

En effet, il ne s'agit que d'une banale opération de spéculateurs avec la complicité active de notre bailleur (social) la société Logis Transport, filiale de la RATP. Les beaux arguments mis en avant de rénovation du quartier ne trompe personne.

Les conséquences de cette opération, si elle se fait, seront l'expulsion de leur logement d'une population paisible., classe moyenne ou populaire dans un environnement agréable avec des commerces, des services publics, poste, médecins à proximité au profit d'une clientèle internationale plus que fortunée.

Quant aux prétendus relogements, il ne s'agit d'expulsions déguisées sous la menace, vers des banlieues.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Monsieur et Madame Caussin, personnes âgées qui résident actuellement dans un immeuble (non précisé) qui sera démoli (Place de Seine) si le projet Hermitage se réalise.

La commission note toutefois que le terme de « spéculation immobilière » lui semble exagéré car le projet a pour but essentiel de redynamiser un quartier d'affaire qui se meurt aujourd'hui. Ce type de projet a pour but de re-animer la vie économique et la vie de quartier : il est essentiellement basé sur des constructions de logements (y compris pour étudiants), d'un hôtel, d'une salle de spectacle et d'un spa. Le quartier de La Défense a vieilli, il est condamné au déclin s'il n'est pas modernisé. Son développement est utile à notre pays. La construction de nouveaux bâtiments passe nécessairement par la démolition de leurs prédécesseurs. Il est facile de comprendre que cela soit un choc pour les résidents et les habitués du quartier.

L'axe historique (dit Axe Majeur) ne semble pas être « perturbé » car la construction des tours sera décalée par rapport à cet axe.

Observation n° 58 de Madame Michèle BECARD, 16, Place de Seine

Contenu de l'Observation

Je ne peux que réprouber la construction des tours Hermitage qui n'apportera rien aux habitants de Courbevoie, bien au contraire.

J'habite depuis 1981 les Damiens de Bretagne. Nous y avons fait notre vie (30 ans) mon mari et moi, y avons élevé nos enfants et travaillé.

Les petits commerces en bas de nos immeubles sont amplement suffisants. Les services publics (mairie, poste, marchés, etc.) sont proches. Les médecins aussi. Il y a des hôtels. Les Quatre Temps sont accessibles, même à pied pour les atteindre, les espaces verts sont agréables et sans voiture.

Nous n'avons eu qu'à nous louer jusqu'à présent de la situation de notre appartement près du métro et des bus et bien ensoleillé.

Les immeubles n'ont qu'à peine 40 ans et si les rénovations demandées (et acceptées par la Mairie de Courbevoie) avaient été faites régulièrement, nos immeubles seraient encore en très bon état. A ce propos, nous avons demandé, il y a plus de 20 ans à acheter notre appartement à AXA UAP. Pas possible d'après eux.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Monsieur et Madame Caussin, personnes âgées qui résident actuellement dans un immeuble (non précisé) qui sera démoli (Place de Seine) si le projet Hermitage se réalise.

La commission note toutefois que le terme de « spéculation immobilière » lui semble exagéré car le projet a pour but essentiel de redynamiser un quartier d'affaire qui se meurt aujourd'hui. Ce type de projet a pour but de re-animer la vie économique et la vie de quartier : il est essentiellement basé sur des constructions de logements (y compris pour étudiants), d'un hôtel, d'une salle de spectacle et d'un spa. Le quartier de La Défense a vieilli, il est condamné au déclin s'il n'est pas modernisé. Son développement est utile à notre pays. La construction de nouveaux bâtiments passe nécessairement par la démolition de leurs prédécesseurs. Il est facile de comprendre que cela soit un choc pour les résidents et les habitués du quartier.

L'axe historique (dit Axe Majeur) ne semble pas être « perturbé » car la construction des tours sera décalée par rapport à cet axe.

Observation n° 59 de Monsieur Lucien Christian TELEBINE et son épouse,

Les Damiers de Champagne

Contenu de l'Observation

Je suis contre le projet parce qu'il comprend des immeubles qui seront construits à 10 mètres de distance de l'immeuble que j'habite. De perdre déjà beaucoup d'ensoleillement et donc de degrés de chaleur en hiver, et d'avoir la vue bouchée par ce projet gigantesque, ne me convient pas du tout.

Je suis contre, très contre la disproportion du projet.

PS : De plus je trouve abject d'exproprier les habitants locataires des Damiers de Bretagne (illisible) pour la réalisation d'un complexe d'habitations qui ne profitera qu'à des gens fortunés et de surcroît certainement pas français.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Monsieur Télébine qui réside aujourd'hui dans un immeuble qui sera à proximité de l'immeuble de la Galerie d'Art et du bâtiment central de bureaux du permis « Ouest » du projet (le moins haut). La distance entre immeubles est conforme au PLU de Courbevoie (de manière à conserver le même profil de rues, mini de 10 mètres). Le toit du bâtiment principal des bureaux sera à +82,600 NGF par rapport à la dalle de rue qui sera à +41,500 NGF. Ne sachant sur quelle façade et à quel niveau se situe l'appartement de M. Télébine, il est difficile de répondre quant à la remarque sur la perte de vue.

La commission précise que le promoteur s'est engagé à reloger l'ensemble des résidents des Damiers Bretagne et Anjou.

La commission ne relèvera pas les propos polémiques au sujet de la nationalité des résidents des futurs logements des tours Hermitage. Ade toute façon, à ce jour ,rien ne permet de dire que les résidents seront fortunés et étrangers.

Observation n° 60 de Monsieur Thierry VALETTE, 25 rue de Bezons

Contenu de l'Observation

Comment perdre son temps, créer des conflits etc... Appelez l'EPADESA et consorts !

Le projet Hermitage s'oppose :

- Au logement dit social, détruit
- A l'ensoleillement des logements pour lequel aucune compensation n'est prévue au projet (ni en matière de parking, de courants d'air...)

- Au PLU qui annonçait une hauteur maxi lors des réunions d'information, autour de 200 m de chaque côté de l'axe central de la Défense... puis un dégradé progressif rejoignant la hauteur générale des immeubles de Courbevoie : une modification du PLU est intervenue sur l'emprise des tous de manière très opportuniste... C'est une erreur d'appréciation d'avoir modifié ainsi les règles d'urbanisme établies justement pour établir une unité d'architecture sur le territoire de la commune.
- Au niveau de l'axe Défense : le projet déséquilibre la perspective visuelle est énorme : Ces deux tours se justifient éventuellement si elle se construisent de part et d'autre de l'axe majeur.
- La tour rénovée (ex AXA nouvelle CB31) sera plus petite de quasi 1/3. Sa hauteur la qualifie pourtant aujourd'hui comme plus grande tour de France. Elle devrait pourtant servir de référence esthétique sur le quartier, en hauteur, j'entends, bien sûr !
- Enfin, 10 ans après les chutes d'avions sur le World Trade Center à New-York, construire de telles tours à proximité immédiate de couloirs aériens frise l'irresponsabilité ou la mise en danger d'autrui, évidemment sanctionnée dans le code pénal français... Aucun moyen de lutte contre l'incendie, aucun moyen d'interception d'avion détourné (suffisamment rapide) ne peut prévenir le renouvellement d'une telle catastrophe. Limiter la hauteur des immeubles à 200m environ comme le prévoyait le PLU initial et général sur la zone de la Défense, cela me paraît relever du bon sens, y compris à la Défense.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Monsieur Valette qui réside rue de Bezons à Courbevoie.

La société Hermitage s'est engagée à reloger toutes les familles concernées par son projet. Les conditions juridiques de ces relogements se feront nécessairement dans le respect de la législation.

Le projet, en respect avec le PLU de Courbevoie, prévoit un nombre de places de parking cohérent. Ce nombre de places aurait certes pu être plus important. Mais dans le cadre du développement durable, il est maintenant accepté par tous de favoriser les transports en commun et d'éviter les déplacements en voiture qui sont énergivore.

La hauteur des immeubles est conforme au PLU de Courbevoie approuvé le 27 septembre 2010. Pour la zone Uda, où se situent les deux tours, la hauteur maxi autorisée par le PLU est de 345 m NGF. Effectivement, il y a une incohérence entre les renseignements fournis par l'étude d'impact aux pages 147 et 153 concernant la hauteur limite pour les parties de la zone non soumise aux servitudes aéronautiques de dégagement (Bourget). Le maître d'oeuvre sera interrogé à ce sujet pour lever toute ambiguïté.

Dire que le projet déséquilibre l'axe majeur est subjectif. Tous les goûts sont dans la nature, et il n'existe pas de règle en ce sens.

Concernant les observations sur les attentats du 11 septembre à New York, les commissaires enquêteurs ont interrogé les architectes : le risque d'attentat a été pris en compte par les auteurs du projet puisque le cabinet consultant est le même que celui qui a analysé les conséquences de l'attentat de New York qui a conduit les architectes à opter pour l'utilisation d'une structure mixte constituée d'un noyau en béton armé et d'une mégastructure métallique en façade. La commission ajoute que les deux tours ne constitueront malheureusement pas la seule cible potentielle pour des attentats terroristes : l'approvisionnement en eau potable, les centrales nucléaires, un barrage hydraulique, etc ... sont autant de cibles.

