puissant¹⁶, sans concertation avec les autres utilisateurs du Quartier d'Affaires, contrairement à ce qui avait été mis en œuvre pour la réalisation de la Tour First. Il ne se situe pas simplement à La Défense, mais s'inscrit à « la porte d'entrée » du quartier d'affaires, en bordure de Seine. Il s'inscrit en rupture totale avec la perspective historique du quartier de la Défense, puisqu'il crée deux tours gigantesques en décalage avec l'axe central, sur une ligne où se trouvent en principe des immeubles de moindre ampleur.

Il est intéressant de relever à ce propos que les études réalisées pour les Tours Hermitage soulignent à certains endroits l'absence de prise en compte de leur intégration dans le quartier de La Défense. Les études d'impact indiquent par exemple que « le projet apparaît comme la limite Ouest de La Défense en bord de Seine, qu'il vient marquer de sa singularité comme de sa très grande hauteur »¹⁷. Lorsque les notices architecturales expliquent en détail les axes de réflexion qui ont structuré le Projet, il est fait référence à « l'image de la tour riche et variée, et qui participera au caractère spécial de la skyline parisienne »¹⁸ ou encore à l'« attention particulière sur la pureté du skyline offert par la tour »¹⁹, soulignant l'objectif de créer un nouveau repère dans le ciel parisien, à l'égal de la Tour Eiffel mais sans aucune mention pour l'intégration dans l'environnement proche qu'est le quartier de La Défense.

Cette lacune dans la prise en compte de l'impact du Projet sur son environnement immédiat est d'ailleurs soulignée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile de France, puisque celle-ci indique dans son avis du 6 septembre 2011 que « s'agissant du paysage, la hauteur des tours conduira à forger une image nouvelle de l'agglomération parisienne. A ce titre, les dossiers auraient pu présenter une analyse plus complète des effets rendus dans le paysage parisien »²⁰, puis qu'« il aurait convenu que le dossier aborde la question de la relation avec l'axe historique (Le Louvre, Le Carrousel, l'Arc de Triomphe et la grande Arche de La Défense) »²¹.

En résumé, il s'agit de « construire deux tours jumelles géantes aux portes du quartier d'affaires »²².

- L'impossible anticipation du Projet lors du démarrage du projet First

Les premières études pour la Tour First remontent au début des années 2000, le projet a été arrêté en 2005 et les travaux ont démarré en janvier 2007.

Le projet Hermitage avait été initialement présenté en collaboration avec l'architecte J. Ferrier pour le concours organisé en mars 2008 par l'EPAD puis avait été abandonné en septembre 2008 avant qu'un nouveau projet en collaboration avec N. Foster soit présenté en mars 2009.

Lors de la conception du projet First au début des années 2000, il était donc tout à fait impossible d'envisager la perspective de la réalisation d'un projet d'une telle ampleur à une distance si proche de la Tour First.

Il est certain que, s'il avait été raisonnablement possible d'envisager la réalisation d'un tel projet, nous en aurions pleinement tenu compte avant de réaliser la Tour First.

3.2 Un impact direct et négatif sur la Tour First

La Tour First n'a pas été conçue et réalisée pour être au pied des deux plus grandes tours d'Europe et l'édification de celles-ci a un impact direct et négatif sur la Tour First.

- Une étude d'impact en cours

Étant donné l'ampleur de l'impact qu'auront les Tours Hermitage sur la Tour First, il est de notre intérêt de l'évaluer précisément et de manière exhaustive.

A cette fin, nous avons mandaté plusieurs experts reconnus afin d'y procéder.

Cette expertise est d'autant plus nécessaire que les études d'impact réalisées pour le Projet appréhendent celui-ci comme un tout, sans faire l'analyse exhaustive de l'impact propre de

chacune des trois tranches que sont Plaza Sud, Plaza Est et Plaza Ouest²³. Or si le Projet présente une unité architecturale, il se divise au plan juridique en trois tranches distinctes correspondant chacune à un permis spécifique, ayant des caractéristiques, un impact et des risques propres. L'insuffisance des études d'impact mises à la disposition du public empêche donc de procéder à une étude circonstanciée de chacune des tranches.

- Premiers éléments à prendre en considération

Avant même de connaître les résultats de cette expertise, il est d'ores et déjà possible d'évoquer certains impacts tels que :

- la perte de vue : les Tours Hermitage vont obstruer la vue de la Tour First sur un angle d'environ 100° allant globalement du stade de France à la Porte Maillot, et cachant notamment Montmartre et le Sacré Cœur. Réciproquement, la visibilité exceptionnelle dont bénéficie aujourd'hui la Tour First depuis Paris se trouvera fortement réduite. A cet égard, il est intéressant de relever la pauvreté des études d'impact du Projet concernant la question de la perte de vue, question qui n'occupe que deux pages de celles-ci²⁴ ;

- la perte d'ensoleillement et l'ombre portée : les Tours Hermitage se situant à l'Est de la Tour First, elles vont très fortement réduire l'agrément des surfaces situées à l'Est et réduire la luminosité à l'intérieur de l'ensemble de la Tour First. A ce titre, les études d'impact du Projet comportent de nombreuses pages mettant en exergue un impact fort sur la Tour First en terme d'ombre portée et de perte d'ensoleillement²⁵, évaluant la perte d'heures d'ensoleillement à 30% pour la façade Sud-Est et à 48% pour la façade Est²⁶. La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile de France a confirmé cet impact dans son avis du 6 septembre 2011 en écrivant que « la partie élargie du haut des tours, orientée Est-Ouest, a un fort impact sur l'ensoleillement des tours de bureaux et bâtiments situés le long de l'axe historique, le matin (8h solaire) »²⁷; et

- l'augmentation sensible de la fréquentation du quartier et la saturation en résultant : les Tours Hermitage ont vocation à accueillir des publics très différents (résidents, salariés des bureaux et commerces qui y seront localisés, achalandage des commerces, restaurants et autres locaux à vocation artistique y étant situés) pour une population totale du projet égale à 6.170 personnes selon les études d'impact²⁸, entraînant une augmentation conséquente à la fréquentation du quartier et de l'utilisation des transports en commun²⁹. A ce titre, il est regrettable que les études d'impact n'analysent pas suffisamment cette augmentation à l'aune des capacités actuelles et futures du quartier, en examinant notamment la saturation prévisible des transports en commun et la pénurie de places de stationnement.

Nous rappelons à cet égard que la Tour First n'engendre qu'un accroissement marginal de fréquentation, car il s'agit d'une restructuration d'une tour existant et non une création ex nihilo.

3.3 Une remise en cause de la Tour First

L'impact des Tours Hermitage réduit ou fait disparaître plusieurs des principaux atouts de la Tour First, ce qui diminue directement la valeur de celle-ci.

- Remise en cause des performances énergétiques de la Tour First

L'existence des Tours Hermitage modifie les données énergétiques sur lesquelles nous nous étions fondés pour concevoir la Tour First. La perte d'ensoleillement et l'ombre portée des Tours Hermitage ont un impact direct sur les performances en termes d'éclairage et de chauffage : elles entraîneront un accroissement des dépenses de chauffage en hiver et une augmentation des besoins d'éclairage tout au long de l'année. Les charges augmenteront et les

objectifs en termes de labels et certifications au niveau environnemental risquent de ne pas pouvoir être respectés³⁰. Des études devront être réalisées afin d'évaluer l'impact des Tours Hermitage sur les certifications environnementales et, le cas échéant, d'éventuels aménagements seront nécessaires afin de les conserver. En outre, les efforts et coûts très importants engagés pour couvrir la façade Est de la Tour First d'un vitrage à faible émissivité auront été réalisés en vain, soit une dépense importante rendue inutile par les Tours Hermitage.

- Remise en cause de la signature visuelle de la Tour First

L'existence des Tours Hermitage affaiblit ensuite la signature architecturale de la Tour First. Celle-ci avait été conçue pour être un des repères urbains du ciel parisien assurant ainsi à son propriétaire et à ses locataires une notoriété visuelle exceptionnelle. La conjonction de l'architecture massive et de la proximité des Tours Hermitage, sans concertation avec les autres utilisateurs du quartier, conduit à une véritable « cannibalisation » de la Tour First par ces dernières. La Tour First va se trouver, au sens propre comme au sens figuré, dans l'ombre des Tours Hermitage, annihilant une grande partie du bénéfice commercial que la SCI Tour First pouvait légitimement s'attendre à retirer de ses investissements et efforts en vue de bénéficier d'une localisation et d'une architecture d'exception. Alors que sa singularité architecturale compte aujourd'hui parmi ses principaux atouts, la Tour First se retrouverait marginalisée par les Tours Hermitage.

- Remise en cause du niveau de confort de la Tour First

Les Tours Hermitage ont enfin un impact direct sur le confort d'utilisation de la Tour First par les locataires³¹. La réduction de la luminosité a pour effet des locaux plus sombres tandis que la vue dont profite aujourd'hui la Tour First sera grandement amputée. Toutes les surfaces localisées à l'Est de la Tour First, représentant près de 25% des surfaces totales, seront directement affectées.

- Conséquences en termes de valorisation

Plusieurs des principaux atouts de la Tour First se trouvent directement affectés par l'existence des Tours Hermitage. Les perspectives et les conditions de commercialisation aussi bien à court terme pour les locaux restés vacants qu'à long terme lors des renouvellements ou futures commercialisations, et par conséquent la valorisation de la Tour First, se trouvent directement amoindries par tous ces éléments. Les Tours Hermitage préjudicient donc directement et de manière très significative à la Tour First.

En raison de l'impossible prise en compte d'un projet tel que le Projet Hermitage lors de la conception de la Tour First, cette dernière se voit directement et négativement affectée par les Tours Hermitage, lesquelles remettent en cause plusieurs de ses atouts déterminants.

Espérant avoir réussi à attirer votre attention sur certaines conséquences du Projet visant à réaliser les Tours Hermitage et restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

1. « C'est l'un des intérêts majeurs de ce chantier de 300 millions d'euros : au lieu de démolir le vieil édifice de 162 mètres de haut, les architectes de l'agence américaine KPF ont réutilisé ses fondations et 80 % de sa structure en béton, écrétant ici, surélevant là. A la clé, une énorme économie de déchets de chantier, de matériaux de construction, de rotations de camions, de gaz à effet de serre... », in « Symbole du renouveau de la Défense, l'ex-tour Axa a fait peau neuve et améliore ses performances écologiques », G. Allix, Le Monde, 11 août 2011.

2. La restructuration de la Tour First a été évaluée conforme au Référentiel Neuf - référentiel Bureau-Enseignement applicable du 1er Février 2005 au 31 Décembre 2006 par Certivea pour la Phase Programme (en date du 19/12/2005), la phase Conception (en date du 18/3/2008 - NF380/05/020) et la phase Réalisation (en date du 03/05/2011 - NF380/05/020). La décision de certification du 03/05/2011.
3. La restructuration limite notamment l'impact visuel sur les immeubles avoisinants.
4. La Tour First consomme env. 80 kWh/m²/an contre 326 kWh/m²/an pour un immeuble tertiaire classique.
5. Études d'impact du Projet, p 104.
6. Le temps de transport pour se rendre aux stations Charles de Gaulle - Etoile, Opéra, Saint Lazare, Châtelets Les Halles et Gare de Lyon est estimé être inférieur ou égal à 30min. Le temps de transport pour se rendre aux aéroports d'Orly et de Roissy CDG est estimé être inférieur à 40min.
7. « The schéma has transformed a towering commercial building by Pierre Dufau into a glistening beacon in the La Défense district, its distinct form standing prominently on the Parisien skyline [le projet a transformé un imposant immeuble commercial construit par Pierre Dufau en un phare brillant dans le quartier de la Défense, sa forme distincte la singularisant dans la skyline parisienne] », in http://www.worldarchitecturenews.com/index.php?fuseaction=wanappln.projectview&upload_id=16925
8. « Son dessin élancé, sa structure hélicoïdale, son organisation révolutionnaire et ses volumes inégaux participent à la création d'un objet audacieux, riche de ses détails, élégant dans sa forme et donnent naissance à un nouveau repère urbain dans le ciel de Paris », Lee A. POLISANO, président de Kohn Pedersen Fox Associates, architecte de la Tour First.
9. « La parfaite intégration du bâtiment dans la skyline de La Défense [a] inspiré notre projet architectural », Lee A. POLISANO, président de Kohn Pedersen Fox Associates, architecte de la Tour First.
10. « Au-delà de l'élancement de son profil hélicoïdal, ce sont les performances écologiques du gratte-ciel qui feront date dans l'histoire du quartier d'affaires, dont elle incarne la volonté de renaissance écologique et architecturale », in « Symbole du renouveau de la Défense, l'ex-tour Axa a fait peau neuve et améliore ses performances écologiques », G. Allix, Le Monde, 11 août 2011.
11. Nous avons également contribué financièrement à l'aménagement de la place des Saisons. Cet investissement de 2 980 000 € voit son effet positif sur les utilisateurs de la Tour First annulé puisque ces derniers ne transiteront plus par cette place pour aller des parkings à la Tour.
12. Études d'impact du Projet, p 395.
13. Cf. Communiqué de presse de l'EPAD en date du 21 juin 2010.
14. Cf. point précédent
15. Les locataires actuels bénéficient contractuellement d'un certain nombre de places de stationnement que nous leur avons louées avant d'apprendre l'existence et l'importance de la réhabilitation de ce parking.
16. Comme l'indique un journaliste, « ces "plus hautes tours mixtes jamais construites en Europe occidentale" risquent de briser la perspective historique, ou tout du moins déséquilibrer la "skyline" », in « Des tours jumelles à La Défense », B. Gréco, Journal du Dimanche en date du 12 décembre 2009.
17. Études d'impact du Projet, p 268.
18. Notices architecturales du Projet, p 78 et 79.
19. Idem.
20. Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile de France du 6 septembre 2011 - Résumé de l'avis en première page.
21. Idem, p 8 et s.
22. « Des tours jumelles à La Défense », B. Gréco, Journal du Dimanche en date du 12 décembre 2009.
23. Les études d'impact de chaque tranche et disponibles en Mairie partagent le même plan, les mêmes données, les mêmes photos et ne diffèrent qu'à la marge.
24. Cf. p 296-297 des études d'impact du Projet.
25. Cf. p 301 et s. des études d'impact du Projet.
26. Cf. le tableau récapitulatif en p 326 et 329 des études d'impact - ces valeurs restent toutefois à confirmer selon notre propre expertise.
27. Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile de France du 6 septembre 2011 p12.
28. Études d'impact du Projet, p 385.
29. Selon les études d'impact du Projet, l'impact du projet en heure de pointe par modes d'accès : RER + 1022 personnes ; métro + 775 personnes ; train + 326 personnes ; tramway + 92 personnes ; bus + 138 personnes ; voiture + 294 véhicules ; moto + 69 véhicules. Cf. Études d'impact du Projet p 483 - ces valeurs restent toutefois à confirmer selon notre propre expertise.
30. Par exemple, Il y aura un impact probable sur les cibles 1 (Relation du bâtiment avec son environnement immédiat), 4 (Gestion de l'énergie), 7 (Maintenance des performances environnementales), 8 (Confort

Hygrothermique) et 10 (Confort visuel) de la démarche HQE. L'obtention du label « Très Haute Performance Energétique » pourrait être compromise.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête apprécie le ton mesuré et raisonnable de cette lettre. Elle reconnaît les spécificités de la Tour First et la considère, au point de vue architectural, comme un bâtiment majeur de La Défense.

L'ensemble des dommages liés à la réalisation du projet des Tours Hermitage est exposé raisonnablement et la commission ne les conteste pas. Elle ne conteste pas non plus (sauf avis contraire de l'EPADESA) que les conséquences de ces nouvelles tours étaient impossible à anticiper.

