu'aucun registre ne disparaisse.

Résumé des entretiens de B. Maupoumé :

- Entretien avec Monsieur François Charlery, Ingénieur bâtiment demeurant à Neuilly, qui conteste certains avis des Services associés (DGAC, GRT Gaz et Sous-commissions Sécurité) et s'étonne des dérogations accordées ! Il remet un dossier à annexer au registre d'enquête.

- Entretien avec Monsieur Dupoust, Architecte DESA, intervenant pour l'Ecole des Cadres/EDC dont l'infrastructure (deux établissements) située au pied des Damiers de Champagne et Place de Seine, sous la dalle, est impactée par la tour Est et les bâtiments Ouest projetés. Il y

a, selon M. Dupoust, beaucoup de « flou » avec Hermitage dans les contacts visant à l'évacuation de la Place de Seine pour les premières démolitions et une réinstallation provisoire en sous-sol des Damiers, avec une perspective de poursuite difficile des scolarités durant le chantier dont le phasage est mal connu ... avant une réinstallation dans le bâtiment central de bureaux (PC Ouest) ... Il annote le Registre d'enquête.

- Entretien avec Madame Sauloup, propriétaire de la pharmacie des Damiers, galerie des Damiers. Un fonds de commerce acheté en 2007 ... Son bail court jusqu'en 2017. Elle déplore le manque de communication du groupe Hermitage sur les échéances, l'abandon d'un premier projet de déplacement Place des Saisons, l'absence de proposition de juste indemnisation. Le permis de démolir a été affiché Place des Saisons sans autre information ... Elle annote le registre d'enquête en ce sens.

- avec Monsieur Chassang, propriétaire du Restaurant/ Brasserie « Les Feuillantines » (250 couverts/ jour). Très attaché à son établissement (propriétaire du fonds de commerce depuis 1978 sont le bail court jusqu'en 2015), il fait état des pressions subies pour qu'il quitte son restaurant. Il n'est pas opposé au projet mais estime qu'on lui doit une juste indemnisation pour se déplacer. Il est « *prêt à négocier* ». Il annote le registre d'enquête en ce sens.

INCIDENTS PENDANT L'ENQUÊTE

Le samedi 17 septembre 2011, à l'issue de sa permanence, Monsieur Bertrand MAUPOUME, commissaire enquêteur, a constaté la disparition de la notice architecturale de la Tour Sud. Cette disparition a été immédiatement signalée à la personne responsable de l'enquête à la mairie de Courbevoie qui a remplacé ce document par un document identique qu'elle avait en réserve.

Cet incident a fait l'objet d'une déclaration de main courante auprès de la préfecture de police de Courbevoie. (Annexe 5).

A l'issue de l'enquête, la commission d'enquête a repris les registres déposés en mairie de Courbevoie pour en analyser leur contenu tandis que M. le Maire de Neuilly sur Seine a transmis à la commission, par bordereau d'envoi daté du 13 octobre 2011, les deux registres d'enquête déposés dans sa mairie ainsi que le certificat d'affichage (Annexe 22)

DOCUMENT 1

CHAPITRE 3

EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUÊTE

Observations reçues avant l'ouverture de l'enquête :

Lettre de Monsieur André Fessy à M. le Préfet des Hauts de Seine en date du 3 août 2011

(Annexe n°7)

Contenu de la lettre

Association Village se tourne vers vous [*le Préfet des Hauts de Seine*] pour que vous interveniez afin que l'enquête publique concernant le permis de construire du projet Hermitage puisse se dérouler dans des conditions dignes d'une consultation publique.

Nous avons eu récemment l'expérience douloureuse du déroulement de l'enquête relative à la tour Phare. Sur ce dossier, nous avons constaté un mépris total de la part du maître d'ouvrage UNIBAIL A ce mépris s'est ajouté un manque de considération criant de la part du commissaire enquêteur, qui osa même conclure qu'aucune motivation exprimée au cours de l'enquête ne pouvait être prise en considération alors même que ces remarques citoyennes représentaient 94 pages ! Certes, il refînt tout de même une remarque mineure obligeant l'EPADESA à trouver une solution pour permettre le stationnement de deux cents vélos et quatre vingt dix motos.

L'enquête a également pâti d'une obstruction constante à la consultation des documents au travers :

- d'un nombre de dossiers insuffisant,
- d'un espace de consultation totalement inadapté,
- d'une absence fréquente du personnel chargé de veiller au respect des documents mis à disposition,
- d'horaires restreints sans ouverture le samedi en raison de l'absence du Commissaire Enquêteur.

Rajoutons également la durée insuffisante de l'enquête qui se superposait de plus à celle de la Tour Majunga ce qui fit dire au Commissaire Enquêteur que nombreuses furent les personnes venues consulter le dossier sans avoir de remarques !

Fort de cette douloureuse expérience, Association Village vous saisit aujourd'hui pour que cette ubuesque situation ne se renouvelle pas.

Le dossier Hermitage, est plus complexe que celui de la tour Phare car il couvre en réalité trois permis de construire pour un seul projet. Et donc, trois dossiers donneront du travail à trois commissaires enquêteurs sachant qu'actuellement:

- il n'est prévu de mettre à disposition qu'un seul exemplaire des dossiers,
- l'espace mis à disposition du public est insuffisant pour permettre la consultation satisfaisante de ce seul dossier en dehors de la présence du (ou des) commissaire enquêteur,
- seule une table et quatre chaises seront disponibles,
- le volume des dossiers interdit à quiconque de consulter les plans, sur le peu de surface de la table mise à disposition

La complexité du dossier interdit de travailler sérieusement sans rester plusieurs heures sur place. C'est pourquoi nous vous demandons d'intervenir pour que soient prises des mesures permettant un meilleur déroulement de l'enquête, digne de tous ceux qui souhaitent apporter leur contribution citoyenne. Ainsi, nous suggérons de mettre à disposition un nombre suffisant et raisonnable de dossiers (trois ou quatre). De même, l'enquête publique doit permettre la consultation des documents au plus grand nombre en essayant de réserver peut être un ou deux créneaux supplémentaires d'ouverture compatibles avec les obligations professionnelles courantes. Enfin, il pourrait être intéressant de consulter tout ou partie du

dossier, notamment l'état initial et l'étude d'impact, sur internet. Enfin pourquoi ne pas organiser une réunion publique comme ce fut le cas pour la RD7, partie intégrante du dossier ?

Souhaitant avoir été explicite dans notre demande et clair dans l'exposé de notre préoccupation, nous espérons que vous pourrez intervenir auprès du maître d'œuvre, des commissaires enquêteurs et de Monsieur le maire de Courbevoie pour que soient prises en compte nos demandes.

Avis de la Commission d'enquête

La commission a lu avec le plus grand soin la lettre de M. Fessy et compte mettre tout en œuvre pour que la présente enquête soit menée dans le cadre d'un dialogue positif avec les Associations.

Il n'entre pas dans la mission de la commission de faire la critique des enquêtes précédentes.

En ce qui concerne la présente enquête, la commission remarque :

Si le dossier d'enquête présenté au public est effectivement volumineux et paraît impressionnant à son ouverture, il faut l'aborder en tenant compte des points suivants :

- Le nombre de documents est certes important mais les notices techniques sont explicites et détaillées.
- Les études d'impact et d'incendie sont quasiment identiques pour les trois demandes de permis de construire.
- Dans chaque étude d'impact ou d'incendie, une table des matières permet de conduire le lecteur directement à la réponse à sa question.
- Les plans sont présentés sous le format A3, format pratique mais qui peut être critiquable en raison de la taille de la police employée. En revanche, il est donné le détail de chaque niveau et les élévations sont claires.
- Pour que chacun puisse comprendre le dossier, il a été prévu une exposition dans le hall de la Mairie de Courbevoie et une maquette présente très clairement l'implantation de l'ouvrage. Une réunion publique n'a donc pas été estimée nécessaire par la commission.
- Deux dossiers sont mis à la disposition du public.
- Enfin, il a été prévu dix permanences, dont deux le samedi, pendant lesquelles un commissaire enquêteur pourra répondre aux questions du public ou améliorer, si nécessaire, les conditions d'examen des dossiers.

Observations reçues pendant l'enquête :

Observation orale adressée à la commission d'enquête pendant une permanence

Observation de Monsieur Jean-Pierre Gut, 8 rue Molière à Courbevoie :

Les observations de Monsieur Gut n'ont pas été transcrites dans le registre, Monsieur Gut disant faire confiance au commissaire enquêteur pour rapporter fidèlement l'entretien qu'ils ont eu le 23 septembre durant plus d'une heure. Par simplification, on considérera donc ces observations comme ayant été notées dans le registre.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête fait remarquer à Monsieur Gut que seules les observations écrites sont prises en compte.

Commission d'enquête :

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

- Remarque n°1 : L'EPADESA nous a dit engager une concertation avec les riverains à partir du 17 octobre 2011 pour expliquer les réaménagements prévus sur la voie de l'Ancre et la voie des Blanchisseurs qui doivent être déplacées en raison de l'emprise du projet Hermitage Plaza. Le bureau d'étude INGEROP (Conseils & Ingénierie) est chargé de l'étude. D'autre part, l'EPADESA est consciente des problèmes liés au stationnement sauvage : il nous a été dit que des mesures seraient prises pour interdire les stationnements sauvages et pour améliorer les flux de circulation dans le secteur. D'autre part, le maître d'ouvrage souhaite installer un port fluvial temporaire durant toute la durée du chantier (y compris la démolition des immeubles Damiers Infra – Anjou et Bretagne) afin de limiter au minimum la circulation des poids-lourds dans le secteur.

D'autre part, le promoteur estime l'impact du projet Hermitage sur le trafic routier aux heures de pointe à + 294 véhicules / heure le matin. Il est compréhensible que cette augmentation ne se fera pas à 100% sur les rives de Seine.

Il est à noter également que la mode conduit les usagers à utiliser de plus en plus des véhicules à deux roues, ce qui améliore la fluidité du trafic.

- Remarque n°2 : même réponse qu'à l'observation n°26.
- Remarque n°3 : le projet Hermitage est cohérent avec le SDRIF et le PLU de la commune de Courbevoie. Il conduira à se forger une image nouvelle de Paris et de son agglomération sans pour autant enlaidir le paysage.
- Remarque n°4 : l'étude menée sur ensoleillement nous semble complète. L'impact majeur est sur la tour Neptune qui est occupée par des bureaux. Voir la réponse faite à l'observation n°22.
- Remarque n°5 : la création de surface SHON en terme de bureaux n'est que de 14% pour les trois permis. Le reste est constitué de logements, de commerces, d'un auditorium, de spa et d'un hôtel. Le projet nous semble équilibré aller dans le sens de l'évolution de l'animation de La Défense.
- Remarque n°6 : on peut considérer que le projet immobilier Hermitage est un projet « de logements résidentiels », qui vise à dynamiser les lieux tout en créant un nouveau « morceau » de ville qui redonnera une nouvelle image au quartier. Le contrôle de la fiabilité de la société Hermitage n'entre pas dans le domaine de la commission d'enquête.
- Remarque n°7 : le projet Hermitage semble cohérent à la Commission avec l'activité économique du quartier de La Défense et sa proximité avec Paris.

Lettres adressées à la commission d'enquête

La commission a reçu 9 lettres numérotées de 1 à 9 et figurant dans le chapitre ANNEXES sous les numéros 7 à 15.

Chacune de ces lettres est reproduite dans les pages qui suivent et suivies de l'avis de la commission d'enquête.

Lettre n° 1 de la société d'Avocats L.G.H. & Associés » pour ALLIANZ VIE (Annexe n°7)

Contenu de la lettre

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.

