

possibilité pour des acquéreurs d'appartements de réunir lesdits appartements en maintenant une sécurisation anti incendie.

Aucune étude ne permet d'apprécier les dessertes verticales et leurs impacts en matière de sécurité.

Nous considérons donc que l'information est insuffisante et ne permet pas au public une parfaite connaissance des conséquences induites sur l'opération par les choix stratégiques, techniques et commerciaux du pétitionnaire.

4. Des études d'impact insuffisantes ou inexistantes

4-1 : Les conséquences sur les transports en commun

Il est mentionné que l'entier projet pourrait accueillir simultanément 10 000 personnes ... Il est aujourd'hui patent que les actuelles dessertes en transport en commun et plus particulièrement la station ligne 1 sont déjà totalement saturées. La présence d'un équipement public viendra renforcer le risque d'augmenter de manière considérable la saturation de la ligne 1 aux heures de pointes. Aucune étude d'impact ne vient renseigner sur ces conséquences et sur les traitements envisagés!

4-2 : Les conséquences sur la circulation automobile

On a vu précédemment les problèmes posés par les accès. Là non plus aucune étude précise avec une estimation des surcharges de circulation automobile n'est fournie.

Comme d'habitude on se reporte à des études absentes de l'enquête en faisant seulement état d'une volonté municipale de réétudier ces rues et les carrefours sans pour autant que le pétitionnaire nous renseigne sur ces graves difficultés. Il en est évidemment de même pour la circulation des poids lourds qui auront à livrer une opération comportant un hôtel, des bureaux, des appartements de luxe, un centre commercial, une galerie d'art et même un établissement de nuit !

Pire le projet contient une incroyable mauvaise foi en faisant état de la présence de transports en commun à proximité qui réduiraient la circulation automobile! Comment peut-on laisser croire que les utilisateurs de logements de luxe viendront en transport en commun! Il est d'ailleurs prévu des accès automobile «VIP» sur la dalle en contradiction avec les cheminements piétons de l'espace public.

4-3 : Les conséquences sur la circulation piétonne

Aucune étude de calcul de flux piétons, entre la station de métro et le périmètre, n'est portée à la connaissance du public! Bien évidemment aucune projection des flux futurs n'est non plus fournie!

4-4 : 'Les conséquences sur le stationnement

Le ratio de stationnement visant les 3 PC est faible mais pourrait suffire à leur utilisation. En revanche le traitement du stationnement des immeubles résidentiels extérieurs au périmètre est plus que succinct! Actuellement un grand nombre de résidents du secteur jusqu'à la rue du Général Audran utilise un parking propriété de DEFECTO à la suite de divers accords réciproques. Rien n'indique dans le projet soumis à l'enquête publique le sort réservé aux parkings actuels dont il est évident que leurs configurations seront modifiées. Seule la mention d'un parking de 140 places est mentionnée sous un des immeubles DAMIERS (Dauphiné).

Là non plus aucune étude d'impact ne vient confirmer le bien fondé du nombre de place retenu. Enfin, ce parking semble totalement extérieur au projet objet de l'enquête et à celui de la couverture de la RD 7. Rien ne vient préciser qui doit le construire et quand !

4-5 : Les conséquences climatiques et environnementales

S'agissant des effets dits « venturi » exceptionnellement important à La Défense force est de constater l'inanité des études. Aucune mesure in situ n'ont été faites! Faut-il rappeler que la réalisation de la tour FIRST a conduit après étude in situ à renforcer la couverture des passages piétons pour diminuer les impacts ... Ici rien!

De plus fort et malgré la proximité de plusieurs immeubles résidentiels ou de bureaux aucun calcul d'impact de pression sur les façades et au niveau de la dalle n'est produit. Il n'y a même pas d'étude d'impact de pression entre les immeubles objets des PC !

Pire, des simulations dont les présupposés sont flous visent un certain nombre de points dits « inconfortables ». Pourtant aucune mesure corrective n'est apportée.

Enfin, nous constatons que malgré une forte revendication verte et l'espoir d'une certification BREEAM, les documents fournis ne permettent pas de constater des garanties réelles.

Nous considérons donc que l'information est insuffisante et ne permet pas au public une parfaite connaissance des conséquences induites sur l'opération par les impacts décrits au présent chapitre.

5. Les présupposés architecturaux, le choix d'ITGH

5-1 : L'impact des vues depuis l'extérieur

La volonté de réaliser deux ITGH de 300 m de haut est en contradiction avec les choix précédents de l'organisation de la « Sky line » préexistante. Le positionnement de ces deux tours vient rompre d'une manière extrêmement violente le rythme du bâti. Positionnés en bas de la dalle, leur hauteur va lourdement impacté l'ordonnement des vues depuis Paris et le panorama de la Seine.

Nous constatons une fois encore que le projet n'est aucunement relié avec une projection du panorama à venir des berges de Seine. Ce projet est totalement autonome et ne se soucie aucunement des conséquences visuelles qu'il aura sur la durée. Il ne s'inscrit pas dans un schéma global et cohérent de La Défense.

5-2 : Les vues proches et la perte d'ensoleillement

Mais c'est surtout au niveau des voisinages immédiats que vont se poser le plus de difficultés. Une fois encore aucune étude précise ne vient renseigner les voisins sur les conséquences réelles de pertes d'ensoleillement. Un immeuble (Damier Dauphiné) n'est même pas mentionné comme impacté par une perte de vue et donc d'ensoleillement.

Les études se bornent à renseigner les futurs habitants des tours projetés mais pas les résidents à proximité, certains immeubles sont à moins de 10 m. C'est peut être la une bonne méthode commerciale, mais ce n'est évidemment pas une bonne information publique visant les personnes directement concernées. Il en est de même pour les immeubles de bureaux dont les Bailleurs ne manqueront pas de s'interroger.

Nous considérons donc que l'information est insuffisante et ne permet pas au public et aux habitants proches une parfaite connaissance des conséquences induites sur l'opération par les présupposés architecturaux de deux ITGH. Faut-il rappeler qu'une étude d'impact doit présenter une parfaite analyse des effets directs sur le voisinage. Nous en sommes très loin !

6. Les conséquences sociales du Projet.

Un court chapitre évoque les conditions de relogement des immeubles à démolir. Nous rappellerons à cet égard que la commission municipale visant le contrôle du relogement a mis fin à la majorité de ses membres à sa mission en constatant le défaut total d'information validée sur ledit relogement.

A toute proximité de l'opération projetée se trouve un HLM propriété de l'OPH de Courbevoie, le texte évoque une population «sociologiquement différente ». Nous émettons les plus vives réserves sur la pérennisation de cette population sociologiquement différente. Comment peut-on en effet envisager la cohabitation entre un hôtel de luxe, un centre commercial de luxe, des appartements de luxe et un HLM? Il y a là une incohérence commerciale qui peut masquer une volonté de « redimensionner » la population du quartier.

Dans le même esprit, il y a tout lieu de penser que les immeubles Damiers en copropriété risquent d'être confrontés à une pression lourde dans l'avenir du quartier.

Nous constatons un lourd silence plein de sous entendus sur le devenir des populations existantes du quartier. Il est très curieux que la non plus, aucune étude, ni information visant le devenir d'immeubles qualifiés par ailleurs dans le texte d'anciens (sic) ne viennent informer les voisins sur le mauvais sort qui pourrait leur être réservé.

A cet égard, les documents visant les équipements publics et commerciaux du quartier, nonobstant le centre commercial et la galerie d'art inclus dans le projet sont d'un pesant silence en matière de prévision d'équipements. De plus fort, les documents communiqués bottent en touche en exprimant« qu'en l'état actuel des données, compte tenu du laps de temps important qui s'écoulera (?), avant l'arrivée d'une nouvelle demande ... on ne conclura pas plus avant » ...

Dès lors et s'agissant de ce chapitre ce n'est pas le défaut d'information qui est grave, mais le refus d'en délivrer. Cela laisse la porte ouverte à tous les fantasmes d'un aménageur pris de folie. Une enquête publique doit prévoir tous les impacts en matière d'environnement. L'environnement social est une des composantes de la problématique environnementale. Il est ici, sinon oublié, volontairement masqué!

7. Les fausses informations, les informations tronquées, les informations refusées à la connaissance du public

A ce stade nous souhaitons attirer l'attention des commissaires enquêteurs sur une présentation faussée de l'opération dont les conséquences peuvent être gravissimes.

- Les documents prennent comme exemple une opération abandonnée, la Tour dite GENERALI, cela vise à fausser la transparence de l'état actuel du plan de renouveau de la Défense. Un correctif aurait du être apporté dans un esprit de transparence réelle de l'état actuel des projets et de leur réelle faisabilité.

- L'étude visant le caractère inondable du site est insuffisante et aucune documentation sur la mise hors d'eau des sous-sols avec une parfaite étanchéité n'est fournie, le traitement par pompage semble complètement insuffisant.
- A cet égard, les études de sondage sont elles aussi insuffisantes. Elles font état de présence de pollution importante sans envisager ni les méthodes, ni les tonnages d'évacuation.
- Aucune information géologique précise n'est fournie alors que les fondations des tours sont sans doute proches d'un lit très ancien de la Seine.
- Aucune mention n'est faite sur des études visant la qualité de la dalle à proximité de l'opération, alors que la problématique à moyen terme de la réfection de la dalle a été repris dans les traités de constitution des partages de responsabilité entre EPADESA et DEFECTO qui ne dispose pas aujourd'hui des financements suffisants pour ce faire.
- Les informations sur le traitement d'un des chantiers les plus importants des vingt dernières années à l'échelle de l'Île de France relèvent sinon de l'amateurisme au moins de la tromperie. On lit une sorte de fourre tout grotesque qui va de l'arrosage en période sèche, à la mise en œuvre d'un port fluvial... sans aucune information sur un accord éventuel des administrations concernées! On a du mal à voir comment les matériaux à évacuer ou à amener pourraient passer dudit port au chantier en franchissant un axe majeur de circulation comme la RD 7 !
- Enfin et malgré l'importance des démolitions projetées l'étude de présence d'amiante n'a pas fait l'objet d'un diagnostic avant travaux!

Une enquête publique en bonne et due forme se doit avant tout être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement analysé dans sa totalité. Nous constatons une fois encore que nous en sommes loin.

La totalité du projet qui englobe à ce jour:

- Deux ITGH, plus des bâtiments annexes d'importance;
- Un équipement public couvrant une route départementale;
- La nécessité de sécuriser ou de dévier une double canalisation de gaz à haute tension;
- A toute proximité un projet de transport en commun ferré (EOLE),
- Un autre réseau de transport en commun existant (RER),
- Des couloirs de circulation aérienne,
- La reconfiguration de voiries souterraines de type tunnel,
- Des études de sols et de faisabilité incomplètes,

La liste n'est pas exhaustive;

n'a pas fait l'objet d'une publicité ni d'information suffisante.

Une demande de prorogation de quinze jours de l'enquête a été refusée.

Les mesures envisagées par le pétitionnaire pour remédier aux conséquences dommageables du projet sur l'environnement ne sont pas suffisamment décrites.

Les informations sur la globalité du projet en ce compris la couverture de la RD7, les interconnexions avec les espaces publics et les circulations routières et piétonnes reposent sur des hypothèses non validées qui feront l'objet d'une seconde enquête publique.

Nous demandons donc aux Commissaires enquêteurs de remettre un avis défavorable sur cette seconde enquête publique.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête regrette le ton polémique de cette lettre dont les critiques sont, la plupart du temps, non fondées et non justifiées.

Périmètre de l'étude

Les accès :

Il est exact que le projet présenté à l'enquête doit être réalisé en même temps que les travaux d'aménagement de la dalle et notamment de la couverture de la RD7 qui sont pris en charge par l'EPADESA.

L'enquête porte sur une demande de permis de construire d'un ensemble présenté par la société Hermitage et n'a pas à tenir compte des travaux que va réaliser l'EPADESA. Ces opérations feront l'objet d'une autre enquête publique.

Le contrôle financier :

Il est évident que la société Hermitage ne pourra commencer ses travaux si elle n'est pas propriétaire du terrain. Cette critique n'a donc pas d'objet.

Les inconnus techniques extrinsèques

Les transports en commun souterrain :

L'emprise du projet présenté à l'enquête ne contient pas de ligne de transport en commun. Le tracé de la future ligne Eole n'est pas aujourd'hui arrêté et ne passe donc pas dans l'emprise du projet.

La conduite de gaz haute pression sous la RD7 :

Cette conduite se situe hors de l'emprise des travaux soumis à l'enquête publique. La déviation de cette canalisation est en cours d'études par l'EPADESA dans le cadre des travaux de construction de l'ouvrage de franchissement de la RD7.

Les conséquences des choix techniques intrinsèques :

Le pétitionnaire a informé la commission d'enquête qu'il avait scindé les trois demandes de permis de construire à la demande des compagnies d'assurance et de réassurance, qui préféreraient diviser le projet en trois pour se répartir les risques.

L'étude d'impact de chaque permis pris individuelle a été faite, de même que l'étude dans son ensemble. Il n'a jamais été demandé à une étude d'impact d'étudier les risques induits par un report de livraison.

Il n'y a pas lieu de répondre à la fin de ce paragraphe qui est d'ordre polémique.

Les études d'impact insuffisantes ou inexistantes :

Les conséquences sur les transports en commun

Il est exact que le projet va augmenter l'affluence dans les transports en commun. Des mesures sont envisagées à court et long terme pour augmenter leur capacité. Ces mesures ont été décrites dans le dossier.

Les conséquences sur la circulation automobile

La circulation automobile dans Courbevoie dépend de la mairie de Courbevoie et ne concerne pas la présente enquête dont le sujet porte sur une demande de permis de construire déposé par la société Hermitage.

Les conséquences sur la circulation piétonne

Ce point concerne l'EPADESA.

Les conséquences sur le stationnement

La commission d'enquête prend acte que le groupe municipal « Une autre ambition pour Courbevoie » considère que le ratio de stationnement peut suffire à l'utilisation des trois permis de construire. Le traitement du stationnement des immeubles résidentiels ne dépend pas de la société Hermitage.

Les conséquences climatiques et environnementales

La commission d'enquête est surprise que le groupe « Une autre ambition pour Courbevoie » demande une mesure in situ alors que les tours ne sont pas construites. Il n'y a pas lieu de poursuivre sur ce point qui est polémique et non justifié.

Les présupposés architecturaux, le choix d'ITGH

L'impact des vues depuis l'extérieur

L'EPADESA a produit un schéma montrant que le skyline est respecté (annexe 16). La commission d'enquête peut comprendre que le projet, vu depuis l'extérieur, puisse choquer certaines personnes par ses dimensions toutefois elle n'a reçu aucune critique de la part du public parisien.

Les vues proches et la perte d'ensoleillement

Il est exact que certains immeubles vont subir une perte d'ensoleillement mais il est faux d'affirmer que l'étude d'impact n'a pas considéré ce problème. Il est faux également d'affirmer que certains immeubles sont situés à moins de 10 mètres du projet. L'annexe 17 montre que la distance minimale des Damiers de Champagne aux bâtiments objet de la demande de permis de construire Ouest est de 27 mètres.

Les conséquences sociales du projet

La commission d'enquête reconnaît que la réalisation de l'opération Hermitage peut avoir une incidence sur la population sociale voisine, mais elle ne peut donner d'avis sur cette question qui entre dans le domaine de la municipalité de Courbevoie.

Les fausses informations, les informations tronquées, les informations refusées à la connaissance du public

La commission d'enquête ne considère pas que l'abandon de la tour dite GENERALI fausse la transparence de l'état actuel du plan de renouveau de la Défense.