La remise en cause de la spécificité de la Tour First peut être discutable pour les raisons suivantes :

- La baisse des performances énergétiques n'a pas été mesurée à ce jour mais peut ne pas être aussi importante qu'envisagée.
- La signature visuelle de la Tour First peut, au contraire, être mise en valeur par les Tours Hermitage car elles sont toutes les deux signées par de grands architectes, elles n'auront pas des aspects architecturaux comparables et peuvent donc se compléter en rehaussant le prestige de La Défense.
- La perte d'ensoleillement est importante mais pas rédhibitoire pour un immeuble de bureaux.
- La question de la valeur de la tour est sujet à discussion et la commission se gardera bien de donner un avis mais se pose la question suivante : quelle sera la valeur de la Tour First si le projet Hermitage ne se faisait pas et si le quartier d'affaire et les logements actuellement occupés se vidaient pour devenir une zone d'immeubles à l'abandon dont il est facile d'imaginer l'utilisation qui pourraient en être faite.

Pour conclure, la commission considère que le préjudice subi par la Tour First, du fait de la construction des Tours Hermitage, doit faire la part des choses entre ce qui résulte de dispositions décidées par l'aménageur et les préjudices réels qui résulteront le cas échéant du projet Hermitage Plaza.

Lettre n° 6 du groupe « Europe écologie les verts, groupe de Courbevoie » (Annexe n° 12)

Contenu de la lettre

En préambule, ce projet consiste en la construction de deux ITGH qui culmineront à 349mNGF à usage principal d'habitations de luxe et d'immeubles moins hauts à usage principal commercial. Rappelons le contexte: le terrain où sont projetées ces constructions est actuellement occupé par des immeubles d'habitation, occupés, dits « les Damiers ».

Insuffisance de l'enquête publique

L'enquête publique a fixé la durée minimum légale d'un mois, alors que le projet réunit 3 permis de construire d'ampleur. Cette durée minimum ne permet pas aux citoyen(ne)s de prendre connaissance des dossiers dans des conditions correctes. Le groupe EEL V Courbevoie demande donc la prolongation de cette enquête publique, comme il est légalement possible de le faire en cas de projet de grande ampleur.

Délogements insoutenables

Nous sommes opposés à ces constructions car elles impliquent au préalable la destruction d'un secteur de mixité sociale et de logements de la Défense au profit d'une opération de grand luxe. Les immeubles Damiers ont été conçus en 1976 par l'architecte Michel Folliasson, professionnel reconnu et Grand Prix de Rome. La conception des logements Damiers est remarquable, les immeubles harmonieusement répartis et judicieusement situés afin qu'un nombre important d'appartements puisse profiter de la vue sur Paris et de l'ensoleillement. La rumeur qui a opportunément circulé concernant l'insalubrité de ces immeubles est infondée. Les halls d'entrée sont en marbre, les murs recouverts de miroirs, le matériel de bonne qualité, l'isolation acoustique entre logements excellente. Seul le ravalement des façades n'a pas été effectué depuis de nombreuses années. Rien de structurel ne justifie donc de déloger les habitants et de détruire cet ensemble immobilier qui n'a que 35 ans (à comparer avec l'âge des immeubles haussmanniens environ 130 ans), surtout dans un contexte de grande pénurie de logements dans les Hauts-de-Seine et de déséquilibre bureaux/logements, au profit des bureaux.

En conséquence la construction de nouveaux bureaux ou surfaces commerciales ne doit pas se faire au détriment de logements existants.

Démésure insoutenable des ITGH

Le Bâtiment est le plus grand poste de consommation d'énergie en France. Il représente 43% de l'énergie consommée*. Sans même prendre en compte la dépense colossale en « énergie grise » (déconstruction construction), les tours sont des bâtiments d'autant plus énergétivores qu'elles sont hautes, car acheminer en hauteur fluides, matériels et personnes consomme beaucoup d'énergie. Cette forte dépendance vis-à-vis de l'énergie soumet ces bâtiments aux aléas du coût de l'énergie et en fragilise les usages, ce qui est extrêmement risqué dans la situation de crise persistante actuelle.

Les calculs d'énergie de l'étude d'impact (p 261) montrent des chiffres de consommation surprenants sinon surréalistes pour des logements climatisés, sans faire de concession au confort des occupants: 31kWh/m²/an*(2). Malheureusement la façon dont on abouti à un tel résultat n'est pas explicitée. Il s'agit bien entendu de consommation annoncée et rien ne garantit le réalisme de ces chiffres.

La réglementation thermique en vigueur ne prend pas en compte la consommation des ascenseurs, ce qui est particulièrement aberrant dans le cadre des IGH et encore plus des ITGH. Ces simulations de consommation sont donc tronquées. Le coût énergétique des déplacements verticaux doit être intégré dans les calculs de consommation énergétique pour avoir une vision pertinente.

De plus, la destination des espaces Hermitage Piazza, notamment en ce qui concerne l'hôtel de luxe et les appartements de luxe, laisse à penser que l'usage ne pourra pas être encadré. Un client de prestations de luxe se soucie peu des recommandations d'usages destinées à maintenir la consommation d'énergie dans les limites du raisonnable. Le différentiel entre simulation des consommations (les chiffres de l'EP) et consommations réelles sera encore plus large qu'il n'est déjà, et de façon systématique.

Fonctionnement de l'EPADESA insoutenable

L'EPADESA fonctionne sur un modèle économique très contraignant: les droits à construire. Ce fonctionnement constitue un chèque en blanc pour les promoteurs car il conduit à construire perpétuellement, quitte à déconstruire pour reconstruire. Ce modèle constitue une fuite en avant contraire à toute considération de développement durable.

Avec le projet Hermitage Piazza, nous atteignons le summum de l'absurde, et il devrait constituer un électrochoc, une prise de conscience. Détruire des logements implique des délogements, avec les conséquences humaines douloureuses. La logique purement financière doit se substituer à une logique plus globale qui prend en considération l'humain et l'environnement.

Complexité et dangerosité du projet

Le projet Hermitage Piazza est conditionné sous sa forme présentée au public à la couverture de la RD? Le préalable est la faisabilité de cette couverture, dont rien n'est dit dans les documents d'EP. Or le document d'étude d'impact des Tours mentionne la circulaire du 4 août 2006 « restriction d'urbanisme » et notamment la présence d'une conduite enterrée de gaz industriel sous pression le long des quais de la Seine, dans le périmètre du projet Hermitage. Il sera extrêmement hasardeux de déplacer cette conduite, comme d'y opérer des dérivations, mais cette conduite n'est pas « confinable » donc incompatible telle qu'actuellement avec tout projet de couverture. Nous notons que ce problème, soulevé dans l'EP, est laissé en l'état de non réponse.

Le groupe EEL V Courbevoie considère que le projet Hermitage n'est pas compatible avec les exigences nécessaires de sobriété énergétique d'une part et l'évolution raisonnable du quartier de la Défense. Nous émettons un AVIS DEFAVORABLE.

* source eSTB 2010

* (2) : à comparer avec l'expérience pionnière, de bâtiments passifs construits à La Terrasse en Isère. La consommation annoncée est de 27,4kWh/m². Pour que cette consommation soit respectée il faut accepter de rester habillé quand on arrive chez soi et attendre que l'appartement se réchauffe avec l'activité humaine, L'accent a été mis sur l'isolation, triple vitrage, échangeur géothermique, pas de chauffage, pas de climatisation (source, 'la Maison écologique n°50 décembre 2010-janvier2011)

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne l'usage intensif du mot « insoutenable » qui indique, sans ambiguïté possible, la position du groupe Europe écologie les Verts vis-à-vis de ce projet.

Insuffisance de l'enquête publique

Il est étonnant de la part d'un groupe tel que Europe écologie les Verts, réputé pour sa connaissance des textes légaux, de demander une prolongation de délais le jour de la fin de l'enquête.

Cette prolongation est inutile dans la mesure où les lettres reçues et les observations inscrites dans les registres démontrent, sans équivoque, la parfaite connaissance du projet par le public.

Délogements insoutenables

La commission prend acte de la position du groupe sur ce point. Elle fait toutefois remarquer que la société Hermitage s'est engagée à reloger les personnes habitants les immeubles à démolir. Cette opération a commencé et aucune personne déplacée n'est venue se plaindre à la commission pendant l'enquête.

Démésure insoutenable des ITGH

Les calculs d'énergie de l'étude d'impact sont critiqués arbitrairement sans donner de justification. Le Groupe ne fournit pas non plus d'autre méthode de calcul.

Fonctionnement de l'EPADESA insoutenable

La commission ne comprend pas en quoi le fonctionnement de l'EPADESA est insoutenable.

Complexité et dangerosité du projet

La réalisation du projet n'est pas techniquement conditionnée par la construction de la couverture de la RD7. Elle l'est probablement commercialement c'est pourquoi de nombreuses réunions entre l'EPADESA et la société Hermitage sont organisées afin de coordonner les deux projets.

Le déplacement de la conduite enterrée de gaz sous pression est en cours d'étude par l'EPADESA. Cette conduite est située en dehors de l'emprise du projet Hermitage.

Lettre n° 7 François Charlery

(Annexe n° 13)

Contenu de la lettre

Je fais les remarques suivantes:

1. Sur la forme

Le samedi 8 octobre 2011, en mairie de Courbevoie, un seul dossier est mis à la disposition du public alors que sont présentes une dizaine de personnes. La consultation même rapide de ce volumineux dossier ne peut se faire que partiellement et de façon morcelée; ceci nuit de façon évidente à sa bonne connaissance même pour un professionnel de longue date que je suis.

Je cible donc mon analyse sur la consultation des services publics qui doit se tenir dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire.

Le 8 octobre 2011, je fais part au commissaire enquêteur présent de l'impossibilité d'une analyse sérieuse du dossier dans le délai d'enquête (un mois) et de l'opportunité d'une prolongation de l'enquête. Celui-ci me répond que la commission d'enquête a déjà tranché et opposé un refus. Je m'étonne d'une réponse déjà donnée à une question individuelle non encore posée!

2. Sur le fond

Sur les réponses des services

2.1 DGAC

Il est écrit dans la réponse du directeur général de la DGAC « Sur la zone de la Défense, tout édifice de hauteur supérieure à 304 m NGF interfère avec le dispositif de circulation aérienne de la région parisienne, notamment utilisé par les aéronefs en provenance et à destination des aéroports de Paris Charles de Gaulle et de Paris-le Bourget. En effet les hauteurs de franchissement d'obstacle réglementaires d'un tel édifice pour les arrivées face à l'Est et les décollages face à l'Ouest en cas de remises de gaz ne peuvent être respectées dans le cadre du dispositif de circulation aérienne dans sa configuration actuelle ».

Suit une argumentation s'appuyant sur un accord déjà donné pour la tour Phare, étrangère au dossier, et sur un impact qui ne serait pas « plus significatif » des tours Hermitage. Cette argumentation se conclut par un avis favorable donné au projet.

Je conteste la validité de ce courrier et de ses motifs.

J'interpelle la commission d'enquête sur les risques majeurs que feraient subir les tours Hermitage à la circulation aérienne parisienne.

2.2. Gaz

GRT Gaz dans sa réponse du 5 mai 2011 écrit « Sont proscrits dans la zone des premiers effets létaux la construction d'immeuble de grande hauteur », puis « votre projet de

construction de 2 immeubles de très grande hauteur se situe à l'intérieur des cercles des premiers effets létaux », puis encore « les cercles d'effets létaux (côté Paul Doumer) produits par l'implantation des 2 ITGH sont supérieurs à la zone de canalisation protégée par GRT gaz créant ainsi une zone de non-conformité conformément à la circulaire d'application de l'arrêté du 4 août 2006 ».

Il est dit ensuite que cette non-conformité doit être réglée par une déviation du réseau dans le cadre de la couverture du RD7.

A ma connaissance ce projet de couverture d'une voie départementale n'est aujourd'hui ni validé ni décidé par les instances concernées. Ce qui amène GRT gaz à soumettre son accord à la réalisation de cette déviation et de cette couverture. Ces événements ne sont pas actés au moment de cette enquête publique.

Je conteste donc la validité d'un avis favorable sous conditions tel qu'il est donné par GRT gaz

2.3 Commission de sécurité (Pompiers)

Le dossier comprend un long développement de la part de la commission de sécurité comprenant notamment des dérogations et des prescriptions. Les dérogations au nombre de 8 appellent les remarques suivantes.

Dérogation 1

Je conteste l'application anticipée du règlement de sécurité relatif aux IGH et approuvé par la commission centrale de sécurité le 10 janvier 2008. Ce règlement est issu d'une commission consultative et doit être repris par la loi. Il n'a aujourd'hui qu'une valeur de référence et non réglementaire au sens de la loi.

Aussi, je conteste son utilisation dans le cadre d'un projet aussi important que celui des tours.

Dérogation 2

Il s'agit de déroger au calcul des effectifs dans les ERP par un simple engagement du maître d'ouvrage.

Je conteste cette disposition qui rendrait caduque de fait toutes les dispositions réglementaires des ERP au simple motif de la bonne volonté d'un maître d'ouvrage qui n'est pas en plus l'utilisateur final de l'ouvrage.

Dérogation 3

Il s'agit de créer un compartiment sur 3 niveaux aux derniers étages des tours en dérogation aux articles du code la construction.

Rien ne justifie que l'on déroge au code la construction, notamment aux derniers niveaux les moins accessibles.

Dérogation 4

Il s'agit de créer 4 vide-ordures toute hauteur en dérogation à l'article GH 18 §5.

Les risques d'utilisation des vide-ordures sont bien connus et tels qu'ils sont supprimés dans tous les

immeubles d'habitation neufs traditionnels à faible nombre d'étages. L'argumentation décrite est irréaliste (trappes vidoirs CF, extinction type déluge...) et conduit la commission de sécurité à conclure « le principe de conduits véhiculant de façon sûre et silencieuse des matériaux divers sur 300m de hauteur semble difficile à réaliser. Néanmoins la sous-commission émet un avis favorable ... ».

Je conteste donc l'avis favorable donné à cette dérogation.

Dérogation 5

Il s'agit de déroger à l'implantation et au dimensionnement des ouvrants de désenfumage.

Je ne comprends pas qu'un des dispositifs principaux de la sécurité incendie puisse faire l'objet d'une dérogation.

Dérogation 6

Je n'ai pas d'observations.

Dérogation 7.2

Il s'agit de déroger à l'installation d'ascenseurs prioritaires tels que définis dans le règlement ITGH.

Je ne comprends pas que l'on puisse déroger aux dispositions concernant l'accès et l'évacuation des personnes.

Dérogation 8

Je n'ai pas d'observations.

Points particuliers

6 points sont évoqués par la commission de sécurité. Deux font l'objet d'un avis défavorable (points 1 et 2).

Je ne comprends pas que l'on soumette à l'enquête publique des points techniques non réglés.

2.5 Panneaux photovoltaïques

Il est indiqué dans le dossier technique que les façades des tours sont équipées de panneaux photovoltaïques sur toute la hauteur.

Je ne vois pas l'avis de la commission de sécurité sur cette disposition. Ceci est étonnant compte

tenu de la position actuelle prise par les pompiers sur l'installation de centrales photovoltaïques sur les bâtiments d'habitation.

Je demande l'avis de la commission de sécurité sur ce point.

2.6 STIF

Je n'ai pas trouvé dans le dossier d'enquête d'avis du STIF.

Or celui-ci est manifestement concerné, d'une part par l'impact du nombre d'utilisateurs nouveaux des transports publics sur le secteur et d'autre part sur le plan technique par la future réalisation du projet de RER E dont le trajet maintenant retenu est voisin du site des tours.

Conclusion

Compte tenu des points évoqués j'émet un avis défavorable au projet et demande à la commission d'enquête de se prononcer défavorablement.