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 1er 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 1er 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.

Commission d'enquête :

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

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 MARSELLE 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 toiletter 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 paraissaient 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

Commission d'enquête :

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

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 à 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 auxdites 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 NEPTUNE et notamment et autres riverains de pouvoir stationner.

2. Sur les conditions d'accès de la Tour NEPTUNE :

Il apparaît de la lecture des dossiers d'enquêtes publiques que des solutions sont proposées quant à l'accès de la Tour NEPTUNE, emportant modification substantielle de son hall d'entrée et également de ses lieux d'accès pour devenir latéraux et non plus en façade de la Tour.

Cette modification est présentée comme un fait acquis alors même que la Tour NEPTUNE ne s'est pas prononcée sur ces modifications.

L'accès piétonnier à la Tour NEPTUNE ne peut s'envisager sans examiner les conditions d'accès de son personnel par la passerelle (2 500 salariés) qui est proposée pendant la durée des travaux (cinq années) et les conditions de stationnement du fait de la suppression des parkings Seine et Saisons, dans lesquels les salariés de la société ALLIANZ VIE stationnent pendant la durée des travaux et après la réalisation de ceux-ci.

La lecture du projet ne permet pas d'avoir une visibilité sur l'évolution de la zone pendant les travaux.

Cette évolution intéresse au plus haut point ALLIANZ VIE, propriétaire de la Tour NEPTUNE, laquelle est, selon les dires mêmes des pétitionnaires aux demandes de permis de construire, la plus impactée par la réalisation du programme Tours HERMITAGE.

Aucune indication n'est apportée quant à la validation par les Autorités des conditions d'accès à la Tour NEPTUNE.

3. Sur l'absence de logements sociaux :

Il convient de se demander en quoi le projet HERMITAGE respecte le schéma des orientations générales d'urbanisme s'agissant d'un secteur proche de la Seine, destiné à accueillir notamment des programmes de logements et de logements sociaux.

Le projet ne propose aucune construction de logement social.

Seul le permis OUEST envisage la construction d'une mini résidence étudiante.

Il convient de constater le mitage effectué entre les différentes demandes de permis de construire et, à raison du saucissonnage dans le cadre de la réalisation des travaux, la même remarque que précédemment doit être relevée pour cette approche globale d'un projet qui fait l'objet de trois demandes de permis de construire et non pas d'une seule demande d'autorisation de construire.

Mais il apparaît que le projet emporte des incidences constitutives soit de violations du PLU soit de violations de règles de sécurité.

E. Sur les violations manifestes découlant des dossiers d'enquêtes publiques

1. Sur l'inversion du skyline :

Le PLU de COURBEVOIE a prévu l'instauration d'un skyline afin de respecter une courbe qui allait s'élever de la Seine vers l'intérieur de LA DEFENSE.

Or, la réalisation des Tours HERMITAGE à une hauteur pour le moins exceptionnelle, à savoir, 349 NGF (213 mètres au-dessus de la Tour NEPTUNE), est constitutive d'une inversion manifeste du skyline.

Cette appréciation du skyline doit intervenir impérativement à partir de l'axe de la Concorde, poursuivi par l'Arc de Triomphe et la Grande Arche à LA DEFENSE.

Ce point n'est nullement explicité dans les dossiers d'enquêtes publiques.

Or, il apparaît du PLU de la Commune de COURBEVOIE qu'un skyline a été créé afin de pouvoir respecter une ligne partant de la Seine et s'élevant vers le quartier de renouveau de LA DEFENSE.

La rénovation de la Tour FIRST intervenait dans le cadre du strict respect du skyline.

Le caractère monumental des Tours HERMITAGE rompt d'une manière incontestable le skyline découlant du PLU de la Commune de COURBEVOIE.

En outre, il convient de se poser la question de l'intégration du projet HERMITAGE dans un quartier où les immeubles sont anciens.

La réalisation des Tours HERMITAGE remet en question l'axe de perspective qui a été créé depuis celui de la Place de la Concorde, poursuivi par l'Arc de Triomphe et l'Arche de la Défense dans une continuité tant au niveau des volumes que de la hauteur.

Le skyline prévu aux termes du PLU de la Commune de COURBEVOIE intervenait dans le même état d'esprit.

L'ensemble du volet paysager met en exergue l'effet monumental créé par les Tours HERMITAGE sans aucune justification urbanistique.

2. Sur le non respect des distances de sécurité entre les ouvrages :

Les documents graphiques dont la consultation n'a pas été aisée ainsi qu'il l'a été précédemment indiqué, ne permettent pas d'apprécier le respect des dispositions de l'article GH 7 de l'arrêté du 18 octobre 1977 par rapport aux constructions voisines du projet.

Pire, il est indiqué expressément que des conventions de renonciation à des règles de sécurité de distance devront être régularisées, notamment entre les pétitionnaires au permis de construire de la Tour HERMITAGE EST et la société ALLIANZ VIE, propriétaire de la Tour NEPTUNE, pour que la réalisation du projet puisse se concrétiser.

Il convient d'indiquer qu'aucune convention n'est à ce jour régularisée ni les prémisses d'une telle convention.

Sur le respect des règles d'isolement du voisinage et autres volumes de protection (article GH7 et GH 8 précités), la société ALLIANZ a encore relevé une antinomie dans le dossier soumis à enquête publique et plus précisément dans la notice de sécurité incendie, qui lui préjudicie au plus haut point.

La notice de sécurité incendie telle que consacrée expressément à la TOUR EST, document PC40 révisé au 11 juillet 2011, indique au titre du volume de protection « la TOUR EST sera très élevée et certaines portions de façade s'inclineront légèrement vers l'extérieur. En conséquence, le volume de protection de la TOUR EST, tel que défini à l'article GH7, n'empiètera sur aucun des immeubles voisins. Les seuls aménagements qui seront disposés au niveau RdD dans le volume de protection, seront des tables et chaises en matériaux MO ».

Parallèlement, l'annexe 1 de la note de présentation générale de sécurité incendie indique au point 3.4 intitulé « volume de protection et voisinage » :

« Les TOURS SUD et EST seront très élevées et certaines façades s'inclinent légèrement vers l'extérieur. En conséquence :

- le volume de protection de la TOUR SUD, empiète sur le fond voisin où est implanté l'hôtel IBIS, sans surplomber l'hôtel,
- celui de la TOUR EST ne surplombe aucun bâtiment voisin.

..... »

Cette notice actualisée au 11 juillet 2011 comprend un alignement d'astérisques qu'on ne saurait s'expliquer si la Société ALLIANZ VIE n'avait pu obtenir par ses propres moyens sur le site internet de la Direction de la Sécurité Civile le relevé des avis de la réunion du 3 mars 2011 des sous-commissions ERP et IGH de la Commission Centrale de Sécurité, lequel ne figure pas aux dossiers d'enquêtes publiques.

En effet, ce document qui aurait dû figurer intégralement en tant qu'avis obligatoire au dossier des avis des autorités administratives consultées, précise la teneur de la dérogation n° 5 sollicitée par le pétitionnaire à l'article GH7 concernant le volume de protection de la TOUR EST.

Dans cet avis, il est précisément indiqué que :

« L'ITGH HERMITAGE EST surplombe de 175 mètres l'IGH NEPTUNE voisin. Compte tenu de l'inclinaison des façades de l'ITGH, le volume de protection n'est plus respecté au sommet de ce dernier. Il est demandé d'accepter le fait que cela ne constitue pas un risque de propagation de façade à façade, car le volume de protection est largement excédentaire au droit des façades respectives. »

Or et en page 5 de ce même avis, la sous-commission ERP/IGH de la Commission Centrale de Sécurité s'est clairement prononcée sur la dérogation n° 5 en ces termes :

« Il est demandé l'autorisation de déroger aux dispositions de l'article GH7, relatives au volume de protection des immeubles de grande hauteur. La distance prescrite par cet article n'est en effet plus respectée au sommet de l'ITGH, à une altitude supérieure de 175 mètres du sommet de l'IGH voisin. La CCS demande qu'il soit vérifié que cette particularité ne justifie pas un accord contractuel. Elle admet en revanche que la distance séparant les façades des deux immeubles est suffisante pour éviter la propagation d'un feu de l'un à l'autre. »

Cet avis rendu le 3 mars 2011 par les sous-commissions ERP et IGH de la Commission Centrale de Sécurité ne saurait être exclu de l'enquête publique ou même remis en cause par les modifications apportées au projet de la TOUR EST en cours d'instruction.

Il est constant que cet avis demeure fondé et opposable aux pétitionnaires.

La notice de sécurité incendie comme l'étude d'impact ne justifie en rien qu'une quelconque mesure compensatoire ait été prévue.

De surcroît la Société ALLIANZ VIE rappelle qu'on ne peut déroger par convention à une règle d'ordre public de sécurité.

3. Sur l'incohérence quant au respect des servitudes aériennes dans les dossiers d'enquête publique

L'avis rendu par la Direction Générale de l'Aviation Civile le 26 juillet 2011 sur le projet de construction des deux ITGH TOUR SUD et EST HERMITAGE est lui aussi réservé.

Après avoir précisé que ces deux édifices se situent en dehors de toute zone grevée par des servitudes aéronautiques, en particulier du plan de service aéronautique de dégagement (PSA) de l'aérodrome du BOURGET, approuvé le 27 novembre 1969, ledit avis rappelle que l'article L.6352-1 du Code des transports prévoit que dans ces zones, le Ministre chargé des transports donne une autorisation explicite pour l'établissement des installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Or et sur la zone de LA DEFENSE, tout édifice de hauteur supérieure à 304 m NGF interfère avec le dispositif de circulation aérienne de la région parisienne, notamment utilisé par les aéronefs en provenance et à destination des aéroports de PARIS CHARLES DE GAULLE et de PARIS LE BOURGET.

Il est donc constant que les ITGH envisagés interféreront du fait de leur hauteur avec ledit dispositif de circulation aérienne de la région parisienne pour atteindre 349 NGF.

En effet, les hauteurs de franchissement d'obstacle réglementaire d'un tel édifice pour les arrivées face à l'est, ainsi que pour les décollages face à l'ouest, en cas de remise de gaz ne peuvent être respectées dans le cadre du dispositif de circulation aérienne dans sa configuration actuelle.

Nonobstant l'avis favorable accordé d'une manière pour le moins surprenante, l'étude d'impact et plus généralement les dossiers d'enquête publique manquent de pertinence et sont manifestement insuffisants sur ce point.

III- L'IMPACT DU PROJET SUR LA TOUR NEPTUNE

Les dossiers d'enquête publique insistent particulièrement sur l'impact très néfaste et les préjudices très importants découlant pour la TOUR NEPTUNE du fait de la réalisation du programme HERMITAGE.

Ce point ne peut donc être contesté pour être acté spontanément et à plusieurs reprises par les pétitionnaires.

Pour une parfaite information de la Commission d'enquête, il convient de rappeler les éléments suivants :

- le sommet de la TOUR NEPTUNE est au niveau 136,35 NGF,
- les TOURS HERMITAGE EST et SUD culmineront à 349 NGF,
- elles présenteront donc une hauteur de 213 mètres au dessus de la TOUR NEPTUNE.

Il convient de relever que cette sur-hauteur correspond à plus du double de la hauteur existante de la TOUR NEPTUNE.

Les TOURS HERMITAGE culmineront à 84 mètres au dessus de la flèche de la TOUR FIRST.

A raison de l'effet monumental créé par les TOURS HERMITAGE, le dégagement de vue de la TOUR NEPTUNE est plus que pénalisé.