Observation n° 61 de Madame Inge POST, 12 Place des Damiers

Contenu de l'Observation

Je suis contre le projet :

Comme d'autres, je ne comprends pas à qui il profite et qui en a « besoin ».

Croyez-vous, vraiment en ce temps de crise où les entrepreneurs essayent d'économiser où ils peuvent, qu'on a besoin de tours qui coûtent les yeux de la tête et qui ne sont que des objets de prestige ?

Avez-vous vu le temps que cela prend pour trouver des locataires pour la tour First / Les entreprises cherchent des endroits plus rationnels pour s'implanter...

Et puis surtout, quel intérêt pour les habitants de ce quartier à qui on impose ces choses sans commune mesure avec les immeubles environnants ? Et pire encore, déloger des familles, détruire... Pour ceux qui ont la chance (?) de rester, qu'est-ce qui va nous arriver ? Temps d'ensoleillement, vent, climat... Et puis à plus long terme, va-t-on détruire nos immeubles ? Quelles garanties que vous pouvons rester où nous sommes ? Nous devons décider d'un ravalement de façade, comment faire si l'on n'a pas des informations sur ce qui va se passer à plus long terme.

Ce projet est un affront pour les citoyens, les habitants du quartier.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Madame Post qui réside Place des Damiers à Courbevoie.

Concernant le relogement, la commission précise que le promoteur s'est engagé à reloger l'ensemble des résidents des Damiers Bretagne et Anjou, à proximité (donc sur La Défense) afin qu'ils ne soient pas dépayés.

L'objectif du projet n'est pas d'ériger des colosses de prestige. Les aménageurs de La Défense (EPADESA), la commune de Courbevoie, le promoteur, et les architectes ont, il nous semble, le désir réaliser un projet qui permette de redynamiser le quartier.

On ne peut donc pas dire que ce projet est un affront aux habitants du quartier. Mais la construction de nouveaux bâtiments passe nécessairement par la démolition de leurs prédécesseurs. Il est facile de comprendre que cela soit un choc pour les résidents et les habitués du quartier.

A propose des ravalements de façade des immeubles avoisinant, le promoteur Hermitage s'est engagé à les refaire tous. Nous conseillons aux propriétaires de prendre contact avec lui à ce sujet.

Observation n° 62 de Madame Sylvie DECLETY, 12 Place des Damiers

Contenu de l'Observation

Outre le fait de « déloger » plus de 200 personnes de logements accessibles aux classes moyennes, ce qui est véritablement scandaleux, ce projet s'impose, sans concertation avec qui l'entoure. Destruction d'équipements communs, travaux sur des voies privées.... La liste des dénis de droit est longue. Les habitants de la Défense 1 ont déjà souffert pendant deux ans des travaux de la Tour First. Nous devons maintenant remettre en état nos immeubles, comment est-ce possible avec un chantier annoncé pour durer 5 ans ?

Pour finir, ces tours jumelles me rappellent le très mauvais souvenir du World Trade Center.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Madame Décléty qui réside Place des Damiers à Courbevoie.

Il est évident qu'un tel projet ne peut se réaliser sans démolir quelques bâtiments anciens. Concernant le relogement, la commission précise que le promoteur s'est engagé à reloger l'ensemble des résidents des Damiers Bretagne et Anjou, à proximité (donc sur La Défense) afin qu'ils ne soient pas dépayés.

Sans autres explications le commission ne peut donner un avis au sujet des soi-disant « dénis de droit » : l'enquête publique montre que la loi est respectée quant à la procédure administrative pour la délivrance des permis de construire.

Il est clair que des chantiers de cette importance procurent des nuisances au riverains durant une longue période. Néanmoins, le promoteur a fait analyser les nuisances et mettra tout en œuvre pour qu'elles soient limitées, en particulier pour le bruit et les émissions de poussière. La proximité de la Seine permettra un approvisionnement du chantier par barges fluviales : ce qui limitera le trafic des camions sur le site de La Défense. Ce parti de transport alternatif est conforté par et souhaité par la maîtrise d'ouvrage Hermitage et par l'aménageur EPADESA.

Observation n° 63 de la famille CARABIN, 15 place de Seine, Damier Bretagne

Contenu de l'Observation

Ça fait 13 ans que j'habite le quartier avec ma maman et je suis contre le projet de démolir des appartements car ce que j'apprends au collège en histoire, il y a beaucoup de personnes qui n'ont pas de logement ou qui sont mal logées et qui dorment dans la rue. Donc du haut de mes 13 ans, je contre le projet de l'Hermitage.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de la famille Carabin qui réside aux Damiers de Bretagne à Courbevoie. Elle précise que le promoteur s'est engagé à reloger l'ensemble des résidents des Damiers Bretagne et Anjou, à proximité (donc sur La Défense) afin que les enfants conservent la même école.

Observation n° 64 de Madame Claude LEVY, 15 quai Paul Doumer

Contenu de l'Observation

Le chantier prévu semble être remis en cause et délivrer plusieurs annexes sur les berges de la Seine en s'étendant jusqu'à la rue de Bezons et au delà.

L'impact sur les bâtiments déjà construits et habités, constituera une nuisance insupportable tant sur le plan acoustique que sur le plan de la santé. Ce projet sera alors combattu par tous les moyens de recours.

Il n'est pas possible que des ingénieurs ou architectes capables de concevoir des tours de plus de 300 m et ne pas réaliser au pied du chantier les aménagements nécessaires à leur construction.

Je suis donc dans l'obligation d'être contre ce projet.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de la Mme Levi qui réside quai Paul Doumer à Courbevoie.

Elle précise que le promoteur s'est engagé à mettre en œuvre tous les moyens de protection contre les nuisances inévitables d'un tel chantier (bruit, poussière, trafic camions). Il est envisagé d'utiliser des moyens de transport alternatifs en tirant parti de la proximité de la Seine et de l'accès quasiment direct à sa voie navigable. Le trafic induit par le chantier sera de réduit de 85% par la mise en place d'une plateforme fluviale.

Observation n° 65 de Monsieur Patrice CHARRON, 36 Place des Saisons

Contenu de l'Observation

Je dépose une étude sur l'impact de la construction des tours Hermitage sur les Damiers Dauphine et Champagne en tant que copropriétaire et conseiller de quartier.

Enquête 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

1. 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 :

- o 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,
- o Le réaménagement de la rue du général Audran (étude non réalisée)

- o 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
- o 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)
- o L'élargissement du pont de Neuilly et la requalification des voies de circulation (étude non réalisée)
- o 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
- o 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 DEFACTO) sans prise en compte de l'ensemble du quartier de la Défense 1
- o La réalisation de projets par des opérateurs privés sur la Défense (ex. projet de tour Général abandonné depuis par le propriétaire ou encore, nous y reviendrons, l'imbrication des 3 permis de construire Hermitage Plaza 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.

2. 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.

3. 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 1 647 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.

4. 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 ».

5. 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 la commodité du voisinage.

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

La perte d'ensoleillement est estimée de 2 à 5h/jour en moyenne, soit une réduction de 15 à plus de 40% du temps d'ensoleillement pour les appartements existants, ce qui est catastrophique pour la qualité de vie des 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 les habitations existantes (pire, l'immeuble des Damiers du Dauphiné n'est même pas mentionné, comme subissant une perte de dégagement de sa vue !)

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.

6. 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 ».

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 Folliasson, 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 Folliasson 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 ghettoisé.

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 40 m 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 matin seulement).

Avis de la commission d'enquête

Monsieur Charron a déposé une première lettre signée par lui-même et par Monsieur Lhomme. Cette lettre n'est pas datée. La même lettre mais datée du 7/10/11 n'est plus signée par Messieurs Charron et Lhomme mais comporte 48 signatures. Ces deux lettres sont identiques et portent le même numéro.

1. 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

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.

2. Les oublis essentiels de l'étude foncière

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

3. 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. Il 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.

4. Sur le Climat & 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. Il 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 la Norme en vigueur.

5. 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).

6. 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.

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 prise 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.

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 classique et généralisé 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. Charron. Elle souligne la contradiction entre la majorité du public qui a trouvé le dossier trop volumineux et M. Charron 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. Charron lui-même, montrent que le public était parfaitement au courant du contenu des dossiers présentés à l'enquête.

Observation n° 66 de l'Association Village

Contenu de l'Observation

Je me permets de vous adresser, à nouveau, une demande de prolongation de la durée de l'enquête publique concernant le dossier Hermitage.

Nous sommes nombreux à considérer cette démarche indispensable et à vous adresser cette requête. Quant à vous, vous considérez que tout a déjà été exprimé sur le projet. En ce qui nous concerne, nous ne pouvons partager votre avis.