Avis de la commission d'enquête

1. sur la forme

Le 8 octobre, M. Charlery a demandé une prolongation de l'enquête avant même d'avoir consulté le dossier qui était à sa disposition depuis le 12 septembre. L'enquête se terminant le 12 octobre, la décision prise par M. Andry, commissaire enquêteur en charge de la permanence, était justifiée. De plus, il est faux de dire qu'il n'y avait qu'un seul dossier disponible : les deux dossiers complets étaient accessibles au public.

2. sur le fond

La commission n'a pas à commenter les avis donnés par les différentes autorités représentatives des services publics. Elle relève uniquement qu'elles ont toutes donné des avis favorables au projet.

**Lettre n° 8 : Courriel de M. François Pierre CURATO pour Foster + Partners
(Annexe n° 14)**

Contenu de la lettre

Nous revenons vers vous afin d'apporter des réponses à votre question sur la hauteur maximum imposée par le PLU de Courbevoie et les Servitudes Aéronautiques. Vous trouverez ci-dessous les éléments de réponse qui devraient lever les ambiguïtés d'interprétation de votre visiteur.

1/ Hauteur maximale au titre du PLU.

Le projet se trouve en UDa et non en zone UEa comme indiqué par votre visiteur. Dans cette zone, et comme indiqué à l'article UD10 du PLU, cité page 147 de l'étude d'impact: "La hauteur maximale des constructions, y compris les superstructures en toiture, ne pourra excéder

- 345 mètres NGF en zone UDa
- 215 mètres NGF en zone UDb
- 100 mètres NGF en zone UDe

En UDa, la hauteur limite est portée à 365 mètres NGF pour les parties de la zone non soumises aux servitudes aéronautiques de dégagement figurant parmi les servitudes d'utilité publique (cf. pièce n°7a).

Le plan de servitudes d'Utilités publiques présenté à la page 153 de l'étude d'impact est extrait des pièces graphiques du PLU. Il n'est pas très aisé à lire, mais néanmoins, son interprétation est la suivante:

Il fait état de 2 couloirs de servitudes perpendiculaires à la Seine limitant les constructions à 340 NGF et 330 NGF. Au bas de ces derniers, un trait continu bleu foncé plus ou moins parallèle à la Seine marque le point de départ des servitudes. A l'extrémité gauche cette ligne, une flèche orientée vers le Haut et non vers le Bas indique le début et la direction des couloirs de servitudes. L'emprise Hermitage Plaza est en dessous de cette ligne. Nous sommes donc en dehors du plan de servitudes aéronautiques. (Le point 2 ci-dessous confirme officiellement ce fait)

Conclusion du point 1:

Au titre du PLU, c'est donc la hauteur de 365m NGF qui s'applique. Le projet est conforme, en s'établissant à 349 m NGF

2/ Hauteur maximale au titre des servitudes aéronautiques

Au titre de la réglementation des hauteurs maximum, et comme l'indique l'avis favorable de la DGAC (joint à cet email et à l'enquête publique), toute construction située en dehors des zones de servitude est néanmoins soumise à autorisation explicite du ministre chargé des transports, l'extrait de l'avis ci-dessous en faisant état:

" Ces deux édifices (les tours Hermitage) se situent en dehors de toute zone grevée par des servitudes aéronautiques, en particulier du plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'aérodrome du Bourget, approuvé le 27 novembre 1969. L'article L.6352-1 du code des transports prévoit que dans ces zones, le ministre chargé des transports donne une autorisation explicite pour l'établissement des installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

" Le projet de tour Phare, d'une hauteur de 349 m NGF, avait donné lieu à un avis favorable de ma part (note du 21 juin 2010), car son caractère isolé à une telle hauteur en limitait l'impact sur le dispositif de circulation aérienne, dont la sécurité et la capacité pouvaient être préservées moyennant certaines dispositions opérationnelles particulières. Compte tenu de la proximité des deux projets [NDLR : Le projet Tour Sud et le projet Tour Est] considérés avec la future tour Phare, ainsi que de la démarche actuellement engagée par mes services dans le cadre du Grenelle de l'environnement visant à relever les trajectoires d'interception des plans de descente sur les aéroports parisiens, l'érection des deux tours Hermitage, dès lors que leur hauteur est limitée à 349 m NGF, ne sera pas de nature à impacter de manière beaucoup plus significative le dispositif de circulation aérienne de la région parisienne. Ceci me conduit à vous faire part de mon avis favorable sur les demandes de Permis de Construire n° PC 09202610 D0040 et n° PC 092 02610 D0042 modifiés le 11 juillet 2011"

Conclusion du point 2:

Au titre des contraintes aéronautiques, le projet tel que présenté dans ces permis est conforme aux hauteurs maximales autorisées, et a reçu l'avis favorable de l'autorité compétente sur le sujet.

3/ En conséquence :

Le projet est parfaitement conforme à l'ensemble des contraintes, que ce soit le PLU ou les contraintes aéronautiques. L'ensemble des données qui démontrent cette conformité sont à la disposition du public, dans l'étude d'impact, ou dans l'avis de la DGAC.

En souhaitant que cela réponde à votre question, nous restons à votre entière disposition si vous avez besoin d'éléments complémentaires.

Avis de la commission d'enquête

A la suite des critiques reçues pendant les permanences des commissaires enquêteurs portant sur la hauteur des tours qui ne serait pas conformes aux règlements en vigueur, la commission a demandé un avis officiel à l'architecte.

L'avis de la DGAC daté du 26 juillet 2011, confirme que les critiques reçues sont infondées.

Lettre n° 9 de M. BERTRANDIE, Président de l'association « Vivre à la Défense » (Annexe n° 15)

Contenu de la lettre

Par quatre fois, nous sommes rendus à la mairie de Courbevoie afin de rencontrer les commissaires- enquêteurs et de consulter les dossiers (à disposition du public) de l'enquête publique du projet HERMIT AGE PLAZA.

Nous ne nous attarderons pas sur certains problèmes techniques, l'absence de réalisation d'études d'autres projets connexes, les vents violents et autres mini-tornades générés par les tours et la perte d'ensoleillement, les vues «perdues », l'ombre portée, les transports saturés, etc ... , déjà longuement évoqués par le biais des observations et commentaires inscrits par le public dans les Registres dédiés à cet effet, car d'autres problèmes importants ne semblent pas avoir été soulevés dans les dossiers consultés.

Mais avant cela, rappelons que, contrairement à ce qu'indiquent ces dossiers d'enquête publique, le secteur de La Défense 1 N'EST PAS le plus ancien quartier de La Défense. Le plus ancien étant le quartier BELLINI (Puteaux).

Par ailleurs, la Résidence des DAMIERS forme un ensemble architectural témoin d'une époque. L'architecte Michel FOLLIASSON1 (1925-2011) a conçu cette Résidence autour de l'humain et pour l'humain. Offrant un cadre de vie où la lumière entre à flot, où de vastes terrasses, ou balcons-terrasses, attenants à chaque appartement, permettent d'être à l'extérieur tout en restant chez soi, ces espaces de vie sont d'une qualité exceptionnelle et d'excellente facture.

Quatre niveaux de parkings, situés sous les immeubles de la Résidence, permettent de se garer sans problème.

Construite à la demande de l'assureur UAP, la résidence des DAMIERS résolve nombre de problèmes de stationnement, de circulation, de pollution, de saturation des transports en commun, en permettant aux salariés de La Défense de gagner leur bureau à pieds. La station de métro « Esplanade de La Défense », et plusieurs lignes de bus, à 2 minutes à pieds, offre aux salariés «d'ailleurs» un accès rapide à toutes les destinations. La Dalle (sans voiture) est sécurisante pour les enfants. Et tant d'autres choses qu'il serait trop long d'énumérer ici.

En bref, une construction moderne, intelligente et bien-pensée, un cadre de vie rare si près de Paris, et réalisée dans le respect de ce qui était initialement prévu pour La Défense dans les années 60, respectant perspective et Axe Historique.

Et, pour votre bonne information, un dossier de classement de la Résidence des DAMIERS au titre des Monuments Historiques, a été initié en 2007 et déposé début 2008 auprès des instances concernées. Ce dossier est actuellement en suspend.

Mais aujourd'hui, le projet HERMITAGE PLAZA et son enquête publique ...

1- Sur la forme

1. Si l'affichage administratif a fleuri un peu partout au cœur de La Défense 1, cet affichage a été relativement pauvre dans les villes de Courbevoie et de Neuilly (pour exemple, aucun affichage à Bagatelle).
2. A Courbevoie, sur les neuf dates permettant au public de rencontrer les commissaires enquêteurs, seuls deux samedis (3 heures chaque, soit un total de 6 heures), ont été instaurés. A Neuilly, une seule date a permis au public de rencontrer la Commission d'enquête (soit, 3 heures).
Ce qui est très insuffisant pour un tel projet et au regard des disponibilités des citoyens actifs des villes concernées, voire du département.
3. A Courbevoie, comme à Neuilly, trop peu de dossiers ont été mis à la disposition du public. Un samedi, en présence d'une bonne quinzaine de personnes, seuls 3 jeux de dossiers étaient disponibles. Un autre samedi, un seul dossier était mis à disposition pour une dizaine de personnes.
La consultation de ce dossier volumineux ne pouvait être faite que de façon imparfaite, incomplète, et dans un temps réduit.
A Neuilly, seul un coin de table permettait de consulter les divers documents.

4. Les Registres de l'Enquête Publique n'ont pas toujours été à disposition du public. Plusieurs personnes ont du les réclamer avant que ceux-ci ne soient sortis du coffret dans lequel ils étaient rangés.
5. Face à l'impossibilité d'analyser sérieusement ce volumineux dossier dans un délai extrêmement court (un mois), et dans les conditions peu favorables ci-dessus évoquées, pour un projet d'une telle envergure, l'Association a demandé la prorogation de cette enquête publique. Le commissaire-enquêteur présent lui a répondu que le Président de la commission d'enquête avait depuis longtemps pris la décision de ne pas la prolonger et que, par ailleurs, une telle requête devait être faite au moins quinze (15) jours avant la date de clôture - ce qui n'avait jamais été précisé.

Il est donc manifeste que l'article 123-9 du code de l'Environnement ² n'a pas été respecté puisque les conditions quant à la conduite de l'enquête ne sont pas remplies et que celle-ci ne peut permettre au public de prendre complète connaissance du projet et, par là-même, de présenter ses appréciations en toute connaissance de cause. Par ailleurs, suggestions et contre-propositions du public ne semblent pas être prises en compte lorsqu'elles sont exprimées.

II- Sur le fond

Si en vertu de la courte durée de l'enquête, et des mauvaises conditions de consultation, il nous a été impossible d'étudier les dossiers de façon correcte et appropriée, nous avons noté:

11-1 « site et population actuel » - aspect juridique

A- « Population sur le site »

L'étude réalisée par la Sté HER (Habitat Etudes et Recherches) sur la population ne peut qu'être erronée et sujette à caution puisque, comme la loi les y autorise, un certain nombre d'habitants a refusé de rencontrer cette société et a refusé de donner la moindre indication financière et/ou de composition familiale. La Sté HER n'a en outre pas pu obtenir ce type de renseignements auprès de LOGIS-TRANSPORTS.

B- « Le parc de logements: DAMIERS INFRA, ANJOU et BRETAGNE »

Les trois immeubles de logements décrits: le DAMIER de BRETAGNE, le DAMIER d'ANJOU

et le DAMIER INFRA, représentant un parc total de 250 logements locatifs, le propriétaire étant

Logis-Transports, filiale de la RATP et se décomposant de la façon suivante « 40 logement PLS

(INFRA) - 68 en PLI (ANJOU) -142 en PLI (BRETAGNE) »

Il convient donc de faire un point sur certaines choses :

Bon nombre d'habitants de ces immeubles sont locataires depuis les années 70, 80, 90, 2000 et ont conclu des baux privés-marché libre avec le premier propriétaire UAP-AXA.

La légitimité du propriétaire actuel (LOGIS-TRANSPORTS) est remise en cause par recours juridique déposé au Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 23 août 2010.

Cette assignation vise la cession des trois immeubles susmentionnés par la Sté AXA à la Sté LOGIS-TRANSPORTS le 02 juillet 2001, ainsi que la promesse de vente signée entre la Sté LOGIS-TRANSPORTS et la SNC LES LOCATAIRES (filiale de HERMITAGE), le 13 décembre 2007.

En première instance, attaquée sur la forme, et non pas sur le fond, cette procédure est aujourd'hui en appel.

Cette situation n'est pas précisée dans l'enquête publique.

C - La situation juridique, non précisée dans l'enquête publique

Hormis la situation juridique concernant la cession et la promesse de vente ci-dessus mentionnées,

- huit permis de démolir ont été déposés par les Stés LOGIS-TRANSPORTS et la SNC LES LOCATAIRES visant des immeubles de logements (250), des parkings, locaux techniques, galerie commerçante, EDC, etc.

Ces permis font l'objet de plusieurs recours contentieux* diversement déposés par plusieurs acteurs du site : commerçants; association; deux immeubles en copropriété; deux syndicats; une A.S.L.

* pendants au Tribunal Administratif de CERGY -PONTOISE et au Tribunal de Grande Instance de NANTERRE).

- D'autres recours contentieux encore ont été déposés par des commerçants du site et des habitants.

Cette situation n'est pas précisée dans l'enquête publique.

L'opération HERMITAGE se réaliserait non seulement sur plus de dix années de lois d'ordre public bafouées mais aussi sur la violation du règlement de l' ASL (parfaitement exprimé par les Conseils Syndicaux des copropriétés des Damiers de CHAMPAGNE et de DAUPHINE).

D- Le « relogement » des habitants visés

La réalité du Délogement des habitants n'a rien de commun avec ce qui est décrit dans l'enquête publique.

Point de Conseil Général, de Préfecture, de Mairie, de cellule «psychologique », et autres. Seuls divers moyens de pressions et intimidations sont exercés, en plus d'un « relogement à l'amiable » à la charge de la Sté LOGIS-TRANSPORTS.

Tous les habitants n'ont pas reçu de propositions de « délogement ». Beaucoup ne tiennent pas à en recevoir.

Les lois d'ordre public étant applicables à tous partout en France, il serait grand temps qu'elles soient appliquées à La Défense, un quartier situé sur le territoire Français.

La France est et restera un Etat de Droit.

11-2 Etudes techniques

Certaines études techniques, aspects géographiques et particularités du site et de ses proches alentours, sont absents des dossiers ou peu précisés.

A- Le RER A

Dans ce dossier, il n'est nulle part fait mention du tunnel du RER A situé au nord et à distance respectable du Pont de Neuilly. Les caissons de ce tunnel passant sous La Défense 1 (ou Quartier des Saisons) sont à quelques 23 mètres de profondeur.

Ce tracé n'est peut-être pas « impacté » par le projet. Cependant, la réalisation du dit projet émettra des vibrations et autres déboires qui ne seront pas sans effets sur le tunnel du RER A.

La prolongation de la ligne 1 du métro et la construction de la station « Esplanade La Défense » ont laissé certains souvenirs aux riverains ...

L'absence de cette donnée doit amener la présente Commission à donner un avis défavorable à l'enquête.

B- Le RER E « EOLE »

L'un des tracés du futur « EOLE » passe directement sous La Défense 1. Est-il déjà décidé? Ne l'est-il pas? Aucune réponse n'est apportée.

C- Forages-sondages

Par arrêté n02011 3530 du 23 août 2011, signé par M. KOSSOWSKI, Député-maire de Courbevoie (92400), des forages et sondages (travaux de reconnaissance d'études géotechniques dans le cadre des études relatives à la construction de l'ensemble immobilier HERMITAGE PLAZA) ont commencé aux alentours du 20 septembre 2011 sur la Voie NEPTUNE à proximité de la Voie de l'ANCRE. Selon l'arrêté, ces études prendront fin le 30 novembre 2011.