En outre, l'étude sur l'ombre portée démontre une perte de plus de 40 % d'ensoleillement et de luminosité pour la TOUR NEPTUNE.

L'augmentation très importante du ventement pour la TOUR NEPTUNE, lequel d'ailleurs n'est pas quantifié dans les dossiers des enquêtes publiques mais dont on sait qu'il sera supérieur à

plus de 20 %, dénote également un manquement dans le dossier de présentation devant la Commission d'enquête publique.

En effet, si les pétitionnaires reconnaissent l'impact plus que négatif sur la TOUR NEPTUNE consécutivement à la réalisation de leur projet, rien n'est proposé concrètement pour y remédier.

Il convient à ce sujet de relever la remarque de Monsieur le Préfet de région d'Ile de France dans son avis du 6 septembre 2011 qui indique : « Il est à souligner que l'étude aurait gagné à faire état d'une optimisation de ces impacts dans le cadre de la justification du projet retenu. ». Monsieur le Préfet de région retient donc une insuffisance manifeste dans les dossiers d'enquête publique.

La question qui se pose d'une manière plus générale est de savoir si la localisation des TOURS HERMITAGE est satisfaisante ou non.

Telles sont les premières remarques que la Société ALLIANZ VIE souhaitait formuler auprès de la Commission d'Enquête.

Avis de la commission d'enquête

La commission regrette le ton polémique de cette lettre concernant le déroulement des enquêtes.

La commission d'enquête n'a pas de compétence en matière de droit et ne doit pas sortir de la mission qui lui a été confiée dans le cadre de cette enquête. Mission dont le contenu est repris dans les premières pages de chaque registre mis à la disposition du public.

La commission va s'attacher toutefois à répondre de manière impartiale et le plus précisément possible aux critiques contenues dans cette lettre.

1. Sur les conditions de consultation des enquêtes publiques

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

La commission ne partage pas l'avis de Me HENNEQUIN pour les raisons suivantes : Deux dossiers étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie.

Le président de la commission comme chacun de ses membres se sont rendus personnellement dans les bureaux de Madame ZMIT qui leur a montré les deux tables mises à la disposition du public pour consulter les dossiers. La plupart du temps, ces tables étaient inoccupées et il a été convenu qu'en cas d'affluence, d'autres bureaux pouvaient être libérés mais cela n'a pas été utile.

La commission rappelle que les dossiers sont de format A3 ou A4 et ne demandent pas beaucoup de place pour être ouverts.

Tous les dossiers mis à la disposition du Conseil de la société ALLIANZ avaient été paraphés par la commission et ne pouvaient être différents d'une journée à l'autre.

B/ Sur le contenu des dossiers

Il n'est pas exact d'affirmer qu'une seule étude d'impact a été diligentée pour les trois demandes de permis de construire. Il existe dans chaque dossier une étude d'impact individualisée contenant une partie commune et une partie propre au permis de construire considéré. A titre d'exemple, le lecteur consultera le chapitre relatif à l'ensoleillement qui a fait l'objet de nombreuses critiques. Il constatera en page 303 de l'étude d'impact de la tour Est que l'étude d'ensoleillement a bien été réalisée pour cette tour seule puis pour l'ensemble du projet.

Il n'est pas exact de dire que le 12 septembre 2011 les avis des autorités administratives n'étaient pas à la disposition du public. Ces avis étaient rangés dans le fond du carton contenant l'ensemble des dossiers afin que ces pièces importantes ne disparaissent pas comme cela a été le cas d'un dossier lors de la permanence du 17 septembre. Personne ne les a d'ailleurs réclamés. Ils ont été joints aux documents de l'enquête dès que Maître Hennequin en a fait la demande.

La société ALLIANZ VIE n'a jamais fait de demande officielle à la commission pour obtenir un dossier à ses frais. Elle n'a d'ailleurs pas non plus procédé à aucune avance de trésorerie en ce sens. Monsieur FESSY, pour l'Association Village a été destinataire d'un dossier lorsqu'il l'a demandé. Il n'y a donc eu aucune tentative de rétention des informations.

Avant le début de l'enquête, trois registres d'enquête ont bien été signés et paraphés par le Président de la Commission d'enquête et adressés aux services compétents des mairies de Courbevoie et de Neuilly. De même, le maître d'ouvrage a fait parvenir dans chaque mairie, en deux exemplaires le dossier d'enquête comprenant un carton par demande de permis de construire.

Dès les premières remarques portées dans les registres, il est devenu apparent que les commentaires s'adressaient au projet dans son ensemble et les auteurs de ces remarques n'ont pas trouvé utile, en accord avec la commission, de les reproduire trois fois. Cette procédure est courante. Il est seulement demandé à la commission de conclure séparément pour chaque demande de permis de construire.

Il est encore inexact d'affirmer qu'il n'a pas été possible de consulter la teneur des remarques effectuées par le public. Les registres étaient à la disposition du public et, pendant leurs permanences, les commissaires enquêteurs ont pu constater que les personnes ne se privaient pas d'en faire des copies à tel point que certains visiteurs ont dû attendre la fin des photocopies pour pouvoir inscrire leurs observations sur le registre en cours de photocopie. L'état des registres prouve d'ailleurs qu'ils ont été largement manipulés. L'ensemble des observations a été porté à la connaissance du public à l'exception des documents reçus lors de la dernière permanence. En effet le public a été très nombreux le 12 octobre 2011 et, les registres étant toujours utilisés, il n'a pas été possible d'y inclure les dernières lettres. Ces lettres ont toutefois été prises en compte dans le présent rapport.

La commission d'enquête a visité les lieux, rencontré la société Hermitage et l'EPADESA. Un compte-rendu de cette visite figure en annexe N° 3. Elle n'a pas jugé utile d'organiser une visite du site avec le public, ce qui ne lui a d'ailleurs pas été demandé pendant l'enquête.

Il est inexact et non motivé d'affirmer que l'information du public n'a pas été respectée. Toutes les obligations légales ont été remplies et les nombreuses critiques portées dans les registres sont là pour prouver que leurs auteurs connaissaient parfaitement le projet.

2/ Sur l'insuffisance manifeste des dossiers soumis aux enquêtes publiques

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

Commission d'enquête :

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

Il n'appartient pas à la commission d'enquête de critiquer les décisions prises par M. le Préfet de la Région Ile de France.

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

Au cours de la réunion du 23 mai 2011 (Annexe 3), les représentants de l'EPADESA ont confirmé que les travaux de la couverture de la RD 7 seraient achevés en 2016 pour la mise en service du projet Hermitage.

Cette couverture de la RD7 ne fait pas partie de la présente enquête et n'a pas à être intégrée au dossier d'enquête. La commission n'est donc pas habilitée à répondre au contenu de ce paragraphe.

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

La commission n'a pas à se substituer au service instructeur et n'est donc pas habilitée à répondre au contenu de ce paragraphe qui ne concerne pas le dossier d'enquête.

Avec bon sens, elle ne peut qu'envisager raisonnablement que M. Le Préfet des Hauts-de-Seine n'aurait pas organisé une enquête publique s'il n'était pas certain de la légalité des droits des entités pétitionnaires. Elle rappelle également qu'elle n'a pas à donner un avis sur l'évolution urbaine de la zone de La Défense mais seulement sur trois demandes de permis de construire.

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

Sur l'insuffisance manifeste des moyens de transport

Cette remarque est fondée. Les transports en commun et la circulation automobile sont déjà saturés aux heures de pointe. Des mesures sont prévues à court terme : automatisation du trafic, mise en service de wagons à deux étages. Il n'existe que deux autres possibilités en attendant la mise en service des projets en cours (RER A – Métro L1 – Tram T2) et prévues (SNCF Transilien « Défense Express » - RER E – Paris Arc Express, etc...) :

- interdire toute nouvelle construction dans le secteur de La Défense.
- Modifier les modes de circulation actuels en limitant la circulation automobile au profit de transports en communs terrestres.

Il n'appartient ni à la société Hermitage ni à la commission d'enquête de donner un avis sur ces sujets.

Le point relatif aux places de stationnement et aux accès pendant les travaux est également important. La commission d'enquête considère que le projet est conforme au PLU de Courbevoie et que l'EPADESA s'est engagée à remettre en service les parkings de la voie de l'Ancre et de la rue Audran (étude par la SEPADEF). Le bureau de conseils en ingénierie INGEROP, quant à lui, étudiera, en concertation avec les riverains, les solutions à mettre en œuvre pour résoudre les inconvénients liés aux modifications d'accès et de circulation dans le quartier Défense 1.

Sur les conditions d'accès à la Tour Neptune

Ce poste est également très important. La commission d'enquête considère que le projet est conforme au PLU de Courbevoie et que l'EPADESA s'est engagée à remettre en service les parkings de la voie de l'Ancre et de la rue Audran (étude par la Sepadef). Le bureau de conseils en ingénierie INGEROP étudiera, en concertation avec les riverains, le propriétaire de la Tour Neptune et l'entreprise qui sera chargée des

travaux, les solutions à mettre en œuvre pour résoudre les inconvénients liés aux modifications d'accès et de circulation dans le quartier Défense 1. Le résultat de cette étude devra être inclus dans le marché de construction.

Sur l'absence de logements sociaux

La demande de permis de construire émane d'une société privée qui n'a pas l'obligation de réaliser des logements sociaux.

La société HERMITAGE réalisera les logements sociaux nécessaires sous la forme de logements étudiants sociaux.

Il n'est pas indiqué les articles selon lesquels le projet violerait les règles du PLU ou les règles de sécurité. La commission ne peut donc répondre sur ce point.

E/ Sur les violations manifestes découlant des dossiers d'enquêtes publiques

1. Sur l'inversion du Skyline

L'EPADESA a fait parvenir à la commission un schéma montrant que le projet Hermitage respecte le Skyline (Annexe 16).

Les articles du PLU à respecter figurent notamment dans les pages 142 à 149 de l'étude d'impact de la tour Est

2. Le nom respect des distances de sécurité entre les ouvrages

Maître Hennequin cite un document qu'elle se serait procurée mais ne le fournit pas en annexe. Il n'est donc pas possible de répondre à des critiques non étayées.

La commission respecte l'avis favorable donné par la Sous commission départementale de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

3. Sur l'incohérence quant au respect des servitudes aériennes dans les dossiers d'enquête publique.

La commission note que Me Hennequin reconnaît l'avis favorable donné le 6 septembre 2011 par la DRIEE : Direction Générale de l'Aviation Civile et note les réserves qu'elle émet au sujet de cet avis. La commission n'a pas de commentaire à faire sur ces réserves qui sont de nature juridique.

3. L'impact du projet sur la Tour Neptune

La commission d'enquête reconnaît que les tours Hermitage auront un impact sur la tour Neptune comme la tour Neptune a eu en son temps un impact sur ses voisines.

Elle reconnaît la perte d'ensoleillement partiel

L'impact du vent devra être mesuré à la fin des travaux. A cet effet, il serait utile que des mesures de vent soient faites contradictoirement avant le début des travaux afin de servir de base de comparaison. En fonction des résultats, des mesures de limitation des effets du vent pourront être mises au point.

La commission toutefois ne considère pas que ces nuisances, bien que réelles, puissent remettre en cause le projet Hermitage.