Nos avocats nous ont informé que ce dossier d'enquête publique très volumineux concerne, en fait, une opération qui aurait du faire l'objet de trois enquêtes publiques distinctes concernant chacune l'un des trois permis de construire. De plus, le public qui, généralement travaille durant la journée, n'a disposé que de deux fois trois heures les samedis pour consulter le dossier qui, je vous le rappelle, comporte plus de mille pages !

Nous avons fait constater, le samedi 17 Septembre 2011, que le mobilier à disposition du public venu consulter ne permettait pas à plus de trois personnes de s'installer simultanément pour étudier les documents. La situation était d'ailleurs identique les autres jours de consultation. Qui plus est, les personnes debout étaient obligées de consulter, par dessus l'épaule de ceux qui étaient assis, le contenu des documents ouverts !

Aussi, vous comprendrez, j'espère, notre insistance à demander une prolongation oh combien légitime, sachant que cette décision de prolongation de l'enquête est de votre seule et entière responsabilité.

Avis de la commission d'enquête

La commission ne partage pas l'avis de M. FESSY pour les raisons suivantes :

Les remarques contenues dans les registres et les lettres adressées à la commission démontrent clairement que les auteurs des remarques étaient particulièrement au courant du dossier. Il n'y avait donc aucune raison de prolonger la durée de l'enquête. 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'un 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.

Enfin, un dossier complet a été remis en main propre à M. Fessy par le Président de la commission.

Observation n° 67 de Monsieur Christian NATTLER, responsable Développement AXA Real Estate

Contenu de l'Observation

AXA Real Estate, pour le compte de son mandant UGITOUR, propriétaire des hôtels IBIS-NOVOTEL et des résidences de tourisme Harmonie et Citadins, dépose ce jour un courrier de 4 pages afin de faire part de ses observations à la commission d'enquête (courrier agrafé sur page 5 du présent registre).

Nous intervenons en qualité de mandataire de la société UGITOUR, propriétaire des hôtels Ibis et Novotel et des résidences hôtelières Citadines et Harmonie Fraser Suite, lesquels sont situés sur une assiette foncière contigüe à celle de l'assiette foncière des trois autorisations de construire Hermitage Plaza (ci-après dénommées le "Projet Hermitage Plaza" pour en faciliter la lecture).

Notre mission est de nous assurer du respect des intérêts de notre mandante et des exploitants des hôtels et résidences hôtelières, à qui nous devons une jouissance paisible desdits immeubles.

A ce titre, nous n'avons pas manqué d'examiner les documents accessibles au public dans le cadre des enquêtes publiques ouvertes depuis le 12 septembre 2011.

En l'état de nos investigations, nos observations sont les suivantes :

Les risques d'atteintes aux droits de propriété voisins

Il va de soi que le Projet Hermitage Plaza doit respecter la particularité du site et les droits de propriété voisins.

Les données graphiques du Projet, bien que souvent imprécises, laissent entrevoir des risques d'empiètements de nos immeubles. L'étude d'impact précise notamment que "le volume de protection de la tour sud empiète sur le fonds voisin où est implanté l'hôtel IBIS",

Sur ce point, un travail de pointage doit être réalisé par le maître d'ouvrage, sur la base de données graphiques précises. Il serait opportun que des réunions de travail réunissant les géomètres-experts des différents propriétaires alentours fixent les limites de propriété et inventorient les servitudes éventuelles grevant et/ou profitant aux différents fonds (y compris celles concernant les voies de secours des bâtiments existants),

Au delà de ces risques d'empiètements sur nos immeubles et leurs servitudes, se pose la question de savoir si la règle de prospect posée par le PLU de la Ville de Courbevoie, soit une distance minimale de 10 mètres entre deux bâtiments, est respectée,

Il est difficile d'y répondre car aucun document graphique ne cote l'angle du biais des façades ni leur altimétrie de départ en pied de tour, De même, la projection du volume de la tour sud n'est pas cotée. Sur les pièces graphiques en coupe, le volume des protections de la tour est représenté à 8 mètres des points de façades les plus saillants et projetés perpendiculairement au sol.

Là encore, un travail de pointage doit être réalisé par le maître d'ouvrage, sur la base de données graphiques précises,

En tout état de cause, il nous semble que cette distance minimale de 10 mètres entre deux bâtiments est tout à fait insuffisante pour des Immeubles de Très Grandes Hauteurs culminant à 349 mètres NGF, s'agissant notamment de la sécurité des immeubles voisins et en particulier des distances de sécurité nécessaires à la prévention des chutes de matériaux.

Le manque de visibilité du remaniement des voies et le manque de maîtrise de la gestion des flux routiers et piétons

Le remaniement des voies internes n'est pas clairement traité dans les dossiers de demandes de permis de construire du Projet Hermitage Plaza, s'agissant par exemple des sens de circulation proposés ou encore de l'accessibilité pompier,

Ainsi, un accès semble recréé vers la bretelle rejoignant l'A14, pour une accessibilité pompier, sans que ce point soit traité dans l'étude d'impact ni n'apparaisse sur les schémas de circulations des modifications de voirie, L'accès est seulement représenté sur les pièces graphiques générales,

En l'état, il n'est pas possible de vérifier que le Projet Hermitage Plaza respecte la réglementation sur la sécurité-incendie (distance de moins de 3kms avec la caserne de pompiers la plus proche), mais encore que les bâtiments voisins continueront de respecter cette réglementation.

Le maître d'ouvrage, doit compléter ses dossiers afin que les impacts du remaniement des voies puissent être pleinement appréhendés. Plus largement, aucune solution n'est proposée afin de gérer l'augmentation importante des différents flux (circulation, livraison, accès des cars et taxis pour les hôtels, accès piétons, etc.).

Au vu des flux supplémentaires créés par le Projet Hermitage Plaza, il risque d'y avoir une saturation au droit de la sortie commune et une surcharge de flux sur la rue du Général Audran. L'étude d'impact ne traite pas clairement de ces incidences.

Le préjudice d'ensoleillement subi par nos immeubles et nos exploitants

La position des tours du Projet Hermitage Plaza à l'Est des hôtels Ibis et Novotel et des résidences hôtelières Citadines et Harmonie Fraser Suite entraîne une importante diminution d'ensoleillement de ces hôtels et résidences hôtelières.

Les façades Sud-est et Nord-est des résidences hôtelières sont les plus concernées avec une diminution d'environ 50% de l'ensoleillement pendant une durée variable allant jusqu'à 4 heures (cf. étude d'impact), ce qui est considérable.

Le préjudice de vue subi par nos immeubles et nos exploitants

La façade Sud-est des résidences hôtelières Citadines et Harmonie Fraser Suite est la plus pénalisée: le Projet Hermitage Plaza va leur faire perdre leur vue sur la Seine et Neuilly.

La façade Nord-est de ces résidences perd partiellement des vues.

Le pignon Nord-est des hôtels Ibis et Novotel va perdre totalement ses vues sur la Seine et l'île de la Jatte.

Les problèmes de fonctionnement de l'Association Syndicale Libre "Les Damiers-Courbevoie"

Les sociétés LES LOCATAIRES et LOGIS TRANSPORTS, sociétés du groupe Hermitage actuellement propriétaires de parcelles situées dans l'assiette du Projet Hermitage Plaza, ont pris la décision de quitter l'ASL qui gère les équipements communs du secteur.

D'importantes perturbations du fonctionnement de cette ASL et donc des immeubles du secteur sont à prévoir.

Plus largement, le Projet Hermitage Plaza implique un bouleversement des réseaux et servitudes imbriqués entre les différents immeubles du secteur.

Les difficultés d'appréhension du Projet Hermitage Plaza dans le cadre du projet plus global de restructuration des espaces publics du quartier de La Défense 1

Les permis de construire du Projet Hermitage s'insèrent dans un projet plus large de restructuration des espaces publics du quartier de La Défense 1 par l'EPADESA.

A ce stade, ce projet de restructuration n'est absolument pas pris en compte par le Projet Hermitage Plaza, en dépit de son importance.

Il est pourtant indispensable de mesurer les impacts qui seront générés par la combinaison des deux projets, en ce qui concerne notamment le prolongement et le rehaussement de la dalle de La Défense 1 (impacts sur les livraisons et dessertes, les circulations pompiers, le PC sécurité, les déposes VIP, cars, clients ...).

En conclusion:

Toutes les dispositions doivent être prises par le maître d'ouvrage du Projet Hermitage Plaza pour limiter les risques d'atteintes aux droits de propriété voisins, pour assurer la gestion de l'augmentation des flux (automobiles, cars, livraisons et piétons), pour parer aux risques sur la sécurité des personnes, pour assurer une parfaite coordination des travaux, pour limiter au mieux les nuisances de chantiers, pour réorganiser les réseaux et servitudes nécessaires au fonctionnement de nos immeubles ou encore pour ne pas compromettre la bonne exploitation des hôtels et résidences hôtelières.