Les résultats de ces travaux ne seront évidemment pas connus avant plusieurs mois et ne peuvent donc qu'amener la présente Commission à donner un avis défavorable à l'enquête.

D- D'après les documents du dossier auxquels nous avons eu accès, il n'est nulle part fait état de :

1. la cuve de fuel souterraine située rue du Général Audran, aux pieds du Damier de DAUPHINE,
2. le poste « Gaz » dont le volume important alimente La Défense 1, le quartier Louis Blanc - également situé rue du Général Audran, Damier de DAUPHINE.

III - Projets indissociables à la réalisation de HERMITAGE PLAZA

Le projet privé HERMITAGE PLAZA est intimement lié au projet public de la couverture de la RD7. « L'un ne peut se faire sans l'autre. Ils sont indissociables », répétait M. KOSSOWSKI,

Député-maire de Courbevoie et Vice-président de l'EPADESA.

Préalable indispensable à la réalisation du projet HERMITAGE, la couverture de la RD7 ne fait l'objet d'aucune enquête publique officiellement et publiquement fixée. Des études seraient en cours mais aucune solution financière ou même technique n'ont été avancées.

IV - Le financement du projet

Quid du financement de ce projet?

La société HERMITAGE annonce, par voie d'avocat, avoir un capital de 4 M€ (ses filiales ont toutes un capital de 1,000 €).

Sa maison-mère, la russe MIRAX Groupe, a fait faillite. En Russie, NAZV ANIE.NET est créée mais n'avance rien sur des projets à l'étranger ayant suffisamment à faire avec ses chantiers en Russie.

En ce qui concerne la Sté HERMITAGE au capital de 4M€, celle-ci compte acheter les Damiers de BRETAGNE, d'ANJOU et d'INFRA pour la somme de 50M€.

D'autres chiffres annoncés par la presse sont :

- 200 M€ dépensés en communication et divers travaux techniques, sondages, etc.
- 1 Md € doivent être récupérés grâce à la vente d'appartements sur plan (12,000~/m2 en 2008, quel en serait le prix en 2016/2017 ?),
- un emprunt d'environ 700 ME n'est toujours pas réalisé.
- Etc.

Autrement dit, à ce jour, la réalité financière du projet semble être basée sur du virtuel.

Par ailleurs, nul ne peut ignorer l'actuelle crise économique mondiale, sans précédent dans l'Histoire.

Question: quelle est la réalité financière de ce projet?

V Remarque

Le 12 septembre 2011, jour de l'ouverture de l'enquête, les commissaires-enquêteurs nous ont affirmé assurer leur mission en tant que bénévoles.

Cependant, nous ne pouvons laisser ignorer l'art. 123-14 du code de l'Environnement:

« Le maître d'ouvrage prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation des commissaires enquêteurs et des membres des commissions d'enquête, ainsi que les frais qui sont entraînés par la mise à la disposition du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête des moyens matériels nécessaires à l'organisation et au déroulement de la procédure d'enquête.

Saisi d'une demande en ce sens par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne à cet effet ordonne le versement par le maître d'ouvrage d'une provision dont il définit le montant. L'enquête publique ne peut être ouverte qu'après le versement de cette provision.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles, aux fins de garantir l'indépendance des commissaires enquêteurs et des membres des commissions d'enquête, sont fixées les règles d'indemnisation de ceux-ci et les modalités de versement par les maîtres d'ouvrage des sommes correspondantes aux intéressés. »

Il n'est donc là pas question de bénévolat.

Conclusion

Nous considérons que l'information délivrée au public par la présente enquête est très insuffisante et ne permet pas une parfaite information de la réalité de ce projet, apparemment non-abouti, et des conséquences réelles qu'il entraînerait.

A l'évidence, le Groupe HERMITAGE cherche à passer en force par tous les moyens afin d'imposer son projet.

Compte tenu des divers points évoqués, nous demandons à la commission d'enquête de se prononcer défavorablement.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte le l'avis de M. Bertrandie qui considère que la Résidence des Damiers est parfaite. Lors de sa visite du site, la commission n'a pas partagé son avis et notamment pour la résidence des Damiers Infra mais il n'y a pas lieu de s'attarder sur ce point

Sur la forme

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

Les dates de réception du public sont conformes à la législation.

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

Le délai de 15 jours avant la fin de l'enquête pour demander une prolongation de l'enquête est légal. Les observations reçues pendant l'enquête ont montré que les

auteurs des remarques avaient une parfaite connaissance des dossiers. Une prolongation de la durée de l'enquête n'était donc pas justifiée. Il appartiendra au Tribunal de dire si l'article 123-9 n'a pas été respecté. La commission considère avoir rempli sa mission dans le respect de cet article.

Sur le fond

« Site et population actuel » - aspect juridique

Il n'appartient pas à la commission de se prononcer sur l'aspect juridique du dossier et notamment sur les contentieux en cours.

Etudes techniques

Les travaux de construction du projet seront réalisés à l'intérieur d'une paroi moulée et ne doivent pas avoir d'incidence sur le RER A qui ne passe pas dans l'emprise.

L'emprise du projet a reçu l'agrément de l'EPADESA. Le trajet du RER E « EOLE » n'est pas arrêté à ce jour et devra donc contourner l'emprise des tours Hermitage.

Il n'y a aucune relation entre des sondages qui définissent précisément le niveau de fondation à respecter et une demande de permis de construire qui est déposée bien avant la réalisation des études d'exécution

La cuve à fuel et le poste « gaz » situés au pied du Damier Dauphine ne seront pas impactés par les travaux.

Projets indissociables à la réalisation de Hermitage Plaza

La commission a rencontré l'EPADESA le 23 mai 2011 (Annexe 3) qui lui a confirmé que les travaux de couverture de la RD7 seront achevés en même temps que l'ouverture du projet Hermitage.

Financement du projet

Il n'entre pas dans la mission de la commission de donner un avis sur la validité du montage financier prévu par l'investisseur. La commission a toutefois demandé à la société Hermitage des informations à ce sujet. Elle a reçu les informations figurant en annexe 18.

Remarque

Le lundi 12 septembre 2011, tous les membres de la commission étaient présents. Sauf erreur, M. Bertrandie ne l'était pas. Aucun commissaire enquêteur n'a pu affirmer qu'ils assuraient leur mission en tant que bénévoles car ils ont tous une longue expérience des enquêtes publiques reconnue par le Tribunal. M. Bertrandie ne cite ni le nom du commissaire enquêteur, ni le nom de son accusateur.

Conclusion

L'information délivrée au public lui a permis de bien comprendre la projet comme le prouve les nombreuses observations reçues.

M. Bertrandie prend seul la responsabilité d'accuser le groupe Hermitage de vouloir passer en force.

Lettres adressées à la commission d'enquête après clôture de l'enquête

Lettre n° 10 de Thierry VALETTE

(Annexe n° 19)

Contenu de la lettre

A mon écrit du samedi 8 octobre et en qualité de membre du Conseil du Quartier Gambetta de la ville de Courbevoie, je souhaite ajouter deux éléments qui me semblent avoir leur pertinence:

- Il est prévu d'étendre l'esplanade devant les tours vers la Seine avec des escaliers qui gagnent la Seine au-delà des voies de circulation actuelles. Sauf erreur, je ne crois pas avoir vu d'autorisation en ce sens des voies navigables de France ... sans doute parce qu'elle est impossible! En effet, la zone prévue se situe sur un passage relativement étroit de la Seine, en courbe et au voisinage immédiat du pont de Neuilly. Connaissant les installations et des membres du club d'aviron situé environ 2 à 300 mètres en aval, vous serez informés des difficultés de circulation existantes pour certaines péniches à négocier le virage; leurs installations sont régulièrement frôlées. Le projet d'esplanade vers la Seine est donc irréaliste. A ma connaissance, le port temporaire destiné à charger les gravas n'est d'ailleurs pas prévu à cet emplacement ... et pour cause.
- Comme nous, vous avez entendu les promoteurs du projet accuser péremptoirement leurs contradicteurs d'opposants au progrès comme ceux qui s'opposaient à la Tour Eiffel à la fin du XIX. Quelques détails historiques sont à rappeler à nos brillants dirigeants: Comme son nom l'indique, le Champ de Mars n'était pas une zone d'habitat comme Les Damiers de la Défense 1 mais un champ de manœuvre pour les militaires logés à ... l'école militaire. Toute proportion gardée au regard des développements de la région, il faudrait donc comparer les conditions du Champ de Mars au XIXème siècle avec celles en cours aujourd'hui au camp de Satory dans les Yvelines! De même, la vétusté d'immeubles non ravalés depuis leur origine est irrecevable dès lors que la commune a compétence pour l'imposer aux propriétaires; En s'abstenant, la responsabilité des dirigeants de la ville de Courbevoie est de ce fait incontestable. Faut-il ajouter à la comparaison avec la tour Eiffel, la vétusté des immeubles haussmanniens qui l'entourent? L'argumentation des promoteurs du projet est tout aussi irrecevable car elle a pour fondement... le mépris.
- Le renouveau de La Défense est un objectif louable et tout le monde s'accorde également pour dénoncer l'architecture en « dalle» désastreuse en termes d'échanges avec les lieux de vie voisins etc. Qu'apporte le projet présenté? La destruction du seul quartier de La Défense ayant construit une vie de quartier (Cf. le succès de la première fête de quartier organisée en juin 2010 et torpillée à dessein par la Mairie en 2011) pour y substituer des logements de très grand luxe pour étranger résident très occasionnel. Il n'y a aucune ébauche de remise en question de cette dalle tant décriée... Ce projet confirme que les incohérences du PLU de Courbevoie sur la défense: Le plan de zonage n'a aucune cohérence globale et structurante. Il n'est que le reflet des divers des projets de tours. La zone du quartier des Damiers qui nous concerne est sans cohérence avec les zones situées tout autour mais permet la très grande hauteur de construction nécessaire au seul projet Hermitage. C'est en contradiction totale avec les objectifs affichés du PLU de maîtriser la "skyline" de la Ville et de ses entrées. C'est également en contradiction avec les objectifs légaux d'élaboration des PLU. L'article L.123-1- 1-1 du code de l'urbanisme prévoit que le

plan local d'urbanisme peut certes comporter des plans de secteurs mais par secteur, l'esprit de la loi n'est pas d'autoriser un secteur de PLU spécifique pour chaque projet privé! Admettre le contraire est la négation même de l'organisation de l'urbanisme qu'implique l'élaboration d'un PLU, Plan Local d'Urbanisme.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a répondu à l'observation n° 60 de M. Valette dans le chapitre « observations portées dans les registres d'enquête ».

La construction de la couverture de la RD7 est de la responsabilité de l'EPADESA et ne fait pas l'objet de la présente enquête.

Les discussions portant sur la création d'un port provisoire sont actuellement en cours entre la société Hermitage et la Direction des voies navigables de France.

L'exemple de la tour Eiffel a été utilisé pour souligner le fait que tout projet nouveau est souvent l'objet de critiques et en particulier quand ce projet est en dehors des habitudes.

La suite de la lettre critique le PLU de Courbevoie. La commission d'enquête n'a pas à prendre parti sur ce point.

Lettre n° 11 de Monsieur Patrici Bolli, Président du groupe Mo Dem/CAP 21

(Annexe n° 20)

Contenu de la lettre

Suite à la commission d'enquêtes publiques, nous tenons à vous faire part de nos observations quant au projet Hermitage Plaza.

- Nous regrettons particulièrement la période au cours de laquelle se déroulent les enquêtes publiques (31 jours dont 6 où les dossiers sont inaccessibles pour cause de fermeture des administrations). De plus, du fait de l'ampleur des dossiers (plus de 500 pages si on considère que les études d'impacts sont identiques), il eût été souhaitable de prolonger de quinze jours le délai de consultation comme le permet l'article 3 de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement dite « loi Bouchardeau. »
Par ailleurs, certains éléments tels que les avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile, de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie, du Ministère de la Défense ... n'étaient pas en libre accès comme la loi le prévoit. Lors de la permanence du 8 octobre 2011, un habitant des Damiers a été contraint de réclamer les éléments nécessaires alors qu'ils devaient être à sa disposition.
- Concernant l'impact socio-économique, Hermitage semble adopter, si on se réfère à l'étude, une attitude respectueuse à l'égard des habitants des Damiers Infra, Anjou et Bretagne (soit 250 familles). Cependant, la réalité est différente car le maître d'ouvrage use de procédures abusives et disproportionnées et fait pression en assignant une association de locataires en réparation du préjudice subi par le retard pris ... Or, ce retard est du fait du maître d'ouvrage lui-même qui, jusqu'à l'année dernière, n'avait pas tous les financements nécessaires et qui n'a pas rempli son obligation de reloger les habitants.
Par ailleurs, les offres de relogement dans l'immeuble Neuilly-Défense ne concernent qu'une partie des habitants actuels, les autres devant quitter la ville, leur environnement, leur

cadre de vie avec des conséquences psychologiques puisque le dossier perdure depuis plus de 4 ans.

Quant au respect de la loi SRU, il est indéniable que le maître d'ouvrage s'est engagé à construire des logements étudiants afin d'obtenir les 20 % de logements sociaux comme l'exige le PLU de Courbevoie. Cependant, nous souhaiterions connaître les raisons qui ont poussé Hermitage à ne pas reloger ultérieurement les habitants des Damiers dans les constructions aux alentours tout en prévoyant un logement transitoire décent.

- S'agissant des impacts sur l'environnement naturel et physique, nous ne pouvons que constater que les études relatives à l'ensoleillement sont tronquées car elles ne prennent en compte que quelques immeubles aux alentours.

Cette étude néglige également les quartiers éloignés tels que le quartier de l'Hôtel-de-Ville. Ainsi, l'édification d'Hermitage Plaza entraînerait des pertes considérables d'ensoleillement, le 21 décembre à midi, pour les Courbevoisiens résidant entre les quais de Seine et la Mairie de Courbevoie et cette situation perdurerait dans la journée.

Pour les immeubles, les bureaux et les équipements publics à proximité du projet, l'impact ne peut nous satisfaire car les copropriétaires des Damiers Champagne perdront 51 % du temps d'ensoleillement par rapport à l'état actuel, les salariés de Neptune 77 %, l'hôtel Frasers suites entre 42 et 59 % selon la face du bâtiment ...

Par ailleurs, nous ne négligeons pas les incidences pour les habitants des autres quartiers de La Défense tels que la place de l'Iris (où seront relogés des habitants des Damiers !) ainsi que sur les écoles, collège et lycée qui seront déjà impactés par les projets Air², D2 ... De telles pertes d'ensoleillement ne sont pas tolérables car le soleil a un impact moral et physique sur les habitants et les salariés mais entraînent également une dévalorisation des immeubles.

Nous regrettons que cette étude isole complètement le projet en oubliant de l'insérer dans le plan global qui prévoit de nombreuses tours ayant les mêmes impacts de diminution de l'ensoleillement. A titre d'exemple, nous pouvons déjà constater que les projets Air² et D2 assombriront l'Est du quartier d'affaires où sont concentrés tous types de logements et d'équipements publics.

Il est à noter que les architectes avaient conçu le quartier anciennement Défense 1 de telle sorte que les immeubles du bord de Seine n'impactent pas ceux qui se situaient en retrait. Hermitage dénature cette conception de l'urbanisme qui prend en compte l'aspect humain des projets environnants.