Le projet indique que le PPRI a été respecté et les volumes ont été prévus dans les sous sols pour prendre en compte les apports d'eau liés à une crue exceptionnelle.

Le nombre de sous-sols étanches réalisés dans le monde, à l'abri d'une paroi moulée est suffisant pour justifier l'étanchéité des sous-sols du projet.

Au stade d'une demande de permis de construire, il n'est pas justifié de fournir une étude géologique précise. Le dossier utilise une abondante bibliographie bien suffisante à ce niveau de l'étude.

La qualité de la dalle à proximité du projet dépend de l'EPADESA.

Le ton polémique adopté pour traiter des mesures de protection pendant les travaux ne permet pas à la commission de répondre sur ce point.

L'étude de traitement de l'amiante n'a pas à être fourni lors de la dépose de demande de permis de construire.

La demande de prolongation de l'enquête dépend du Président de la commission. Celui-ci a constaté, au cours des permanences de la commission que le public était parfaitement informé du projet et qu'il n'y avait pas lieu de prolonger sa durée. Les observations portées dans les lettres et les registres ont montré que le contenu du projet était parfaitement connu du public et ce fait a justifié la décision du Président de la commission de ne pas demander au Tribunal une prolongation de la durée de l'enquête.

Observation n° 85 signé illisible

Contenu de l'Observation

D'après ce que je sais, certains logements seront détruits mais les relogements sont en cours dans de meilleures conditions dans des appartements plus grands et moins chers. La destruction de ces logements pour certains vétustes, conduira à la création de 550 logements nouveaux dans la région dont 250 dans les Hauts de Seine. Quant au projet Hermitage, il est un symbole fort pour ce pôle économique européen que constitue la Défense.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que la société Hermitage a relogé les familles déplacées à ce jour dans des conditions meilleures que celles qu'elles avaient.

La commission prend note de l'avis favorable de l'auteur de cette observation, tout en regrettant qu'il n'ait pas donné son nom.

Observation n° 86 de Monsieur Laurent MOISSON, ex 15, Place de Seine, déménagé en mars 2011

Contenu de l'Observation

J'ai 37 ans et habite aux Damiers depuis que j'ai 6 mois, mes parents y habitent également. Avec ma femme et mes 4 enfants, j'y ai vécu heureux, mais depuis plusieurs années, les conditions de vie, dans ce quartier, se dégradent : saleté, dégradations en tous genres, squatte des cages d'escalier (je parle du 15, place de Seine), ascenseurs défectueux... La vie n'y est plus agréable. Elle y est même pesante. Je n'osais même plus recevoir des amis qui ne s'y sentaient plus en sécurité.

C'est pourquoi, je considère que le projet de construction d'un nouvel ensemble est une bonne chose. Il faut démolir ce quartier qui se meurt et redonner de la vie à cette partie de Courbevoie.

J'ai donc pris, personnellement, comme une opportunité de pouvoir déménager dans de bonnes conditions et avec une aide précieuse. J'aurais plaisir à revenir habiter dans le nouvel environnement une fois qu'il sera construit, si j'en ai la possibilité, mais là, il fallait changer. Je tiens à dire que même s'il est toujours traumatisant de quitter un lieu qu'on a habité longtemps, nous avons été bien accompagnés par Logitransport. Aujourd'hui que je n'y suis plus, je me rends compte à quel point il est bien mieux de vivre ailleurs que dans ces immeubles qui se dégradent en subissant la pression de certains habitants qui montent tout le monde contre ce projet pour je ne sais quelle raison. Beaucoup de mes anciens voisins habitent loin aujourd'hui ne témoignent pas, mais ils sont heureux de leur nouvelle vie.

Merci.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de ce témoignage. Monsieur MOISSON est satisfait des conditions dans lesquelles il a été relogé en mars 2011 et se montre favorable au projet qu'il considère comme devant redonner de la vie à ce quartier de Courbevoie.

Observation n° 87 de l'Association Village

Contenu de l'Observation

Premières constatations : les statistiques présentées dans l'état Initial datent pour certaines de plus de dix ans,

- Les projets d'aménagements dans l'étude initiale ne correspondent plus à la réalité.
- Certaines datent de dix ans
- En page 174, on conclut à une interdiction de construire un IGH dans la zone de protection de la canalisation de gaz. Le maître d'œuvre ne présente aucune solution pour détourner cette interdiction et se contente de prévoir une étude qu'il confie à l'aménageur.
- L'annexe : on ne trouve dans les dossiers aucun avis favorable de l'organisme qui aurait dû être consulté pour accorder une dérogation

Stationnement:

- On constate que l'on applique, presque systématiquement, la réduction de moitié du nombre de places de stationnement nécessaires, sous prétexte qu'il existe un moyen de transport à moins de 300 m des trois projets. Cet argument n'a aucune valeur car la station Esplanade est déjà à saturation de ses moyens d'accueil de passagers.
- Plusieurs études ont été réalisées par l'EPADESA pour résoudre ce problème, la dernière proposition étant de créer un tunnel entre Esplanade et Cœur Défense, avec un tapis roulant.

Suit un article du Parisien Libéré dont la date est illisible et qui n'est pas reproduit dans le présent rapport.

- La distance entre Hermitage et le transport RER, SNCF ou T2 n'est plus aujourd'hui de 300 m mais de 1,2 Km
- Que deviennent les PMR ?
- Le non respect du nombre de places de stationnement est illégal et ne respecte pas les règles du PLU Ua 12
- Va-t-on vendre des appartements de luxe sans emplacement de parkings privés ?
- Concernant les motos, on parle de surface et non de la capacité en nombre. Idem pour les vélos pour lesquels le local devra également abriter les poussettes. Les parkings sont-ils ou non protégés ? Et quelle distance devront parcourir les parents pour rejoindre ce local / Les logements sociaux sont logés à la même enseigne.
- On présente, par ailleurs, une étude prétextant que dans la journée 80 % des places seront libres. Mais l'hôtel bénéficie de 20 places pour 200 chambres ! Là aussi les clients devront chercher une éventuelle place ailleurs...
- Ainsi cette étude est dénuée de tout fondement. Elle est seulement destinée à cacher l'impossibilité de créer un parking répondant aux besoins réels. De plus, on crée des

parkings deux roues dont on n'a aucune idée de leur accessibilité ! Ceci reste de la responsabilité de l'EPADESA.

PROJET HQE

- Energie, on se réfère à la RT 2005, or, depuis le 1^{er} janvier 2011, c'est la RT20'12 qui doit être référencée.
- Tous les arguments d'économie d'énergie présentés ne sont que des suppositions et non des réalités.
- Ne pas tenir compte des ascenseurs dans la consommation d'énergie est une tromperie supplémentaire.
- On parle de supports pouvant être équipés de panneaux solaires, qu'en est-il ? Ceux-ci auraient un impact négligeable !
- On veut prétendre s'approprier la certification Brearn en s'appuyant sur les postes sur lesquels Hermitage n'apporte aucune précision.
- Concernant "énergie, considérée aujourd'hui comme une référence que veut présenter comme la référence optimum, dans son cas le résultat est nul.
- D'autres projets de la Défense s'efforcent de démontrer en langage clair plusieurs certifications. Au cas présent on se veut le moins compréhensible possible!

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

- Le projet de couverture de la RD7 fait actuellement l'objet d'études complexes menées par l'EPADESA dont on ne peut affirmer le résultat positif. Ce projet de couverture ne peut faire l'objet d'un élément positif pour cette enquête.
- Ensoleillement : une fois encore dans ce dossier l'étude est minimisée. Les tours vont avoir un impact sur plus d'un kilomètre. Le procédé durant les enquêtes publiques est toujours le même, et, une fois l'enquête terminée, on reprend l'étude, et l'on constate les effets réels, mais il est trop tard pour que les résidents connaissent réellement les nuisances qu'ils vont devoir subir.
- Impact circulation, TC accès et stationnement. On estime dans cette étude un apport de 8072 personnes pour l'ensemble des trois permis. Quant à la seule Tour Phare, elle amènera 8624 personnes. Nous admirons la précision de ces évaluations ! Ces chiffres n'ont encore une fois que le but de minimiser les flux de déplacements et de justifier les aménagements prévus ou de renforcer l'impact de ceux existants. Si comme on l'estime seul 10% des employés, soit de bureaux prendront leur voiture soit 14% du SHON.
- On ne voit pas pourquoi les logements qui en représentent plus de 60% libéreraient plus de 10% des places dans la journée
- Le taux d'occupation des parkings présenté, n'est qu'une simple fabulation.
- Pour le déplacement des PMR: quelles sont les dispositions prises pendant travaux ? Voir EPADESA ; Et dans le « futur », en cas de fermeture entre 8 et 10h de la station Esplanade comment feront ils ? Va-t-on à nouveau prétendre que, de toute façon, ceux ci ont rarement la possibilité d'accéder à la gare?
- Pour les équipements scolaires, seules des estimations datant de 2007 permettent d'affirmer que ce n'est pas un problème.

CIRCULATION DES CAMIONS

- Là encore aucune étude sérieuse, sur le nombre de camions qui vont entrer et sortir journellement du site. Tant pour l'évacuation des déchets que pour les livraisons, on se contente de dessiner des camions bien rangé sur des surfaces dessinées.
- Où se trouve l'accès déménagement, emménagements, livraisons des appartements?
- Chantier: la grande inconnue : où se trouve le village chantier ? sûrement pas sur la petite surface présente sur les plans.
- Combien d'ouvriers à héberger ? Impact de la surface clôturée du chantier ? et transport des matériaux par la Seine ?
- Aucune note Brearn sur le poste chantier
- Le port est toujours à l'étude, les contraintes de réalisation n'ont toujours pas été levées.

VENTEMENT

Vouloir démontrer que la construction de ces deux tours aura un impact négligeable sur l'environnement est encore une fois une tromperie caractérisée. On nous répondra que nous devons le démontrer. Notre expérience de la vie à la Défense nous paraît plus que suffisante pour affirmer qu'une dégradation importante de la qualité de vie sera ressentie. Bien supérieure aux dires de l'étude présentée. L'exemple de l'Arche avec tous les aménagements mis en place pour combattre ce phénomène en est une preuve.

ANNEXE

Nous constatons que le dossier ne comporte pas en annexe les avis des autorités qui auraient du être consultées. Ce dossier est donc incomplet.

- Avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur;
- Avis de la direction départementale de l'équipement pour le groupe électrogène;
- Avis de la direction de l'aviation civile;
- Avis du ministère de la défense concernant la préservation des servitudes d'utilité publique;
- Note sur les transports à la Défense sur la période 2010/2019 EPAD ;
- Avis ERDF concernant la puissance de raccordement électrique;
- Avis d'eau et force;
- Avis de Veolia ;
- Avis de la sous-commission départementale d'accessibilité.

Avis de la commission d'enquête

Sur les statistiques :

Il semble que les statistiques présentées soient les dernières connues. L'Association Village ne fournit pas de nouvelles statistiques.

Le déplacement de la canalisation de gaz ne dépend pas de la société Hermitage mais de l'EPADESA.

Stationnement :

Les conditions de stationnement dépendent de la ville de Courbevoie et n'entrent pas dans le domaine de l'enquête.

La critique des capacités de parking prévues dans le projet n'est pas justifiée.

Projet HQE :

L'Association Village ne justifie pas de l'obligation d'utiliser la norme TR 2012. Les autres arguments sont purement polémiques et non justifiés.

Impact sur l'environnement urbain :

La couverture de la RD7 ne concerne pas le projet.

Affirmer que, dans le dossier présenté à l'enquête, l'étude de la perte d'ensoleillement a été minimisée relève du procès d'intention.

L'organisation de la circulation, des équipements scolaires ou des déplacements des PMR n'est pas de la compétence de la société Hermitage et ne concerne pas la commission d'enquête.

Circulation des camions :

Les méthodes détaillées de réalisation des travaux dépendent de l'entrepreneur retenu et ne peuvent figurer dans une demande de permis de construire.

Ventement :

Cette question peut être un sujet de discussions sans fin. Les conditions de ventement devront faire l'objet d'une étude in situ lorsque les travaux seront réalisés. A la suite de cette étude, les mesures compensatoires seront définies. A ce sujet, la commission recommande de réaliser une étude de ventement avant le début de l'opération afin d'avoir une base de référence

Annexe :

Les avis des autorités administratives adressées à la préfecture ont été jointes au dossier.

Observation n° 88 de Monsieur ADIU

Contenu de l'Observation

Aujourd'hui, DEFACTO est incapable d'entretenir la Défense 1. Aucun effort n'est fait pour améliorer le quartier ou tout simplement de l'entretenir. Comment s'assurer que DEFACTO est bien impliqué sans plus créer un « ghetto » à la Défense 1. Ce projet sans zéro de considération vis-à-vis le quartier dans son ensemble. Je suis pour l'amélioration de la Défense 1 mais pas avec le projet Hermitage qui n'est poussé que par la politique et non par les habitants.

Avis de la commission d'enquête

Les conditions d'entretien de la Défense 1 n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête.

Observation n° 89 de Monsieur et Madame TANNOUKI, 81, Galerie des Damiers

Contenu de l'Observation

Je dépose un courrier de 9 pages que je remets en main propre au président de la commission d'enquête.

Avis de la commission d'enquête

Ce courrier figure en annexe 9 dont la réponse a été faite dans le cadre des réponses aux courriers reçus (lettre n° 9).

Observation n° 90 signée illisible

Contenu de l'Observation

Pour ma part, je pense que Hermitage est une création d'une vraie vie de quartier animée avec une ouverture de la Défense vers la Seine. Réalisation bien pensée qui n'oublie pas les personnes à mobilité réduite. Bravo.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'avis favorable au projet exprimé par cette observation. Elle regrette toutefois que la signature soit illisible.

Observation n° 91 de Monsieur Ross

Contenu de l'Observation

Il faut le dire : ce projet esthétiquement et symboliquement insupportable ! Tant par sa monstruosité urbanistique (voir les études d'impact, la skyline...) que par le symbole formé par ces deux tours (le H de Hermitage) trônant fièrement à l'entrée de la Défense, au pays des droits de l'homme.

D'autre part, ce projet défigure l'esprit et le charme parisien, quand bien même il s'agirait du Grand Paris. Il confond grandeur et démesure, frise l'indécence. Même la tour First, si emblématique du renouveau paraît ridicule à ses côtés, que penser alors de la tour Eiffel ?

Et à ce monsieur qui croit bon de comparer les immeubles des Damiers à des « verrues », je réponds que ce projet ubuesque et sans fondement (quelles garanties de financement ? Les banques ? Le contribuable ?) m'évoquent à son tour une tumeur maligne : un sarcome géant ! « De la mesure avant toute chose » est un adage grec ancien qu'il convient de méditer, car il nous soustrait à bien des erreurs.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis de Monsieur Ross défavorable au projet mais cet avis n'est pas justifié.

Observation n° 92 de Monsieur François Charlery, 7, rue du Maréchal de Lattre à Neuilly

Contenu de l'Observation

Je dépose ce jour entre les mains du commissaire enquêteur un mémo de 14 pages contresigné de sa main remis en mains propres.

Ce mémo vise essentiellement à contester les avis des services associés (DGAC, GRTGAZ, commission de sécurité...)

Je le fais à titre professionnel en tant qu'ingénieur bâtiment et président aujourd'hui d'une petite société de maîtrise d'œuvre.

J'y exprime mon avis défavorable et interpelle la commission sur certains risques notamment aériens.

Avis de la commission d'enquête

Le mémo de Monsieur Charlery figure en lettre n° 7, suivi de l'avis de la commission en tête du présent chapitre.