Lettre n° 2 de Monsieur Julien Sakarovitch**(Annexe n° 8)**Contenu de la lettre

J'ai acheté avec ma compagne un logement dans l'immeuble les Damiers du Dauphiné en mars 2009. Ce qui nous a séduit pour cet achat, fut d'abord la vue sur le bois de Boulogne et la tour Eiffel. Nous nous sommes endettés pour 20 ans, en pensant pouvoir jouir de cette vue. Nous n'aurions jamais payé le prix que nous avons payé si nous avions su que les plus hautes tours d'Europe allaient s'élever à la place de cette vue sur Paris. Aujourd'hui, si nous voulons revendre notre bien, nous ne pouvons faire abstraction du projet comme c'était le cas de notre vendeur il y a trois ans. Qui voudra acheter notre bien, en sachant qu'un chantier de plusieurs années va s'opérer sous ses fenêtres ?

Par ailleurs, comme vous l'aurez certainement noté à travers beaucoup de commentaires de votre enquête publique, les quatre immeubles Damiers forment un ensemble cohérent en termes de composition urbaine, mais aussi d'équipement, de maintenance et de servitudes. L'avocat de notre copropriété craint que les travaux démarrent malgré les recours contentieux que nous avons déposé contre les permis de démolir qui touchent des lots appartenant à notre copropriété. Ces recours sont donc fondés sur des principes élémentaires du droit et ne sont donc absolument pas abusifs. C'est extrêmement grave qu'en France le droit de propriété soit ainsi mis en péril et discrédité. Les promoteurs ont beau jeu de mettre tous les recours dans le même panier, il n'en demeure pas moins que parmi les droits fondamentaux, celui par lequel l'Etat garantit la protection de la propriété figure parmi les plus importants et les plus précieux aux yeux des citoyens dont je fais partie.

En tant qu'habitant de la Défense 1, je ne comprends pas la logique de ce projet. L'implantation de ces deux « citadelles » de verre au milieu de notre quartier me semble aberrante. Ce seront comme des îlots luxueux au milieu d'un quartier qui sombrera dans l'obsolescence ou bien cédera devant l'appétit des spéculateurs et autres marchands de sommeil. Les équipements commerciaux et culturels qui figurent sur le papier dans un des permis de construire ne parviennent pas à m'enlever de l'esprit qu'il existe une réelle fracture avec les bâtiments existants. Au passage notez cette question importante, qu'arriverait-il si seuls les permis relatifs à l'édification des tours étaient réalisés ? Qu'est-ce qui garantit que l'ensemble du projet soit effectivement réalisé (y compris la couverture des voies sur berge) ? Comment cohabiteront les futurs habitants avec ceux actuellement présents ?

Où est la perspective historique dans ce projet ? Haussmann a redessiné Paris au XIX^e siècle au grand dam des habitants alors présents. Mais la situation présente est bien différente, jamais on ne nous a présenté un plan d'ensemble cohérent pour le renouveau de La Défense et moins encore pour La Défense 1. Nous assistons à un mitage d'opération, un saupoudrage guidé par la spéculation qui ignore les principes du vivre ensemble, du faire ensemble, en un mot de l'urbanité. Tout se passe comme si nos destinées étaient entre les mains de quelques puissants qui ont décidé bien avant nous ce qui devait advenir de ce qui n'est à leurs yeux qu'un morceau de béton. Cette enquête publique ne nous donne aucune garantie, elle fait naître en nous un sentiment de peur et de dérégulation.

J'appelle de mes vœux le renouveau de La Défense, mais pas sous cette forme, pas à ce prix.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend les motifs qui ont amené M. Sakarovitch à rédiger cette lettre. Il est exact que la construction des Tours Hermitage va modifier les conditions de vie des habitants des Damiers.

Il n'appartient cependant pas à la commission de dire si les recours déposés sont abusifs ou non.

Il n'est pas évident que ces constructions vont réduire la valeur marchande des appartements des Damiers. Le projet a pour objectif de redynamiser le quartier de La Défense 1 dans lequel des conditions d'insécurité commencent à se manifester et vont s'aggraver si aucune mesure n'est prise.

Il est certain que la construction des tours va provoquer une fracture avec les bâtiments existants. C'est volontaire de la part de l'Architecte. M. le Préfet des Hauts de Seine a demandé une enquête publique pour trois permis et non pour un seul. De même, l'EPADESA a prévue de prendre en charge des travaux (notamment la couverture de la RD7) qui n'auraient pas de raison d'être pour une seule tour.

Il est peu probable que le Baron Haussmann ait demandé l'avis du public avant de moderniser Paris. Un progrès a tout de même été fait. Le plan d'ensemble de La Défense existe et a été matérialisé sur la maquette présentée pendant l'enquête dans la mairie de Courbevoie. Il est inexact de parler de « mitage ».

M. Sakarovitch appelle de ses vœux le renouveau de La Défense mais rejette le projet présenté sans proposer d'autres solutions. Sa peur peut être compréhensible car toute nouveauté inquiète (voir la construction de la Tour Eiffel) mais le terme de déréliction est exagéré car il suppose l'absence totale de droit du citoyen.

Lettre n° 3 de M. et Mme Bassam TANNOURI

(Annexe n° 9)

Contenu de la lettre

Questions adressées par Mme et M. TANNOURI Bassam, habitants au 81 galerie des Damiers 92400 Courbevoie, et très négativement impactés par ce projet. En effet, quand nous avons acheté notre appartement, ses meilleurs atouts étaient l'harmonie du quartier, le calme, l'ensoleillement, la belle vue dégagée.., Or ce document vous montrera que tous ces atouts seront perdus à jamais. Ce qui engendrera une grande dégradation de notre qualité de vie au quotidien et un sentiment de violation de notre bien-être, sans parler de la dévaluation de plus de 30% du prix de notre bien. Nous espérons avec ce courrier, avoir des réponses sur nos multiples interrogations :

1. Sur les vues

Le projet propose l'érection de deux tours jumelles de 300 m de hauteur devant des immeubles d'habitation en totale contradiction avec les principes fondateurs de La Défense 1 basés sur la Charte d'Athènes et du Corbusier. En effet, les immeubles des Damiers Champagne et Dauphiné sont décalés vers le sud et de hauteur décroissante vers La Seine afin d'offrir au plus grand nombre une vue de qualité sans vis-à-vis et un ensoleillement maximum. Le projet nie à l'évidence l'existence de ces immeubles d'habitation et se place même en contradiction avec la composition urbaine historique de La Défense (suivant les différents schémas directeurs mis en place).

Le site est en effet à tort résumé présenté comme le lieu préférentiel, pour l'édification des tours dans la région parisienne. Toutefois les concepteurs ne l'ont pas pensé de cette façon

réductrice mais comme un nouveau quartier d'habitations et de bureaux sur dalle dont, des tours, notamment, rythment la composition urbaine. C'est ce qui en a fait un lieu touristique de premier ordre, reconnu dans le monde entier pour la qualité de son architecture. Cette composition urbaine s'exprime par la disposition harmonieuse des bâtiments les uns par rapport aux autres. Le positionnement de ces deux tours, les plus hautes de France, voire d'Europe, au sud-est, en Front de Seine, devant tous les autres immeubles donnant vers Paris et la Seine est en rupture avec les préceptes de La Défense et vient nuire à la majorité des immeubles qui y sont implantés.

Plus particulièrement, les conséquences pour les habitants sont développées de façon très insuffisante et lapidaire de surcroît, alors qu'en principe, l'étude d'impact doit présenter une analyse des effets directs et permanents du projet sur notre commodité.

Nous attirons donc l'attention des commissaires enquêteurs sur les points suivants :

- La perte d'ensoleillement est estimée de 4 à 5h / jour en moyenne, soit une réduction de plus de 60% du temps d'ensoleillement pour notre appartement, ce qui est catastrophique pour la qualité de notre vie en tant qu'habitants.
- Une perspective depuis la tour First présente la préfiguration des vues qu'auront les usagers de la Tour mais rien n'est écrit en revanche sur l'impact des vues depuis notre appartement (pire, l'immeuble des Damiers du Dauphiné n'est même pas mentionné, comme subissant une perte de dégagement de sa vue !). Nous habitons au 17ème étage (le dernier), avec deux murs de plus de 300 m chacun, nous aurons l'impression d'être au sous-sol
- Le bâtiment en losange d'environ 14 étages équivalent logements (pour rappel le Damier de Champagne comporte 18 étages) est situé à moins de 10 mètres du Damier de Champagne soit deux fois plus près que l'immeuble Bretagne existant pour une hauteur équivalente à ce dernier (dont la démolition est prévue par le projet). De plus, la forme de ce bâtiment barre la vue, contrairement aux Damiers de Bretagne.

2. Sur le Climat & l'Environnement

Dans l'état initial, c'est la station de Montsouris qui est prise comme référence. Pour un tel projet, on peut s'étonner qu'il n'y ait pas eu de mesures faites in situ alors qu'il est connu de tous que l'intensité et la direction du vent sont particulières à La Défense, compte tenu de la présence de tours (effets venturi, ...). De surcroît, La Défense 1 est située en bord de Seine, couloir naturel des vents. Le projet aura, bien plus que les autres tours, un impact sur le vent en créant de nouveaux courants jamais pris en compte.

Il apparaît dans les simulations, un certain nombre d'endroits sont mentionnés comme inconfortables (mini-tempêtes et tourbillons généralisés sur la dalle). Or aucune mesure corrective n'est proposée. On se contente de minimiser les résultats. Pire, il n'y a pas de réflexion sur la position des fonctions. Ainsi, des terrasses de café sont implantées dans des endroits mentionnés comme inconfortables.

En contre-exemple, citant le projet de restructuration de la tour First dont les concepteurs ont étudié précisément les effets venturi sur la base de mesures in situ qui ont conduit les concepteurs à proposer une couverture du passage entre les hôtels et la tour pour diminuer l'impact du vent. Rien de comparable dans l'étude actuelle que nous qualifierons de légère, voire d'amateur !

S'agissant de l'impact de la pression du vent sur les façades existantes, l'immeuble des Damiers du Dauphiné n'est même pas pris en compte dans l'étude !

Concernant les impacts environnementaux, le projet se contente de respecter la RT 2005 en vigueur, mais pas la RT 2012. De plus une certification BREEAM qui fait la fierté du projet reste à ce stade purement hypothétique. Enfin, les ambitions énergétiques et solutions

techniques sont jugées décevantes pour un projet de cette ampleur en contradiction avec un affichage très « green ».

3. Sur le paysage

S'agissant des volontés paysagères du projet, dans la notice architecturale comme dans l'étude d'impact, le projet se vante de son ouverture vers la Seine... alors que 5 bâtiments bas illustrent la totale contradiction avec cette affirmation. Plus encore, l'une des perspectives d'insertion du projet (vue vers la Seine) figurant dans l'étude d'impact est prise depuis la place des saisons où les bouleaux masquent clairement les 5 immeubles bas pour en limiter l'impact visuel.

S'agissant de l'impact sur le paysage lointain, il est certes étudié mais de façon insuffisante ainsi nous attirons l'attention des commissaires enquêteurs sur les points suivants :

- Le projet se situe dans le champ de la perspective de « Grand Axe Historique » et ponctue son déroulement depuis le Louvre en imposant une modification significative de celui-ci. Aucune étude détaillée n'est proposée pour intégrer ce projet à l'histoire de cette grande perspective. L'étude d'impact est à nouveau largement insuffisante.

L'impact de La Défense a toujours été, historiquement, étudié depuis la terrasse du château de Saint-Germain en Laye. Or dans l'étude d'impact, rien n'en est dit.

- A contrario, l'étude d'impact va s'enquérir des vues du projet depuis le château de Versailles
- La hauteur des tours n'est pas confrontée à celle de la Tour Eiffel et à la modification du symbole parisien qui peut en découler.

Nous ne comprenons pas le parti pris paysager et l'effet recherché à l'échelle parisienne.