- Accès et transports: ce point nous semble l'une des difficultés majeures, entièrement sous-estimée par le projet:

Nous tenons à vous rappeler la saturation actuelle de ces transports, dont pâtissent quotidiennement les usagers: 60000 usagers du tramway T2 voir plus dès 2012 avec le prolongement jusqu'au pont de Bezons, 200000 usagers de la ligne 1 et 1 000000 de personnes sur le RER A. Le prolongement jusqu'à La Défense du RER E n'est prévu que pour 2020, voire 2025. Ce projet et ceux qui s'inscrivent dans le Plan de renouveau de La Défense généreront des flux que l'offre de transports ne pourra résorber avant une décennie.

Concernant Hermitage Plaza, nous vous interpellons sur le fait que le projet aura un impact sensible sur les transports en commun avec un apport supplémentaire de 2353 personnes à l'heure de pointe du matin dont 1 022 qui viendraient en RER et 775 en métro. Cette estimation nous paraît fallacieuse car la station Cœur Défense où se trouve le RER A et où se trouvera le RER E, se situe à plus d'un kilomètre du projet. Les salariés privilégieront

donc le métro jusqu'à la station Esplanade. Or, cette dernière est régulièrement encombrée aux heures de pointe du fait qu'il n'existe qu'un quai central de surcroît exigü.

Au-delà de ces erreurs, ces dysfonctionnements auront pour conséquence un accroissement de la circulation automobile qui demeure minorée dans l'étude d'impact du projet. En effet, le maître d'ouvrage se réfère à une étude de l'EPADESA qui avait conclu au fait que 10,4 % des salariés venaient en voiture mais en l'espèce, cette étude stipulait également que les chiffres pouvaient varier en fonction des lieux des bureaux. La saturation des transports induit parfois le recours à l'utilisation du véhicule personnel.

- L'affichage « développement durable » de cette tour nous semble plus une affaire de communication qu'une réalité.
En effet, en matière d'énergie, le maître d'ouvrage se réfère constamment à la norme RT 2005. Or, depuis le 1^{er} janvier 2011, il convient de se conformer à la norme RT 2012 plus contraignante que la première.
De plus, dans la présentation du projet, Hermitage affirme à tort que le projet sera économe énergétiquement puisque la consommation des ascenseurs est négligée.
De même, tout nouvel apport énergétique par des panneaux solaires n'excèdera pas, comme pour le projet abandonné de tour Generali, 2 à 4 % de la consommation
- Du fait de la simultanéité des projets du Plan de renouveau de La Défense (tours Air', D2, Phare ...), le quartier d'affaires sera exposé à un accroissement des nuisances en tous genres (embouteillages d'engins de chantiers, déplacements piétons difficiles, nuisances sonores fortes, dépassement des seuils de pollution).
Nous tenons à rappeler que le maître d'ouvrage envisage la création d'une plateforme sur la Seine afin de limiter les impacts de chantier mais cette hypothèse reste conditionnée à un arrêté préfectoral. Or, une telle autorisation semble difficilement dé livrable du fait de la largeur du bras de Seine qui ne peut accueillir que deux péniches en circulation.
Par conséquent, nous doutons du fait que 85 % du trafic induit par le chantier serait pris en charge par voie fluviale, d'autant plus qu'une nouvelle enquête publique serait nécessaire pour qu'Hermitage obtienne « une autorisation non temporaire » pour le port envisagé.

Nous concluons en notant, même si cela peut apparaître subjectif, que ce nouveau projet de tours nous fait douter de sa bonne intégration dans l'urbanisme de La Défense car un déséquilibre va être créé au regard de l'axe historique partant du Louvre et se prolongeant jusqu'à Saint-Germain-en-Laye. De plus, Hermitage étaye son argumentation autour d'aménagements tels que la couverture de la RD 7 qui demeure du ressort de l'EPADESA. À ce jour, nous ne disposons d'aucune garantie quant à la concrétisation de cette opération coûteuse estimée dans un premier temps à plus de 60 millions d'euros.

Par conséquent, l'EPADESA et le maître d'ouvrage nous proposent un projet sous-tendu uniquement par des considérations économiques, au mépris total des locataires ayant subi des pressions, des riverains et usagers futurs, ainsi que du développement durable de notre Ville et de la Région. Malheureusement, ces conséquences négatives sont complètement sous-estimées et occultées.

Nous vous remercions par avance de l'accueil que vous accorderez à nos observations et que vous respecterez ces dernières en toute impartialité contrairement à l'enquête publique relative à la tour Carpe Diem que vous avez instruite.

S'il voulait être réellement positif, le Mouvement Démocrate proposerait un projet correspondant à un urbanisme maîtrisé, respectueux de l'environnement et des usagers de la Défense.

Avis de la commission d'enquête

Les observations reçues par la commission d'enquête démontrent que le public connaissait parfaitement le projet et qu'une prolongation de la durée de l'enquête n'était pas utile.

Les avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile, de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie, du Ministère de la Défense étaient disponibles au public. Ils étaient rangés afin d'éviter qu'ils soient subtilisés comme cela a été constaté pour une pièce du dossier.

Le paragraphe relatif à l'impact socio-économique est d'ordre polémique. La commission se borne à en prendre note.

Les études relatives à l'ensoleillement ne sont pas tronquées. La commission les a trouvées incomplètes sur le territoire de Neuilly et a demandé une étude complémentaire qui fait l'objet de l'Annexe n° 24.

Il n'entre pas dans une demande de permis de construire de présenter une étude de perte d'ensoleillement de l'ensemble des tours de la Défense.

Le projet aura un impact sur les conditions de transport, que ce soit automobile ou transports en commun mais, ceux-ci étant déjà saturés, il faudrait interdire toute nouvelle construction à la Défense ce qui ne paraît pas réaliste.

La norme RT 2012 n'est pas encore applicable.

Les considérations portant sur le plan de renouveau de la Défense ne concernent pas la commission d'enquête.

Observations portées dans les registres d'enquête

Cinq registres numérotés de 1 à 5 ont été remplis en mairie de Courbevoie contenant au total 106 observations.

Les observations portant les numéros 1 à 35 sont inscrites dans le registre n° 1

Les observations portant les numéros 36 à 65 sont inscrites dans le registre n° 2

Les observations portant les numéros 66 à 87 sont inscrites dans le registre n° 3

Les observations portant les numéros 88 à 102 sont inscrites dans le registre n° 4

Les observations portant les numéros 103 à 106 sont inscrites dans le registre n° 5

2 registres numérotés de 1 à 2 ont été remplis en mairie de Neuilly contenant au total 40 observations.

Les observations portant les numéros 1 à 34 sont inscrites dans le registre n° 1

Les observations portant les numéros 35 à 40 sont inscrites dans le registre n° 2

La commission d'enquête présente ses excuses aux personnes dont le nom aurait été déformé ou dont le contenu de leur observation n'a pas été totalement repris, certaines écritures étant particulièrement difficiles à lire.

Registres déposés en mairie de Courbevoie

Observation n° 1 du Groupe « UNE AUTRE AMBITION POUR COURBEVOIE »

Cette lettre a également été déposée en mairie de Neuilly sur Seine le 12 septembre 2011 avec une mise en page légèrement différente (Annexe 23).

Contenu de l'Observation

Introduction générale

Depuis le lancement de ce projet, le groupe "Une autre ambition pour Courbevoie" s'oppose à la construction des tours Hermitage.

D'abord par son amoralité et son scandale social. Ce projet détruit plusieurs centaines de logements locatifs pour les remplacer par des logements "de luxe". A l'heure où se loger devient la préoccupation majeure des Franciliens, un tel choix est une aberration. Par ricochet, les centaines de logements locatifs, sociaux ou non, aux alentours de ce projet, apparaissent également en danger.

Ensuite par son impact négatif sur le quartier. Ces tours, uniquement à destination d'une clientèle non résidente à l'année, tue la vie sociale du quartier la Défense 1 / Allée Mozart / Louis-Blanc. Pourtant, cette zone de la ville de Courbevoie a grand besoin d'aménagements accessibles à tous.

Enfin, par les nombreux doutes sur les aspects techniques, juridiques et financiers, ce projet semble de plus en plus aléatoire, et présente un risque majeur de friche urbain sur la Défense 1. Ces aspects sont plus amplement développés ci-dessous.

RAPPEL

A la suite d'un concours organisé par l'EPAD devenu l'EPADESA, le Groupe HERMITAGE a déposé un premier projet visant LA DEFENSE 1 et plus particulièrement les immeubles propriétés de la SA d'HLM LOGIS TRANSPORT filiale du Groupe RATP. Ces immeubles du chef de la raison sociale de son propriétaire étaient entièrement loués. Les conditions réglementaires d'application des baux étaient régies par les prêts « sociaux » contractés par LOGIS TRANSPORT pour acquérir lesdits immeubles auprès d'AXA précédent propriétaire.

Pour réaliser cette opération HERMITAGE doit se rendre propriétaire des immeubles de LOGIS TRANSPORT.

L'acquisition des immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORTS par le groupe HERMITAGE a fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente entre cette dernière Société et le Groupe HERMITAGE.

Le premier projet du Groupe HERMITAGE bien que très largement médiatisé avec le concours effectif de l'EPADESA n'a pas été mené à son terme à la suite d'un conflit entre le Promoteur et son architecte.

Le Groupe HERMITAGE a par la suite et pratiquement quatre ans après avoir déposé le premier projet, déposé un permis de construire visant la construction de deux tours de Très Grande Hauteur (TGH) et des bâtiments annexes, le tout à usage d'habitation largement revendiquée dans la communication du Groupe comme de « grand luxe » voire de « prestige » et par suite uniquement dédié à une clientèle dite « internationale » de très hauts revenus, les prix de revente évoqués dépassent 12 000 à 15 000 € du m² (valeur 2008) ; mais également à usage d'un hôtel de « grand luxe », Les bâtiments annexes étaient revendiqués pour être à usage de bureaux, de centre commercial de luxe, voire de centre de congrès et même de spa ...

C'est ce permis de construire qui fait l'objet de la présente enquête.

Les conditions de faisabilité de cette très importante opération ont été actées par un protocole intentionnel, lui aussi largement médiatisé en présence des Présidents de la République Française et de la Fédération de Russie, signé néanmoins entre la Société HERMITAGE et l'EPADESA. Outre les conditions d'acquisition des immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORT ce protocole visait comme une condition déterminante et nécessaire la réalisation aux frais exclusifs du Groupe HERMITAGE d'un espace public couvrant partie de la RD 7 (les quais de Seine) au droit des tours projetées.

A ce jour et selon des informations non démenties par le Groupe HERMITAGE, la promesse de vente n'a pas encore été suivie d'un acte authentique constatant d'une part le paiement du prix et d'autre part, évidemment, le transfert de propriété.

Aucune cession, et pour cause des droits à construire, visant les deux tours et les bâtiments annexes n'a pas été non plus contractée entre l'Aménageur EPADESA détenteur desdits droits et le Groupe HERMITAGE.

Dans le même esprit, aucune information sauf de vagues déclarations de principes du mandataire social du Groupe HERMITAGE, M. ISKANDEROV, ne sont venues confirmer ni le montant vérifié des dépenses engagées par ledit groupe, ni l'octroi d'un financement.

A ce jour et toujours sans éléments probatoires fournis par le Groupe HERMITAGE, il apparaît que ce dernier n'a jamais, ni en France, ni ailleurs lancé une opération d'une telle envergure.

Compte tenu du caractère particulièrement dérogatoire au droit commun de cette opération, même située dans une Opération d'Intérêt National (OIN) induit:

- par la complexité des conditions d'acquisition d'immeubles occupés soumis à un relogement obligatoire,
- par un protocole intentionnel visant la réalisation d'un objet architectural extérieur au permis mais déterminant dans la faisabilité générale de l'opération: la couverture d'une voie départementale,
- par des engagements pris par un Etablissement Public d'Aménagement dont l'actionnaire unique est l'Etat sans préciser le montant définitif des droits à construire à verser par le Groupe HERMITAGE,
- par les risques encourus par la commune d'assiette de l'opération: Courbevoie, dont le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est opposable à toutes les parties,

Notre Groupe et ses élus a souhaité revenir avant l'examen approfondi des éléments de l'enquête publique sur un certain nombre d'éléments nécessaire à la transparence des informations de cette enquête pour éclairer tous ceux qui voudront y participer ainsi que le Commissaire enquêteur dont il n'est pas nécessaire de rappeler tout l'enjeu que représente son avis définitif.

1- LE RELOGEMENT

S'agissant d'immeubles locatifs propriétés d'une SA d'HLM, toutes les conditions du relogement sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation et plus particulièrement par l'article L 443-15-1. Le relogement ne peut être effectué que par voie amiable sous le contrôle du Préfet. C'est-à-dire que les locataires sont parfaitement libres de juger de la pertinence des propositions qui leurs sont faites.

Le transfert de propriété auprès du groupe HERMITAGE ne pourra être constaté qu'après une complète libération des immeubles.

Les deux années passées ont démontré dans la pratique un grand nombre de pressions et de transactions opaques:

- une filiale du Groupe HERMITAGE a ainsi acquis des lots de copropriété dans un immeuble dit NEUILLY DEFENSE, à ce jour aucune information sur les conditions de financement de cette opération n'a été fournie au Conseil Municipal. Or le caractère social des baux pour cette partie des relogés (une quarantaine de famille en PLS) aurait normalement du faire l'objet de prêts « sociaux » abondés par l'Etat avec l'accord de la Commune et de son Conseil Municipal. Tel n'a pas été le cas. Les conditions de ce relogement partiel ne sont donc pas parfaites et un risque est maintenu sur la régularité des baux contractés dont d'ailleurs le Bailleur n'a jamais été dénoncé au Conseil Municipal, ce qui est pour le moins exorbitant du droit commun.
- Le dépôt d'un grand nombre de Permis de Démolir induits par la complexité des lots de volumes sert de chantage aux risques de démolition pour les résidents toujours présents, les différents intervenants laissant entendre le début de démolition même en milieu occupé!

En tout état de cause, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine garant de la légalité républicaine a récemment confirmé par voie de presse que 72 familles étaient toujours dans les immeubles concernés.

Nous constatons donc qu'en l'absence de relogement total de tous les locataires, cette opération projetée n'a pas la possibilité d'être, même partiellement initiée, ni moins encore démarrée. La présente enquête est de ce chef prématurée.

2- LES CONTENTIEUX DE L'OPERATION

La complexité de cette opération et l'empilement de multiples textes législatifs et réglementaires souvent contradictoires ont occasionné un grand nombre de recours visant le respect des conditions légales de l'entière opération et ce avant même l'analyse du permis de construire.

- Notre groupe et des Courbevoisiens directement impactés ont déposé conjointement un recours au Tribunal Administratif pour abus de pouvoir de l'aménageur dans le cadre de la signature du protocole intentionnel entre EPADESA et HERMITAGE. Ce recours est évidemment toujours pendant devant ledit Tribunal. La complexité des éléments de droits de ce recours ne permet pas de le résumer ici. Notre groupe par l'intermédiaire de son Avocat est néanmoins à la disposition du Commissaire enquêteur pour lui donner toutes les informations nécessaires à sa réflexion.
- Une association de locataires a également introduit une instance civile visant la résolution de la vente entre AXA et LOGIS TRANSPORT. Un premier Jugement ne s'est pas prononcé sur le fond. Le Tribunal a néanmoins reçu l'association comme bien fondée à « ester en justice » et a également acté le caractère non abusif de son assignation. Il y a tout lieu de penser que le jugement sur le fond mettra du temps à être rendu.
- De nombreux recours ont été déposés sur les différents permis de démolir, sauf erreur aucun jugement n'a été à ce jour rendu.
- Curieusement et faut-il le dire honteusement le Groupe HERMITAGE vient récemment d'assigner l'association de locataires et de résidents copropriétaires des autres immeubles en proximité de l'opération pour procédure abusive en lui réclamant 8 Millions d'Euros de préjudice!
- Il est dès lors évident que toutes ces actions judiciaires tant au civil qu'au Tribunal Administratif dénotent au minimum de graves difficultés juridiques qui ne font pas encore l'objet de jugements définitifs. Dans ces conditions l'actuelle enquête est prématurée

puisqu'elle vise à informer sur les conditions d'une opération dont la légalité pourrait être remise en cause.