Il n'appartient pas à la commission d'enquête de critiquer des avis émis par les autorités administratives.

Observation n° 93 de Marc Dupont, Architecte DESA

Contenu de l'Observation

Pour l'EDC 70, Galerie des Damiers et Place des Saisons

Aucun paragraphe précis / impact du chantier sur la bonne utilisation de l'école.

Avis de la commission d'enquête

L'EDC doit être déplacée dans le cadre d'un accord entre la direction de l'école et la société Hermitage. L'organisation du déménagement de l'EDC doit être prise en compte par l'école.

Observation n° 94 de Monsieur J. Oding, 81, Galerie des Damiers

Contenu de l'Observation

Dépôt ce jour d'un deuxième dossier des conseils syndicaux du Dauphiné et Bretagne de 12 pages.

Avis de la commission d'enquête

Ce dossier est une copie de celui figurant déjà dans les observations 65 et 78 auxquelles la commission d'enquête a déjà répondu.

Observation n° 95 pour le Conseil Syndical du Dauphiné

Contenu de l'Observation

A noter : il existe une chambre de décompression de gaz (4 bars) ainsi qu'une cuve contenant 9000 litres de fuel entre le Damier du Dauphiné et la rue du Général Audran.

Avis de la commission d'enquête

Cette chambre de décompression de gaz et la cuve à fuel ne sont pas situées dans l'emprise du projet.

Observation n° 96 de Monsieur Carmelo Picciotto,

Contenu de l'Observation

Il est absolument scandaleux que le PLU communal oblige à la construction de places de stationnement automobile alors qu'aucune mesure n'est prise en faveur des transports publics (sites propres notamment) dont la situation de dénuement appert notoire. Il importe par conséquent de prévoir des infrastructures ferrées (tramways) afin d'améliorer de manière notable la desserte du site moins bien assurée que pendant l'entre deux guerres (1878-1914) ou durant la décennie 1920 où circulaient le tram 76 Porte de Neuilly (Paris) et Place de Belgique (La Garenne Colombes ou bien le 62 Porte de Neuilly (Paris) Maisons sur Seine.

Avis de la commission d'enquête

Cette observation est sans rapport avec le projet soumis à l'enquête.

Observation n° 97 de Madame Gilda Jouaillec,

Présidente du conseil syndical de l'immeuble 11-15, quai du Président Paul Doumer situé dans un périmètre de moins de 100 m du futur chantier.

1. Nous attirons l'attention de la commission sur les nuisances prévisibles sur notre immeuble et ses abords ainsi que ses habitants sur la durée prévisible des travaux (plus de 5 ans).
 - a) La santé des habitants à court moyen et long terme en rapport avec la pollution et le bruit, les vibrations et les vents détournés ainsi que d'autres nuisances et toxiques éventuels inconnues à ce jour. (tant au titre des constructions que des démolitions).
 - b) La circulation dans le quartier (parking et circulation).
 - c) La sécurité : afflux de population provisoire et surnuméraire par rapport à la population actuelle avec ses conséquences prévisibles sur la sécurité des personnes et des biens et la vie quotidienne, liées à l'engorgement du quartier.
 - d) Perte de jouissances des loggias et balcons et de la vue.
 - e) Conséquences dommageables sur l'immeuble proprement dit pouvant compromettre l'aspect, voire la solidité de l'ouvrage : structure et fondations, façades et propreté des baies vitrées et des aérations.

En conclusion : nous ne sommes opposés sur le principe au projet lui-même. Toutefois, compte tenu des désavantages certains dont nous serons les premiers à pâtir, nous demandons instamment à rencontrer la présidence du promoteur afin de trouver un terrain d'entente.

2. Notre seconde demande très importante concerne l'injonction de ravalement émise par la Mairie de Courbevoie pour notre immeuble. Il nous paraît évident qu'il faille surseoir à son exécution et nous en faisons la demande auprès des services compétents, demande appuyée par l'avis favorable du commissaire enquêteur rencontré ce jour.

Cette observation est également signée de Madame Martine David Braun, vice présidente, et Monsieur Gilles Révillon, de la commission Cadre de vie.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que les nuisances apportées par les travaux vont être longues.

La santé des habitants : les travaux de construction, même importants, n'ont jamais nui à la santé des habitants des alentours.

Les conditions de circulation dans le quartier sont du domaine de la ville de Courbevoie.

La sécurité : cette remarque est à la limite du procès d'intention.

Perte de jouissance des loggias et balcons : sans commentaire.

Conséquences dommageables sur l'immeuble : les travaux réalisés par la société Hermitage n'auront pas d'incidence sur la structure et les fondations de l'immeuble. Il est probable que les baies vitrées devront être nettoyées un peu plus souvent.

Injonction de ravalement : la commission d'enquête a rencontré à ce sujet les représentants du service de l'urbanisme de la Mairie de Courbevoie qui lui a confirmé que cette injonction ne serait pas appliquée avant la fin des travaux.

La commission d'enquête voit d'un œil très favorable la demande du conseil syndical de rencontrer le Président de la société Hermitage.

Observation n° 98 de Madame Béquarte, rue Molière

Contenu de l'Observation

Je suis contre l'édification de ces 2 tours géantes, quasiment en périphérie du quartier de la Défense, et beaucoup trop hautes pour l'harmonie de la rue soit préservée. Sachons garder des limites aux constructions, surtout dans les périodes de restriction nous connaissons.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'avis de Madame Béquarte, défavorable au projet.

Observation n° 99 de Monsieur Jean-Philippe Bertrandie,

Président de l'association Vivre à la Défense,

Contenu de l'Observation

Ce jour, je dépose une contribution de six pages en résumé de notre position sur le projet en référence.

Avis de la commission d'enquête

Cette lettre figure sous le numéro 9 en tête du présent chapitre. La commission d'enquête a répondu aux différents points évoqués par Monsieur Bertrandie.

Observation n° 100 de Madame Sauloup, Pharmacie des Damiers, Galerie des Damiers

Contenu de l'Observation

Je déplore l'attitude de la société Hermitage qui ne donne aucune information sur le devenir des commerces de la galerie.

Le permis de démolir a été affiché sans aucune information.

J'ai un bail en cours jusqu'en 2017 et je n'ai aucune information écrite de la part du propriétaire (Hermitage) sur ses intentions vis-à-vis de la pharmacie.

Il s'agit, pour moi, d'une expropriation qui entraîne la perte du fond de commerce et tous les frais d'installation réglés fin 2007. Tous ces frais doivent être pris en compte par Hermitage. Et j'estime que la moindre des corrections serait que Hermitage se manifeste.

Avis de la commission d'enquête

La société Hermitage a respecté les obligations légales d'information dans le cadre de l'enquête publique pour une demande de permis de construire.

A ce jour, il n'y a aucune procédure d'expropriation en cours.

Selon les informations reçues par la commission, la société Hermitage va prendre contact avec tous les commerçants pour étudier avec eux les conditions de déplacement provisoires ou définitifs de leur commerce.

Il est important de souligner que la société Hermitage ne peut intervenir sur des sites dont elle n'est pas propriétaire.

Observation n° 101 de Madame Piéri

Contenu de l'Observation

Cela pouvait commencer, a commencé comme un joli conte : « Il était une fois une jolie résidence de quatre immeubles, divinement situés, la Seine à leurs pieds, et une vue panoramique sur tout Paris, le métro, l'axe historique du Louvre, la Concorde, les

« Champs », construits par un grand architecte Michel Folliasson, architecte en chef des monuments publics et nationaux, pour le compte de l'UAP. Idée de génie de Monsieur Folliasson : des terrasses à chaque étage, modèle architectural repris à maintes reprises, toujours aujourd'hui. »

Un projet voudrait aujourd'hui construire des tours en écrasant deux de ces jolis immeubles, qui auraient dû être mis à la vente, au profit des locataires en place, comme cela s'était produit pour les deux immeubles à l'arrière.

Non, il n'est pas acceptable de détruire des immeubles d'habitation, alors que la Défense regorge de places disponibles : les quatre projets du fameux (et ancien) projet de la tour Signet. Même la tour de Jean Nouvel ne se fera pas !

Sans entrer dans le secret des dieux, il est de notoriété publique que le financement de ce projet venu d'ailleurs est plus qu'opaque : la société est bien ruinée.

Le communiqué de presse du promoteur venu d'ailleurs ne cesse d'affirmer le contraire. Qui croire ? Qui ment ?

Tous les autres promoteurs ont dû renoncer à leurs projets : la tour Générali dont les travaux devaient commencer, vient de déclarer forfait.

Le projet de ces deux tours semble relever de la fantaisie la plus invraisemblable. Mais le plus grave dans cette affaire est l'idée que l'on pourrait détruire deux bâtiments, des habitations de très bonne facture pour y mettre autre chose. Cela n'est pas recevable, n'est pas acceptable.

Autre aspect : spéculation financière ? Ce projet n'a pas sa place dans le cadre de la résidence des Damiers, cible d'un promoteur peu scrupuleux.

A bon entendeur, salut.

Avis de la commission d'enquête

La commission apprécie le style fleuri de cette observation. Il change avantageusement du style agressif utilisé par certains détracteurs du projet.

La commission teint toutefois à faire remarquer qu'elle n'est pas habilitée à donner un avis sur le développement de la Défense, ni sur la capacité financière du promoteur mais prend note de l'avis de Madame Piéri, opposée au projet.

Observation n° 102 de Monsieur Jean-Paul Chassang, « les Feuillantines »

Contenu de l'Observation

La demande de permis de construire est frauduleuse ; le promoteur qui est notre bailleur dissimule la réalité des choses. En effet, il n'est pas complètement « titré » puisqu'il a consenti des baux aux commerces. Notre bail initial de 1978, renouvelé régulièrement depuis par reconduction, court jusqu'au 1^{er} juillet 2015. Il utilise la procédure d'urbanisme de demande de permis de construire pour nous impressionner et faire des pressions afin de nous faire partir « manu militari » en cachant à l'administration des éléments nécessaires dans le cadre de la demande de permis.

Il commet une fraude qui entraînera automatiquement le refus du permis de construire.

Le fait de nous isoler et nous supprimer en faisant reloger les locataires des immeubles Damiers, la clientèle ne peut être validé par la commission de l'enquête publique.

Quoiqu'il en soit, le service d'instruction du permis de construire (les enquêteurs, le Maire, le Préfet) au nom de l'Etat n'est pas en mesure d'instruire le permis de construire. Car il ne peut pas justifier et apprécier si le pétitionnaire (promoteur, investisseur et propriétaire des murs des commerces) est « titré » pour obtenir un permis de construire en lieu et place de notre commerce.

A ce jour, nous sommes en situation régulière dans le cadre de l'urbanisme : notre bail signé en 1978 renouvelé trois fois depuis dont la dernière par le propriétaire actuel, est valable jusqu'au 1^{er} juillet 2015.

Espérant voir cette situation évoluer plus clairement et objectivement pour les commerçants.

Avis de la commission d'enquête

Monsieur Chassang semble oublier qu'il existe, en France, une loi applicable à tous les citoyens. Monsieur Chassang, titulaire d'un bail en règle, ne peut être exproprié sans son accord.

Si Monsieur Chassang estime que la demande de permis de construire sera automatiquement rejetée, il n'a pas raison de s'inquiéter.

En revanche, la commission lui conseille de rencontrer la société Hermitage pour étudier avec elle, les conditions de déplacement de son commerce afin de trouver un accord satisfaisant pour lui.

Observation n° 103 de Monsieur Jean Spini, 12, avenue de la Liberté

Contenu de l'Observation

Le projet Hermitage concerne l'ensemble de la ville de Courbevoie et au-delà le grand territoire dans le cadre du Grand Paris.

C'est dans cette optique que le projet doit être considéré, dans son ensemble : non seulement les projets de bâtiments, mais aussi l'espace public supplémentaire qui doit être créé, et les nouvelles perspectives que ce projet offre pour l'ombre du quartier vers la ville, l'ombre d'une esplanade sur la Seine et le lien avec les berges de la Seine.

L'enjeu aujourd'hui est de juger de la pertinence de cette construction de plusieurs bâtiments eu égard de leur insertion urbaine. Dans ce cadre, plusieurs points positifs sont à mentionner :

- Une mixité originale des usages, inédite à la Défense, et le développement de lieux de culture et de commodité.
- Un geste architectural fort et manquant qui constitue une nouvelle porte d'entrée sur le quartier d'affaires et une vraie ouverture sur la Seine.
- Un projet dont l'insertion dans son cadre urbain a été amélioré.

Cependant, plusieurs points d'attention doivent être présents à l'esprit :

- La relation entre ces nouveaux bâtiments et les immeubles existants, de ce point de vue, un certain nombre d'études présentées apporte des réponses.
- Le maintien d'une vie de quartier de proximité : un certain nombre de discussions doivent être poursuivies pour favoriser la coexistence de l'existant et de ce nouveau projet et d'améliorer la vie quotidienne de tous les habitants.

Un projet d'une telle ampleur peut susciter des craintes et, si cette enquête publique ne permet pas de toutes les lever, il conviendrait de présenter davantage encore d'études.

Le propos ici n'est pas de s'exprimer sur la légitimité du projet, mais sur sa forme. A titre personnel, le projet est enthousiasmant car il peut être porteur d'une dynamique nouvelle sur tout le flanc Sud de notre ville.

Avis de la commission d'enquête

La commission apprécie le recul qu'a pris Monsieur Spini pour la vue globale qu'il porte sur le projet présenté à l'enquête dont il a souligné les avantages et les inconvénients. La commission prend note de son avis favorable et attirera l'attention de la société Hermitage sur les points qu'il a soulevés.

Observation n° 104 signée illisible :

Contenu de l'Observation

La raison l'emportera sur la folie.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 105 de Monsieur Carmelo Picciotto,

95, rue Marcadet à Montmartre :

Contenu de l'Observation

La couverture de la voie automobile sur berge n'est point la bonne solution et il convient de revoir le projet afin d'en retirer l'aspect trop routier. Nous pensons qu'un aménagement « Bordeaux » sera plus souhaitable, accès de plain-pied au niveau du sol et ligne de trams Fer sur le quai réhabilité car il est aujourd'hui trop dédié aux véhicules particuliers. Il faudra que sur le site, la surface consacrée à l'auto soit diminuée si nécessaire avec une révision du PLU dans un sens moins favorable au transport automobile sur pneumatiques consommant des carburants fossiles.

Avis de la commission d'enquête

Cette observation ne concerne pas les demandes de permis de construire soumises à l'enquête.

Observation n° 106 de Monsieur et Madame Leventic,

149, rue S. P. Timbaud

Contenu de l'Observation

Beau projet, espérons que tous bénéficieront de cette prestation surtout les personnes à mobilité réduite avec suffisamment d'accès et circulation, propre à leur handicap.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'avis favorable au projet émis par M. et Mme Leventic mais elle leur fait remarquer toutefois le point suivant : la conception des circulations des PMR à l'intérieur des ouvrages, objets de la demande de permis de construire, est de la responsabilité de la société Hermitage, tandis que la conception des circulations des PMR à l'extérieur de ces ouvrages est de la responsabilité de l'EPADESA.

Registres déposés en mairie de Neuilly-sur-Seine

Observation n° 1 de Madame Drevon Clerc, 19, Bd de la Saussaye

Contenu de l'Observation

Je trouve scandaleux que le projet de tours de 320 m de hauteur qui veut inévitablement surveiller le ciel de Paris, puisse être entrepris sans aucune concertation de la population. Déjà la surélévation récente d'une des tours est une véritable horreur et les parisiens et toute l'agglomération n'ont vraiment pas besoin d'une telle insulte à leur environnement.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis de Madame Drevon Clerc défavorable au projet. Elle fait toutefois remarquer que les dispositions légales relatives aux enquêtes publiques ont été respectées.