L'analyse des demandes d'autorisations de construire nous a permis de constater que ces dispositions sont encore loin d'avoir été prises.

En l'état, nous demeurons particulièrement préoccupés par le fort impact que ne va pas manquer d'avoir un projet d'une telle ampleur sur nos immeubles et l'exploitation de nos hôtels, pendant et à l'issue des travaux.

Nous vous remercions à l'avance de l'attention avec laquelle vous-même et les membres de la commission d'enquêtes tiendront compte de ces observations dans la rédaction de votre rapport.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête apprécie le ton mesuré et raisonnable de cette lettre.

Il est écrit dans l'étude d'impact que le projet respecte le règlement du PLU de Courbevoie. De plus, 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 a donné un avis favorable au projet. La société Hermitage, questionnée à ce sujet nous a répondu que le volume de protection empiète non pas sur le volume dans lequel est situé l'hôtel IBIS mais sur le volume situé au-dessus de celui-ci, volume appartenant à l'EPADESA et la notice de sécurité du dossier de demande de permis de construire indique que « des servitudes conventionnelles seraient passées avec le propriétaire des fonds voisins, c'est-à-dire l'EPADESA ».

L'ensemble des préjudices subis par la société UGITOUR en raison de la réalisation du projet des Tours Hermitage est exposé raisonnablement et la commission ne les conteste pas.

La question de la valeur des propriétés de la société UGITOUR est sujette à discussion et la commission se gardera bien de donner un avis mais se pose la question suivante : quelle sera la valeur de ces biens si le projet Hermitage ne se faisait pas et si le quartier, d'affaire et les logements actuellement occupés se vidaient pour devenir une zone d'immeubles vides dont il est facile d'imaginer l'utilisation qui pourraient en être faite ?

Pour conclure, la commission considère que le préjudice subi par la société UGITOUR doit être cerné de façon plus précise en faisant la part des choses entre ce qui résulte des dispositions décidées par l'aménageur et des préjudices réels qui résulteront le cas échéant du projet Hermitage Plaza.

Observation n° 68 de Madame Edwige CALDAITOU, riveraine rue Molière

Contenu de l'Observation

Je suis venue prendre connaissance du projet et des documents mis à la disposition des administrés. Je ne peux me prononcer (l'étude des documents nécessitent un minimum de temps que je n'ai pas), aussi, je souhaite que cette enquête publique soit prolongée.

A ce stade, pour (l'ambition affichée est vraiment intéressante) ou contre (les arguments contre ce projet en l'état ne me laissent pas insensible et notamment sur les multiples niveaux d'impact soulevés)...

Avis de la commission d'enquête

Madame Caldaitou est venue prendre connaissance du dossier le 10 octobre alors que ce dossier est à la disposition du public depuis le 12 septembre et que l'enquête se termine le 12 octobre. Il n'est pas légalement possible de demander une prolongation de l'enquête 2 jours avant sa clôture.

Observation n° 69 de Monsieur Vincent CLERC de Montrouge

Contenu de l'Observation

Superbe projet qui va revitaliser et redynamiser une partie de la Défense qui vieillit.

Domage que les tours ne soient pas plus hautes. En espérant que les démarches aillent plus rapidement et que les tours soient réalisés avant 2016. Paris a besoin de modernité et de nouveauté. Il est dommage qu'il soit si difficile de construire des tours dans un quartier spécifiquement fait pour cela.

Vive l'avenir et à bas le conservatisme qui tue l'économie de notre pays, donc son avenir et sa jeunesse.

A la suite de cette observation, une personne anonyme a écrit : « *Il oublie tous les habitants. Scandaleux cette réflexion.* ».

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis de Monsieur Clerc très favorable au projet et salue son enthousiasme.

Observation n° 70 de Monsieur Bertrandie, Président de l'Association Vivre à la Défense
Contenu de l'Observation

En vertu de l'art. 123-7 du Code de l'environnement, nous vous demandons formellement de prolonger l'Enquête Publique concernant le projet HERMITAGE PLAZA.

En effet, cette enquête dont la durée (un mois) est équivalente à celle de la réfection des trottoirs d'une simple rue, est bien insuffisante au regard de l'ampleur d'un tel projet qui viendrait à détruire un quartier en majorité résidentiel.

Si à ce jour, il reste pléiades de zones d'ombres et de questions en suspens, nous avons entre autres noté que :

Sur la forme

- si l'affichage administratif a fleuri un peu partout au cœur de La Défense 1, celui-ci a été relativement pauvre à Courbevoie-même et à Neuilly (aucune affiche à Bagatelles, par exemple).
- à Courbevoie, sur les neuf dates permettant au public de rencontrer les commissaires enquêteurs, seuls deux samedis (3 heures chaque, soit un total de 6 heures), ont été instaurés. A Neuilly, une seule date a permis au public de rencontrer les chargés de la Commission d'enquête (soit, 3 heures).
Ce qui est très insuffisant au regard des disponibilités des citoyens actifs des villes concernées, voire du département.
- à Courbevoie, comme à Neuilly, trop peu de dossiers sont mis à la disposition du public. A Neuilly, seul un coin de table permet de consulter les divers documents.
- il a récemment été remarqué que le Registre de l'Enquête Publique n'était pas toujours mis à la disposition du public.

Sur le fond

- la complexité du projet, tant au niveau technique qu'administratif, ne peut décemment pas être étudiée, même en présence de professionnels avertis durant une période aussi courte.
- certaines études techniques, aspects géographiques et particularités du site et de ses proches alentours, sont absents des dossiers. Pour exemple, il n'est nulle part fait mention du tunnel du RER A qui passe sous La Défense 1 à quelques 23 mètres de profondeur.
- par arrêté n02011 3530 du 23 août 2011, signé par M., KOSSOWSKI, Député-Maire de Courbevoie (92400), des forages et sondages (travaux de reconnaissance d'études géotechniques dans le cadre de des études relatives à la construction de l'ensemble immobilier HERMITAGE PLAZA) ont commencé aux alentours du 20 septembre 2011 sur la Voie NEPTUNE à proximité de la Voie de l'ANCRE. Selon l'arrêté, ces études prendront fin le 30 novembre 2011.

Comment une enquête publique peut-elle être close alors même que ces travaux de reconnaissance viennent de commencer et que ceux-ci prendront fin un mois et demi après clôture de ladite enquête?

La raison et le bon sens veulent qu'un médecin digne de ce nom n'est en mesure d'apporter un diagnostic fiable et sérieux que si, et uniquement si, il est en possession de tous les résultats d'examens de son patient. Il en va de même concernant l'affaire qui nous occupe.

Il est donc manifeste que l'article 123-9 du Code de l'Urbanisme n'est pas respecté puisque les conditions quant à la conduite de l'enquête ne sont pas remplies et que celle-ci ne peut permettre au public de prendre complète connaissance du projet et, par là-même, de présenter ses appréciations en toute connaissance de cause. Par ailleurs, suggestions et contre-propositions du public ne semblent pas être prises en compte lorsqu'elles sont exprimées.

Afin de respecter l'opinion des citoyens, nous réitérons notre demande formelle de prolongation de l'Enquête Publique du projet HERMITAGE PLAZA.

Avis de la commission d'enquête

Cette observation a été complétée et détaillée dans la lettre de M. Bertrandie datée du 12 octobre 2011 et figurant en annexe n° 15 à laquelle il a été répondu au début de ce chapitre.

La commission d'enquête a estimé qu'il n'était pas justifié de prolonger l'enquête car, il lui est très vite apparu que les personnes venues rencontrer les commissaires enquêteurs pendant leurs permanences connaissaient parfaitement le projet soumis à l'enquête.

Sur la forme

La réglementation impose un affichage sur le site et non à Bagatelle.

Les dates de réception du public par les commissaires ont été fixées par M. le Préfet et sont conformes à la législation.

Deux dossiers étaient disponibles dans chaque mairie.

Les registres d'enquête publique étaient toujours disponibles en mairie. Pour ne pas risquer d'être dérobés (un document a été dérobé et ce vol a fait l'objet d'une main courante) et de voir l'enquête annulée, ils ne pouvaient pas être laissés sans surveillance.

Sur le fond

Il est faux de dire que le dossier ne pouvait être étudié en un mois car les personnes venues rencontrer les commissaires enquêteurs pendant leurs permanences connaissaient parfaitement le projet soumis à l'enquête.

Le tunnel qui passe sous la Défense 1 ne passe pas dans l'emprise du projet. Aucune justification n'est donnée pour les autres critiques de ce paragraphe.

Aucun forage n'est demandé pour une demande de permis de construire. La bibliographie existante est largement suffisante pour avoir une bonne connaissance des sols rencontrés à ce stade. Les résultats des forages en cours seront utilisés dans une phase d'études ultérieure.

Il appartiendra au Tribunal de dire si l'article 123-9 n'a pas été respecté. La commission considère avoir rempli sa mission dans le respect de cet article.