L'étude de l'impact sur le paysage n'aborde pas des points essentiels comme le fait que les tours présentées ne sont érigées que d'un côté du Grand Axe Historique. Cela va totalement déséquilibrer la composition d'ensemble. En effet, toute la Défense s'est développée de façon équilibrée de part et d'autre du "Canyon" reliant Le Louvre à La Grande Arche, en passant par l'Arc de Triomphe.

- La Défense s'est en outre développée perpendiculairement à la Seine, en ayant une hauteur décroissante vers celle-ci et en s'élargissant au fur et à mesure qu'elle s'en éloignait.

- Dans les perspectives, l'importance du monument Grande Arche de l'architecte danois Otto Von Spreckelsen disparaît au profit des 2 tours du fait de la disproportion d'échelle; quelle négation du Grand Projet de renforcement de l'axe initié par les présidents Georges Pompidou et Valéry Giscard d'Estaing !

- Dans ce projet, ce sont les principes même de la composition d'ensemble du « skyline » (panorama urbain) identifiant ce morceau de ville mondialement connu qu'est La Défense qui sont ignorés et méprisés.

Comme nous l'avons maintes fois souligné, ce projet ne s'inscrit pas dans un schéma d'aménagement global et cohérent de La Défense, et a fortiori de La Défense 1. Ce schéma directeur devrait donner de nouvelles orientations urbaines, architecturales et paysagères au premier quartier d'affaires français. Or, le plan de renouveau de La Défense se contente d'un objectif, économique : «... maintenir ce quartier d'affaire concurrentiel, à l'échelle de l'Europe et du Monde ».

4. Sur les hypothèses émises par l'étude d'impact concernant les projets connexes indispensables à la réalisation du projet Hermitage dans sa totalité et sur les insuffisances du périmètre d'étude

Nous nous attacherons dans cette partie à relever l'ensemble des projets qui ne sont que pures hypothèses en l'état actuel de leurs avancements techniques et financiers. En effet, ces projets, du ressort de la puissance publique pour la plupart, n'ont fait l'objet d'aucune délibération ni

d'engagement formel des collectivités concernées (Région, Département, Ville de Courbevoie, EPADESA, STIF, RATP, etc.). Nous ajouterons que le projet Hermitage dans son étude d'impact s'appuie largement sur ces projets pour justifier l'intégration du sien :

- Concernant l'accès à la Seine

Il est mentionné que le projet de couverture de la voie des berges est un préalable indispensable à la réalisation du projet Hermitage alors qu'il n'y a aucune certitude concernant ce projet dont la réalisation est techniquement très difficile (voir paragraphe ci-dessous). De plus, ce projet nécessitera une enquête publique non encore programmée. De fait, nous n'avons d'informations ni sur les études en cours ni sur les choix d'aménagement envisagés.

- Autres projets connexes sur lesquels Hermitage Plaza se fonde pour justifier des impacts du projet et de l'étude de ces impacts :

- La couverture de la RD7 (étude en cours, pas de solution technique et financière proposée). Selon les dires de monsieur Chaix, directeur Général de l'EPADESA, la réalisation de la couverture est confrontée à des difficultés techniques de 1er ordre, liées à la présence de réseaux importants tels que l'autoroute du gaz. Quel mode de gestion et quel financement des frais d'entretien d'une dalle étendue de près d'1ha sont envisagés, alors que l'entretien actuel est loin d'être satisfaisant, notamment par manque de moyens.

Le réaménagement de la rue du général Audran (étude non réalisée).

- L'élargissement significatif de la passerelle de l'aigle menant au métro (étude non réalisée) et la création d'une liaison PMR Dalle-Pont de Neuilly, et plus largement le besoin de redimensionnement de toutes les passerelles dû aux flux complémentaires.

- La suppression du "tourne à droite" du pont de Neuilly vers Courbevoie avec déviation du trafic rue Louis Blanc et Général Audran (étude en cours, pas de conclusions).

L'élargissement du pont de Neuilly et la requalification des voies de circulation (étude non réalisée).

- La nécessité de revoir la dimension des circulations verticales (ascenseurs). Rien n'est dit au sujet de la capacité des existants et encore moins de l'impact du projet sur ces derniers.

- L'aménagement des espaces publics (les principes d'aménagement paysagers sont édictés en mentionnant clairement que cela est de la compétence de l'EPADESA et de DEFECTO) sans prise en compte de l'ensemble du quartier de la Défense 1.

- La réalisation de projets par des opérateurs privés sur la Défense (ex. projet de tour Générali abandonné depuis par le propriétaire ou encore, nous y reviendrons, l'imbrication des 3 permis de construire Hermitage P/aza pour lesquels aucune étude complémentaire n'est réalisée en ce qui concerne leur interdépendance).

- Sur les transports en commun

Les impacts étudiés en la matière reposent sur des projets dont la plupart sont en cours d'étude, voire simplement au stade de pré-projet. Le pont de Neuilly, par exemple, est présenté dans une version différente de la version existante (sans métro et avec une requalification des voiries), nous pensons que rien ne permet de se fonder sur une telle hypothèse. Pire, il apparaît, nous y reviendrons, que le projet Hermitage ne peut être réalisé qu'à condition que des travaux d'aménagement conséquents soient entrepris sur la station Esplanade (accès à la ligne 1 du métro, saturé à ce jour). Là encore, tout est possible et aucune garantie, ni calendrier ne nous est proposé.

- Sur l'articulation des Permis de construire entre eux

Le projet se fonde sur 3 permis de construire distincts mais interdépendants et consubstantiels avec des niveaux de sous-sols communs. Il apparaît dès lors que la non réalisation de l'un des

permis de construire remet en cause certains éléments du projet, de l'étude d'impact et les conclusions de l'enquête publique. En effet, qu'advierait-il si le promoteur décidait de ne réaliser qu'un seul permis sur les 3 en cours d'instruction ? Aucune étude complémentaire précise ne permet d'appréhender ce sujet pourtant essentiel, le promoteur émettant lui-même des doutes quant à la réalisation de l'ensemble du projet.

- Dans l'étude d'impact, conformément à l'article R122-3 § IV du code de l'environnement, l'étude aborde les impacts des 3 permis séparément et dans leur totalité. En outre, des encadrés mentionnent l'impact des 3 permis ainsi que celui de la couverture de la RD7. A contrario, il n'est pas mentionné l'impact du projet sans la couverture de la RD7. De plus, la couverture de la RD7 ne fait pas partie de la présente enquête publique et nécessitera des procédures distinctes.

Il ressort de ces observations que l'étude d'impact du dossier soumis à l'enquête publique repose sur de simples hypothèses non vérifiables ce qui ne permet pas, d'une part, de connaître l'état initial du site et de son environnement, d'autre part, de disposer d'une analyse sincère des effets directs, indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, sur la protection des biens, sur la commodité du voisinage, la sécurité et la salubrité publique.

5. Les oublis essentiels de l'étude foncière

La situation foncière décrite ne fait aucune mention du fait que le projet se trouve dans le périmètre de l'ASL Louis Blanc et que des lots de volumes et des équipements appartenant à l'ASL (monte-charges, locaux techniques...) seront détruits pour permettre la réalisation du projet. Une procédure devant le Tribunal de Grande Instance est en cours pour faire interdire tous travaux de démolition et de construction en l'absence d'un accord unanime des membres de l'ASL. Ce projet est en outre contraire aux statuts de l'ASL qui interdit toute démolition dans son périmètre. Une dérogation à ces statuts ne peut être obtenue en absence d'accord de l'ensemble des membres de l'ASL.

L'étude d'impact est donc incomplète et ne permet pas une information exhaustive du public.

6. Les insuffisances criantes en matière de transports et de stationnement

Il est mentionné dans l'étude de sécurité que le projet peut accueillir jusqu'à 10 000 personnes simultanément (public au sens de la réglementation ERP). De plus, les 500 logements vont constituer un apport de 1 250 habitants supplémentaires sur la base du ratio de 2,5 personnes par logement... 2 personnes par logement si l'on retient le chiffre énoncé par M. Iskenderov dans l'étude d'impact, chiffre contredit dans l'impact sur les équipements publics où l'on annonce l'arrivée de 112 enfants/jeunes. Ainsi, c'est plus de 11 250 personnes qui peuvent être potentiellement présentes simultanément sur le site.

Aujourd'hui, même avec la tour First encore vide (85 000 m² de bureaux soit environ 6 000 personnes une fois remplie) et de nombreux autres projets arrivant à échéance à court terme (Prisma - bientôt commercialisé, CB 21 bientôt complètement commercialisé, D2 - en cours, Les Miroirs - en cours, Athena - en cours), la station de métro Esplanade, la rue du Général Audran et les quais de Seine sont saturés aux heures de pointe.

Qu'advient-il le jour où, en plus des projets déjà engagés dans le périmètre, le projet Hermitage viendra s'ajouter? Aucune étude ne permet de connaître les conséquences sur le trafic des transports en communs et la capacité des voiries alentours.

Nous attirons donc l'attention des commissaires enquêteurs sur les points suivants :

Concernant la circulation automobile :

- La suppression du "tourne à droite" du pont de Neuilly sur les quais engendrerait la déviation du trafic vers les rues du Général Audran et Louis Blanc.

- En outre, le parking souterrain du projet a ses entrées/sorties sur la rue du Général Audran (Pour mémoire la circulation sur la rue du général Audran est de 7 695 v/jour à comparer au 20 165 v/jour sur le quai Paul Doumer. A ce jour, il faut près de 1/4 d'heure pour sortir du parking vers le nord-ouest aux heures de pointe).

- Dès lors, ces rues, déjà saturées à ce jour aux heures de pointe, vont devoir absorber un excédent de trafic conduisant à remettre en cause la sécurité des riverains. En effet, plusieurs écoles sont situées dans ce périmètre (Mozart, Malraux, Renardières, Lucie Aubrac, crèche/Halte garderie des Damiers). Or, sur ce sujet, l'étude d'impact mentionne simplement que, dans le PLU, il y a une volonté de réétudier ces rues et que les carrefours seront réaménagés. Ce point est une insuffisance notable de l'étude d'impact.

Concernant la station de métro Esplanade.

- La distance avec la station Grande Arche est précisée et il est admis que, compte tenu de la distance qui est supérieure à 900 m (1 055 m exactement), les gens emprunteront le métro depuis et vers cette station. Ce phénomène sera également accru avec les développements du pôle de transport à la Grande Arche (« Cœur Transport » concentrant Eole, Double Boucle du Grand Paris Express, TGV Normandie,...).

- Or la station Esplanade est déjà saturée aux heures de pointe (à titre d'exemple, il est difficile pour les habitants d'accéder aux quais car ils sont à contre flux). Pire, l'arrivée des nouveaux travailleurs dans la Tour First (6 000 personnes supplémentaires non encore comptabilisées) remet déjà en question l'ouverture de la station Esplanade aux heures de pointes pour des raisons de sécurité et d'évacuation des quais. La potentialité de 11 250 personnes supplémentaires sur le site rend impossible la prise en compte de cette station sans une étude complémentaire et un engagement des autorités compétentes pour refondre complètement cette station et la rendre conforme à la réglementation PMR par la même occasion.

- Le projet se dit exemplaire sur le plan environnemental, notamment du fait de la présence de transports en commun permettant de limiter l'usage de la voiture (pour mémoire, les besoins de stationnement du projet sont réduits de moitié du fait de la présence d'une station de métro à moins de 300 m).