Observation n° 2 signé illisible, 37, rue Pauline Borhèse

Contenu de l'Observation

Après la réalisation d'une première tour – réhabilitation – sans aucun intérêt économique, car mal dimensionnée, ce nouveau projet est un contresens. Son seul intérêt est de fournir une activité à un certain nombre d'entreprises : conception, béton, vitrier, isolation, électronique... l'emplacement est une hérésie visuelle. L'accès pour les utilisateurs serait une cause supplémentaire d'embouteillage. Les voitures prévues risquent d'avoir des effets climatologiques imprévus. La conception de ces deux tours ne correspond plus aux besoins ni aux problèmes de la période 2020, 2030. En défigurant l'ensemble de la Défense, on nuit au sens de l'architecture. Bien français, déjà défiguré depuis les années 60, telle est mon opinion.

Avis de la commission d'enquête

L'intérêt de fournir une activité économique à un certain nombre d'entreprises n'est pas mineur. Il faut noter également que le projet fournira des logements, ce qui n'est pas mineur non plus, si l'on tient compte de la faiblesse du parc de logements disponibles dans la région parisienne.

L'effet climatologique des voitures n'est pas démontré. L'auteur de cette observation ne précise pas quels sont les besoins et les problèmes de la période 2020, 2030.

La commission ne voit pas non plus en quoi ce projet défigure l'ensemble de la Défense sur un plan architectural mais respecte l'opinion de l'auteur de cette observation. Toute opinion sur des projets architecturaux innovants est subjective. Il suffit de relire ce qui a été écrit à la fin du XIX^{ème} siècle lors de la construction de la Tour Eiffel qui est devenue l'emblème de la France.

Observation n° 3 signé illisible

Contenu de l'Observation

Je suis une vieille neuilléenne... et ce projet de tours nouvelles est une folie littéralement. Des fenêtres de mon appartement, je vois déjà la tour First et le style ne m'a pas mal heurtée... Le projet Hermitage est beaucoup moins séduisant, la hauteur, les structures, et l'impression qui va s'en dégager me semble « inhumains » par rapport aux immeubles neuilléens sis en face qui vont avoir ces vis-à-vis gigantesques ! Est-ce bien raisonnable de mener ce projet à bien étant donné en plus la situation actuelle ? Pourquoi construire là... en bordure de Seine, laissez-nous respirer, vivre sans frayeur (en mémoire des Twins...) et abandonnez le projet, merci.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de la position de l'auteur de cette observation, qui n'est pas favorable au projet. Elle fait toutefois remarquer que le projet prévoit des structures plus résistantes aux incendies que ne l'étaient les « Twins ». En effet, le cabinet consultant est celui qui a analysé les conséquences de l'attentat de New York et a

conduit les architectes à opter pour par l'utilisation d'une structure mixte constituée d'un noyau en béton armé et d'une mégastructure métallique en façade.

Observation n° 4 de Madame Dinection, 37, rue E. Nortier

Contenu de l'Observation

A quoi rime cette course au gigantisme ? C'est peut-être un défi passionnant pour un architecte mais ce n'est pas lui qui aura sous les yeux cette pollution visuelle. Certaines tours de la Défense sont déjà trop hautes par rapport aux autres, que dire de ces nouvelles tours qui heurteront le regard d'où qu'on les regarde ? (Voir exemple CAO : vue depuis le toit de l'Arc de Triomphe.) En résumé, ce projet es choquant et aberrant.

Avis de la commission d'enquête

Depuis son origine, le quartier de La Défense comporte des immeubles de grande hauteur. Le projet présenté à l'enquête est moderne, novateur, conçu par un des meilleurs cabinets d'Architectes actuels et a pour objet de redynamiser l'activité du quartier. Il peut ne pas plaire à tout le monde ce qui est normal mais ne peut être qualifié de choquant ou aberrant.

Observation n° 5 signé illisible, 11, rue E. Nortier

Contenu de l'Observation

Les tours Hermitage constituent un projet architectural novateur et intéressant, qui ne dénotent absolument pas esthétiquement pour un quartier comme la Défense.

Ce projet est également une opportunité d'animation nouvelle pour ce quartier amenant un nouveau souffle et traduisant l'attractivité économique de notre capitale.

Aujourd'hui, compte tenu de la crise économique, ce projet est une véritable aubaine en matière d'emplois pour le quartier Paris la Défense et ne pourrait être envisagé comme néfaste pour Neuilly sur Seine.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de la position de l'auteur de cette observation, favorable au projet.

Observation n° 6 de Monsieur Vincent Gérard, 28, Bd de la Saussaye

Contenu de l'Observation

Dans le document « Etude d'impact PC 11 », page 308 « Ombres portées », il est écrit : « impact sur quelques immeubles de l'autre côté de la Seine », c'est-à-dire Neuilly. Et seuls, deux immeubles sont étudiés boulevard Leclerc ! Qui pourtant perdent 22 % et 14 % de soleil (page 327). De qui se moque-t-on ?

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. La commission d'enquête a demandé à la société Hermitage un complément d'étude à ce sujet. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Observation n° 7 de Madame Huguette Gusmano, 149, rue Perronet

Contenu de l'Observation

Je n'ai rien à dire contre ces tours ; il faut bien faire comme les autres « grands pays » et avancer dans la modernité.

Mais en revanche, beaucoup de questions se posent à moi comme habitante de Neuilly depuis plus de 30 ans. Mon appartement est situé 42 Bd du Général Leclerc dans sa partie longeant la Seine et rue Perronet en angle. Je veux qu'on m'affirme que l'ombre portée ne l'atteint pas. Sa valeur réside principalement sur son ensoleillement et un jardin 400 m². Le jour où je vendrai, il sera DEVALORISE. Qui m'indemniserà ?

Au niveau de la circulation, il est clair que les quais de Seine côté Neuilly ne seront pas évités par les nouveaux occupants des tours ! (Bruit, encombrement, embouteillages du matin et du soir). Ils n'éviteront pas non plus l'avenue de Neuilly qui les conduira au cœur de Paris !

Quant au bétonnage des rives, quid de la zone inondable où notre immeuble est situé ? Tout cela influera sur la valeur des appartements.

PS : ne nous dites pas que les deux communes n'ont rien à voir l'une avec l'autre : l'Hôpital de Courbevoie n'est-il pas le même que celui de Neuilly, situé sur ce quai ?

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. La commission d'enquête a demandé un complément d'étude à la société Hermitage. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Qui peut dire aujourd'hui que d'habiter un appartement avec vue sur les tours Hermitage ne sera pas un « must » dans quelques années (comme c'est le cas aujourd'hui avec la Tour Eiffel) ?

Il n'est pas prouvé que la valeur de l'appartement sera réduite par la perte d'ensoleillement, sa valeur dépendant plus des conditions économiques du marché au moment de la vente.

Les difficultés de circulation existent déjà. Elles ne pourront se réduire que par un changement de mode d'utilisation de la voiture et non en pénalisant le quartier de La Défense par l'interdiction de toute nouvelle construction.

Les risques d'inondation ont été pris en compte, conformément au PPRI, par la réalisation, en sous-sol des tours, de cuves de stockage prévues à cet effet.

Observation n° 8 de Monsieur Laurent Vignac, 3, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Pour ma part, je suis interpellé par deux éléments :

- Tout l'axe Triomphe Grande Arche est construit dans des proportions visuelles qui en font une unité architecturale, les deux tours sortent totalement de ce concept qui a permis d'ancrer la Défense au cœur de Paris et en lien avec l'architecture de Paris.
- La portée de l'ombre sur le côté Neuilly en soleil couchant – car tout est assez évasif... à qui demander si elle est vraiment exprimée... Paris est une ville aussi de lumières, sa proche banlieue aussi, pourquoi faire des projets qui peuvent gêner la population locale, ternir leur quotidien ?

Ceci me semble d'autant plus dommageable qu'il s'agit de 500 logements de luxe et pas de développement économique pérenne. Pour satisfaire quelques XXX mondiales qui seront souvent absentes, vous risquez de plonger dans l'ombre quelques milliers d'habitants à Courbevoie et Neuilly.

Je suis opposé à ce projet.

Avis de la commission d'enquête

Les tours Hermitage ne bloquent pas l'axe Triomphe-Grande Arche. Cette perspective est représentée dans plusieurs photos montage du dossier d'enquête.

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Le projet prévoit des logements, des bureaux, des logements étudiants, des centres commerciaux, un hôtel, une salle de spectacle, des restaurants, des galeries d'art. Il va donc animer l'activité du quartier Défense 1.

La commission d'enquête prend note que Monsieur Vignac est opposé au projet.

**Observation n° 9 de Madame Marion Rothman
(Association N.P.S.E. Neuilly, Puteaux, Seine, Ecologie)**

Contenu de l'Observation

Plusieurs points m'inquiètent dans le projet de construction des tours Hermitage :

- Le sous-sol à l'emplacement prévu comporte des infrastructures nombreuses qu'il convient de respecter : des conduites de gaz, des piliers du RER, des câbles divers. Endommager l'un de ces éléments serait dangereux.
- Sur l'emplacement prévu sont implantés des immeubles d'habitation dont les occupants ne souhaitent pas être expulsés !
- La concentration de travailleurs, d'habitants, de visiteurs dans ces tours ne fera qu'accentuer les difficultés de circulation et la pollution dans cette zone.
- L'ombre portée par les deux tours provoquera une nuisance pour les immeubles alentour.

Avis de la commission d'enquête

Les conduites de gaz ne sont pas situées dans l'emprise du projet. Il est en de même pour le RER.

La société Hermitage a indiqué à la commission d'enquête qu'elle s'est engagée à reloger les occupants des Damiers dans des conditions supérieures à celles qu'ils ont actuellement.

Il est exact que la construction de ces tours va accentuer les difficultés de circulation dans cette zone. Il faut remarquer toutefois que cette circulation est déjà saturée et que cette saturation ne pourra se résoudre que par une modification des habitudes de transport. A cet effet, il est prévu dans les sous-sols du projet de nombreuses zones de stationnement des deux roues.

Du fait de la proximité immédiate de la Seine, le promoteur prévoit un approvisionnement par voie fluviale des matériaux, ce qui limitera le nombre de camions durant le chantier.

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en

ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Observation n° 10 de Monsieur Pierre Charron,

Pour le Syndicat des Copropriétaires, son syndic, Cabinet Gurtner Baquer et Associés, 63, rue Pierre Charron Paris 75008

Contenu de l'Observation

Tous les copropriétaires du 3 à 5 ter, rue Soyer à Neuilly sont inquiets de la construction de ces tours qui vont entraîner un manque d'ensoleillement, et par conséquence une dévalorisation des appartements. Quelle est la réponse de tous les intervenants à ce projet ?

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. La commission d'enquête a réclamé un complément d'étude à la société Hermitage. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

La valeur des appartements dépend plus des conditions économiques du marché lors de la vente que de la perte d'ensoleillement perceptible.

Observation n° 11 de Mme Rosset, 28, Bd de la Saussaye

Contenu de l'Observation

Je suis très inquiète, en effet, la zone d'ombre est très importante et nuira à tous les habitants des quais de la Seine et du boulevard de la Saussaye où j'habite.

Les quelques immeuble sont en fait plus importants et pourrait-on savoir de façon plus précise lesquels sont-ils concernés ?

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. La commission d'enquête a réclamé un complément d'étude à la société Hermitage. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Observation n° 12 de Madame Catherine Savonnet, 28, Bd de la Saussaye

Contenu de l'Observation

Seuls une étude sérieuse de la perte d'ensoleillement doit donner une vision claire de la situation.

Les pages 311 du document PC 11 sont trop succinctes et parlent de « quelques immeubles de l'autre côté de la Seine ».

Ce n'est pas sérieux. Une étude détaillée s'impose.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. La commission d'enquête a demandé un complément d'étude à la société Hermitage. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il

en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Observation n° 13 de Madame Visda Vaghayessen, 29, Bd du Général Leclerc

Contenu de l'Observation

Ce projet incluant 2 ITGH dénatureront Paris et la région parisienne. Au-delà de cette observation esthétique, ces immeubles à taille démesurée et en front de Seine sont « anti-vie » : ils pénalisent et dégradent deux éléments essentiels à la vie qui sont l'air et la lumière. Ils impactent considérablement les habitants avoisinants et en face avec une perte importante, voire complète d'ensoleillement et une sensation d'étouffement.

Ils sont visés à enrichir des investisseurs plutôt que le bien-être des Neuilléens et des Courbevoisiers.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête respecte l'opinion de Madame Vaghayessen mais considère que les termes « anti-vie, perte complète d'ensoleillement, sensation d'étouffement », sont excessifs et ne correspondent pas aux éléments d'information figurant dans le dossier d'enquête.

Observation n° 14 du Docteur Béra, rue Pauline Borghèse

Contenu de l'Observation

Ce projet va à l'encontre d'une politique de développement durable. Il augmentera à mon sens les nuisances que sont le bruit, la fréquentation importante de l'avenue Charles de Gaulle déjà engorgée, la pollution atmosphérique etc. sans compter le problème esthétique compte tenu de la hauteur trop élevée et le risque d'attentat (tel celui du 11 septembre). Cette construction pourrait en être la cible.

L'ombre de cet édifice (!) est à prendre aussi en considération.

Je ne suis pas du tout pour cette construction trop élevée (disharmonie avec l'environnement).

Avis de la commission d'enquête

Le Docteur Béra émet des critiques qui méritent d'être nuancées.

Les nuisances pendant les travaux ne peuvent pas être niées même si des dispositions particulières ont été prévues pour les atténuer.

L'avenue Charles de Gaulle est déjà engorgée aujourd'hui, cette situation ne pourra être améliorée que par la mise en œuvre de mesures limitant la circulation automobile mais ce point n'entre pas dans la mission de la commission d'enquête.

La commission comprend de l'avis du Dr Béra concernant l'esthétisme des bâtiments du projet Hermitage en raison de la hauteur des tours (un point de vue divergent n'est pas un problème).

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. Il 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. Les deux tours ne constitueront malheureusement pas la seule cible potentielle pour les attentats terroristes : l'approvisionnement en eau potable, les centrales nucléaires, un barrage hydraulique sont autant de cibles.

L'ombre des tours pose question car les réponses apportées sur le sujet ne sont pas suffisamment explicites dans l'étude d'impact. Une étude complémentaire a été réalisée et figure en annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Observation n° 15 de Monsieur Thierry Hubert, 8, rue du Commandant Pilot

Contenu de l'Observation

Sans vouloir entrer dans le détail du projet volumineux, il apparaît clairement que le promoteur devrait organiser une présentation de son projet au public et aux habitants des communes concernées. Il devra ainsi justifier son projet au regard des besoins locaux, départementaux et régionaux mais aussi sur le plan technique et financier. A la lecture du dossier, il apparaît délirant et disproportionné au site. A ce stade, il faut souligner 4 observations qui devront vous conduire à donner un avis défavorable :

1. L'emplacement du projet est encore occupé par les habitants et les logements proposés ne permettent pas de les accueillir : c'est une autre catégorie de logements qu'il faut sur ce site.
2. Les infrastructures et réseaux dans leur état actuel font obstacle à sa réalisation. Equipements nombreux en sous-sol (quid RER A/E) et accès actuels sans amélioration proposée.
3. L'ancrage de la tour semble techniquement pas démontrée sur un sol alluvionnaire et les tours impacteront pas des ombres, vues, perturbation de circulation et confiscation de points de vue sans compter les nuisances de chantier dans un secteur encombré.