Observation n° 71 de Madame Claire AUGIER

Contenu de l'Observation

Quatrième visite ce jour (10/10/2011). Beaucoup de questions restent en suspend. Il manque notamment certaines spécificités techniques et études du terrain sollicité pour ce projet. Une cinquième visite s'impose donc et donnera lieu à une réflexion plus complète que ces quelques lignes.

Commission d'enquête :

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

Avis de la commission d'enquête
Sans commentaire

Observation n° 72 de Monsieur Y. ADIU

Contenu de l'Observation

Le projet manque de cohérence globale, sans considération pour le reste de la Défense 1. La Défense 1 n'est ni maintenue par l'ÉPADESA ni DEFACTO. Quelle garantie on a que DEFACTO va commencer son travail vis-à-vis de la Défense 1. On s'inquiète qu'un genre de ghetto va être créé à la Défense 1 séparant la partie riche (c'est-à-dire Hermitage) et la partie existante et non entretenue (mais la partie vive d'aujourd'hui).

La Défense n'est déjà que du béton. Les espaces verts proposés sont pathétiques, manque d'arbre. On explique que l'espace vert sera optimisé pour réduire l'utilisation de l'eau d'arrosage mais aucun discours n'est fait vis-à-vis d'une Défense 1 écologique. Manque d'espace de recyclage etc, des espaces de jeux pour les enfants, des espaces de détente pour les travailleurs et habitants. Aucune étude n'est jointe vis-à-vis de l'ombre et des vues sur la tour Eiffel. Les habitants actuels à la Défense 1 vont perdre avec ce projet car les valeurs d'immobilier vont baisser avec le blocage de vue et d'ensoleillement. Le métro 1 Esplanade de la Défense est déjà saturé et même dangereux pour les habitants car le contre flux est astronomique. Finalement, la place des Saisons qui a été refaite est bas de gamme. Comment est-ce que cet espace déjà existant va être intégré avec ce projet haut de gamme ? Aucune photo ou illustration n'est disponible pour voir cet espace (la Place des Saisons). Je suis pour l'amélioration de ce quartier mais pas avec ce projet mal conçu et mal réfléchi. Il manque beaucoup d'éléments.

Avis de la commission d'enquête

M. Adı présente un avis très critique sur le projet mais mélange un peu tout. DEFACTO ne doit pas intervenir dans la réalisation du projet qui est totalement privé. Il n'a probablement pas lu le dossier qui fournit une étude détaillée de la perte d'ensoleillement. Qu'entend-t-il par des vues sur la Tour Eiffel ? Les parisiens n'ont pas émis de critique sur le projet présenté à l'enquête.

La société Hermitage n'a pas à intervenir sur les conditions d'utilisation du métro de la Défense ou sur les conditions de réfection de la place des Saisons.

Observation n° 73 de Monsieur CARNET-ALLAMASSE, 6, rue Molière, résidence les Jardins de Seine

Contenu de l'Observation

Installés à cet endroit pour profiter du calme, de la vue et du soleil, nous sommes contre la construction de ces deux tours, ridiculement hautes. Nous nous posons également des questions en ce qui concerne les infrastructures en relation avec la construction de ces tours qui devraient héberger + ou – 1500 personnes ? Quid des transports ?

Avis de la commission d'enquête

L'avis de M. Carnet-Allamasse, très personnel, est compréhensif.

Observation n° 74 de Mademoiselle JOUFFROY, 6, rue Molière

Contenu de l'Observation

Je soussignée, se manifeste au sujet de la construction de deux tours de 349 m. J'y suis opposée en raison de l'investissement au sol et de la perte de lumière au niveau de l'emplacement de mon appartement. Je ne vois pas la nécessité de construire des tours d'une telle importance.

Avis de la commission d'enquête

L'avis de Mademoiselle Jouffroy, très personnel, est compréhensif. Dans quelques années toutefois, elle pourra être heureuse d'habiter dans un quartier animé et vivant.

Observation n° 75 de Madame Christiane RADENEC

Contenu de l'Observation

Cette opération emblématique est importante pour l'image de la Défense et pour son activité. Or La Défense est un poumon économique capital pour Courbevoie

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis favorable au projet exprimé par Madame Radenec.

Observation n° 76 : Pétition pour le rayonnement soutenant le projet Hermitage Plaza

Cette pétition de 8 pages est signée par 48 personnes.

Contenu de l'observation

Aujourd'hui les grandes entreprises du CAC 40 quittent une à une La Défense par manque d'attractivité et d'ambition.

FACE A LA CRISE ECONOMIQUE NE PERDONS PAS L'OPPORTUNITE DE CREATION DE 8 000 EMPLOIS* A LA DEFENSE!

*Salle de spectacle, commerces de proximité, galerie d'art, hôtel, cafés, restaurants

MOBILISONS-NOUS ENSEMBLE autour du projet qui représente un VERITABLE RENOUVEAU ECONOMIQUE, UN EXEMPLE DE MIXITE SOCIALE* et DE RAYONNEMENT CULTUREL DU QUARTIER DE LA DEFENSE!

*Création d'une résidence étudiante de 180 appartements, de 3 000m² de logements sociaux Place de l'Iris.

SOUTENONS L'OUVERTURE DU QUARTIER DE LA DEFENSE VERS LES BERGES DE LA SEINE avec la création d'UN ESPACE PUBLIC de près de 2 ha grâce à la couverture de la RD 7 !

NE LAISSONS PAS PARTIR LE PROJET «HERMITAGE PLAZA », la plus belle tour d'Europe, dans une autre capitale !

SIGNEZ AVEC NOUS LA PETITION DE SOUTIEN.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de cette pétition de 48 signateurs en faveur du projet.

Observation n° 77 : Pétition rédigée par M. C. Lefebvre le 6 octobre 2011

Cette pétition est signée par 65 personnes.

Contenu de l'Observation

A compter des années 70/80 sur le territoire de la Défense, on a procédé à la construction de nombreux ensembles de logements en acquisition à la propriété, locatifs et sociaux (Boieldieu, les Corolles, les Platanes, Les Damiers, etc.). Cette politique a été poursuivie aux alentours sur les communes de Courbevoie et de Puteaux. Ce nouveau développement urbanistique, innovant pour l'époque, prenait en compte les besoins en matière de développement économique, social et environnemental en rapprochant les salariés des tours occupées par leurs entreprises, en créant ainsi une mixité socialement humaine.

Le projet HERMITAGE est une régression qui ne tient absolument pas compte d'un développement maîtrisé du tissu urbain. Il dégradera le cadre de vie du quartier sans apporter de réponse aux besoins des habitants, des salariés et des usagers.

Impacts négatifs des constructions :

Deux tours de plus de 320 mètres de haut et de cinq immeubles ERP d'environ 50 mètres de haut chacun (l'enquête publique n'en précise pas la hauteur exacte avec les locaux techniques sur le toit) auront plusieurs impacts très négatifs. On ne peut donc pas parler de « développement durable»:

- Destruction de 250 logements privés et sociaux, bien conçus et de très bonne facture, pour les remplacer par des logements de luxe. Au moment où le logement devient de plus en plus difficile du fait du manque de constructions neuves, pas seulement sociales mais également privatives et en locations et accession à la propriété au prix du marché libre, pensez-vous que des logements de luxe soient appropriés?
- Perte d'ensoleillement, voire même pas d'ensoleillement du tout en hiver pour les hôtels et résidences hôtelières, les immeubles du Dauphiné, du Champagne, la résidence de l'Ancre et la crèche/garderie, allant jusqu'à la rue de l'Abreuvoir à Courbevoie, mais aussi la rive droite de Seine à Neuilly, sans parler du haut de la Défense côté Courbevoie et Puteaux.
- Une aggravation de l'effet venturi puisque les vents, autour des tours, ne se déplacent pas en ligne droite mais s'enroulent autour des tours en augmentant de vitesse,
- Un rafraîchissement du climat et une perte calorifique de plusieurs degrés consécutifs aux ombres portées et aux vents,
- Les résidents restants seront écrasés par ces immeubles qui enlèveraient toute la vue dégagée dont ils bénéficient aujourd'hui,
- Deux nouveaux immeubles de bureaux alors que la station de métro « Esplanade» est déjà saturée aux heures de pointe et ne peut être agrandie, que la tour GAN est en partie inoccupée et que la tour First est toujours vide,
- Qu'est ce qui est prévu dans la « galerie d'art» ?
- Une salle de concert et une discothèque ont-elles leur place dans un quartier calme et familial?
- Les deux tours sont respectivement à 20 m chacune de Neptune/Aliaz et des hôtels. Les cinq bâtiments ERP sont distants entre eux de 10 mètres et également à 10 mètres du Champagne et de la résidence hôtelière des Citadines. Les normes sont-elles respectées?

Le chantier :

Il est présenté comme HQE ce qui est malhonnête.

Commission d'enquête :

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

Forts de l'expérience des travaux de réhabilitation de la tour First dont les nuisances se sont propagées jusqu'à Neuilly, ce chantier devra donc être qualifié de hautes capacités de nuisances.