3 - LE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Malgré des informations souvent répétées par le Groupe HERMITAGE et toujours remises à plus tard, ce dernier n'a toujours pas apporté la validation de l'octroi des financements nécessaires au coût d'une opération qu'il estime lui-même supérieure à 1 Milliard d'Euros voire 2 Milliards! Le Groupe HERMITAGE fait état d'une mise en fonds propres de 200 Millions d'Euros, un simple calcul arithmétique démontre que le compte n'y est pas! De plus fort, il est étonnant qu'un groupe de 4 Millions de capital social puisse engager sans garantie extrinsèque 50 fois son capital.

A cet égard, la responsabilité des co-contractants actuels ou futurs :

- L'EPADESA en ce qui concerne la vente des droits à construire à un promoteur ne présentant pas de garanties suffisantes pour garantir la bonne fin de l'opération,
- LOGIS TRANSPORT en ce qui concerne la vente des immeubles locatifs et son paiement par le Groupe HERMITAGE,
- La Ville par l'octroi d'un Permis de Construire non suivi d'effet,
- Le Conseil Général par l'acceptation de la couverture de la RD 7 (les quais de Seine) également non financé; pourraient être gravement engagés.

Dans l'argumentaire développé devant le Tribunal dans l'assignation délivrée à l'association de locataires pour leur réclamer 8 Millions d'Euros, le Groupe HERMITAGE fait lui-même, par l'intermédiaire de son avocat, état de ses difficultés à négocier un financement. C'est au minimum démontrer qu'il lui est particulièrement ardu de proposer d'autres garanties que son seul savoir faire. Lequel comme on l'a vu dans l'exposé des présentes est pour le moins historiquement peu validé ...

De plus fort, il argumente également sur ses difficultés de commercialisation, les multiples recours l'empêchant de pré financer cette opération par les ventes des lots à construire (appartements, bureaux, hôtel etc.). Il est à cet égard curieux qu'un professionnel de l'immobilier susceptible d'engager selon ses dires une opération de plus d'1 Milliard d'Euros ne compte que sur un seul financement de pré ventes, alors même que le contexte juridique et légal suffisamment ici rappelé, démontre à l'évidence qu'un tel financement ne peut pas être obtenu sans garantie extérieure à son capital, ni financement bancaire parfaitement validés.

Une fois encore notre groupe ne peut que s'étonner du laxisme des différents intervenants en période de grave crise financière sur les conditions de financement de cette opération. Le récent abandon du projet de la Tour GENERALI par le troisième assureur européen du même nom bien qu'extérieur au projet démontre à lui seul que les plus grands groupes dont le capital et la puissance d'investissement en fonds propres sont sans commune mesure avec celle du Groupe HERMITAGE (dont certains partenaires ont subi le contrecoup du crédit crash russe) y regardent à deux fois avant de consommer des fonds propres de plus en plus rares pour de tels objets architecturaux dont la commercialisation est de plus en plus difficile.

Notre Groupe exige une enquête impartiale sur les conditions de financement de l'opération à l'initiative d'un des co-contractants. Il est inouï que l'EPADESA ne communique pas sur sa recherche de garantie de la solvabilité du Groupe HERMITAGE. Il est aberrant en période d'impasse budgétaire que L'EPADESA comme aménageur dont l'actionnaire unique est l'Etat, détenteur des deniers publics, ne démontre pas au minimum, avant la cession des droits à construire que la solvabilité du Groupe HERMITAGE et ses garanties intrinsèque ou extrinsèque lui permettent de mener cette opération à son terme.

Nous considérons donc une nouvelle fois que l'enquête est prématurée tant qu'un audit impartial conduit par une administration de l'Etat n'aura pas validé le savoir faire financier du Promoteur pour que ce dernier soit au moins à l'équilibre des dépenses à engager et puisse régler le chantier.

4- LES ACQUISITIONS DU TERRAIN D'ASSIETTE

- A ce jour, aucune information n'a été fournie ni par LOGIS TRANSPORTS, ni par l'EPADESA, ni par HERMITAGE sur la bonne fin de l'acquisition des immeubles LES DAMIERS. Acquisition d'ailleurs impossible tant que le total relogement n'est pas effectué.
- Outre les droits à construire et les immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORT, plusieurs actifs immobiliers restent à acquérir par le Groupe HERMITAGE. Des informations collectées par nos soins, il apparaît que des transactions annoncées par ce dernier n'ont toujours pas été menées à bonne fin. Il resterait des parcelles bâties à acquérir.

Là aussi nous réclamons une parfaite transparence par l'Aménageur EPADESA sur la réalité du contrôle du terrain d'assiette de l'entière opération par le Promoteur. L'empilement des copropriétaires de l'ASL de la Défense 1, semble un frein manifeste à un parfait contrôle du foncier de l'opération par HERMITAGE. Or une fois encore cette opération ne peut être menée à bonne fin qu'à la suite de la constatation que toutes les acquisitions sont parfaites et régulièrement publiées.

Tel n'est pas encore le cas. Ce qui démontre une fois encore en l'état le caractère prématuré de l'enquête publique qui n'apportera pas l'information principale du contrôle du foncier par l'opérateur engagé auprès de l'EPADESA, ce qui engage évidemment la faisabilité technique de l'opération.

5- LA GESTION FUTURE DE L'OPERATION

La complexité de cette opération par le choix de la cohabitation dans un même projet de différentes typologies (Logements de grand luxe, hôtel de prestige, bureaux, centre commercial, centre de congrès, spa, etc.) ce qui sera une première en France interpelle sur la gestion future du complexe immobilier.

HERMITAGE a communiqué en son temps sur le fait qu'il pourrait assurer la gestion de l'ensemble en achetant directement les espaces qui ne trouveraient pas preneur dans l'attente d'une fin de commercialisation. Si une telle implication pourrait être analysée dans un premier temps comme une volonté pro-active de l'opérateur pour s'engager dans l'avenir. Nous craignons que cela soit plus difficile.

- Il est évident que le marché n'a jamais validé en France une telle opération. Certains espaces ou aménagement semblent difficiles à commercialiser en regard d'une faible rentabilité pour un investisseur. Leurs acquisitions par HERMITAGE ou une filiale ad hoc entraîneront des coûts complémentaires qui seront supportés par le seul promoteur en sus des coûts de réalisation de l'opération.
- Le droit actuel de la copropriété peut se révéler un frein tant à la commercialisation qu'à la gestion de l'ensemble futur. Là non plus, aucun élément n'a été fourni à ce jour par HERMITAGE sur sa vision de la gestion d'un condominium de type asiatique ou moyen oriental. Or le droit de la copropriété français est sans rapport avec les usages de ces aires géographiques immobilières.

- Dans la vision stratégique d'une clientèle de prestige internationale, il y a tout lieu de penser qu'une très forte proportion des appartements seront inoccupés d'une manière continue à l'année et verront un usage partiel lié aux aléas économiques des revenus des copropriétaires. Sans entrer dans le caractère amoral de livrer en période de crise de logement des appartements sans résident « fixe » impossible à acquérir pour le commun des mortels; l'exemple de DUBAI ou d'immeubles Singapouriens, Thaïlandais ou Malais en déshérences démontrent que les coûts d'entretiens (les charges) risquent de ne pas être payés, au moins dans les temps, par des résidents pour qui le recouvrement sera particulièrement difficile.
- A cet égard, le coût devrait être supporté par le seul hôtel et/ou l'investisseur en bureaux avec les risques adjacents de défaut d'équilibre financier pour l'entretien du complexe immobilier.

Une fois encore aucune communication ni validation ne sont apportées ni par HERMITAGE ni par EPADESA dont la fonction d'aménageur pourrait être mise en responsabilité au moins moralement dans un tel cadre.

Nous allons examiner si les éléments de l'enquête publique apportent des éclaircissements sur ces points. A défaut, nous souhaitons d'ores et déjà attirer l'attention du Commissaire enquêteur sur ces éléments qui remettent en cause sinon les conditions de l'opération à tout le moins sa pérennité une fois achevée.

6 - LA COUVERTURE DES QUAIS DE SEINE (RD7)

Nous rappelons dans l'exposé que ce point est une des conditions déterminantes de cette opération parfaitement précisée dans le protocole intentionnel entre EPADESA et HERMITAGE qui doit financer cet espace public. Ce point a par ailleurs été plusieurs fois confirmé par M. KOSSOWKI Maire de Courbevoie et Député des Hauts de Seine. Il semble indispensable pour la parfaite publicité de l'enquête que cette dernière intègre ce point et fournisse tous les éléments d'informations sur la prise en charge, la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les conditions techniques et le financement de cet espace public.

C'est pourquoi à la suite de cette déclaration préalable qui décrit le paysage de l'entière opération, nous allons étudier les éléments de l'enquête publique dont nous demandons d'ores et déjà la prolongation en regard de la complexité du projet, de telle manière que chacun puisse avoir le temps nécessaire et la sérénité suffisante à examiner les éléments et les pièces d'une opération dont les incidences sont extrêmement importantes pour Courbevoie et même pour le marché immobilier de la Région Ile de France.

Avis de la commission d'enquête

Le groupe « Une autre ambition pour Courbevoie » demande dès le début de l'enquête publique sa prolongation en raison de la complexité du projet soumis à l'enquête. Après lecture attentive de cette déclaration, la commission d'enquête, reformule les mêmes remarques que celles émises en réponse à la lettre de l'« Association Village » et ne juge pas nécessaire une prolongation de la durée de l'enquête.

Introduction générale :

La commission d'enquête estime que les termes « amoralité », « scandale social », « impact négatif sur le quartier » paraissent excessifs et ne veut pas engager de polémique à ce sujet.

Rappel :

Ce paragraphe retraduit l'historique du projet, il n'entre pas dans la mission de la commission d'enquête de donner un avis.

Le relogement :

Commission d'enquête :

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

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

Il est exact que la totalité des locataires n'a pas été relogée à ce jour, mais une grande partie l'a été et il est évident que les travaux de démolition ne pourront commencer tant que tous les habitants n'auront pas été relogés.

Contentieux de l'opération :

L'examen des contentieux en cours n'entre pas dans la mission de la commission d'enquête.

L'enquête actuelle informe le public sur le contenu de la demande de permis de construire déposé. Cette enquête fait suite à un arrêté préfectoral que la commission n'a pas à contester.

Financement de l'opération :

Ce point n'entre pas dans la mission de la commission d'enquête.

Les acquisitions du terrain d'assiette :

La commission d'enquête partage l'avis du groupe municipal dans la mesure où l'opération ne peut être menée à bonne fin qu'à la suite de la constatation que toutes les acquisitions sont parfaites et régulièrement publiées. Toutefois, cette condition n'interdit ni l'organisation d'une enquête publique ni la délivrance d'un permis de construire.

La commission d'enquête ne peut émettre un avis sur les conditions dans lesquelles un promoteur gèrera son investissement.

La couverture des quais de Seine :

Lors de la réunion tenue le 23 mai 2011 (Annexe 3) avec les représentants de l'EPADESA, il a bien été précisé que des travaux de couverture des quais de seine seront achevés en même temps que l'ouverture des bâtiments Hermitage.

Observation n° 2 de Messieurs DOLLING, Youseff ASSI et LECOQ
du conseil syndical du Champagne et conseil syndical du Dauphiné :

Contenu de l'Observation

Visite effectuée ce jour pour vous communiquer que nous allons constituer un dossier qui vous sera remis.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 3 de Mme Joëlle PARIS, conseillère municipale :

Contenu de l'Observation

Première prise de contact avec les études d'impact des deux ITGH.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 4 de C. AUGIER :

Contenu de l'Observation

Visite effectuée ce jour afin de prendre une première prise de contact et me rendre compte du périmètre impacté. Nouvelle visite avec commentaires écrits sera effectuée.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 5 de Madame Sylvie DECLETY :

Contenu de l'Observation

Beaucoup de questions se posent à première vue. Nous approfondirons celles-ci par écrit lors d'une prochaine visite.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 6 de M. Anthony KLEIN, conseiller municipal « Une autre ambition pour Courbevoie » :

Contenu de l'Observation

Premier examen du projet Bâtiments Ouest. Notre groupe rendra un avis après consultation des deux autres permis.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 7 signé illisible :

Contenu de l'Observation

Première visite.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 8 de M. Anthony KLEIN, conseiller municipal « Une autre ambition pour Courbevoie » :

Contenu de l'Observation

Premier examen du bâtiment Sud. Notre groupe rendra un avis après consultation des deux autres permis.

NB : un document de 11 pages agrafé page 3.

Avis de la commission d'enquête

Sans commentaire.

Observation n° 9 de Monsieur FESSY, « Association Village » :

Contenu de l'Observation

Nous considérons qu'il est impossible de pouvoir étudier trois dossiers représentant plus de mille pages chacun dans les conditions proposées.

Si l'on effectue une enquête publique, il me semble que pour donner un avis, il est indispensable de prendre connaissance de l'ensemble des documents écrits.

Surface impartie, deux tables de 2 m², une seule ne suffit pas à une personne de consulter l'étude d'impact et de se reporter au dossier en référence.

Si décision a été prise de mettre deux dossiers de trois permis en consultation, cela ne résout pas le problème.

Nous espérons que rapidement comme demandé dans notre courrier du 3 août, des dispositions supplémentaires seront prises pour un déroulement objectif de l'enquête publique.

PS : ce jour deux délégations pour étude des permis de construire se présentent au même endroit : 5 personnes.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne partage pas l'avis de l'« Association Village » en effet, si les dossiers paraissent importants, les différentes études sont communes aux trois permis et reproduites en trois exemplaires quasiment identiques. Les plans sont différents pour les trois demandes de permis de construire mais sont aisément lisibles. Une seule critique est acceptable, les caractères sont écrits dans une police trop petite et donc difficilement lisibles pour des personnes n'ayant pas une vue parfaite.

Les dossiers ont été présentés de la façon suivante : une table est affectée à chaque demande de permis de construire, une maquette et une exposition permettent d'avoir sans difficulté une vue d'ensemble du projet.

Observation n° 10 de l'Association Village :

Contenu de l'Observation

Trois dossiers Sud, Est, Ouest. A l'étude on s'aperçoit que l'essentiel des documents sont identiques dans leur contenu.

S'il y a trois permis, c'est que quelque part on trouve une différence.

Il est indispensable qu'un document permette de savoir les indications différenciables sans avoir à consulter tout le dossier.

Chaque bâtiment a sa spécificité.

Il est donc nécessaire que l'on indique ce qui doit être recherché pour se faire un avis différencié sans avoir, concernant les études d'impact, de rechercher dans les 500 pages.

Avis de la commission d'enquête

Cette observation contredit la précédente dans laquelle l'Association se plaignait d'avoir des dossiers trop importants.

Il est exact que les études sont pratiquement identiques dans leur contenu car elles traitent du projet dans son ensemble. La spécificité de chaque bâtiment se lit sans ambiguïté possible dans les dossiers de plan.

Observation n° 11 de Monsieur Jacques FLATELLIER, ex-adjoint au Maire :

Contenu de l'Observation

Je regrette que l'EPADESA n'ait pas pris en compte la voie royale de Versailles au Cadet Rousselle. Le Général de Gaulle avait fait mettre l'Arche dans l'axe. J'aurais aimé voir une Tour de chaque côté du Pont de Neuilly :

1. Afin de conserver les appartements sociaux, 250 logements les Damiers,
2. Eviter la densité et la concentration en un tel endroit,
3. La mairie de Courbevoie ne souhaite pas reloger les habitants ? Pourquoi ?
4. Problèmes techniques au niveau des sols, et la hauteur est insupportable.
5. Voir le règlement de l'ADP et surtout l'ombre des deux tours sur le quartier.
6. Et pourquoi pas des logements sociaux dans ces tours ?