Si enfin, le principe de tours énergétivores et financièrement très coûteuses pose la question de la participation avec infrastructures publiques, des objectifs de développement durable et de la capacité à gérer durablement un tel investissement. Devant cette démesure, cette atteinte au paysage, cette disproportion par rapport au site et ce manque de concertation, nous vous demandons de donner un avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête

Le projet Hermitage a été présenté au public pendant un mois au travers d'un dossier très détaillé, d'une exposition et d'une maquette installées dans le hall de la mairie de Courbevoie et de la présence d'un ou de plusieurs membres de la commission d'enquête pendant 10 permanences.

Le promoteur a justifié son projet en répondant aux demandes de l'EPADESA qui cherche à moderniser le quartier Défense 1.

En réponse aux observations de Monsieur Hubert, la commission précise :

1. La société Hermitage a indiqué à la commission d'enquête qu'elle s'est engagée à reloger, avant le début des travaux, les occupants des Damiers dans des conditions supérieures à celles qu'ils ont actuellement. Il n'appartient pas à la commission d'enquête de dire la catégorie de logements qu'il faudrait construire sur ce site.
2. Les réseaux existants et notamment les canalisations de gaz et le RER ne sont pas situés dans l'emprise du projet.
3. La commission prend note des critiques émises par Monsieur Hubert sur la technique d'ancrage. Celles-ci ne peuvent être prises en compte car elles ne sont pas étayées par des arguments techniques. Le promoteur, interrogé sur la question, a répondu que toutes les garanties avaient été prises. Les meilleurs spécialistes, tels ceux ayant participé à l'étude de la tour Burg Kalifa de Dubaï ont été consultés et

les assureurs du projet ont demandé la validation des calculs de structures par des bureaux de contrôle compétents.

4. Les tours modernes de la Défense ont dû être construites pour remplacer les anciennes tours énergétivores qui ne trouvaient plus d'utilisateurs. Le projet présenté à l'enquête est un projet privé qui ne doit pas utiliser l'argent public. Les tours Hermitage seront conçues avec un label 4 étoiles (certification BREEAM), ce qui est excellent en termes de développement durable.

En tout état de cause, la commission d'enquête prend note de la position de Monsieur Hubert, défavorable au projet.

Observation n° 16 de Madame Malita Bendaci, 10 Place du Marché

Contenu de l'Observation

Native de Paris, ayant grandi à Suresnes, et habitant aujourd'hui à Neuilly sur Seine, j'ai un très fort attachement à l'Ouest parisien et la Défense a toujours été pour moi le centre névralgique de ce secteur. Le dynamisme économique de la Défense en tant que quartier d'affaires n'a cessé d'être mis à mal, les autres capitales économiques européennes parviennent beaucoup mieux à attirer des capitaux et des investissements. Un projet ambitieux tel qu'Hermitage permettra de redynamiser la zone et de renforcer notre activité économique de notre capitale et assurer à nous et à nos enfants des emplois et un confort de vie.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'avis favorable au projet exprimé par Madame Malita Bendaci.

Observation n° 17 de Madame Hadjaye, 28-30, Bd de la Saussaye

Contenu de l'Observation

J'habite à Neuilly sur Seine et ce projet Hermitage me pose un gros problème et j'espère vraiment qu'il ne verra pas le jour car ces tours vont me gâcher la clarté de mon appartement qui à ce jour est ensoleillé.

Je ne suis pas du tout pour ces tours élevées qui vont nous faire de l'ombre.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours est insuffisante. La commission d'enquête en a demandé un complément à la société Hermitage. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

Observation n° 18 de Madame C. Barrière, rue de Longchamp

Contenu de l'Observation

J'habite rue de Longchamp, ce projet me semble inepte, non rentable, il nous coupe la lumière.

Avis de la commission d'enquête

La rue de Longchamp, située au Sud du Pont de Neuilly, n'est pas concernée par la perte d'ensoleillement due à la construction des tours. Le projet n'enlèvera donc pas de lumière à l'appartement de Madame Barrière.

Observation n° 19 de Monsieur Dupré pour le cabinet Evidence, 5, Place Charras à Courbevoie

Contenu de l'Observation

Le syndicat des copropriétaires des 28 et 30, boulevard de la Saussaye à Neuilly, représenté par le cabinet Evidence, syndic, s'inquiète des nuisances que pourront apporter ces tours et notamment le manque d'ensoleillement et la dépréciation des appartements.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement de Neuilly liée à la construction des tours mérite d'être complétée. La commission d'enquête a réclamé un complément d'étude à la société Hermitage. Ce document fait l'objet de l'annexe 24. Il en ressort qu'une très faible surface de la commune de Neuilly est impactée par la perte d'ensoleillement.

La commission estime que la valeur d'un appartement dépend plus des conditions économiques du marché lors de sa vente que de sa perte d'ensoleillement en fin d'après-midi.

Observation n° 20 de Madame Maire Edith Prédi

Contenu de l'Observation

Les tours, tant sur le plan urbanistique, financier et tous les aspects de faisabilité, ne répondent en aucun cas à des critères satisfaisants. C'est une affaire de spéculation scandaleuse. Il y a quatre lieux disponibles pour construire des tours, ceux qui avaient été choisis par les autres candidats du concours de la tour Signal.

On peut s'étonner que l'EPAD, on peut s'indigner que l'EPAD, autorise un endroit où se trouvent deux immeubles d'habitation occupés par des locataires depuis la construction des immeuble (1976).

AXA n'avait pas le droit de vendre à la RATP. AXA devait vendre aux locataires en place.

La France est un pays de droit ! Il faut que l'Etat fasse respecter le droit des citoyens. Tous les habitants de la Défense 1 sont scandalisés par ce projet qui, de fait, devient de plus en plus flou.

La société promotrice n'a pas d'argent, la maison mère a fait faillite, les financiers de la tour Générali se sont retirés, faute d'argent. La tour Signal, de Jean Nouvel, ne se fera pas non plus, faute d'argent.

Et les tours Hermitage n'ont pas d'argent pour être construites. Pourquoi mentir ???

Plus grave, la société, venue d'ailleurs, fait de l'intimidation auprès des habitants de la Défense 1. Il y a des lois en France pour protéger les habitants face à la spéculation. L'histoire Hermitage n'existe pas quand on sait que AXA ne pouvait pas vendre à la RATP.

Oui, je sais, je me répète, mais on ne peut comprendre la situation si l'on ne connaît pas toute l'histoire depuis XXX (illisible).

La Défense 1 est derrière moi. La plupart n'ont pas le temps de venir en mairie pour témoigner. Un témoignage = 10 000 voix.

Je pourrai continuer des pages et des pages. Le projet ne se fera pas : tous les permis de construire sont attaqués en justice. Il faut faire confiance à la justice française.

Avis de la commission d'enquête

Madame Prédi rappelle des événements datant de 1976 qui ne concernent pas la commission d'enquête.

Commission d'enquête :

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

Dans une enquête publique, les seules observations écrites sont considérées. Il n'a jamais été envisagé par la commission d'enquête qu'un témoignage puisse représenter 10 000 voix.

Observation n° 21 de Madame Magali MOUKARZEL, Bd Bineau

Contenu de l'Observation

Les tours Hermitage dont la hauteur totale est de 302 m s'intègrent difficilement dans leur environnement, au niveau de l'échelle par rapport aux piétons : une sensation d'écrasement concernant l'échelle humaine, aussi par rapport à son environnement bâti, les tours Hermitage effacent et écrasent les bâtis avoisinants aussi la tour First grâce à leur hauteur remarquable.

Ensuite, leur emplacement tout au long de l'axe historique perturbe l'axialité et la perspective vers l'arche de la Défense. Ces deux tours s'intègrent difficilement dans cette logique d'axialité de part leur emplacement au bord de la Seine et entourées d'immeubles d'habitation à hauteur modérée. Le site devra être réfléchi et déplacé vers le quartier des tours.

Le paysage urbain est dévalorisé par l'emplacement des tours. Un mépris de l'identité urbaine et de la typologie de la Défense.

De plus, un impact négatif sur le quartier vu que la clientèle vise une clientèle internationale et non résidente, ce qui tuera la vie sociale du quartier, sans oublier l'impact sur :

- L'ensoleillement qui sera réduit baignant un quartier à Neuilly-sur-Seine dans l'ombre et des immeubles de l'esplanade de la Défense.
- La ventilation : la vitesse du vent s'accélère entre ces deux tours.
- Nuisance visuelle.
- Le flux routier et la densité.

Ce projet n'est pas classé à intérêt général puisqu'il suscite un délogement des habitants Damiers, une destruction de logements sociaux pour construire des logements de luxe là où le logement est la première préoccupation des franciliens.

Avis de la commission d'enquête

Quelque soit la hauteur des tours, le piéton aura une sensation d'écrasement à laquelle il s'habitue rapidement. Il est utile de rappeler que le quartier de la Défense, depuis sa création, a été prévu pour recevoir des tours.

La position des tours par rapport à l'axe historique peut tout au contraire être considérée comme bénéfique pour la Défense car elles seront le symbole de la porte d'entrée du quartier d'affaires.

Le projet, de part sa conception regroupant logements étudiants, hôtels, résidences, bureaux, salle de spectacle, apportera au contraire une vie que le quartier est en train de perdre.

L'ensoleillement sera effectivement réduit, comme il a été réduit lors de la construction des tours précédentes.

A la demande de la commission d'enquête, la société Hermitage a commandé au bureau CSTB une étude d'impact en terme d'ombres portées sur la commune de Neuilly (annexe 24). Cette étude montre que la majeure partie de la ville de Neuilly subit une perte d'ensoleillement considérée comme nulle ou négligeable.

En ce qui concerne la vitesse du vent entre les deux tours, elle devra faire l'objet de mesures contradictoires avant et après la construction des tours. Des mesures compensatoires éventuelles seront envisagées.

Observation n° 22 de Madame MUSZKA, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Ce projet gigantesque et disproportionné par rapport à son environnement constitue une véritable agression visuelle à des kilomètres à la ronde. La sensation d'écrasement provoquée par ces tours affectera en première ligne les Neuilliens habitant comme moi à proximité du site.

En raison des nuisances temporaires (bruit, pollution, problèmes de circulation) pendant la durée du chantier, cinq ans tout de même, et des effets permanents dégradant notre qualité de vie (pollution visuelle, privation d'une partie d'ensoleillement, dégradations des conditions de circulation, surcharge des transports en commun déjà saturés, dégradation de la réception des ondes radio et télévision) qu'entraîneraient la réalisation des tours Hermitage, j'exprime mon total désaccord sur ce projet.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'avis de Madame MUSZKA qui critique systématiquement le projet sans étayer ses arguments.

Observation n° 23 de Monsieur Bernard WENDEN, Ingénieur ECP, Neuilly

Contenu de l'Observation

Le projet de ces deux tours est démesuré. Le gigantisme du parti pris n'est là que pour satisfaire l'ego des architectes et des promoteurs.

Son étude d'impact révèle d'étonnantes lacunes :

- L'impact sur la circulation et notamment la circulation sur la voie sur berge est traité avec désinvolture. Quelques chiffres pour faire sérieux alors qu'en fait le sujet n'est pas traité. Le point crucial étant la circulation durant les heures de pointe.
- L'impact sur la sécurité : mêmes remarques que ci-dessus. En cas d'accident grave... incendie ou autres, le problème de la circulation des voitures pompiers pour arriver à pied d'œuvre si l'accident se produit aux heures de pointe (avec les voies sur berge et le pont allant vers Neuilly qui sont déjà à l'heure actuelle avant même que le projet soit lancé, totalement embouteillées).
- L'impact sur la nuisance visuelle est traité fort légèrement. On ne parle que d'ensoleillement, mais les immeubles de Neuilly sur le quai qui ferait face aux deux tours ont leurs façades orientées au Nord. Donc, à l'heure actuelle, les habitants ne voient pas spécialement le soleil depuis leur fenêtre. En revanche, ils voient le ciel bleu. Si ces tours sont construites, ils verraient deux immeubles de grande hauteur qui leur boucheraient non pas le soleil, mais la luminosité du ciel qu'ils ne verraient plus. Donc, parler d'un impact d'ensoleillement sur Neuilly, voisin de zéro, c'est à la fois vrai dans l'absolu et faux dans la mesure où ces tours masqueraient le ciel, d'où une perte de luminosité évidente.

Avis de la commission d'enquête

La commission note que Monsieur WENDEN critique certains points de l'étude d'impact mais ne donne pas son avis sur le projet, sauf pour dire que le gigantisme du parti pris n'est là que pour satisfaire l'ego des architectes et des promoteurs.

Il n'y a pas lieu de commenter cet avis.

Observation n° 24 de Madame Michèle EMERAND-SAUVAN, Présidente de l'Association ARIP

Contenu de l'Observation

Le projet des deux tours Hermitage présente des risques très importants sur la sécurité des occupants et de tous les riverains. Comment évacuer ces immeubles en cas d'incendies. Les tours se trouvent à 320 mètres au dessus du niveau de la rue, + 9 m au dessus de la tour Eiffel. (La tour actuellement la plus haute à la Défense, First est de 236 m). Le risque d'attentat est à prendre en considération. Le bruit, la pollution et la période du très long chantier vont accroître la circulation alentour et les nuisances pour les riverains.

Dans l'étude d'impact, il est prévu que 8 137 personnes seront accueillies sur le site. Les stationnements des tours devraient prévoir 1 679 places. Il résulte de cela un accroissement important du trafic sur la RN 13 qui traverse Neuilly-sur-Seine déjà en saturation actuellement. Un impact très sensible sur les transports en commun + 2 353 personnes à HPM.

La perte d'ensoleillement est très importante pour les immeubles de Neuilly sur Seine face au projet. Dépréciation du cadre de vie et dévalorisation du patrimoine. Le cadre enchanteur de l'Ile où se situe le temple d'amour (monument historique classé) va en être très fortement affecté.

De plus, si le projet n'arrivait pas à son terme, les riverains se trouveraient face à une structure bien laide remplaçant ces petits immeubles dans un cadre de verdure.

La ville de Neuilly et ses habitants risquent de subir de multiples nuisances dès le début du chantier jusqu'au fonctionnement ou non fonctionnement de ces mastodontes.

Avis de la commission d'enquête

Les tours Hermitage ont fait l'objet d'un examen approfondi par les services de sécurité incendie qui a donné un avis favorable. Il n'y a pas lieu de critiquer cet avis.

Les tours ne sont pas plus hautes que la tour Eiffel contrairement à ce qu'écrit Madame la Présidente de l'association l'ARIP.

Le risque d'attentat est effectivement à prendre en considération comme il doit l'être pour l'ensemble des sites (tour Eiffel, barrages, centrales nucléaires etc.).

Le bruit et la pollution ne peuvent être niés mais est-ce un motif suffisant pour interdire ce chantier ?

Madame EMERAND-SAUVAN indique que le trafic sur la RN13 est déjà saturé, comme le sont d'ailleurs la plupart des grands axes parisiens. Si l'on considère cet état de fait, il ne faudrait plus rien construire en région parisienne avant d'avoir résolu ce problème de circulation.

L'ensoleillement sera effectivement réduit, comme il a été réduit lors de la construction des tours précédentes. A la demande de la commission d'enquête, la société Hermitage a commandé au bureau CSTB une étude d'impact en terme d'ombres portées sur la commune de Neuilly (annexe 24). Cette étude montre que la majeure partie de la ville de Neuilly subit une perte d'ensoleillement considérée comme nulle ou négligeable.

La préfecture des Hauts de Seine et l'EPADESA ont donné leur accord pour le dépôt des demandes de permis de construire, ils ont obtenu de la part de la société Hermitage suffisamment de garanties pour considérer que le projet sera finalisé.