- L'une des conséquences directes de la saturation de la station Esplanade est le report d'une partie de son trafic sur la station Pont de Neuilly (à environ 500 m) rendant ainsi nécessaire l'étude de l'élargissement du pont pour absorber le trafic piéton généré. Cependant aucune étude, à ce jour, n'existe ou n'est programmée sur cet élargissement.

- L'étude reconnaît elle-même que le projet aura un impact très sensible sur les transports en commun, ce mode de transport étant d'ores et déjà saturé. Pourtant, rien n'est proposé !

- Aucune mention n'est faite des flux piétons existants entre la station Esplanade et les bâtiments de la Défense 1 et limitrophes, ni aucun comptage effectué. Et il n'existe aucune projection des flux après la mise en service des bâtiments Hermitage.

Concernant le stationnement des résidents

Le stationnement n'est pas suffisamment pris en compte : à ce jour, la rue du Général Audran est interdite au stationnement (l'augmentation prévisible du trafic dans la rue, ne lui permettra pas plus de disposer de places après son réaménagement) et le projet prévoit la destruction de près de la moitié des places de stationnement existantes (752 sur les 1647 existantes).

Pourtant le projet n'étudie pas finement le fonctionnement actuel du parking des Saisons (besoins publics, abonnés provenant spécifiquement des copropriétés, besoins des équipements existants, des commerces, des hôtels, ...)

Pire, dans l'état initial, les besoins pris en compte pour nos immeubles sont de 0,6 voiture par logement soit un peu plus d'1 voiture pour 2 appartements ... Ce ratio est très faible, ne correspond pas à la réalité de la situation existante et constituera une perte de service pour les résidents actuels. Cette situation conduira à des problèmes non mesurés sur le stationnement

(et par conséquent sur la qualité de vie des résidents actuels) et accroîtra encore les besoins en transports en commun...

Enfin, dans l'étude d'impact, est mentionné la création d'un parking de 140 places environ sous l'immeuble du Damier Dauphiné à la place d'un ancien parking privé appartenant à AXA. Ce projet n'est pas évoqué plus clairement et il n'y a aucune certitude quant à sa réalisation.

L'étude d'impact n'analyse donc pas sérieusement les effets directs et indirects du projet sur la circulation automobile, ni sur les besoins en transports en commun générés par la construction et l'exploitation des tours projetées.

De plus, les mesures envisagées par le pétitionnaire pour supprimer ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé des habitants du quartier sont insuffisamment décrites et reposent sur des projets hypothétiques dont la mise en oeuvre ne dépend pas du pétitionnaire.

7. Les spécificités historiques et artistiques

- Sur la qualité architecturale

Il est mentionné que la Défense 1 est le quartier le plus ancien de la Défense... alors que le quartier le plus ancien est Bellini ! Ce point de l'étude d'impact comme beaucoup d'autres est faux pour tenter de démontrer un impact positif du projet.

- Nulle part n'est indiqué le nom de l'architecte, Michel Foiliasson, grand prix de Rome, qui a créé les bâtiments des Damiers dont la composition est novatrice et témoins d'une époque.

Ainsi, contrairement à ses pairs contemporains, l'architecture de Michel Foiliasson n'est pas dogmatique. Humaniste et artiste, il est à la recherche de l'harmonie et de l'insertion dans la nature ou dans l'environnement urbain, et place l'humain au centre de sa démarche.

Quelle que soit l'échelle des réalisations, un seul souci : créer des espaces mesurés, sources de sécurité, d'apaisement et de joie.

- Sur les Œuvres d'art et les monuments historiques :

- Il n'est pas fait mention du nom de l'artiste qui a fait « les boules colorées » dans la placette en creux côté Bretagne. Cette œuvre est, à défaut d'accord de l'artiste, à replacer sur le site. Aucune donnée ne permet pourtant d'affirmer que cette œuvre est conservée et que sa mise en situation convient à l'artiste.

- Il n'est nulle part mentionné que le projet se trouve dans un périmètre de 500m d'un Monument Historique (Temple de l'Amour au bout de l'Ile de la Jatte)... Page 145 de l'étude d'impact : il est même mentionné que le projet n'est pas situé à proximité de bâtiments remarquables, ce qui est faux (cf. Temple de l'Amour, stèle Napoléon place de Seine).

Sur ce point, l'étude d'impact est à nouveau insuffisante puisqu'elle ne décrit pas les effets du projet sur la protection des biens et du patrimoine culturel.

8. Sur l'environnement proche

La population des immeubles démolis est détaillée mais on ne trouve aucune donnée (enquête sociale...) sur la population des immeubles restants. Seule, une phrase, dans les impacts : « On peut légitimement se poser la question de l'intégration d'un programme très haut de gamme au sein d'un quartier où les immeubles de logements, présents et conservés, sont d'une part anciens (1976) et d'autre part occupés par une population sociologiquement différente ». Ainsi, ce projet s'opposerait-il à la mixité sociale, richesse de ce quartier et nécessaire à tout projet qualifié de « durable » ? Pourtant, ce projet se vante d'être exemplaire en termes de mixité des usages et de mixité sociale. Globalement, l'environnement proche n'est pas pris en compte, comme s'il n'existait pas, alors même que, comme le démontre notre propos, le projet aura un impact essentiel et irréversible pour le quartier. Plus encore, si le réaménagement de

La Défense 1 n'est pas étudié et réalisé dans son ensemble, le projet ne sera pas intégré au reste du quartier qui sera ghettoïsé.

9. Sur les équipements publics

Seul est étudié l'impact sur les écoles. S'agissant de l'impact, la seule mention faite est la suivante : « En l'état actuel des données, compte tenu du laps de temps important qui s'écoulera avant l'arrivée de cette nouvelle demande en équipement, et après avis pris auprès du service concerné de la Ville de Courbevoie, on ne conclura pas plus avant ».

Une telle réponse est étonnante, cela d'autant plus qu'une Ville est censée faire un minimum de prospective sur ces sujets afin d'anticiper les besoins en équipements.

10. Sur les insuffisances techniques du dossier

Un projet de cette envergure ne peut faire abstraction des considérations suivantes :

L'étude concernant le caractère inondable du site apparaît incomplète et se contente de prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'inondation, ce dernier ne tenant pas compte des spécificités de la dalle de la Défense 1 et ses sous-sols.

Deux tours de 300 m construites en bord de Seine vont nécessiter des fondations conséquentes. Or aucune donnée géotechnique n'est fournie, ni les solutions apportées et encore moins l'étude des impacts sur les sous-sols existants et les immeubles sur lesquels ils sont fondés.

- De plus, le projet ne mentionne rien sur les conséquences que pourrait avoir le tunnel Eole sur ses fondations.

- Le projet de voie Pompiers (qui est censée desservir l'immeuble Champagne), n'est pas accompagné des notices techniques nécessaires aux travaux de renforcement de la dalle conservée. Les techniciens de l'EPADESA s'accordent à dire que ces travaux seront très conséquents et coûteux et ont pour ainsi dire abandonné cette option. Dans cette mesure, nous nous interrogeons sur la fiabilité de la desserte proposée.

- Globalement, 8 ICPE (probablement soumises à déclaration] sont créées mais l'impact sur les constructions existantes n'est pas détaillé.

- Les sondages de sols ont mis en évidence la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures, imposant une évacuation de terres, sans préciser le volume ni la façon de procéder.

Concernant la présence de canalisations de gaz identifiées aux abords, aucune étude ou solution technique ne permet de respecter la réglementation en vigueur.

11. Sur le chantier

- Pour réduire les nuisances aux riverains, la seule proposition consiste à arroser les sols en période sèche pour limiter la poussière. Rien concernant les nuisances sonores, travaux et trafic de camions, éclairage intempestif de nuit ou le week-end.

- La phase chantier évoque la mise en œuvre d'un port fluvial pour le retrait des matériaux de démolition afin de réduire le trafic des camions. Il s'agit de pure hypothèse et n'a donné lieu à aucune demande administrative, sachant qu'il faut dans tous les cas franchir la RD7 et gérer 40m de dénivelé pour joindre le chantier à ce port.

L'étude amiante faite sur les bâtiments à détruire n'a pas fait l'objet d'un diagnostic avant travaux, et n'est donc pas fiable. Le désamiantage de ces derniers ne semble pas prévu à ce stade, malgré ces incertitudes.

Conclusion

Le principe posé par l'article R 122-3 du code de l'environnement est que « Le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement ».

En raison de l'importance du projet, l'étude d'impact du dossier soumis à enquête publique n'analyse pas suffisamment l'état initial du site et de son environnement ni les effets du projet sur l'environnement, la commodité du voisinage, la santé des habitants, la sécurité et la salubrité publique.

Compte tenu des multiples manques de ce dossier, nous demandons instamment aux commissaires enquêteurs d'émettre un avis défavorable à la réalisation de ces 3 projets. En effet, l'ensemble des incertitudes et insuffisances touchant à ce dossier ne permettent pas d'apprécier la viabilité d'un tel projet et ses conséquences sur l'environnement.

Enfin, messieurs les commissaires enquêteurs, nous nous étonnons, pour un tel dossier, que la durée de l'enquête ait été aussi courte, du nombre restreint de documents consultables et que les horaires de vos permanences ne permettent que difficilement de s'y rendre (2 samedi matins seulement).

Avis de la commission d'enquête

L'inquiétude de M. et Mme Tannouri est compréhensible car le projet présenté à l'enquête va avoir une influence sur son bien situé dans l'immeuble des Damiers mais il n'est pas prouvé que les arguments qu'elle développe soient réalistes.

Il faut rappeler que l'objet des Tours Hermitage est de redynamiser la quartier da La Défense 1 dont l'activité comme la sécurité se dégradent.

Le couple estime sans preuve que son bien va se dévaluer de plus de 30%. Ce pourrait être le cas si le quartier restait dans son état actuel.

1. Sur les vues

La commission prend note des considérations de M. Tannouri. Elle ne veut pas entrer dans une polémique à ce sujet toutefois elle tient à préciser les points suivants :

L'étude d'impact analyse en détail les conditions du site dans son état actuel et dans son état futur. Les impacts du projet sur les Damiers ont été étudiés. Il est inexact de dire que le projet est à moins de 10 m du Damier Champagne. La distance minimale entre le bâtiment en losange (projet Ouest) est de 27 m (Annexe 17).

2. Sur le climat et l'environnement

La station de Montsouris est généralement reconnue pour indiquer les conditions météorologiques de la région parisienne. Des mesures sur la dalle ne seraient pas représentatives. En revanche, serait souhaitable que des mesures soient faites sur la dalle afin de pouvoir connaître sans ambiguïté les conséquences de la construction du projet et mettre en place d'éventuelles mesures compensatoires si nécessaires.

La mesure de la pression du vent sur les Damiers du Dauphiné n'est pas représentative. Le projet respecte les Normes en vigueur.

3. Sur le paysage

La commission prend acte des critiques de l'étude d'impact. Elle considère que celles-ci ne sont pas motivées mais ne veut pas entrer dans une polémique stérile.

4. Sur les hypothèses émises par l'étude d'impact concernant les projets connexes indispensables à la réalisation du projet Hermitage dans sa totalité et sur les insuffisances du périmètre de l'étude

Ces remarques, bien que pertinentes et fondées pour certaines, concernent l'EPADESA, la Ville de Courbevoie, la RATP, la SNCF mais pas la demande de permis de construire présentée à l'enquête.

La critique présentée en fin de ce paragraphe n'est ni fondée ni justifiée. L'état actuel a été étudié. L'état futur par principe ne peut être qu'une hypothèse qui ne pourra être justifiée qu'en fin de construction.

5. Les oublis essentiels de l'étude foncière

La commission d'enquête s'interdit de commenter une procédure en cours.