Avis de la commission d'enquête

L'EPADESA a fait un choix qui ne reçoit pas l'unanimité ce qui est normal.

Toutefois :

- Tous les habitants des immeubles détruits seront relogés,
- Le quartier de la Défense est un quartier où densité et concentration existent,
- Les problèmes techniques ont été résolus,
- L'étude d'ensoleillement est détaillée dans le dossier pour Courbevoie mais insuffisante pour Neuilly. Un complément d'étude a été fourni à la demande de la commission.
- La législation impose à chaque commune la réalisation de logements sociaux.

Observation n° 12 de l'Association Village :

Contenu de l'Observation

Troisième visite : examen de l'ensemble des trois dossiers.

J'ai confirmation que, dans le seul but de respecter la législation sur l'enquête publique, on avait fait trois dossiers distincts.

Mais je répète qu'il est indispensable de créer un document permettant de trouver rapidement, sans consulter mille pages, la différence entre ces trois projets. A moins que, sciemment, on ait jugé que plus les dossiers seront complexes, moins il y aurait d'observations.

Avis de la commission d'enquête

Le Président de l'Association a rencontré le Président de la commission au cours de sa permanence du 20 septembre 2011.

Il lui a été confirmé que les documents d'étude (impact, incendie, ventement, etc.) étaient communs pour l'ensemble des trois demandes de permis de construire. Seuls les dossiers de plans étaient individualisés

Observation n° 13 de Madame F. GIRAUD :

Contenu de l'Observation

L'impact sur l'ensoleillement est incomplet et illisible pour le grand public. Quel sera l'impact sur l'ensoleillement du quartier Sainte Marie ?

Avis de la commission d'enquête

L'étude d'ensoleillement est une étude d'ensemble. Il n'est pas possible de fournir des informations personnalisées pour chaque habitant.

Commission d'enquête :

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

Observation n° 14 de l'Association Village :

Contenu de l'Observation

Nous demandons une réponse rapide à nos observations concernant le déroulement de l'enquête publique.

Avis de la commission d'enquête

Le Président de l'Association a rencontré le Président de la commission au cours de sa permanence du 20 septembre 2011. Ils ont convenu d'une possibilité de mettre un dossier supplémentaire à la disposition des associations. Les modalités de cette remise de documents seront finalisées lors de la permanence du lundi 26 septembre 2011.

Observation n° 15 de Monsieur Patrice BERNHARDT :

Contenu de l'Observation

Permis Sud et Est : deux tours grande hauteur. L'impact sur l'ensoleillement est incomplet et difficilement lisible pour le grand public. Nous demandons quel sera l'impact sur l'ensoleillement sur le secteur rue Molière, rue Sainte Marie, rue Racine et tous les étages des immeubles situés dans ces rues. Nous estimons que ces hauteurs sont beaucoup trop hautes.

Avis de la commission d'enquête

L'étude d'ensoleillement est une étude d'ensemble. Il n'est pas possible de fournir des informations personnalisées pour chaque habitant.

Observation n° 16 de Pierre-Yves MAUROIS, rue Molière :

Contenu de l'Observation

L'impact de tours d'une telle hauteur sur le voisinage sera important en termes d'ensoleillement et de durée de travaux.
Des bâtiments de hauteur plus limitée (inférieure à 200 m) semble plus compatible avec la vie de quartier sur les quais et l'ensemble du quartier mairie et rue Molière.

Avis de la commission d'enquête

La proposition de M. Maurois de réaliser des tours de hauteur inférieure à 200m n'a pas été retenue par la société Hermitage.
Les impacts en matière d'ensoleillement et de durée de travaux figurent dans le dossier présenté à l'enquête.

Observation n° 17 de Monsieur LECOQ du Damier du Dauphiné :

Contenu de l'Observation

Les « Damiers » sont un ensemble architectural réalisé par M. Michel FOLLIASSON, second prix de Rome 1956 et chevalier de la Légion d'Honneur en 2006. L'autre architecte associé étant Jacques BINOUX. Cet ensemble d'immeubles fait partie de l'architecture remarquable du 20^{ème} siècle. Le projet mirobolant du groupe Hermitage ou NAZVANIE, ex MICA... endetté de 394 milliards de dollars, se propose d'éradiquer une partie de cet ensemble merveilleux ce qui le rendra estropié. Il faut conserver l'harmonie de ce quartier. Depuis l'arrivée de ce projet, notre vie quotidienne est devenue cauchemar. Nous devons faire face à

des réunions, des meetings, des débats, des colloques, des entretiens, passer notre temps à lire et à écrire des jargons abscons, se faire assister d'avocats, déplacer des huissiers de justice, courir de la mairie au service d'urbanisme. Une dizaine de permis de construire, trois enquêtes publiques. Comment un citoyen lambda peut-il affronter cet univers péremptoire ? Nous nous sentons agressés et nous voulons préserver le cadre de notre vie quotidienne. Je viens de lire dans « De facto Mag » mai 2011 par Isabelle William, chef de projet urbaniste à De Facto, « les transports en commun restent un point noir pour tous. »

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de M. Lecoq défavorable au projet.

Observation n° 18 de Monsieur Ludovic GINDRE :

Contenu de l'Observation

Vivement que le projet commence ! Ces deux tours auront un impact positif sur Courbevoie, sur les commerces aux alentours, sur l'emploi.

Cela va dynamiser le quartier. Exit les vieux immeubles des Damiers qui sont moches, insalubres. Je suis pour ce projet.

VIVE LES TOURS HERMITAGE.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de M. Gindre favorable au projet.

Observation n° 19 de Madame Stéphanie COLIN :

Contenu de l'Observation

Les projets immobiliers se multiplient (tour Hermitage, Tour Phare, Pont de Courbevoie) créent de nombreuses nuisances. Le tout n'est pas d'améliorer l'attractivité de Courbevoie. (CF des accords sur le site Internet de la mairie) Mais il faut aussi penser aux conditions de circulation. A ce jour, tous ces projets vont être à l'origine de l'afflux de nouveaux résidents permanents et de salariés. Ce phénomène va provoquer le congestionnement de la circulation dans Courbevoie (entrée et sortie de la commune). De tels projets ne peuvent être envisagés que conjointement, la voirie est aménagée en conséquence et si un véritable renouvellement de la politique des transports en commun est engagé. Ce qui ne semble pas être le cas. De plus la hauteur de ces tours me semble excessive (problème d'ensoleillement).

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que le projet présenté à l'enquête va avoir un effet sur des transports en commun déjà saturés. La question se pose en ces termes : faut-il annuler tous les projets d'aménagement de la Défense en raison de l'encombrement des transports en commun ? Où faut-il porter la plus grande attention à l'amélioration des conditions de transports en commun pour permettre la modernisation du quartier de La Défense

La commission d'enquête prend acte de la position de M. Lecoq défavorable au projet.

Observation n° 20 de Monsieur TALIAN, 3 Passage de Seine à Courbevoie :

Contenu de l'Observation

Les tours de plus de 320 m de hauteur devant la Défense vont occulter toute l'HISTOIRE du centre d'affaires. Hermitage, les Russes, sera son nom ! Vendez tout aux nouveaux riches ! Ne pleurez pas quand le Pays ne sera plus !

Pourriez-vous me dire pourquoi vous faites l'enquête publique après avoir dépeuplé le quartier des Damiers ?

Pourquoi vous ne proposez pas aux habitants qui veulent habiter leurs appartements d'acheter dans les nouvelles constructions (je doute que les tours vont se faire) au prix raisonnable en sachant que Sogis transports nous a pris notre droit de péremption en 2001 ?

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne veut pas entrer dans ce genre de polémique.

Observation n° 21 de Madame Sonia T. SOUILLES à Neuilly sur Seine :

Contenu de l'Observation

Le projet Hermitage !... est scandaleux tous niveaux : nuisances multiples exposées longuement à Monsieur le commissaire Maupoumé à même d'en apporter le détail à qui de droit. Les arguments de notre médecin XX qui etc... etc... Vive la France et ses scandales financiers !

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne veut pas entrer dans ce genre de polémique

Observation n° 22 de Madame Arlette BIGOT :

Contenu de l'Observation

Ces tours... leur projet apporte des questions d'impact sur l'environnement en général, urbain (circulation, transport), ensoleillement, vent, inondations etc. Monsieur Maupoumé a pris des notes et je resterai vigilante pendant toute l'enquête car le projet dans son ensemble donne des inquiétudes graves.

Avis de la commission d'enquête

Le projet a bien entendu des impacts sur la situation actuelle. Ces impacts sont décrits en détails et résumés dans le dossier mis à la disposition du public. Pour chaque impact, il est indiqué les mesures compensatoires prévues.

Observation n° 23 de Madame BLANC :

Contenu de l'Observation

Je souhaite une autre ambition pour Courbevoie.

Je suis contre ce projet et la construction des deux tours Hermitage pour les raisons indiquées dans le manifeste du 12/09/11.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de Madame Blanc défavorable au projet.

Observation n° 24 de Madame HAULOT, propriétaire au 13 place des Dominos :

Contenu de l'Observation

Plusieurs questions :

1. Qu'en sera-t-il des parkings pendant la durée des travaux, où pourrons nous nous garer si le parking des saisons est fermé ?
2. Quelles seront les nuisances dues aux travaux et comment nous, les riverains, en serons nous informés ?
3. Comment être sûr de la fiabilité financière de la société qui est maître d'ouvrage ?
4. Quels impacts sur les charges des habitants des immeubles des Damiers notamment pour le chauffage et l'association en charge de ces questions ?

Avis de la commission d'enquête

1. Les emplacements des autres parkings seront maintenus pendant la durée des travaux.
2. Les nuisances dues aux travaux sont détaillées dans le dossier d'enquête.
3. Le contrôle de la fiabilité de la société Hermitage n'entre pas dans le domaine de la commission d'enquête.
4. Cette question sera traitée dans le cadre d'un protocole en cours d'élaboration entre la société Hermitage et l'association.

Observation n° 25 de l'Association Village :

Contenu de l'Observation

Rencontre avec le CE pour répondre à notre demande d'un bon déroulement de l'enquête publique.

Avis de la commission d'enquête

La commission s'est dite prête à mettre un dossier complet à la disposition des associations selon des modalités à définir. Elle a contacté le service responsable de la Mairie qui a mis trois tables (une par dossier) à la disposition du public pour consulter les dossiers en dehors des heures de permanence de la commission.

**Observation n° 26 de Monsieur Philippe KALTENBACH,
Maire de Clamart et Vice-Président du Conseil Régional d'Ile de France :**

Contenu de l'Observation

Monsieur P. Kaltenbach était accompagné de Madame Brigitte Gonthier-Maurin, sénatrice des Hauts de Seine et de Monsieur André Gattolin, responsable associatif des Hauts de Seine. Ils marquent leur opposition à un projet pharaonique car :

1. Il conduira à la destruction de plusieurs centaines de logements locatifs, sociaux ou non, qui seront remplacés par des logements de très grand standing dont le prix futur est estimé à plus de 12 000 € le m². Ce projet aggravera la crise du logement.
2. Il aura un impact négatif sur la vie sociale du quartier (Défense 1 – Allée Mozart – Louis Blanc), en dégradera le cadre de vie sans apporter de réponse aux besoins des habitants.
3. Un certain nombre de doutes sur l'aspect technique, juridique et financier sont de nature à remettre en cause sa faisabilité. L'EPADESA n'ayant pas, en outre,

communiqué sur sa recherche de garantie de solvabilité du groupe Hermitage qui pourrait ne pas être en mesure de mener à son terme cette opération.

4. L'ensemble des raisons exposées ci-avant laisse à penser qu'il ne pourrait être achevé et donc présenter un risque de friche urbaine.
5. Ils considèrent que l'enquête pour le projet des tours Hermitage est prématurée et que sa durée d'un mois, la même que pour le simple aménagement d'une rue, est largement insuffisante. La prolongation de l'enquête est donc demandée par les trois signataires du texte agrafé au registre déposé en mairie de Courbevoie.

Pour l'ensemble de ces raisons qui laissent à penser que ce projet pourrait ne pas être achevé et donc présenter un risque de friche urbaine, nous considérons que l'enquête pour le projet de tour Hermitage est prématurée et que sa durée d'un mois, la même que celle pour l'aménagement d'une rue est largement insuffisante. Nous demandons donc sa prolongation.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de Messieurs Kaltenbach et Gattolin et de Madame Gonthier-Maurin.

Elle tient toutefois à préciser les points suivants :

- il a été prévu une exposition dans le hall de la Mairie de Courbevoie et une maquette présente très clairement l'implantation de l'ouvrage.
- deux dossiers ont été mis à la disposition du public, avec tables et chaises en nombre suffisant pour que le public puisse les consulter dans un certain confort
- dix permanences ont été prévues, dont deux le samedi, pendant lesquelles un commissaire enquêteur a pu répondre aux questions du public ou améliorer, si nécessaire, les conditions d'examen des dossiers,
- la commission n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête. Elle souligna que pour d'autres enquêtes, portant sur des projets tout aussi complexes, ont également duré un mois et n'ont pas été prolongées.

La commission a noté que la destruction d'immeubles rendue nécessaire par le projet Hermitage Plaza a été décidée après qu'Hermitage ait menée une étude sociologique de la population concernée afin de la reloger dans de meilleures conditions (appartements plus grands, situés dans le même quartier – pas de changement d'école pour les enfants – loyers moins élevés). Ces immeubles datent de 1976 et sont mal entretenus. Les conditions de relogement n'ont pas semblé donner lieu à insatisfaction des personnes concernées : d'ailleurs, aucune n'est venue se plaindre. L'évaluation du prix des logements qui seront mis à disposition dans les tours Hermitage n'est pas de la compétence de la commission qui considère que la résolution de relogement a été faite au mieux des intérêts de chacun.

La commission estime que le projet, basé sur un principe de mixité de programmation et d'usage, aura un impact positif sur la population locale (résidents et visiteurs/employés des bureaux et services). La population « nouveaux résidents-public-clients) représentera près de 60% de l'apport et contribuera à une évolution du mode de vie dans le quartier Défense 1.

De ce fait, la commission d'enquête pense que le projet Hermitage Plaza aura un effet de levier pour la requalification du quartier Défense 1. L'EPADESA ayant pris d'autre part l'engagement de réaliser les aménagements qui lui incombent (couverture de la RD7, voies piétonnes, espaces publics) au même niveau de qualité que les nouveaux immeubles Hermitage, et en phase avec le développement du projet.

Commission d'enquête :

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

Comme exposé dans les réponses données plus haut (observation n°1), il n'entre pas dans les compétences de la commission d'enquête de juger les capacités financières de la société Hermitage.

Observation n° 27 de Monsieur Nicolas REY :

Contenu de l'Observation

Je m'oppose à ce projet de tours Hermitage car cela va générer un grand afflux d'usagers dans les transports en commun déjà (mot illisible) et cela va porter une ombre sur les autres immeubles du quartier, dont je suis moi-même habitant.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de Monsieur Rey défavorable au projet.

Observation n° 28 de Madame Christelle HOCQUET :

Contenu de l'Observation

Je m'oppose au projet qui va provoquer des nuisances pendant les travaux. Je suis contre le principe d'expulsion des occupants actuels des immeubles à détruire. De plus notre immeuble va être à l'ombre l'après-midi et en soirée.

Fonds et capitaux russes ? Quelle origine et quelle obligation de fin de travaux, le doute est permis ?