L'architecte des bâtiments de France a donné un avis favorable au projet. Il considère donc que le temple d'amour ne sera pas dévalorisé.

Compte tenu de sa position éloignée du chantier, la ville de Neuilly et ses habitants ne devraient pas subir des nuisances importantes.

Observation n° 25 de Monsieur Lionel FAVIER, rue Perronet

Contenu de l'Observation

Ci-joint agrafée à la page 15, ma contribution (deux feuilles) à l'enquête publique sur le projet Hermitage.

Ce projet de tours jumelles est censé permettre une "requalification du quartier de La Défense 1 en l'ouvrant sur la Seine" : les infrastructures ayant profondément dégradé l'environnement jusqu'à effacer le souvenir de ce qui fut le premier port de Courbevoie (la stèle relative au transfert des cendres de l'Empereur a été reléguée au loin sur un bout de terrasse), cette promesse pourrait susciter l'adhésion s'il n'y avait un fait beaucoup plus grave qui rend ce projet inacceptable. En effet réaliser ce projet de tour à cet endroit serait porter atteinte à ce qui constitue une caractéristique essentielle de la vie commune fondant toute cité: la mixité sociale.

Alors qu'on parle de "politique de la ville" comme ayant une importance essentielle dans l'action publique (on a d'ailleurs utilisé le mot "espoir" au sujet des banlieues pour désigner l'action politique...), réaliser ce projet impliquant la disparition de nombreux logements sociaux apparaît comme un symbole particulièrement malheureux.

Cela aurait même une connotation cynique, en renforçant l'idée que construire des logements sociaux sur des terrains bien situés en centre-ville, bien desservis, ayant donc une grande valeur marchande, ce serait tout simplement incongru et dévalorisant. Dans ce cas la mixité sociale ne devrait s'accomplir qu'aux franges de la ville, avec des terrains de valeur moindre ...

L'architecture des logements sociaux n'est pas toujours de la meilleure qualité, mais au moins sur le terrain qui nous concerne, leur conception en damier et en terrasses décalées permettait-elle de s'intégrer au site -et d'offrir une contrepartie aux nuisances de la voie routière. Expulser pour construire à leur place un ensemble comprenant des logements de haut standing apparaît surtout comme de l'arrogance, celle qui détruit le lien social et rend la vie toujours plus difficile. C'est vraiment dommage, surtout venant d'un investisseur étranger dont la maquette du projet figurait en bonne place dans l'exposition sur la Russie d'aujourd'hui au Grand Palais. Cette arrogance souvent liée à la possession de la richesse est-elle celle que veut donner un pays dont le prestige et la beauté de la culture apparaissent bien davantage dans les richesses du musée de l'Ermitage (Saint-Pétersbourg) que dans ce projet Hermitage parachuté sur les rives de Seine? D'autant que la démesure pousse ces deux tours jusqu'à 323 mètres. Je ne suis pas de façon systématique contre les tours quand le site le permet Je soutiens par exemple le projet de tour Triangle Porte de Versailles alors que je souhaite intimement la disparition de la tour Montparnasse), mais elles ne correspondent pas à ce qui fait la qualité de vie de nos cités, en quelque sorte leur image de marque appréciée de par le monde. Ce qui fait la beauté de Paris et sa région, c'est son urbanisme mesuré et équilibré, où la hauteur maîtrisée des constructions joue un rôle essentiel. Point n'est besoin de faire toujours plus grand ou plus haut, de se défier comme le font les enfants, le génie architectural s'il est vraiment là peut s'exprimer même dans des bâtiments de faible dimension. Aujourd'hui au contraire, les tours ont tendance à devenir quelque chose de systématique : on assiste à une floraison de projets de tours dans notre région, chacun veut la sienne pour montrer en quelque sorte qu'il existe ...

Leur concentration à la Défense, si d'un côté elle a eu l'aspect très positif de favoriser les transports publics (85% des actifs qui y utilisent les transports publics, c'est exceptionnel: on en rêverait pour d'autres lieux: il n' y a que le vélo que responsables et aménageurs ont toujours du mal à prendre au sérieux ... je garde cependant espoir...), d'un autre côté, cela a tendance à prendre une dimension tentaculaire, en plus de n'être - pour une grande part - pas durable et de créer du déséquilibre par rapport à d'autres sites moins favorisés.

Pour toutes ces raisons, je ne suis pas favorable à ce projet de tours Hermitage.

Avis de la commission d'enquête

Contrairement à ce que dit Monsieur FAVIER, le projet comprend des logements étudiants, des appartements, un hôtel, des commerces des salles de spectacle. Il va redynamiser la mixité sociale du quartier.

L'EPADESA a accordé des droits à construire à la société Hermitage en tenant compte des logements sociaux existants. La commission d'enquête n'a pas à donner d'avis sur cette décision.

Monsieur FAVIER défend avec enthousiasme sa conception de l'urbanisme, la commission d'enquête en prend note et ne fait pas de commentaire à ce sujet.

Observation n° 26 de Madame N. LEGENDRE, 16, avenue de Sainte Foy

Contenu de l'Observation

Projet Hermitage permis Ouest (Courbevoie, la Défense)

1. Les voies d'accès à ces deux tours étant déjà saturées sans leur présence, on va multiplier par 50 les encombrements routiers voies sur berge, RATP etc.
2. On a déjà défiguré Paris avec la tour Montparnasse, ainsi qu'avec les tours du 15^{ème} arrondissement ou la verdure promise n'a jamais été réalisée (on a pourtant besoin de respirer de l'oxygène et non de la poussière de béton, des gaz de combustions, même si la voiture électrique point nez etc.).
3. Installer ces tours devant les immeubles de la Défense alors qu'un équilibre avait déjà été réalisé est un non-sens.
4. Même si la Seine sera attractive pour ceux qui habiteront dans ces tours, cela resta une agression visuelle pour ceux qui défendent les perspectives.
5. Finissez déjà l'aménagement du « grand axe » Etoile-Grande-Arche dont les budgets prévus sont de plus en plus colossaux et retardent l'installation. On aura ensuite une idée plus claire pour l'emplacement de ces deux tours. (Pourquoi derrière la Grande Arche n'est pas possible ?).
6. Le bon sens français, c'est-à-dire le sens de l'équilibre doit l'emporter comme notre histoire l'a déjà démontré au cours des siècles et les erreurs faites préviennent souvent le fait de vouloir à tous prix copier les voisins surtout les lointains.

Avis de la commission d'enquête

L'avis de Madame LEGENDRE s'adresse à l'EPADESA qui a vendu des droits à construire à la société Hermitage pour ce projet. Il n'entre pas dans la mission de la commission d'enquête de donner un avis sur cette décision.

Observation n° 27 de Monsieur Carmelo PICCIOTTO à Montmartre

Contenu de l'Observation

L'étude d'impact relève des difficultés en termes de transport public : il semble important de noter qu'il faut outrepasser la simple mention d'un constat poli.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 28 de Monsieur et Madame Jacques-Edouard BESSE, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Absolument contre ce projet pour les raisons suivantes :

- Saturation déjà constatée des voies d'accès : trafic routier déjà trop important et les habitants de Neuilly subissent ce trafic et ont déjà une autoroute qui sépare leur ville en deux ;
- Saturation déjà existante des transports en commun.
- Saturation des places de parking (je travaille à la Défense et parle en connaissance de cause).
- Dégradation de l'environnement par ces tours – Paysage moderne hostile aux riverains (nous habitons à côté de la SACEM).
- Durée et nuisance sonore des travaux.
- Pollution supplémentaire.
- D'où vient cet argent pour construire ? Argent russe ?
- Quelle est la taille exacte de ces tours et combien de constructions au final ? Il nous semble que le projet ne dit pas tout...

Ombre de ces tours immenses « hostiles » sur les riverains.

Projet absolument inacceptable et nous espérons qu'il sera abandonné.

Avis de la commission d'enquête

L'avis de Monsieur et Madame BESSE est pertinent. Cependant, ces critiques s'adressent à l'EPADESA qui a vendu des droits à construire à la société Hermitage pour ce projet. Il n'entre pas dans la mission de la commission d'enquête de donner un avis sur cette décision. Elle fait toutefois remarquer que Monsieur et Madame BESSE mettent en avant : la saturation des voies d'accès, la saturation des transports en commun, la saturation des places de parking. C'est exact pour Neuilly comme pour Paris ou Courbevoie. En adoptant cette position, il faudrait interdire toute nouvelle construction en région parisienne.

La dégradation de l'environnement par ces tours est un avis tout à fait personnel auquel il n'y a pas lieu de donner une réponse.

Les nuisances sonores supportées par Neuilly seront faibles.

Les tours n'engendreront pas de pollution supplémentaire sauf pendant la durée du chantier.

Il n'appartient pas à la commission de donner un avis sur l'origine des fonds utilisés par l'investisseur.

La taille exacte des tours est clairement mentionnée dans l'étude d'impact, la perte d'ensoleillement due à ces tours sur la plus grande partie de la ville de Neuilly est nulle ou négligeable (voir annexe 24).

Observation n° 29 de Madame DUILLET, rue de Longchamp

Contenu de l'Observation

On peut s'interroger sur l'impact tant pendant la durée des travaux qu'à terme, du gigantesque projet Hermitage d'une part sur le trafic routier et, d'autre part sur les transports en commun.

En effet, les voies de circulation alentour (quai, RN 13) sont déjà saturées et les transports en commun surchargés.

Les nuisances sonores et la pollution durant la réalisation du projet vont considérablement pénaliser les riverains.

Sur un autre plan, il semblerait que l'incidence des ombres portées, qui n'est pas vraiment détaillée dans la présentation du projet, va impacter les habitants de Neuilly.

En tout état de cause, ce projet ne semble pas prendre en compte l'impact humain de la population de Neuilly, qui devra supporter la vue de ces tours et bâtiments aux proportions démesurées.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que la saturation des voies automobiles ou des transports est un réel problème mais ce constat est à faire pour toute la région parisienne et ne peut être un motif d'interdiction de toute nouvelle construction.

Les habitants de Neuilly ne seront que très peu impactés par les nuisances sonores et la pollution durant les travaux.

L'étude des ombres portées sur la ville de Neuilly est effectivement peu traitée dans l'étude d'impact, aussi, à la demande de la commission, la société Hermitage a demandé au CSTB une étude complémentaire qui est jointe en annexe 24. Il ressort de cette étude que la plus grande partie de la ville de Neuilly n'est pas touchée par les ombres des tours.

Observation n° 30 de Monsieur Philippe BERTHIER,

Contenu de l'Observation

Le projet peut améliorer certains aspects de la vie du quartier (animation, commerces).

En revanche, notre grande inquiétude concerne les 4 immeubles qui seront proches des immeubles d'habitation actuels qui sont trop proches et trop hauts (logements étudiants, bureau...).

Cela entraînerait l'obscurcissement des ¾ des immeubles proches et compliquera la vie des résidents dans leur appartement.

Il est par ailleurs indispensable de... *illisible*... des transports l'afflux de voyageurs qu'entraînera la construction de ce projet (métro Esplanade).

Enfin, le projet ne doit pas aggraver la situation déjà compliquée du stationnement des résidents avant de développer les possibilités de parking (possibilités d'acheter les places).

Avis de la commission d'enquête

La position des tours et des bâtiments faisant l'objet du permis Ouest par rapport aux immeubles existants, respecte les prescriptions du PLU.

La construction du projet entraînera une augmentation des usagers des transports en commun mais ces transports en commun doivent faire l'objet de travaux permettant d'augmenter leur capacité (automatisme, utilisation de voitures à deux étages).

Les questions de circulation et de stationnement sont du domaine de la compétence de l'EPADESA et non de celle de la société Hermitage.

Observation n° 31 illisible, 3 rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Projet inacceptable pour l'environnement à l'heure où l'on se rend compte que, finalement, ces grandes tours ne sont intéressantes que pour les financiers et les « records » battus ou à battre.

Sans parler des nuisances durant les travaux et après la construction.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de cet avis défavorable au projet.

Observation n° 32 de Madame J.B. BOMBÉK, Bd de la Saussaye

Contenu de l'Observation

Nous nous opposons fortement à ce projet. Quelle solution a été trouvée pour remplacer les logements actuels (Damiers) ? Si ce projet se réalise, la construction de telles tours risque de s'étendre sur les communes voisines notamment Neuilly ... entraînant la défiguration du paysage.

Avis de la commission d'enquête

Tous les habitants et commerçants concernés par les travaux de démolition seront relogés par la société Hermitage.

Il appartient à la ville de Neuilly de décider de son avenir au travers de son PLU.

Observation n° 33 de Monsieur Jean-Pierre NGO VAN, rue Victor Noir

Contenu de l'Observation

Pour les habitants de Neuilly sur Seine, le projet de ces deux tours jumelles appelle beaucoup de critiques ; sans être exhaustif et en se tenant à l'essentiel, on peut dire que :

1. Ces deux tours, construites en bord de Seine et à l'écart du groupe des tours de la Défense, avec une taille comparable à la tour Eiffel, constituent une agression visuelle évidente, ce qui en fait une aberration architecturale et urbanistique.
2. La provocation qu'elles représentent en tant que symbole de la démesure architecturale, technologique financière irrespectueuse de l'environnement et de ses habitants, en fait une cible naturelle et évidente pour des attentats terroristes.
3. L'ombre portée par ces tours porte préjudice à la luminosité des quartiers et donc de certaines habitations.
4. Contre les risques d'attentat évoqués plus haut, ces tours sont également source potentielle d'insécurité pour les habitants de proximité (incendies...).

Avis de la commission d'enquête

1° – 2 : la commission d'enquête prend note de l'avis de Monsieur NGO VAN opposé au projet mais les adjectifs employés semblent exagérés car ce qu'il qualifie d'agression visuelle peut être considérée comme chef d'œuvre par d'autres.

3. l'étude d'impact en terme d'ombres portées, figurant en annexe 24, montre que la plus grande partie de la ville de Neuilly n'est pas impactée.

4. les services de sécurité incendie ont donné un avis favorable au projet. Il n'y pas de raison de contester cet avis. En revanche, comme partout en France, le risque d'attentat existe aussi bien pour les tours Hermitage que pour la tour Eiffel, les barrages, les centrales nucléaires.

Observation n° 34 de Madame MATTAUER, rue Victor Noir,

Contenu de l'Observation

En tant qu'habitante de Neuilly sur Seine, je suis totalement opposée à cette construction, principalement pour l'aspect visuel complètement disproportionné par rapport à leur environnement.

Il y a beaucoup de points sur lesquels ce projet est contestable mais il est difficile en quelques mots de les décliner.

Elles sont tout simplement « choquantes » pour les yeux notamment depuis Neuilly sur Seine.

A l'ère du toujours plus, sur tous les plans, on a là du gigantisme à distance, de la démesure mégalo au service de la spéculation immobilière.

Est-il si difficile d'envisager un urbanisme « équilibré » esthétiquement, harmonieux au service de la collectivité, de l'humain et qui satisfasse aussi les investissements ?

En dehors de l'aspect visuel, il est évident que la taille de l'ombre portée représentera un préjudice majeur pour énormément de monde.

Pourquoi ne pourrait-on pas envisager ces deux mêmes tours avec une taille en adéquation avec les alentours (= de taille, identiques à celles existantes les plus hautes) ? Elles ont un aspect esthétique intéressant qui pourrait être retenu.

Arrêtons le tape à l'œil, la démesure, la surenchère... On a l'impression que ce projet n'a été réfléchi qu'en terme technique et sur un point de vue de la rentabilité, comme si l'humain était totalement nié.