Il est prévu d'édifier en premier les tours et seulement ensuite les bâtiments ERP devant se trouver au Nord Antre ces mêmes tours et nos résidences. Le but ultime et non avoué serait il de raser toute la Défense 1 ?

Les parkings :

Y a-t-il une étude de faisabilité pour creuser les trois niveaux supplémentaires?

Il n'y pas d'indication dans l'étude sur l'endroit où ils devraient se trouver ni plan qui permettent de les situer, dans le volume du parking des Saisons actuellement en service, qui sera le maître d'œuvre et quel en sera le financement?

De facto resterait-il (comme pour tous les autres parkings de la Défense) propriétaire? Qui en assurerait l'exploitation?

Combien de places resteraient-ils pour les résidents et les hôtels? Et Où?

Couverture de la RD7 et dévoiement de la VDI :

Le projet Hermitage ne pourrait avoir lieu que si ces deux ouvrages sont réalisés. Où en sont les études?

Quel en serait le maître d'œuvre et quel financement? Une enquête publique est elle prévue et à quelle date?

ASL

Tous les bâtiments du quartier Défense 1, à l'exception des tours Neptune, First et de la résidence de l'Ancre, sont soutenus par les parkings et soumis au règlement de l'ASL qui gère les installations techniques (chauffage au gaz, eau sanitaire, monte-charges pour l'évacuation des ordures et le bon déroulement des livraisons). Ses statuts sont régis par la loi et tout membre doit s'y conformer.

Actions juridiques :

Une association, des habitants, des commerçants, les deux copropriétés (Champagne et Dauphiné), les syndicats et l'A.S.L., ont déposé des recours dans divers tribunaux contre, diversement, les sociétés AXA, Logis-Transports, Hermitage, SNC Les Locataires, la mairie de Courbevoie.

Conclusion :

Un certain nombre de doutes, de zones d'ombres, voire même d'omissions coupables entachent ce projet qui n'apporte aucune information tangible sur les aspects :

- administratifs (où sont les accords ou/et les négociations avec les autorités fluviales, la DGAC, la sécurité ?)
- techniques (aucune mention n'est donnée sur les résultats des forages de sol, la possible organisation du chantier, etc.)
- juridiques (les nombreux recours et référés d'initiative citoyenne n'ont pas encore fait l'objet de jugements définitifs, voire même d'aucune audience, et pourraient remettre en cause la légalité du projet).
- financiers (l'EPADESA n'a pas communiqué sur sa recherche de garantie de la solvabilité du groupe Hermitage).

sont de nature à remettre en cause sa faisabilité. En cette période de crise économique et financière, Hermitage pourrait ne pas pouvoir mener à terme l'opération et laisser une friche, style « trou des Halles».

Avis de la commission d'enquête

Cette pétition provient des habitants de la galerie des Damiers.

Elle comporte plusieurs inexactitudes, à savoir :

- Le projet Hermitage est une régression qui ne tient absolument pas compte du tissu urbain. L'objet du projet est justement le contraire.
- L'enquête publique ne précise pas la hauteur des immeubles ERP. La hauteur NGF de chaque bâtiment du projet ouest est donnée dans les plans.
- Aggravation de l'effet venturi. Aucune justification n'est donnée.
- Rafraîchissement du climat et perte calorifique de plusieurs degrés consécutifs aux ombres portées et au vent. Aucune justification n'est donnée.
- Les bâtiments ERP sont distants de 10 mètres du bâtiment Champagne. L'annexe 17 fournit la distance minimum entre les bâtiments.

Certains points évoqués ne concernent pas l'enquête :

- Couverture de la RD7. Elle dépens de l'EPADESA.
- Règlement de l'ASL.
- Recours juridique. La commission n'a pas à donner un avis à ce sujet.
- Négociation avec les autorités fluviales. Ces négociations ne concernent pas les trois demandes de permis de construire
- Garantie de la solvabilité du groupe Hermitage. Sans commentaire
- Saturation du métro Elle concerne la RATP.

Certaines demandes sont prématurées :

- Chantier HQE.
- Parkings.
- Place d'une salle de concert et d'une salle de concert dans un quartier calme.
- Utilisation de la galerie d'Art.

Certaines critiques sont réelles :

- Destruction de 250 logements.
- Perte d'ensoleillement.
- Diminution de la vue de certains appartements.

Sous réserve de ce qui précède, la commission d'enquête prend acte de la position opposée au projet des auteurs de cette pétition.

Observation n° 78 : Pétition

Rédigée par les conseils syndicaux Damiers Champagne et Dauphiné le 11 octobre 2011

Cette pétition est signée par 166 personnes.

Contenu de l'Observation

Dépôt ce jour des questions adressées :

- 1) Par les habitants et usagers (8 pages),
- 2) Par les conseils syndicaux du Champagne et du Dauphiné (Défense 1) et paraphés par les résidents de ces deux immeubles.

Avis de la commission d'enquête

Cette pétition est une copie de celle figurant sous le n° 65. L'avis de la commission figure en réponse à cette observation.

La commission relève toutefois que l'observation n° 65 était accompagnée de 48 signatures tandis que celle-ci est accompagnée de 166 signatures soit un total de 214 signatures. Ce nombre de signatures est à comparer à la population des Damiers du Dauphiné et de Champagne annoncée en tête de la pétition : 440 copropriétaires et environ 1 100 habitants. En tenant compte du fait que certaines personnes ont signé 2 fois (un couple), 3 fois pour certains, cette pétition ne représente pas la majorité des copropriétaires.

Observation n° 79 de Madame Anne LE GUENNIU

Contenu de l'observation

Question : les fenêtres des tours Hermitage pourront-elles s'ouvrir et permettre d'aérer aisément, sans recourir à la climatisation ?

Avis de la commission d'enquête

Les fenêtres pourront s'ouvrir et permettre une aération mais également une diminution de la consommation énergétique du projet.

Observation n° 80 de Monsieur ACCART

Dans le cadre du Plan de Renouveau de La Défense Hermitage Piazza est un projet emblématique contribuant de façon majeur au rayonnement du site de la Défense

Cette ambition est justifiée par:

- la situation du projet au carrefour de l'Axe historique et de la Voie bleue, la Seine qui est l'identité des Hauts de Seine.
- Ce projet magnifie l'entrée de ville de Courbevoie et de La Défense
- Pour que le projet soit porteur d'ambitions à l'échelle de la Défense, du Grand Paris et de la France le projet architectural se devait d'avoir un caractère exceptionnel, mais également l'espace public accompagnant le projet requalifié en un ensemble remarquable.
 - Le projet architectural des deux tours répond parfaitement à ces ambitions
 - Le projet urbanistique de requalification de l'espace public est également tout à fait exceptionnel

Ce dernier point est particulièrement bien traité dans le projet Hermitage Piazza. Il était nécessaire que le traitement de l'espace public soit un aspect majeur du projet. Or jamais un projet sur la Défense n'a autant pris en compte et valorisé l'espace public au pied des bâtiments. C'est pourquoi les avis donnés uniquement sur les tours Hermitage tronquent le sujet car le sujet est bien Hermitage Piazza et son espace public requalifié. C'est un lieu en devenir qui va se créer :

- Création d'une place urbaine exceptionnelle par son attractivité, futur lieu de rencontre apportant une dimension nouvelle à la Défense, pour les Epadésiens, les Courbevoisiens, le grand Paris et les touristes de France et de l'étranger.
- La couverture de la RD7 va diminuer les nuisances sonores et visuelles

- Cette couverture constitue un lien nouveau avec la Seine 1 magnifie l'espace public. Il renforce également le projet « rendre la Seine aux habitants » porté par la ville et le CG92. Ce projet requalifiant les berges de Seine débute actuellement à Courbevoie. Il est plébiscité par ses habitants pour son futur impact sur le cadre de vie. Les Courbevoisiens vont disposer plus grand espace naturel encore disponible : la Seine permettant ainsi une « décompression » indispensable dans une ville aussi dense que Courbevoie (85 000 h pour 4 km² plus 90 000 salariés venant quotidiennement)

Le projet Hermitage Piazza est donc une chance pour la Défense, pour Courbevoie, pour le Grand Paris et pour la France. Ce projet est un enjeu majeur que l'on doit juger en prenant la bonne échelle de réflexion.

Avis de la commission d'enquête

La commission considère que Monsieur ACCART a bien compris l'esprit du projet présenté par la société Hermitage. Il souligne bien l'apport indispensable que va apporter l'EPADESA à l'aménagement final tant par la construction de la couverture de la RD7 que par les aménagements de la Dalle.

Observation n° 81 de Monsieur et Madame LAVARET

Ce projet dit « Hermitage » composé de 3 dossiers est très volumineux.

Pourquoi réunir ces 3 projets dans une même enquête publique et non pas avoir 3 enquêtes ?

Un peu plus de délai pour prendre le temps de lire et assimiler semble nécessaire.