6. Les insuffisances criantes en matière de transports et de stationnement

Cette remarque est fondée. Les transports en commun et la circulation automobile sont déjà saturés aux heures de pointe. Hormis les mesures prévues à court terme, n'existe que deux possibilités :

- interdire toute nouvelle construction dans le secteur de La Défense.
- Modifier les modes de circulation actuels en limitant la circulation automobile au profit de transports en communs terrestres.

Il n'appartient ni à la société Hermitage ni à la commission d'enquête de donner un avis sur ces sujets.

Le point relatif aux places de stationnement et aux accès pendant les travaux est également important, la commission d'enquête considère que ces sujets sont prématurés. Ils n'ont pas à être détaillés dans une demande de permis de construire mais lors des études d'exécution des différentes phases de travaux, en concertation avec l'EPADESA et les riverains concernés.

7. Les spécificités historiques et artistiques

La qualité architecturale d'un projet est une appréciation toute personnelle pour laquelle la commission n'a pas à intervenir.

L'avenir des boules colorisées, œuvre d'un auteur inconnu et non classée, ne peut être pris en compte dans la délivrance d'un permis de construire de cette importance. Son histoire est décrite en page 109 de l'étude d'impact tour Est et fait l'objet d'une photographie. La question sera réglée en cours de travaux.

Les périmètres réglementaires de protection des monuments historiques classés ont été respectés et le projet a reçu l'avis favorable de l'Architecte des bâtiments de France.

8. Sur l'environnement proche

Cette affirmation est en partie inexacte. L'environnement proche est en effet décrit en détail dans les pages 92 à 109 de l'étude d'impact (tour Est).

9. Sur les équipements publics

Les équipements publics ne dépendent pas de la société Hermitage.

10. Sur les insuffisances techniques du dossier

Le PPRI est le document à respecter.

Les fondations d'un tel ouvrage sont conséquentes mais classiques et généralisées pour ce type de construction (parois moulées).

La position du tunnel Eole n'est pas décidée.

Les études d'accessibilité au site figurent dans le dossier de protection incendie et sont bien détaillées.

L'étude d'impact détaille l'incidence du projet sur les constructions existantes et notamment les effets du vent, de l'ensoleillement et les risques d'incendie)

Le volume des terres contaminées sera défini au cours des études de détails de même que le lieu où ces terres contaminées seront mises en dépôt.

Les canalisations de gaz sont connues. Elles ne se situent pas dans l'emprise du projet. Cette question est en cours d'étude par l'EPADESA.

11. Sur le chantier

Le chantier provoquera des nuisances comme tout chantier de construction. Les dispositions détaillées pour limiter ces nuisances seront étudiées avant le début des travaux et seront soumises aux autorités compétentes.

Conclusion

La commission d'enquête ne partage pas l'avis de M. Tannouri. Elle souligne la contradiction entre la majorité du public qui a trouvé le dossier trop volumineux et M. Tannouri qui veut encore des compléments de détails.

La commission a également constaté que les personnes venues la rencontrer pendant les permanences comme les remarques portées sur les registres et comme M. Tannouri lui-même, montrent que le public était parfaitement au courant du contenu des dossiers présentés à l'enquête.

Lettre n° 4 de Monsieur MORISSEAU (Annexe n° 10)

Contenu de la lettre

Tours du 21^{ème} siècle certes mais « tours de l'ombre » surtout pour beaucoup, au sens propre comme figuré !

Pourquoi ne pas avoir respecté les gabarits (hauteur) des tours existantes comme First (220 m) ?

Les hauteurs prévues de 320 m sont inacceptables car disproportionnées par rapport à l'existant sur la Défense (et toute la France même).

Cette tour prévoit « encore » près de 40 000 m² de bureaux alors que la Défense est en sur offre bureaux (500 000 m² jusqu'en 2014 alors que 150 000 m² sont absorbés au mieux par an). Il n'y a donc pas besoins bureaux supplémentaires !

Par conséquent, je suis contre ce projet surtout dans ces hauteurs actuellement prévues.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a pris connaissance de la position de M. Morisseau. Elle comprend que l'aspect innovateur et révolutionnaire pour La Défense ne lui convienne pas.

La demande de bureaux supplémentaire est justifiée par le besoin de remplacer les bureaux, situés dans des tours devenues obsolètes, consommatrices en énergie et qui ne trouvent plus preneur.

Lettre n° 5 de la SCI TOUR FIRST

(Annexe n° 11)

Contenu de la lettre

Propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « First » situé au 1/2, Place des Saisons à Courbevoie (92400) La Défense 1 (ci-après dénommé la « Tour First »), nous souhaitons faire part à la Commission d'enquêtes de nos observations relatives au projet de construction de deux immeubles de très grande hauteur Hermitage Plaza Sud et Hermitage Plaza Est ainsi que des bâtiments Hermitage Plaza Ouest (ci-après dénommés les « Tours Hermitage ») sis à Courbevoie (92400), Défense 1 (ci-après dénommé le « Projet »).

En raison des spécificités de la Tour First (1), le Projet lui préjudicie de manière importante, à la fois à court terme par les opérations de réalisation des Tours Hermitage (2) qu'à long terme par la simple existence de celles-ci (3).

1 Spécificités de la Tour First

La Tour First représente une tour innovante (1.1), bénéficiant d'un emplacement de qualité à l'entrée du Quartier d'Affaires (1.2) et d'une architecture audacieuse symbolisant la première phase du renouveau de La Défense (1.3), singularisant celle-ci des autres immeubles de capacité similaire situés en France.

1.1 Une tour innovante

Ancienne tour UAP construite en 1974, la Tour First est le résultat d'une opération de restructuration lourde engagée au début des années 2000 et réalisée entre 2007 et 2011 ayant permis la création d'un immeuble de 52 niveaux. Cette opération a été conçue et menée dans un souci permanent de réduire l'impact environnemental de la Tour First.

- Le choix d'une restructuration

Notre choix assumé fut de procéder à une restructuration plutôt qu'à une reconstruction afin de limiter les nuisances liées à un chantier¹. Cette restructuration a été réalisée en tenant compte des meilleures pratiques, comme l'indiquent les certifications HQE programme, conception et réalisation obtenues durant cette phase², constituant la première restructuration d'un Immeuble de Grande Hauteur obtenant la qualification HQE en France.

Ces efforts ont permis de limiter grandement les effets du chantier à l'égard des tiers³, évitant par exemple tout litige avec la ville de Courbevoie et les avoisinants, ce qui représente une performance notable pour un chantier de cette ampleur.

- Les efforts en vue de réduire la consommation énergétique de la Tour First

La performance environnementale de la Tour First a constitué un axe central et déterminant du développement du projet First : le recours à des procédés de construction innovants et le pari d'une façade bioclimatique permettent de réduire la dépendance énergétique et d'améliorer la qualité de l'espace de travail. Fruit d'un effort conceptuel et technologique considérable, l'optimisation des apports solaires a été rendue possible par l'installation d'une double peau sur les façades exposées au soleil, par un vitrage à faible émissivité, par des menuiseries à rupture de pont thermique ainsi que par l'installation de protections solaires généralisées. Une transmission lumineuse optimisée grâce à un vitrage spécifiquement étudié et un système de capteurs adaptant l'éclairage à la luminosité des locaux permettent de limiter l'éclairage durant la journée et ainsi de diminuer la consommation électrique. Grâce à l'ensemble de ces efforts ayant représenté un surcoût de plus de 5%, la Tour First réussit à consommer quatre fois moins d'énergies que les immeubles tertiaires classiques⁴, a déjà obtenu la certification HQE,

présente un profil énergétique lui permettant de briguer le label THPE, et a pour objectif d'obtenir la certification HQE Exploitation ainsi que la certification LEED, faisant de la Tour First le plus grand bâtiment HQE en France.

Il est opportun de noter que les études d'impact réalisées pour le Projet consacrent cet effort en indiquant, à propos de la Tour First, que « des efforts significatifs ont été réalisés pour la maîtrise énergétique de la Tour. La façade bioclimatique, la conception et les équipements de [la Tour First] permettent, en effet, d'atteindre des niveaux de charges exceptionnellement bas »⁵.

1.2 Un emplacement de qualité

Pour un investisseur comme la SCI Tour First, l'emplacement constitue un élément fondamental de la décision d'investir par l'importance qu'elle revêt en termes de commercialisation et de valorisation.

- La porte d'entrée de La Défense

Parmi les immeubles situés dans le quartier d'affaires de La Défense, la Tour First se particularise par un emplacement de qualité.

Elle se situe à la fois sur l'axe central du quartier de la Défense et à l'entrée de celui-ci, ce qui lui assure une visibilité exceptionnelle par rapport aux autres immeubles du Quartier d'Affaires.

Par ailleurs, la Tour First se trouve dans un environnement de qualité en bordure de Seine à proximité des nombreux services et commerces situés aussi bien dans le quartier de La Défense que dans la ville de Neuilly.

- La proximité de nombreux transports en commun

En termes de desserte, la Tour First est située à une centaine de mètres seulement d'une station de métro (Esplanade de la Défense) et à proximité de deux autres stations de métro, train, RER et/ou tramway (Pont de Neuilly et La Défense).

La proximité des transports en commun lui assure une fluidité d'accès remarquable⁶ et constitue un atout déterminant pour sa commercialisation puisqu'on estime qu'environ 86% des salariés utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

- Le bénéfice de capacités de stationnement importantes

Les locataires étant particulièrement attentifs à l'existence de capacités de stationnement suffisantes à proximité des locaux loués, un soin particulier a été apporté durant la phase de conception du projet First à ce que la Tour First dispose de capacités de stationnement importantes dans un environnement proche.

A cette fin, en plus des 146 places de stationnement réalisées à l'intérieur de la Tour First, nous disposons également de droits de jouissance perpétuels et d'une concession sur 509 places de stationnements dans le parc de stationnement Les Saisons situé à une distance de moins de 20m de la Tour First.

1.3 Une architecture audacieuse

La qualité architecturale du projet a été un objectif constant pour la SCI Tour First. La Tour First représente un pari architectural audacieux alliant une singularité architecturale, une intégration optimale dans le quartier de La Défense et un confort optimal pour les utilisateurs.

- Une signature architecturale

Nous avons fait le choix de recourir à des architectes de renom tels que les cabinets Kohn Pedersen Fox Associates et SRA afin de trouver un projet ambitieux.

Le résultat se manifeste à travers la forme hélicoïdale unique de la Tour First qui réussit à la singulariser des autres tours alentours sans pour autant porter atteinte à son intégration dans le quartier de La Défense⁷. Les spécificités architecturales de la Tour First ont été reconnues par les professionnels de l'immobilier puisque celle-ci a fait l'objet de nombreuses nominations ou prix aussi bien en France (MIPIM Awards 2011 ; la Pierre d'Or 2011) qu'à l'étranger (prix d'honneur 2012 de l'American Institute of Architects ; European Property Awards 2011 ; Council for Tall Buildings and Urban Habitat Awards à Melbourne, où la Tour First a été nominée pour le World Sustainable Building 2008).

Grâce à ce travail, la Tour First compte aujourd'hui parmi les figures de proue de La Défense et comme un symbole fort du renouveau de ce quartier⁸. Cette signature visuelle constitue un atout auprès des locataires cherchant une adresse prestigieuse et reconnue.