D'ailleurs, on doit se sentir bien petit au pied de ces tours. C'est peut-être voulu... Ce projet me rend bien triste... Merci à tous ceux qui seront peut-être capables de rendre ces deux tours plus mesurées.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'avis de Madame MATTAUER défavorable au projet. Elle tient toutefois à rectifier la critique portant sur la taille de l'ombre portée qui a fait l'objet d'une étude complémentaire du CSTB montrant que la plus grande partie de la ville Neuilly n'est pas impactée.

Observation n° 35 de Monsieur O. MALBOS, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Je prends connaissance hier de ce projet dont la réalisation serait dramatique Pour les habitants de Neuilly sur Seine dont je fais partie. Marié et père de trois enfants, j'habite rue Théophile Gautier dans un quartier déjà très densément urbanisé, où le manque et la saturation des transports (réseau routier, bus, métro) se fait déjà ressentir, ainsi que la pression démographique. Les infrastructures de type écoles et hôpitaux, sont déjà saturées. De plus, les tours créeraient une agression visuelle majeure pour les habitants de Neuilly (ombre projetée, vue bouchée, impression d'oppression) et des désagréments énormes (des années de travaux avec poussière, bruit, va et vient des corps de métiers etc...).

Enfin, l'objectif visiblement financier et spéculatif à 100 % de ces tours, dont le promoteur russe n'a pas très bonne réputation (riches étrangers ?) créerait un oasis de modernité dédié au

luxes et à ceux qui peuvent se l'offrir et regarder d'en haut les habitants de Neuilly, en consommant un surcroît d'énergie (chauffage, climatisation, électricité) folle en ces temps de raréfaction des ressources.

Je vous prie, Cher Président, de bien vouloir stopper de toutes vos forces ce terrible projet qui nuirait à notre communauté et à l'écosystème déjà fragile de l'Île de France.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête apprécie la sincérité de Monsieur MALBOS. Selon lui, la situation actuelle d'urbanisation, le manque et la saturation des transports, l'insuffisance des infrastructures de type écoles et hôpitaux sont telles qu'il ne faudrait plus rien construire à Courbevoie et à Neuilly sur Seine.

Pour le quartier de la Défense, cette affirmation n'est pas totalement exacte car il a été constaté que la situation de la Défense se dégrade. Les tours, trop anciennes et grosses consommatrices d'énergie, se vident. Le quartier de la Défense 1 est peu animé en dehors des heures de bureau et les conditions de sécurité tendent à devenir précaires. Il a donc été considéré comme urgent de rénover ce quartier qui a fait l'objet d'un plan de renouveau de la Défense. Le projet Hermitage entre dans ce plan.

Observation n° 36 de Madame ABELE, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Je souhaite me prononcer contre la réalisation de ce projet pour les raisons suivantes :

- Saturation des transports en commun dans cette zone urbaine.
- Mise en péril de l'écosystème déjà fragile.
- Impact sur l'ensoleillement dans notre ville.
- Pollution accrue par la construction de ces deux tours.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'avis de Madame ABELE défavorable au projet. Elle tient toutefois à rectifier la critique portant sur la taille de l'ombre portée qui a fait l'objet d'une étude complémentaire du CSTB montrant que la plus grande partie de la ville Neuilly n'est pas impactée (voir annexe 24).

Observation n° 37 de Madame Marie COMPANYYO, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Ce projet est tout à fait inacceptable :

- Le trafic est déjà son comble sur l'axe Neuilly – Courbevoie et nous, habitants de Neuilly en subissons toutes les nuisances.
- Les transports en commun sont également saturés, ainsi que les places de parking.
- L'environnement est pourtant un sujet prioritaire : il est impensable qu'une immense tour vienne :
 - o Obscurcir l'horizon déjà sur occupé par la Défense,
 - o Gêner la circulation durant des années pour des travaux hors de la mesure du sens du commun,
 - o Polluer les alentours dans un rayon proportionnellement immense,
 - o Masquer la lumière, « denrée » déjà trop rare dans paysages urbains.

Ce projet démesuré me paraît n'être qu'une fuite en avant : toujours plus grand, toujours plus haut, toujours plus cher... Les nuisances sonores et toutes les pollutions qui découleraient de ce projet sont innombrables, incalculables.

Il faut qu'il soit abandonné : ce sont les hommes qui prévalent et non pas les intérêts mercantiles de quelques uns.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que la saturation des voies automobiles et des transports en commun est un réel problème mais ce constat est à faire pour toute la région parisienne et ne peut être un motif d'interdiction de toute nouvelle construction.

Les habitants de Neuilly ne seront que très peu impactés par les nuisances sonores et la pollution durant les travaux.

L'étude des ombres portées sur la ville de Neuilly est effectivement peu traitée dans l'étude d'impact, aussi, à la requête de la commission, la société Hermitage a commandé au CSTB une étude complémentaire qui jointe en annexe 24. Il ressort de cette étude que la plus grande partie de la ville de Neuilly n'est pas touchée par les ombres des tours.

Observation n° 38 de Madame Chantal REBISCOUL, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

Ce projet paraît inacceptable :

- Trafic intense sur l'axe Neuilly Courbevoie ;
- Transports en commun saturés ainsi que les places de parking ;
- Obstruction de l'horizon, masquant la lumière denrée déjà trop rare dans notre paysage urbain.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête fait remarquer à Madame REBISCOUL que la saturation des voies d'accès, des transports en commun, des places de parking est réelle pour Neuilly comme pour Paris ou Courbevoie. En adoptant sa position, il faudrait interdire toute nouvelle construction en région parisienne.

La dégradation de l'environnement par ces tours est un avis tout à fait personnel auquel il n'y a pas lieu de donner de réponse.

Observation n° 39 de Madame Yolande MALBRES, rue Théophile Gautier

Contenu de l'Observation

- Habitante de Neuilly-sur-Seine, je ne souhaite pas la réalisation de ce projet démesuré. La principale raison est la densification de l'habitation avec les effets néfastes que cela va entraîner dans toute la zone y compris Neuilly-sur-Seine :
- Saturation des transports en commun ;
- Saturation du réseau routier ;
- Saturation des installations petite enfance (écoles, surtout dans le privé déjà très saturées) ;
- Pollution renforcée ;
- Les travaux de construction sur plusieurs années avec la tension sur le réseau routier et la pollution très élevés ;
- Perspective bouchée et énorme ombre que les tours vont occasionner ;

- Les boutiques et autres installations avec la et vient des chalands, les livraisons etc. vont contribuer à la tension sur le réseau routier et transports en commun ;
- Les habitants de Neuilly vont subir toutes ces nuisances sans profiter des impôts générés par les activités de ces deux tours.

Par conséquent, je vous prie de bien vouloir arrêter ce projet ou au moins le réduire dans ses ambitions.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que la saturation des voies automobiles ou des transports est un réel problème mais ce constat est à faire pour toute la région parisienne et ne peut être un motif d'interdiction de toute nouvelle construction.

Les habitants de Neuilly ne seront que très peu impactés par les nuisances sonores et la pollution durant les travaux.

L'étude des ombres portées sur la ville de Neuilly est effectivement peu traitée dans l'étude d'impact, aussi, suivant le souhait de la commission, la société Hermitage a demandé au CSTB une étude complémentaire qui est jointe en annexe 24. Il ressort de cette étude que la plus grande partie de la ville de Neuilly n'est pas touchée par les ombres des tours.

Observation n° 40 de Monsieur le Maire de Neuilly-sur-Seine,

Contenu de l'Observation

Nous avons pris connaissance des deux dossiers d'enquête publique concernant les permis de construire des tours Hermitage à la Défense.

Dans un premiers temps, je ne peux que regretter qu'une opération d'une telle ampleur n'ait pas fait l'objet d'une plus grande concertation avec les acteurs territoriaux directement concernés. En effet, on peut sérieusement s'interroger sur l'insertion dans le site d'ouvrages aussi exceptionnels par leur taille, leur impact visuel et leur implantation.

Quelques points ont plus particulièrement attiré notre attention et nécessitent des compléments d'informations ainsi, sans doute qu'un prolongement de l'enquête publique.

1. la question de l'ombre portée

Avant même le début de l'enquête et tout au long de celle-ci, j'ai été interrogé par de nombreux neuilléens sur l'inévitable impact de ces constructions à travers l'ombre portée qui va toucher notre territoire.

A l'analyse de l'étude d'impact du dossier d'enquête publique, il nous est apparu que la représentation de ce phénomène était très insuffisante et même tronquée. En effet, le montage graphique illustrant ces ombres sur le territoire de Neuilly se limite à quelques vues incomplètes puisque l'on ne peut apprécier jusqu'où ces ombres vont impacter notre territoire, De même aucune notion de la durée de cet impact ou de la vitesse d'avancée de l'ombre ne permet aux habitants de notre ville d'apprécier la gêne qu'ils auront à subir.

Vous conviendrez certainement, qu'en matière d'immeubles de grande hauteur la question des ombres portées est primordiale et ne peut être traitée de cette façon.

2. le parvis des tours formant couverture de la voie sur berge

L'insertion dans le site des tours Hermitage est aussi fortement conditionnée, vue depuis Neuilly, par la qualité de réalisation du socle que va constituer la descente de son parvis jusqu'à la Seine, descente qui vient couvrir la voie sur berge existante.

Les dossiers d'enquête publique présentent une image qui ne correspond apparemment pas à un projet définitif puisque la maîtrise d'ouvrage de cette partie importante de l'aménagement, l'EPADESA, n'a pas encore arrêté précisément son mode de réalisation.

Il n'est donc pas possible de se prononcer sur l'ensemble du projet constitué par les tours et leur socle dans le cadre de cette enquête publique sur les deux plans de l'esthétique visible depuis Neuilly de la couverture de la voie sur berge ni de la fonctionnalité des circulations maintenues dans ce nouvel aménagement.

Sur ce dernier point, nous avons plusieurs fois évoqué la nécessité de maintenir le « tourne à droite » qui permet depuis le pont de Neuilly de prendre cette même voie sur berge vers le nord.

Le maintien de ce raccordement nous paraît très important pour éviter des reports de circulation dans le tissu viaire ainsi que sur la voie sur berge de Neuilly.

3. la sécurité publique

Ce projet, constitué de tours de très grande hauteur, génère inévitablement quelques inquiétudes sur le plan de la sécurité publique. La présence d'ouvrages emblématiques de ce type peut inciter des esprits mal intentionnés à provoquer une action spectaculaire, comme le passé l'a montré aux États-Unis.

Les habitants de notre ville s'en émeuvent et j'aimerais pouvoir les rassurer. Même si la communication publique de certaines mesures confidentielles n'est pas possible, je pense que l'information du représentant élu que je suis est une nécessité.

Accessoirement, il me semble nécessaire de souligner que le nombre de stationnements créés dans le cadre de ce projet reste faible par rapport à la surface de plancher construite, ce qui ne manquera pas d'entraîner de nouvelles difficultés de stationnement dans un secteur déjà contraint.

Vous comprendrez, compte tenu de l'ensemble de ces éléments et des nombreuses incertitudes qui subsistent sur ces projets, que j'émette dans le cadre de chacune de ces deux enquêtes publiques des réserves formelles sur ces projets dont l'impact sur Neuilly est inévitable et mal mesuré.

Je vous demande donc de prendre en considération l'ensemble de ces observations et réserves, de suspendre en conséquence toute décision sur la délivrance de ces permis de construire, de prévoir les compléments d'information et d'enquêtes publiques nécessaires.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a lu avec attention la lettre que Monsieur Jean-Christophe FROMANTIN, Maire de Neuilly-sur-Seine, Conseiller Général des Hauts de Seine, a adressée à son Président. Cette lettre amène la commission à faire les commentaires suivants :

Remarque préliminaire :

La société Hermitage a négocié à l'EPADESA des droits à construire pour la réalisation de son projet. Elle a ensuite déposé auprès de la ville de Courbevoie une demande de trois permis de construire.

Chacune des trois demandes de permis de construire a été soumise aux autorités administratives qui ont émis un avis favorable au projet.

Dès la réception de ces avis, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a arrêté les enquêtes publiques préalables aux autorisations de construire, après avoir obtenu du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la désignation des membres de la commission d'enquête.

Dans le cadre de la mission qui lui a été confiée, la commission d'enquête doit émettre son avis sur les trois projets faisant l'objet des trois demandes de permis de construire mais il ne lui appartient pas de donner un avis sur les domaines qui entrent dans la compétence de l'EPADESA. Pour cette raison, la commission ne peut émettre un avis sur les conditions de concertation avec les acteurs territoriaux directement concernés.

1. La question de l'ombre portée :

Dès le début de l'enquête, la commission s'est rendue compte que l'étude d'impact, en termes d'ombres portées sur la commune de Neuilly-sur-Seine, était insuffisante car elle était basée sur l'hypothèse d'un sol horizontal et ne tenait pas compte des immeubles existants. Elle a donc demandé à la société Hermitage de lui fournir une étude plus réaliste basée sur un modèle 3D de la commune de Neuilly.

Lors de la permanence du commissaire enquêteur tenue en mairie de Neuilly-sur-Seine le lundi 3 octobre 2011 de 14 h 30 à 17 h30, de nombreux neuilléens sont venus se plaindre de l'imprécision de cette étude et des résultats des études de perte d'ensoleillement contenues dans le dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur les a alors informés de l'existence d'une nouvelle étude en cours et leur a présenté des résultats partiels dont il n'a pas voulu leur laisser de copie dans la mesure où cette étude n'était pas achevée.

Aucune critique n'a été faite sur le CSTB, auteur de la nouvelle étude, qui a été unanimement considéré comme compétent en la matière.

Le rapport final du CSTB a été adressé à la commission avant la fin de l'enquête et est joint en annexe 24 du rapport final.

De cette étude, il ressort, sans prise en compte des arbres, que l'impact de la perte d'ensoleillement sur la majeure partie de la ville de Neuilly-sur-Seine est nulle ou négligeable.

2. Le parvis des tours formant couverture de la voie sur berge :

Il est exact que le maître d'ouvrage de la couverture de la RD7 est l'EPADESA. Le projet, en cours d'étude, n'est pas encore arrêté précisément et fera l'objet d'une nouvelle enquête publique.

La couverture de la RD7 ne dépend pas de la société Hermitage et ne fait pas partie de la présente enquête portant sur trois demandes de permis de construire. Il n'appartient donc pas à la commission de donner un avis sur ce point.

3. La sécurité publique :

L'inquiétude des habitants de Neuilly portant sur un risque potentiel d'attentat est compréhensible. Les habitants de Courbevoie ressentent la même inquiétude et la commission d'enquête ne peut nier l'éventualité d'un attentat.

En revanche, l'histoire a montré que ce risque existe également pour les usagers du métro, des restaurants, pour les barrages, les centrales nucléaires et, en premier lieu pour la tour Eiffel qui est devenu l'emblème de la France.

A partir des données indiquées dans le chapitre « Etat initial du site » de l'étude d'impact, l'Architecte a défini le nombre de places de parkings pour chaque permis de construire. Ce nombre prend en compte un système de stationnement foisonné combinant une majorité de stationnement traditionnel avec un système de stationnement mécanisé sur deux niveaux appelé « Combilifts ». Cette association permet d'augmenter la capacité du parc de stationnement et permet d'absorber l'effectif des fonctions privées et publiques.

Pour mémoire, le projet comprend 1 320 places de parking répartis sur 7 niveaux. L'étude montre que les besoins de stationnement sont très différents d'une fonction à l'autre ainsi les creux de besoin pour certaines fonctions (bureaux) correspondant parfois au maximum de besoin pour d'autres (salle de concert), ce qui permet précisément d'envisager le foisonnement des parkings.