C'est une opération « d'intérêt National » c'est ce qui est mentionné dans l'ensemble de ces dossiers. Effectivement, voici plusieurs mois, les médias ont relayé l'information en nous montrant les images de notre Président qui s'est déplacé en Russie pour signer l'accord du projet « Hermitage », quel accord ?

Dans notre éducation il nous a été dit que c'était de donner d'ordre qui assumait la facture. D'autre part une locution nous dit « à chacun son métier ». Nous n'avons donc pas la prétention d'assimiler les centaines de pages qui décrivent ce projet et surtout les textes s'y référant, nous n'avons pas l'appui d'un cabinet d'avocats mais néanmoins nous pouvons avoir un avis personnel avec notre logique.

Responsabilités financières.

Si nous avons bien lu c'est le groupe Russe qui souhaite réaliser ce projet. Mais les médias nous ont indiqué que l'économie de ce groupe n'était pas très stable ... tout comme la vie économique que nous vivons actuellement.

Et si ce groupe n'était pas solvable pour l'intégralité du projet qui supportera le coût engagé dans ce projet ?

- nous les Courbevoisiens premiers gênés techniquement par cet encombrant chantier;
- les communes avoisinantes via l'EP AD ;
- le département des Hauts de Seine ;
- tous les français via l'engagement par l'intérêt National ?

C'est une question très importante qu'il convient de se poser car cela arrive malheureusement quelque fois (même aux banques, se référer aux problèmes évoqués ces jours-ci).

Couverture de la RD7

Ce chantier n'est pas prévu à la présente enquête.

Là encore nos inquiétudes pécuniaires sont identiques si le projet ressent un cahot économique, mêmes questions que ci-dessus.

Sur cette dalle, qui sera un espace public, un lieu de repos, de convivialité et de promenade, il est prévu une circulation pour les taxis et voitures avec chauffeur car les entrées sont au niveau de la dalle. C'est un recul par rapport à l'esplanade de la Défense qui a été en son temps conçue pour une stricte circulation piétonne.

Encore un empiètement de l'espace privé sur le domaine public. Pour éviter toute pollution désagréable pourquoi ne pas prévoir les arrivées de véhicules au niveau rue avec des ascenseurs.

Déplacements

« Le site de la Défense bénéficie d'une desserte exceptionnelle » lit-on.

Transports en commun:

Beaucoup de rédacteurs de cet énorme dossier ne prennent pas les transports en commun quotidiennement pour se déplacer. Ils se contentent de réagir avec des normes, des rapports et des calembres.

Sachez que prendre soit le train, le métro ou le RER quotidiennement aux heures d'affluence est une prouesse physique. Effectivement même avec des plages horaires nous sommes tous quasiment en même temps dans les transports en commun qui sont déjà très saturés.

Beaucoup de tours de la Défense se « rénovent » et s'agrandissent pour rentabiliser les opérations, donc plus d'individus dans les transports (y compris les véhicules personnels). Le projet Hermitage parle de 6.170 personnes réparties entre les 3 tours, sans oublier les tours CB21, GAN avec des milliers de personnes supplémentaires et une gare de l'esplanade incapable, même dans un proche avenir, d'absorber ce surcroît d'usagers.

Ce projet a-t-il pensé aux nouveaux horaires que la SNCF va mettre en action en cette fin d'année avec moins de trains aux heures de pointe car répartis sur toute la journée à heures fixes? Aux heures d'affluence les transports en amont qui seront encore plus surchargés.

Les véhicules

Une grande partie des futurs occupants étant des individus « aisés » prendront un véhicule, le problème de circulation routier existe également.

Quant aux circulations douces, il faudra quand même être sportif!

Population

Dans ce projet nous trouvons une mixité: des habitations de très haut standing, des bureaux, des commerces et ... des logements sociaux. Quel niveau social ?

Certes ce quartier pouvait être rénové mais nous sommes en train de vivre une difficile période économique et qui pourra se payer de tels loyers tant commerciaux que d'habitation? An nom d'une rénovation il nous est proposé une révolution, des locataires sont priés de se loger ailleurs, obligation de quitter Courbevoie car les conditions de relogement à l'identique ne sont pas proposées.

Ce projet a mis en route un changement dans la diversité du tissu humain de notre ville.

Il y aura donc des déplacements entre lieu d'habitation et lieu de travail pour les anciens habitants. Alors que l'époque est plutôt à la diminution des déplacements dans le cadre des économies d'énergie.

Pourquoi toujours éloigner les gens de leur lieu de travail au détriment de leur vie personnelle, de leur santé, de leur budget et du coût pour la société en général?

Pourquoi densifier encore le périmètre de la Défense alors que les transports en commun sont saturés et malgré l'extension des nouveaux transports prévus il y aura toujours un métro de retard?

Qualité de vie

Les habitants du quartier de la Défense ont choisi d'y habiter car ils aiment ce quartier, mais... on ne leur avait pas tout dit. Des tours plus hautes, plus proches qui occasionnent une perte soleil un peu plus de vent. On ne parle même plus des bruits des différents chantiers qui sont leur quotidien.

Vue d'ensemble de la Défense

Ce projet plus celui de la Tour Phare et tous les autres chantiers nous sont soumis les uns derrière les autres. On révisé, on modifie pour chaque projet, sait-on où l'on va ? Chercher de l'argent pour boucler le projet précédent, il faut trouver des m² à vendre ... alors. Nous sommes pour une rénovation du quartier mais pas dans ces conditions. Nous ne sommes pas d'accord sur ce projet.

Avis de la commission d'enquête

Le Préfet a décidé de réunir ces trois enquêtes car le projet ne prendra sa valeur que quand les deux tours et leurs constructions annexes seront réalisées. La société Hermitage a expliqué à la commission d'enquête que l'obligation de scinder le projet en trois lui avait été imposée par les assureurs pour des raisons de réassurance.

Il n'entre pas dans la mission de la commission de donner les motifs de la rencontre entre les Présidents Français et Russe. En revanche, le projet est entièrement privé et aucun financement public de l'Etat Français n'interviendra.

Le contenu des remarques formulées par M. et Mme Lavaret démontre sans erreur qu'ils ont parfaitement assimilé le projet pour pouvoir exprimer leur avis sans le recours à un Avocat.

Responsabilités financières.

La question du financement est particulièrement importante. Le montage financier de l'opération présenté par la société Hermitage comprend :

Des fonds propres de la société,

Des emprunts auprès des banques,

Des revenus tirés des pré ventes des locaux : Hôtel, appartements, bureaux qui seront libérés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Sans vouloir faire de procès d'intention à la société Hermitage, il est indispensable d'obtenir l'accord des banques sur ce montage. Il est également raisonnable de croire que la société Hermitage, société commerciale, ne va pas risquer les fonds propres qu'elle a déjà engagés et qu'elle va engager, si elle n'est pas sûre d'avoir les moyens de finaliser l'opération.

Couverture de la RD7

La couverture de la RD7 sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage EPADESA. C'est la raison pour laquelle cet ouvrage ne fait pas partie de la présente enquête.
Les arrivées des taxis et voitures avec chauffeur au niveau rue avec des ascenseurs contribuerait à détériorer les conditions de circulation qui sont déjà difficiles..

Déplacements

La saturation des transports en commun ou des voies de communication n'a pas aujourd'hui trouvé de solution. Pour être équitable, il faut reconnaître que ce problème existe dans toutes les grandes villes du monde. Est-ce une raison pour annuler toute nouvelle réalisation sur le site de la Défense et voir ce quartier se vider petit à petit ?

Population

Tous les habitants déplacés seront relogés.

Le prix des logements n'est pas connu mais il est probable que certains appartements pourront être achetés à un prix modique. Les logements étudiants ne seront pas non plus loués à des prix élevés. Toutefois il est clair que cette opération est un projet privé et qu'il appartient au promoteur de choisir le prix de vente de ses appartements et bureaux pour équilibrer financièrement son opération.

Il est impératif de moderniser le parc de la Défense sous peine de le voir se vider en raison des charges excessives que l'entretien des anciennes tours impose.

Qualité de vie

Sans commentaire.

Vue d'ensemble de la Défense

La commission prend acte de la position de M. et Mme Lavaret qui est opposée au projet.

Observation n° 82 de Madame Evelyne FLAMIN, 4, rue Sainte Geneviève

Contenu de l'Observation

Je suis fortement opposée à ce projet pour les raisons suivantes :

Détruire des habitations de 30/35 ans de standing social mixte, pour construire des tours avec des logements de luxe : c'est se moquer de la population qui ne trouve pas à se loger, même à coût raisonnable.

Ne pas avoir entretenu ces bâtiments pour trouver maintenant le prétexte d'être insalubre est inadmissible ;

Proposer deux tours de 320 m en arguant qu'elles ne seront pas dans « l'axe royal », c'est être aveugle ou au moins avoir une vision bien étroite.