- Une intégration réussie

Si la Tour First se distingue par une architecture audacieuse, elle s'intègre également parfaitement dans le quartier de La Défense. Ce souci d'intégration⁹ a été central dans le choix du projet. L'architecture actuelle de la Tour est ainsi le résultat d'un concours d'architecture rassemblant cinq cabinets internationaux de renom organisé par le maître d'ouvrage Axa, alors propriétaire de la Tour, dont le jury était entre autres composé du Maire de Courbevoie M. Jacques KOSSOWSKI et de l'ancien président de l'EPAD M. Christian BOUVIER, ainsi que d'une personnalité du monde de l'architecture et de l'urbanisme (M. Aymeric ZUBLENA) assurant ainsi le respect des droits et des intérêts légitimes des autres propriétaires et utilisateurs du quartier.

La Tour First s'inscrit dans la perspective historique du quartier. Sa forme hélicoïdale lui assure une visibilité tout en évitant de masquer entièrement les immeubles se trouvant à ses côtés.

- Un confort optimal

Sur le plan intérieur, la Tour First propose des plateaux de plus de 1.700 m² de surface utile avec une profondeur allant jusqu'à 18m. La configuration de ceux-ci a été pensée afin d'offrir aux utilisateurs modularité, flexibilité et évolutivité.

Par ailleurs, la Tour First compte sept atriiums, situés tous les 6 à 7 niveaux, offrant aux locataires des espaces bénéficiant d'un volume plus important et pouvant être dédiés à des fonctions très diverses au gré des besoins des utilisateurs.

Ces caractéristiques permettent à la Tour First de se positionner sur le marché très restreint des immeubles neufs de classe A respectant les meilleurs standards internationaux en matière tertiaire.

A travers ces prouesses techniques, environnementales et architecturales, la Tour First se singularise comme l'un des immeubles les plus emblématiques et les plus modernes de France¹⁰, conçue pour accueillir des entreprises recherchant un immeuble de prestige bénéficiant du plus grand confort et associé à une adresse reconnue internationalement. Ces arguments ont notamment convaincu des entreprises aussi reconnues qu'Ernst & Young (un des principaux cabinets d'audit dans le monde) et Euler Hermès (leader mondial dans le domaine de l'assurance crédit - Groupe Allianz) de transférer leur siège social dans la Tour First et constituent des éléments déterminants pour sa valorisation.

2 Dommages liés à la réalisation du Projet

Pendant toute la durée de réalisation du Projet soumis à enquête publique, la perte de places de stationnement (2.1) et les nuisances engendrées par le Projet (2.2) entraîneront un préjudice direct et important pour la Tour First (2.3).

2.1 L'impact du projet sur les parcs de stationnement

En vue du Projet, l'EPADESA va procéder à la réhabilitation des parcs de stationnement Louis Blanc sur lesquels nous bénéficions de droits de jouissance perpétuels et d'une concession, réduisant de manière extrêmement importante les capacités de stationnement dont nous bénéficions et que nous avons négociées dans chaque contrat de bail conclus avec nos locataires actuels, sans que les autres parcs de stationnement de proximité ne soient en mesure de prendre le relais.

- Parking Les Saisons

L'EPADESA a entrepris des travaux pour la modification de la voie de l'Ancre affectant le parking Les Saisons, le plus proche de la Tour First puisque distant de moins de 20m. Ces travaux sont prévus pour une durée de plus de deux ans (de janvier 2012 à mi 2014). Pendant toute cette période, voire plus en cas de retard des travaux, les capacités d'accueil du parking vont être fortement réduites, passant de 1 429 places aujourd'hui à 380 places pendant les travaux, sur lesquelles nous n'aurons aucun droit de jouissance. Or nous bénéficions de droits sur 509 places dans ce parking, sans compter les 200 places complémentaires que nous souhaitons prendre en abonnement pour nos futurs locataires. La réhabilitation du parking Les Saisons entraîne donc une perte à minima de 509 places de stationnement pour la Tour First pendant une durée d'au moins deux années¹¹.

Il est opportun de noter qu'il est actuellement prévu que le parking Les Saisons voit sa capacité d'accueil fortement et définitivement réduite à l'issue des travaux de modification de la voie de l'Ancre. En l'état du projet, la Tour First ne retrouvera pas à l'issue de la réhabilitation du parking Les Saisons les capacités de stationnement dont elle bénéficie aujourd'hui.

- L'indisponibilité des autres parcs de stationnement situés à proximité de la Tour First

Deux autres parcs de stationnement se situent à proximité de la Tour First, même s'ils sont plus éloignés que le parking Les Saisons. Toutefois, aucun de ces parkings ne pourra offrir des capacités de stationnement de substitution.

Le parking de l'Ancre, situé à 100 m de la Tour First, ne pourra prendre le relais car sa restructuration va faire perdurer sa fermeture totale jusque mi-2014. Il est à nouveau opportun de noter que le parking de l'Ancre verra également sa capacité fortement réduite à l'issue des travaux qui y sont menés.

Le parking Seine, situé à 150 m de la Tour First, doit être démoli au début de l'année 2012.

Au final, en raison des travaux menés par l'EPADESA en prévision du Projet Hermitage, les capacités de stationnement à notre disposition dans les parcs de stationnement à proximité de la Tour First se trouvent donc (i) totalement annihilées pendant les travaux menés par l'EPADESA au moins jusqu'à mi 2014 et (ii) fortement réduites à long terme en raison de la très probable réduction de capacité des parkings Les Saisons et Ancre. En tenant compte des parcs de stationnement Seine, Saisons, Citadines et Fraser, les études d'impact du Projet estiment une perte de 1 240 places représentant 50% de la capacité globale du site¹².

2.2 Les nuisances engendrées par le Projet

Si la réalisation de travaux immobiliers crée par principe des désagréments pour les voisins immédiats, la réalisation du Projet entraînera des nuisances dépassant largement les troubles normaux et acceptables de voisinage en raison de son ampleur, de sa durée et de sa proximité.

- Un chantier hors normes

Le Projet se distingue d'abord par son caractère démesuré. Il prévoit la création de plus de 250.000 m² de SHON avec la création des deux plus hautes tours en Europe (environ 320m). Il s'agit d'un des projets immobiliers les plus importants en Europe. Le Projet mélangera de manière inédite des logements, des bureaux, des commerces, des logements étudiants, un hôtel, une galerie d'art, un auditorium et des services associés nécessitant de recourir à un très grand nombre de corps de métiers générant une affluence en termes de personnels et de véhicules très importante dans l'environnement immédiat de la Tour First.

L'ampleur du Projet explique la durée prévue pour sa réalisation. Le calendrier annoncé¹³ prévoit une période de travaux s'étalant de 2012 à 2017. Les nuisances afférentes à la réalisation du Projet s'étaleront en principe sur environ cinq années, voire plus en cas de retard, ce qui est sans commune mesure avec la durée d'un chantier « traditionnel ».

Le chantier de ces travaux titanesques sera situé à proximité immédiate de la Tour First puisque la plus proche des deux Tour Hermitage sera séparée de la Tour First par une distance de moins de 50m seulement.

- Des désagréments nombreux pour la Tour First

Durant les cinq années de travaux, la Tour First subira donc directement l'ensemble des nombreux désagréments et nuisances que va engendrer le Projet, tels que :

- un trouble visuel résultant de la présence sous les fenêtres de la Tour First d'un chantier si important ;
- des nuisances sonores ;
- un empoussièrement majeur susceptible d'entraîner un entretien plus régulier des parois ainsi que des filtres à air et par conséquent une hausse des charges ;
- un accès restreint à la Tour First en raison notamment, mais pas limitativement, de l'impact du Projet sur les flux routiers et sur les parcs de stationnement alentours¹⁴ ; et
- un quartier moins attractif.

En résumé, nous nous trouvons dans l'obligation de cohabiter pendant cinq ans avec ce qui pourra certainement être considéré comme le plus grand chantier de France.

2.3 Un préjudice pour la Tour First

La perte de capacité de stationnement à notre disposition comme l'existence de nuisances affectent aussi bien les perspectives locatives des locaux restés vacants que les deux locataires actuels de la Tour First.

- Difficultés accrues pour la commercialisation des locaux encore vacants

Ces éléments ont d'abord un impact direct sur les discussions en cours ou à venir avec d'éventuels candidats locataires. Ces candidats locataires risquent de préférer d'autres immeubles disposant de capacités de stationnement immédiatement disponibles ou n'étant pas situées dans l'environnement immédiat d'un projet d'une aussi grande ampleur. Ces candidats locataires avanceront bien entendu ces dommages comme monnaie d'échange dans les négociations afin d'obtenir des avantages tant sur le loyer que sur les conditions de leurs baux.

Les bénéfices commerciaux que nous pouvions légitimement retirer de l'avance dont dispose la Tour First en termes de confort et de standing comparativement aux autres immeubles du quartier de La Défense vont être annihilés par les désagréments liés aux travaux des Tours Hermitage. Nos équipes commerciales se retrouvent dans la situation paradoxale de devoir commercialiser les locaux vacants situés dans un immeuble comptant parmi les plus modernes et confortables d'Europe alors qu'il sera situé pendant cinq ans à quelques dizaines de mètres du plus grand chantier de France.

- Difficultés croissantes pour les locataires actuels

Ces éléments ont ensuite un impact pour les deux locataires actuels.

Concernant les stationnements, le Projet prive les locataires, à compter du mois de novembre 2011, des places de parking situées dans les parcs de stationnement les plus proches¹⁵. Nous déployons actuellement des efforts considérables afin de trouver une solution alternative en cherchant par exemple à louer des places dans d'autres parkings du quartier de La Défense. Toutefois, même si nous parvenions à louer un nombre suffisant de places de stationnement, cette solution resterait moins intéressante en termes de confort (en raison de l'éloignement de ces nouvelles places de stationnement). A ce jour, aucune solution n'a pu être trouvée.

L'impact du Projet sur les locataires actuels est d'autant plus dommageable qu'il intervient au tout début de la relation contractuelle établie entre ceux-ci et la SCI Tour First et risque de perdurer pendant toute la durée des travaux. A ce titre, il est opportun de mettre en perspective la durée des travaux par rapport à la durée normale d'un bail commercial : les travaux vont affecter pendant au moins cinq ans des relations contractuelles nouées pour une durée de neuf ans entre les locataires et nous.

La réalisation du Projet affecte de façon substantielle nos propres intérêts en entraînant la réhabilitation et donc la fermeture provisoire du parking Les Saisons. Elle impacte très négativement la situation locative de la Tour First et notamment les perspectives locatives pour les locaux restés vacants.

3 Dommages liés à l'existence des Tours Hermitage

Outre les effets à court terme liés au chantier des Tours Hermitage, l'existence même de celles-ci affecte à long terme et de manière irréversible la Tour First. De manière imprévue (3.1), les Tours Hermitage ont un impact direct et négatif sur la Tour First (3.2) et affaiblissent plusieurs de ses avantages alors même que ceux-ci ont été obtenus au prix d'importants investissements (3.3).

3.1 Un impact impossible à anticiper

Il ne s'agit pas ici de soutenir que la construction d'une tour à La Défense constitue *per se* un événement imprévisible. Toutefois, le Projet présente des singularités telles qu'il n'était pas raisonnablement possible de l'anticiper.

- Des tours hors normes

Le Projet se singularise d'abord par son ampleur. Il ne se résume pas à la construction d'une tour, mais de deux et il ne consiste pas seulement en la construction de tours classiques, mais en la construction des deux plus hautes tours d'Europe (environ 320m chacune), dépassant chacune de plus d'un tiers la Tour First.

- L'absence d'intégration dans le quartier de La Défense

Le Projet se singularise ensuite par sa faible intégration dans son environnement immédiat. Il ne s'inscrit pas dans une architecture traditionnelle mais fait le choix d'un projet architectural