Si les travaux à mener par l'EPADESA ne sont pas encore figés, ceux dépendant de la société Hermitage sont bien définis dans le dossier d'enquête. La commission ne voit pas de raison majeure pour suspendre toute décision sur la délivrance des permis de construire, objet de la présente enquête.

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

(À l'usage du Public, lecteur du dossier d'enquête et du présent rapport)

BBC	Bâtiment basse consommation
BHC	Bâtiment d'habitation collective
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
C+D	Contraintes Incendie
CF portes	Portes coupe-feu 1/2h
CH	Colonne humide
CHC	Circulation horizontale commune (noyau de la tour)
CMSI	Centralisation de mise en sécurité incendie
CSTB	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
DRIEE	Direction régionale et interdépartement. de l'Environnement et de l'Energie
ECS	Eau chaude sanitaire
EDC	Ecole des cadres (La Défense 1)
ELS	Effets létaux significatifs (canalisations de gaz) voir PEL
EPAD	Etablissement public d'aménagement de la Défense
EPADESA	Etablissement public d'aménagement de la Défense – Seine Arche
ERP	Etablissement recevant du public
GES	Groupe électrogène de sécurité
HPM	Heure de pointe du matin
HQE	Haute qualité environnementale
IGN	Institut géographique national
ITGH	Immeuble de très grande hauteur
LS	Locaux de stockage
LSIA	Local de sécurité avancé
LT	Locaux techniques
MNT	(IGN)
NGF	Nivellement général de la France
NGF +00,00	Niveau zéro du nivellement déterminé par le marégraphe de Marseille
NGF +29,00	Niveau sol (rue)
NGF +42,00	Niveau dalle
ODS	Ouvrants de désenfumage de secours
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable (du PLU)
PC	Permis de construire
PCSI	Poste de commandement et de sécurité Incendie
PDD	Plan de déplacement
PEL	Premiers effets létaux (canalisation de gaz) voir ELS
PLI	Plan locatif intermédiaire
PLS	Plan locatif social
PLU	Plan local d'Urbanisme (nouveau document d'urbanisme des communes)
PMR	Personne à mobilité réduite
POIN	Périmètre d'opération d'intérêt national
POS	Plan d'occupation des sols (ancien document d'urbanisme des communes)
PPRI	Plan de prévention du risque d'inondation

RD17	Route départementale 17 (bord de Seine)
RIA	Robinet incendie armés
RIE	Restaurant inter-entreprise
RNU	Règlement national d'urbanisme
RT 2012	Réglementation thermique : limitation consommation énergétique bâtiment
SCI	Société civile immobilière
SHON	Surface hors œuvre nette
SKYLINE	Horizon, panorama urbain. Perspective visuelle
SNC	Société en nom collectif
SPA	Piscine et Centre de soins et de bien-être
SPK	Sprinkler
UCMC	Unité de commande manuelle centralisée
UD (zone)	Zone urbaine (plan de zonage du PLU de Courbevoie)
Uda (zone)	Zone urbaine (plan de zonage du PLU de Courbevoie)
Udb (zone)	Zone urbaine (plan de zonage du PLU de Courbevoie)
UV (zone)	Zone urbaine (plan de zonage du PLU de Courbevoie)
VEC	Vitrage VEC (Vitrage extérieur collé)
VID	Voie de desserte intérieure (voie de l'Ancre)
VRD	Voirie et réseaux divers

Opérations d'intérêt national

Intervention de l'Etat aux côtés des collectivités locales (Régions, Départements, Communes) qui permet un apport massif de capitaux publics et privés, de savoir-faire et d'expérience pour

- rééquilibrer l'aménagement du territoire ou doter le pays de pôles économiques compétitifs au niveau mondial,
- aménager, dynamiser, recomposer, réparer un territoire soumis à la désindustrialisation, déchiré par des infrastructures ferroviaires ou autoroutières obsolètes, en souffrance économique et/ou sociale.

Le périmètre de l'opération d'intérêt national concerné (564 ha) est situé sur les communes de Courbevoie, Puteaux, Nanterre et la Garenne-Colombes. Ce caractère d'intérêt national est justifié par la présence du premier quartier d'affaires européen, qui fait l'objet d'un plan de renouveau et du projet de recomposition et de développement urbain de Seine Arche structurés autour de 20 terrasses qui prolongent l'axe historique actuellement en cours de réalisation ; Ce territoire est appelé à accueillir les futures infrastructures de transport (projet de métro du Grand Paris/ Arc Express, gare LGV pour les lignes de Normandie) et la prolongation d'Eole à l'Ouest.

EPADESA/ Etablissement public d'aménagement de la Défense – Seine Arche

Etablissement public d'Etat, aménageur, l'EPADESA conduit les études et la mise en œuvre d'un des projets majeurs de l'ouest parisien (accompagnement, droits à construire, cessions ...).

DEFACTO

Etablissement public local = gestion du site (gestion, exploitation, animation, promotion)

Plan de renouveau de la Défense 2006 : les grands projets =

Tour Air2, Tour Ava, Basalte, Tour Carpe Diem, Tour CB21, Tour D2, Tour First, Tours Hermitage Plaza, Tour Majunga, Tour Phare, Praetorium.

Le **Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI)** concerne la prévention du risque d'inondation lié aux crues de la Seine. Le territoire couvert par le PPRI fait l'objet, d'une part d'une analyse du risque à partir des cotes des plus hautes eaux connues (PHEC) et projetées par la méthode dite « des casiers » sur le terrain naturel, et d'autre part d'une évaluation des enjeux par une analyse morphologique des territoires des communes concernées. Le règlement du PPRI définit les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune des zones identifiées, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Dans le zonage réglementaire, une zone bleue dite « zone B » correspond aux centres urbains, qui sont des espaces urbanisés caractérisés par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services.

Ainsi une « cote de casier » est le niveau atteint par la crue de fréquence centennale calculée (par la méthode dite « des casiers ») à partir des données des plus hautes eaux connues.

Dans les dispositions applicables dans les zones, sont autorisées au-dessus de la cote de casier référencées les logements (plancher habitables) et en dessous les surfaces de bureaux, commerces et activités (au-dessus de la cote de voirie et avec limite en dessous de la cote de casier) et les aires de stationnement en sous-sol.

L'**Ecole des Dirigeants et Créateurs d'entreprise (EDC)** est un établissement totalement indépendant, qui possède son propre concours d'entrée. Depuis la rentrée 2009, le diplôme Bac + 5 d'EDC est délivré avec le Grade de Master.

Elle appartient à 250 anciens élèves, tous chefs d'entreprise, qui ont décidé de "racheter" leur école en 1995.

« *Skyline* » (horizon, panorama urbain, insertion dans le paysage)

Perspective visuelle dans l'axe Louvre – Grande Arche

Le **Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI)** concerne la prévention du risque d'inondation lié aux crues de la Seine. Le territoire couvert par le PPRI fait l'objet, d'une part d'une analyse du risque à partir des cotes des plus hautes eaux connues (PHEC) et projetées par la méthode dite « des casiers » sur le terrain naturel, et d'autre part d'une évaluation des enjeux par une analyse morphologique des territoires des communes concernées. Le règlement du PPRI définit les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune des zones identifiées, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Dans le zonage réglementaire, une zone bleue dite « zone B » correspond aux centres urbains, qui sont des espaces urbanisés caractérisés par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services.

Ainsi une « cote de casier » est le niveau atteint par la crue de fréquence centennale calculée (par la méthode dite « des casiers ») à partir des données des plus hautes eaux connues.

Dans les dispositions applicables dans les zones, sont autorisées au-dessus de la cote de casier référencées les logements (plancher habitables) et en dessous les surfaces de bureaux, commerces et activités (au-dessus de la cote de voirie et avec limite en dessous de la cote de casier) et les aires de stationnement en sous-sol.

Casier

Entité hydrographique déterminée par rapport à une surface et une profondeur, et par une étude de terrain ainsi que par la topographie. Une « *cote de casier* » correspond à une hauteur d'eau en période de crue.

Crues décennale, cinquantennale, centennale ...

Crue décennale = la montée des eaux avec débordement en lit majeur se produit, en moyenne, tous les dix ans, mais cet événement peut très bien se produire deux ou trois fois de suite sur une période très courte ou pas du tout pendant vingt ans.

Crue cinquantennale = une crue cinquantennale a une probabilité de $1/50 = 2\%$ d'être atteinte ou dépassée chaque année.

Crue centennale = une crue dont la probabilité d'apparition sur une année est de $1 / 100$, en termes de débit. Autrement dit, la probabilité que son débit soit atteint ou dépassé est chaque année de $1 / 100$.

Il est équivalent de dire qu'une crue centennale, cinquantennale, décennale ou quinquennale est un événement théorique qui surviendrait en moyenne et sur une grande période d'observation une fois par période de 100 ans, 50 ans, 10 ans ou 5 ans.

La désignation centennale, cinquantennale ... caractérise une fréquence d'apparition de la crue chaque année, mais ne renseigne pas sur la durée qui sépare deux événements. Ceci s'appliquant sur la base des crues constatées, cette dénomination n'a donc aucune valeur prédictive.

Rabattement de nappe

Il consiste à abaisser temporairement le niveau de la nappe phréatique pendant la construction des infrastructures d'un bâtiment.

VEC/ Vitrage extérieur collé

Les vitrages isolants peuvent être mis en oeuvre selon la technique du "Verre Extérieur Collé" qui a ses spécifications particulières. La tenue du vitrage isolant est assurée par collage du verre sur le support (généralement métallique), réalisé à l'aide d'un mastic silicone. Le joint de structure ainsi constitué doit transférer toutes les actions, auxquelles est soumis le vitrage isolant, vers le support, lequel est lié mécaniquement à l'ossature du bâtiment.

Calepinage

C'est l'art de montrer à l'échelle sur un croquis la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif ou composer un assemblage et d'en calculer le nombre nécessaire pour couvrir une surface ou remplir un volume. Le calepinage (ou plan de calepinage) dans le bâtiment permet de prévoir les matériaux nécessaires à la réalisation d'un chantier, à chiffrer son coût, à préparer les commandes et à optimiser les découpes.

Ventement vents additionnels

Effet « *downwashing* » = vents forts perçus en altitude et re-basculement vers le niveau sol.

Effet « *channeling* », ou effet « tunnel » = le vent tend à s'engouffrer entre deux immeubles proches et à accélérer sa vitesse.

Désenfumage mécanique et naturel

Contrairement à un feu à l'air libre, où la fumée et la chaleur se diffusent librement dans l'atmosphère, avec un incendie dans un bâtiment, la fumée et la chaleur dégagées restent confinées à l'intérieur des locaux.

Le désenfumage consiste à évacuer une partie des fumées produites par l'incendie en créant une hauteur d'air libre sous la couche de fumée. Le but est de : faciliter l'évacuation des occupants, limiter la propagation de l'incendie, permettre l'accès des locaux aux pompiers.

L'évacuation des fumées chaudes contribue également à limiter l'augmentation de température à l'intérieur des locaux et à éviter l'embrasement généralisé.

Le risque pour le bâtiment est réduit du fait de la limitation de l'augmentation de température. En effet, à haute température la plupart des matériaux de construction perdent leur résistance mécanique, ce qui peut provoquer un effondrement du bâtiment.

L'évacuation des fumées des locaux et circulations doit être réalisée par désenfumage naturel ou désenfumage mécanique. Pour les circulations et escaliers, une troisième solution est parfois autorisée : mise à l'abri des fumées.

Quelle que soit la solution technique choisie, le désenfumage consiste toujours en un balayage de l'espace à désenfumer par un flux d'air. Cela signifie une évacuation des fumées d'un côté et une amenée d'air frais de l'autre.

Réglementation thermique (RT)

La Réglementation thermique 2012 (RT2012) a pour objectif, tout comme les précédentes réglementations thermiques (RT 2005), de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire). L'objectif de cette réglementation est défini par la Loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement. Cet objectif reprend le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie.

La réglementation thermique en vigueur sera, par conséquent, renforcée afin que toutes les constructions neuves présentent, en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh/m²/an contre 150 kWh/m²/an environ avec la RT2005.

Foisonnement (calibrage du stationnement, banalisation des places):

Le stationnement consomme des surfaces importantes, en partie dans l'espace public. Tout en garantissant l'attractivité résidentielle d'un site, le calibrage du stationnement permet de réguler l'usage de la voiture et de diminuer ses impacts sur la qualité du cadre de vie, de répondre aux besoins en stationnement des résidents, d'améliorer la qualité de vie des habitants en limitant la place occupée par la voiture dans l'espace public et mutualiser le stationnement supplémentaire pour optimiser l'usage du foncier.

Le « foisonnement » est le phénomène selon lequel tous les titulaires d'un abonnement dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Le "coefficient de foisonnement" relatif à une catégorie d'abonnés est égal au rapport entre la valeur maximale du nombre d'abonnés présents simultanément et le nombre total d'abonnés.

Exemple : le coefficient de foisonnement de la catégorie "employés de bureau" est fréquemment de l'ordre de 0,65.

La « banalisation » des places est une méthode d'exploitation qui consiste à donner aux usagers abonnés un droit d'entrée dans un parc de stationnement, sans que soit précisée la place de stationnement qu'ils doivent utiliser : chacun prend la place non occupée qui lui convient. L'intérêt essentiel de ce mode d'exploitation est de permettre d'accueillir un plus

grand nombre d'usagers, à capacité égale, en jouant sur la non-coïncidence des pointes de demande en stationnement : les places laissées libres à un instant donné par les uns peuvent être occupées par les autres (phénomène de foisonnement et de complémentarité).

Exemple de complémentarité : les clients de commerces sont présents massivement le samedi, période où les employés de bureaux sont absents. Un parc peut être aussi exploité sur places numérotées réservées (essentiellement dans le cadre de locations).

Recours purgé (purge du délai de recours des tiers)

Tout tiers ayant un intérêt à agir (un voisin, une association de riverains ...) peut introduire un recours contre le permis de construire et demander son annulation. Les motifs de recours peuvent être des plus divers : hauteur de construction jugée excessive, non-respect d'une règle administrative, d'une servitude, etc.

Le délai d'exercice du droit de recours des tiers est limité à deux mois à compter de l'affichage du permis tant en mairie que sur le terrain. L'affichage sur le terrain est assuré par le bénéficiaire du permis au moyen d'un panneau réglementaire visible de la voie publique.

Il est essentiel, pour le titulaire du permis de construire, de purger le recours des tiers avant tout commencement des travaux.

Le permis de construire ne devient définitif qu'à l'expiration du deuxième mois suivant le double affichage.

COS/ Coefficient d'occupation des sols

Il permet de connaître le nombre maximum de mètres carrés constructibles par rapport à la surface du terrain. C'est le Plan local d'Urbanisme qui fixe pour chaque zone un ou plusieurs COS.

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) constructible sur celui-ci.

SHON/ surface hors d'œuvre nette constructible sur un terrain.

Lors d'une demande de permis de construire, le pétitionnaire doit mentionner la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de la construction prévue.

Cette surface est égale à la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) après diverses déductions détaillées plus loin.

Le calcul de la SHOB constitue donc la première étape nécessaire à la détermination de la SHON.

Calcul de la SHOB

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher.

Calcul de la SHON

De cette SHOB ainsi calculée, il convient alors de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),
- surface des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

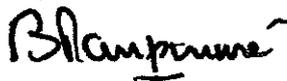
- surfaces des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées.

Fait à Paris le 10 novembre 2011

Arnaud de La Chaise

Bertrand Maupomé

Claude Andry



ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

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