Le groupe russe Hermitage ne présente pas la surface financière et donc une sécurité financière à la hauteur des sommes en jeu. C'est maintenant et non plus tard que les garanties doivent être présentées.

Par ailleurs, en cette période financière et bancaire plus qu'incertaine, qui s'engagera et qu'el crédit apporter à ces engagements ? Quel flou ! Quel brouillard !

PS : j'ai oublié d'ajouter le coût de la couverture de la RD7, quel montant ? + le détournement de la canalisation de gaz, quel coût ?

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position de Mme Flamin opposée au projet mais regrette que cet avis ne soit pas plus argumenté.

Observation n° 83 signé illisible

Contenu de l'Observation

Ce projet présente l'avantage de ne pas comporter que des bureaux et/ou des logements mais également des équipements culturels (salles, galeries...) et sportifs (salle de musculation/fitness) qui contribueront à la vitalité du quartier qui est demandée par les habitants.

Avis de la commission d'enquête

L'auteur de cette remarque montre qu'il a bien compris l'intérêt de ce projet.

Observation n° 84 de Monsieur Philippe Roche, ancien conseiller municipal de Courbevoie

Contenu de l'Observation

Je dépose et j'annexe au présent registre la contribution du groupe des conseillers municipaux « Une autre ambition pour Courbevoie (9 pages).

Je m'associe pleinement aux conclusions du groupe VAAPC et insiste sur la destruction de 250 logements (sociaux et accessibles aux revenus) dans une région où le manque de logements sociaux est souligné par toutes les études, notamment celle d'Emmaüs-France.

Le 12 septembre dernier nous avons déposé une déclaration préalable. Après étude du dossier d'enquête publique nous constatons qu'aucune réponse circonstanciée ne permet un avis éclairé sur le bien fondé de ce projet. Les informations contenues dans les documents sont insuffisamment renseignées et soulèvent au surplus des questions de fond sur les possibilités de maintien de cette opération d'urbanisme.

1. Le périmètre d'étude

1-1: Les accès

Les documents visent les seuls PC déposés par le pétitionnaire. Pourtant il est facile de constater immédiatement que le projet est en interconnexion constante avec une plus vaste opération, consistant en la couverture de la RD7. Les documents renvoient délibérément à des plans et PC du ressort de l'EPADESA «Aménagement extérieur hors emprise PC de la compétence de l'aménageur »,

Cette facilité est inacceptable dans le sens où précisément aucun document ne permet de juger de la pertinence des interconnexions. Ainsi les voiries de dessertes de l'opération ne sont pas renseignées et rien ne permet d'apprécier la cohérence entre les dessertes externes et internes du projet objet des Pc.

Il en est de même pour les dessertes souterraines (voie de l'Ancre, voie des Bâisseurs) qui vont faire l'objet d'une consultation préalable ces prochains jours. Il est inacceptable que les liaisons urbaines et architecturales comme les pré-supposés de circulation poids lourds ne puissent pas être identifiées de concert avec les PC objet de l'enquête.

Aucun document ni étude ne sont fournis sur les choix de circulation routière et les modifications qui seront induites par l'opération. Ainsi des accès depuis le Pont de Neuilly: Quid de l'actuel tourne à droite? Quid du sort réservé à l'autopont? Quid d'éventuelles

requalifications des voies de circulation? Idem pour la rue du Général Audran et pour le circulaire.

Bien évidemment aucune étude d'impact sur les circulations ni pendant le chantier, ni même après ne sont documentées!

Nous considérons donc que l'information est insuffisante et ne permet pas au public une parfaite information des conséquences en matière de dessertes et de circulation de l'opération objet de l'enquête.

1-2: Le contrôle du foncier

Aucun document ne permet de constater l'état actuel du contrôle du foncier par le pétitionnaire. Deux éléments importants pour l'établissement de ce contrôle ne sont pas même mentionnés:

- Des terrains appartiennent au Conseil Général, aucun document visant l'accord d'une cession du Conseil Général au pétitionnaire ou à l'aménageur ne sont repris dans les documents. Cet aspect fait peser une réelle incertitude sur la faisabilité technique de l'opération en cas de désaccord avec le Conseil Général.
- Le périmètre du projet est inclus dans le périmètre de l'ASL «Louis Blanc », cette nouvelle interconnexion représente par la destruction de lots de volume et d'équipements appartenant à l'ASL une totale inconnue sur la faisabilité même de l'opération projetée. Il n'est nulle part fait mention dans les documents présentés de l'existence de l'ASL et d'accords qui auraient été trouvés avec cette dernière.
De plus fort, le règlement de l'ASL prévoit un accord unanime de ses membres pour autoriser toutes démolitions incluses dans son périmètre. Les PC objets de l'enquête sont donc en contradiction avec les statuts de l'ASL qui interdisent toutes démolitions dans son périmètre en l'absence de l'accord de tous les membres de ladite ASL.
- Aucun document ni récapitulatif ne fait le point sur les autres achats et négociations par le pétitionnaire des terrains d'assiette des PC.

Nous considérons donc que l'information est insuffisante et ne permet pas au public une parfaite information des conséquences induites sur l'opération par des défauts éventuels de contrôle du foncier par le pétitionnaire sur les terrains d'assiette.

2. Les inconnus techniques extrinsèques

L'assiette du projet recouvre des circulations et des réseaux d'une extrême importance.

2-1 : Les transports en communs souterrains

Le RER et la future ligne EOLE sont à toute proximité de l'assiette du projet en ce compris la couverture de la RD7. Aucun document, aucune étude ne permet de juger du bien fondé du choix de l'assiette par rapport à ces équipements d'intérêt régional! Aucun phasage n'est mentionné et rien ne permet d'apprécier les possibilités de concordance calendaire des travaux de la future ligne EOLE avec les PC objets de l'enquête qui pourraient être de ce chef remis en cause sinon dans sa faisabilité au moins dans son timing, voire dans ses pré-supposés techniques.

Ces éléments qui ne sont même pas évoqués ne permettent pas au public de pouvoir se faire une opinion parfaitement renseignée et constituent de graves aléas de construction. Il est inacceptable que l'enquête n'en fasse pas état !

2-2 : La conduite de gaz haute pression sous la RD 7

Une partie du périmètre se trouve soit dans la bande des effets létaux significatifs soit dans la bande des premiers effets létaux. Il est interdit de construire des IGH dans la zone des effets létaux significatifs et des premiers effets létaux! Le document reconnaît p 115 que le projet se situe au moins (sic) pour partie dans une des bandes.

La concision de l'étude laisse pantois! Aucune solution n'est proposée et ce sera au Maître de l'Ouvrage de prendre en compte ces contraintes. Lequel, le pétitionnaire des PC objets de l'enquête ou bien l'aménageur? Pas de réponse. Pire, cette pseudo étude d'impact juge elle-même, nous citons qu' « il serait téméraire de conclure plus avant, à ce stade de connaissance du projet de couverture» de la RD 7.

Comment peut-on accepter qu'un des éléments techniques les plus importants du projet, savoir la sécurisation et/ou le dévoiement d'une double canalisation desservant des milliers de logements et des milliers d'entreprises ne soit pas étudié plus avant !

L'amateurisme atteint ici des profondeurs inégalées. Ce n'est même plus de l'information publique mais de la totale désinformation! On renvoie un risque considérable à des études ultérieures! Qui osera délivrer par la suite des PC avec une telle inconnue ?

Nous considérons donc que l'information est insuffisante et ne permet pas au public une parfaite connaissance des conséquences induites sur l'opération par la présence significative sur le terrain d'assiette ou à proximité de réseaux de transports en commun et de canalisation de gaz à haute pression.

Mieux, nous attirons l'attention des Commissaires Enquêteurs sur la grave responsabilité de laisser reporter à des études ultérieures à ce jour non fournies, la faisabilité d'un tel projet avec les conséquences de l'impossibilité en l'état de facto, de pouvoir construire des IGH sur au moins (re-sic) une partie du périmètre d'assiette des PC.

3. Les conséquences des choix techniques intrinsèques

Le projet objet de l'enquête repose sur 3 PC distincts mais complètement interdépendants sous les élévations avec des sous-sols communs. Cela laisse la porte ouverte non seulement à une réalisation en plusieurs tranches mais également à la possibilité de non réalisation d'un des Pc. Cet élément est en contradiction avec les protocoles avec l'aménageur qui prévoyait une seule opération. On peut envisager que le pétitionnaire doute lui-même de sa faculté à réaliser les trois permis concomitamment.

Les risques induits sont un report de livraison de l'ensemble de l'opération. Or aucune étude d'impact ne prévoit un tel cas de figure.

Il n'est pas non plus acceptable à ce stade qu'une nouvelle inconnue visant un phasage, vienne grever cette opération dont nous avons rappelé dans notre déclaration préalable toutes les difficultés de financement.

Il existe également un manque patent d'information sur les choix techniques des mélanges de typologies diverses dans un même ITGH. A titre d'exemple aucun élément précis vise la