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de Madame Hocquet, défavorable au projet, mais ne peut lui apporter de réponse précise quand au manque d'ensoleillement de l'immeuble où elle réside puisqu'elle ne l'indique pas.

Concernant les nuisances durant les travaux, le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre des mesures compensatoires pour les quelles la DRIEE a demandé un contrôle strict. Nous ne pouvons que souscrire à cette demande. Les mesures compensatoires des nuisances (poussières, bruit, pollution des sols) sont parfaitement décrites dans l'étude d'impact du projet.

Pour ce qui est de l'origine des fonds et les craintes émises sur l'obligation de fin de travaux, la commission renouvelle la réponse faite à Mme Haulot (observation n°24).

Observation n° 29 de Madame M.F QUILLET 11 Place des Dominos (Damiers Dauphiné) :

Contenu de l'Observation

Ce projet pharaonique me pose un problème en ce qui concerne la démolition, toutes les nuisances que nous allons devoir supporter en matière de bruit, poussières qui ont un impact sur notre santé pour moi et mon époux. Vivre à l'ombre de deux tours de plus de 300m de haut n'est guère réjouissant.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des craintes de Madame Quillet. Concernant les nuisances dues au chantier, qui va effectivement durer plus de 3 ans, nous renouvelons notre réponse faite plus haut (observation n°28).

Concernant la quantification de perte d'ensoleillement, il est certain que l'immeuble Damiers de Dauphiné aura une perte dite « moyenne » (étude d'impact pages 328 à 330), particulièrement du 15 août au 15 avril.

Observation n° 30 de Madame Evelyne LEVY, Damiers Champagne :

Contenu de l'Observation

Face à la crise, je souhaite faire tout d'abord cette remarque :

Voilà des mois que le groupe Hermitage recule l'échéance de la clôture de son plan de financement du projet et, dans ce contexte de crise économique généralisée, il me paraît très improbable qu'un groupe ne disposant que de 200 millions d'euros de fonds propres puisse envisager une construction dont le coût initial est fixé à 2 milliards d'euros !

Je m'interroge aussi sur le coût foncier et les droits à construire?

Avons-nous bradé notre Patrimoine?

Les autorisations de démolir ou de construire n'ont-elles pas été données trop vite, sans faire les enquêtes ou attendre les résultats des études qui s'imposent ?

N'allons-nous pas entamer des travaux dont les coûts exorbitants retomberont sur la Nation, la Région, le Département et donc les citoyens contribuables que nous sommes ??? N'allons-nous pas vers un nouveau « trou des halles » trou béant pendant de nombreuses années?

Notre quartier et nos immeubles en damier présentent de nombreux avantages que les habitants ne sont pas prêts à perdre:

- Une impression de Village: quartier piétonnier, tranquille, pas de danger pour les enfants, pas de circulation de voiture, pas de bruit. "
- Des immeubles sagement construits afin que chacun puisse recevoir un maximum d'ensoleillement, la majorité des appartements, bâtie en damier, jouissant de terrasse ou de Balcon ensoleillés toute l'année.

Ce quartier a été laissé à l'abandon depuis de nombreuses années et ce malgré les lois qui l'exigent, car en 25 ans, ni l'UAP, ni AXA, malgré les injonctions, n'ont procédé aux ravalements qui s'imposaient...

Et c'est donc avec joie que j'accueille ce projet de rénovation du quartier de La Défense 1 avec son aménagement des Berges de la Seine et ce nouvel espace public, couvrant la RD7 et qui permettra d'accéder pour se promener directement à ces berges.

Mais ce projet va amener beaucoup de désagréments pour les habitants de ce quartier sans parler de la démolition de logements sociaux, remplacés dans le projet, par des appartements et des commerces de luxe ! et beaucoup de réponses à nos questions n'ont pas encore été données :

- Mesure précise de la perte d'ensoleillement et des ombres portées sur le quartier,
- Vents additionnels qui s'ajoutent au vent que nous avons déjà ...
- Saturation de la station Esplanade de La Défense, les escaliers d'accès mesurent moins de deux mètres de large, il ne rentre que trois personnes à la fois et encore !, on subit déjà la saturation alors que les tours First et Gan ne sont pas encore en pleine activité.

- Le nouveau «super Métro» et la ligne Eole ne résoudre en rien ce problème de densité à la Station (habitants et travailleurs du quartier), les quais déjà très étroits ne peuvent être agrandis!
- Désagréments prolongés causés par ses nouveaux travaux, au minimum six années supplémentaires de travaux. Nous sortons de six années de travaux pour la Tour First (avec deux années de retard sur son projet initial). Les habitants ont du se battre personnellement contre les bruits des ouvriers travaillant en trois huit, bruit durant parfois de 24h sur 24h ... La poussière et les différents matériaux qui s'envolaient au vent, ont dégradé nos terrasses, nos balcons et nos plantations sont mortes.

S'il est vrai que je peux m'habituer à l'idée de voir surgir les deux tours jumelles Hermitage Plaza (malgré le 11 septembre 2001), un des immeubles Bâtiment Ouest (bureau, commerces), apparu du jour au lendemain, me pose vraiment problème. Il viendrait, construit en hauteur, sur l'ancien centre commercial qui lui n'avait aucun étage et en devant de l'ancien Damier Bretagne, juste sous notre nez !

Adieu tranquillité, le sans vis-à-vis, le soleil...

Ce bâtiment serait plus ou moins en alignement avec les Appartements-hôtels actuels et un tout petit peu plus haut que lui, environ 14 à 15 étages du Damier Bretagne.

Plus question de se croire en vacances sur nos magnifiques terrasses, en maillot de bain l'été, nous aurions en permanence des invités surprises sous nos yeux !

Si personnellement, je finis par accepter ce projet, je ne l'accepterais pas dans son intégralité et je rejette totalement la construction de l'immeuble Ouest bureau et commerce pour sa hauteur et sa proximité du Damier Champagne !

EN CONCLUSION :

Après avoir consulté les résultats des études, je regrette que ces résultats ne soient mis à notre disposition seulement maintenant. Ce projet présente pour moi et les habitants du Damier Champagne d'énormes inconvénients ;

1. Saturation de la station Esplanade de la Défense.
2. Permis Ouest perte totale du sans vis-à-vis, l'immeuble (bureaux 3) se trouve à moins de 8 mètres de notre immeuble, juste sous notre nez (pas de dimension précise dans le dossier.
3. Impact du projet général sur Damier Champagne pour ensoleillement et ombre : 1 285 heures de perte totale ou réduite d'ensoleillement, soit 40 % sur la situation antérieure, soit 1 h 45 à 4 h de perte de soleil (avec des périodes mensuelles importante (p. 479). Le Damier Champagne est la deuxième façade la plus impactée par le projet (p. 480) = consommation EDF, chauffage beaucoup plus importante.
4. Vents : la zone de turbulence au pied de la Tour First à l'Ouest s'intensifie, ainsi que sur la Place des Saisons, que ce soit en hiver, à l'Ouest et à l'Est, l'inconfort des piétons est maximum. Les façades des Damiers Champagne sont, du fait du projet, plus exposées en toiture et dans l'aile Est du bâtiment.
5. Dégradation de la propagation des ondes (radio FM, télévision numérique...)
6. Nombre de places de parking réduit pour les habitants du quartier de 50 %.

Je suis donc de plus en plus pessimiste sur le projet global qui nous apportera trop d'inconvénients.

Avis de la commission d'enquête

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

Il n'appartient pas à la commission de donner un avis sur les garanties financières du projet. En revanche, elle reconnaît que la plupart des arguments développés par Madame Levy sont valables et justifient que les habitants des Damiers soient opposés au projet.

Il est certain qu'un tel projet aura un impact sensible sur les transports en commun et modifiera notablement les conditions de transport de la population. Les projets à courts terme dans les TC (RER ligne A – Métro ligne 1 – Tramway ligne T2 – train Transilien La Défense-Paris St Lazare) réduiront les effets négatifs dus à la présence des deux tours et du bâtiment Ouest du projet Hermitage. Sans parler des projets à plus long terme (10 ans).

Il est exact que les habitants des Damiers vont subir des préjudices en raison de la situation du projet Hermitage : diminution de l'ensoleillement, augmentation du ventement, augmentation des passagers des transports en commun, sans parler des désagréments que vont leur causer les travaux

La commission note que Madame Levy « accueille avec joie » le projet qui conduira à la rénovation de son quartier (Défense 1). Elle rappelle que le projet s'inscrit dans le plan de renouveau de la Défense qui a pour but de contribuer à la modernisation du quartier de la Défense.

L'aspect « village » du quartier Défense 1 ne lui semble pas remis en cause par le projet Hermitage : la création d'une superficie nette de 10 000 m² à usage de commerces semble le démontrer.

Le fait de prévoir des logements pour étudiants dans le bâtiment Ouest amènera également une certaine dynamique de vie dans le quartier.

Aujourd'hui, une grande partie des tours-immeubles de la Défense ne respectent plus les normes environnementales et leur rénovation est au cœur des enjeux écologiques.

Le quartier de la Défense 1, pour sa part, est pénalisé aujourd'hui par un isolement, tant vis-à-vis des autres quartiers de la Défense que de la ville de Courbevoie. De plus, les rumeurs locales évoquent des problèmes d'insécurité au delà du quartier Défense 1 au nord de la rue du Général Audran.

La remarque de Madame Levy sur le nombre de places de parking est exacte. L'aménageur EPADESA a été interrogé à ce sujet (Mme Pichat chef de projet). Il a été répondu à la commission qu'une étude était confiée à la Sepadef (société qui exploite des parkings) sur ce sujet. Les pertes de places de parking devraient être compensées par la réouverture des parkings de la rue de l'Ancre et Audran. D'autres parkings seront rénovés afin de combler la perte subie.

Il appartient à la commission de faire un choix dans son rapport, entre l'intérêt général de l'ensemble de la Défense et l'intérêt particulier des habitants du Damier. Le projet Hermitage apparaît à la commission comme un facteur essentiel de redynamisation de la Défense. Il permettra la couverture des quais de Seine, la reconquête des bords de Seine, un meilleur lien entre la ville de Courbevoie et La Défense. C'est un projet d'intérêt général pour le quartier, la ville de Courbevoie et la métropole.

La commission prendra sa décision après avoir examiné l'ensemble des avis exprimés au cours de l'enquête.

Observation n° 31 de Monsieur William GUEZ, 6 rue Molière à Courbevoie

Contenu de l'Observation

J'ai consulté le dossier du projet Hermitage et après réflexion et discussion avec mon voisinage, je suis totalement opposé à cette construction qui, selon moi, comporte plusieurs

aspects négatifs et présente des inconvénients majeurs par rapport non seulement à la zone de mon habitation mais aussi à la ville de Courbevoie qui perdra beaucoup sur le plan esthétique. Mes arguments, quant à mon opposition à ce projet, sont principalement la zone d'ombre qui s'étendra sur mon quartier, entraînant une surconsommation de chauffage en période d'hiver et aussi la hauteur de ces tours qui défigure l'image de la ville. Il y a aussi le fait que la multiplication des tours, dans des quartiers qui s'étendent de plus en plus dans cet espace de la Défense, enlaidisse l'entrée de la ville et de plus je remarque que beaucoup d'immeubles sont inoccupés.

En résumé, je suis très opposé à ce projet pour tous les inconvénients qui me semblent en découler.

Avis de la commission d'enquête

S'il est certain que le projet apportera des nuisances à la zone d'habitation de Monsieur Guez, la commission ne considère pas que la ville de Courbevoie en pâtira sur le plan esthétique. La rue Molière, située à 800 mètres du site du projet Hermitage, en direction du pont de Levallois (au N/E du pont de Neuilly) ne sera pas concernée. Et ne sera pas dans l'axe des ombres portées des deux tours.

Monsieur Guez remarque, à juste titre, que beaucoup d'immeubles sont inoccupés, il souligne ainsi le problème qui se pose à la Défense : soit moderniser le quartier par la construction ou la rénovation des tours, soit voir les tours se vider de leurs occupants en raison d'importance des charges et conduire ainsi ce quartier à l'abandon.

Observation n° 32 de Monsieur REVILLON, 11-15, quai du Président Paul Doumer

Contenu de l'observation

Nous notons pour les riverains 11, 15, quai Paul Doumer une importante nuisance sonore et de poussière durant toute la durée du chantier. Le stationnement des berges durant plus de cinq ans de tout notre immeuble. Pourquoi la couverture de la RD7 s'arrête-t-elle aux dessertes. Elle pourrait aussi concerner les immeubles Neptumes-Clayau 11/15 Paul Doumer ou les nuisances sonores sont importantes et ou la circulation et l'accès aux berges des piétons est inexistante.

D'autre part, la sécurité sur ce secteur n'est déjà pas assurée notamment la nuit, cambriolages, destructions, hold-up,

Ce devrait être pire pendant le chantier (plus de 2 500 personnes) qu'a-t-il été prévu pour cela ?

Nous craignons des effets nocifs pour de nombreux occupants de l'immeuble : bruit, poussière, nappe phréatique, qui demandent des compensations et prise en compte.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête reconnaît que le chantier de construction apportera des nuisances aux riverains en dépit des mesures prises pour les atténuer.

Un des objectifs du projet est justement d'animer le quartier de Défense 1 grâce à la présence simultanée de bureaux, de logements, de galeries marchandes, de salles de spectacle. Ce dispositif devrait contribuer à augmenter la sécurité de ce secteur.

Observation n° 33 de M. BICHAT

Contenu de l'observation

Ce projet me semble très intéressant. Il apportera un nouveau dynamisme au quartier de la Défense.

Cela va créer des emplois qui, j'espère profiteront aux jeunes qui sont au chômage.

Le fait que les tours soient mixtes avec des logements et des bureaux est une très bonne chose.

Avis de la commission d'enquête

La commission constate que Monsieur Bichat approuve le projet et a bien compris l'objectif du projet Hermitage.

Observation n° 34 de M. Frank MAURIN

Contenu de l'observation

Je tenais à apporter tout mon soutien à ce formidable projet ! Enfin quelque chose d'ambitieux ! Nous en avons grand besoin ! D'un point de vue de l'architecture, c'est une réussite. D'un point de vue dynamisme, cela va générer des emplois à long terme. Cela permet également de faire disparaître ces verrues que sont les Damiers qui polluent notre champ visuel au quotidien.

Enfin ça bouge, enfin nous avançons ! Je suis effaré de lire certains commentaires qui sont probablement la résultante d'intérêts personnels et qui, en aucun cas, ne tiennent compte que la ville a besoin d'avancer, d'être dynamique, de vivre avec son temps !

Alors, je soutiens pleinement les tours Hermitage et j'espère que d'autres projets verront le jour.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'avis favorable de Monsieur Frank Maurin.

Observation n° 35 de M. Jean CASANON 43 avenue Marceau

Contenu de l'observation

Projet qui aurait pu être magnifique s'il n'avait été à la Défense en 2011, les temps de crise que nous vivons, et qui ne cesseront pas de si tôt, ne sont pas à la construction de tours gigantesques à des coûts exorbitants par des entreprises étrangères dont la solidité financière est plus que douteuse. Détruire tout un parc de logements sociaux est inadmissible pour le remplacer par des logements de luxe dont notre commune n'a rien à faire. Monsieur le Maire avait évoqué au début de son mandat la volonté d'une ville à taille humaine, il nous propose la ville métropolis qui détruit le tissu social. Courbevoie doit rester la ville populaire qu'elle a toujours été. Qui va acheter des logements au prix du m² plus cher que dans les plus beaux arrondissements parisiens ? Qui va prendre une chambre d'hôtel de luxe dans un quartier froid et mortel quand, pour le même prix, il pourra s'offrir le Ritz, le Crillon, le Plaza à quelques mètres des taxis ? Qui va faire ses courses dans ces nouvelles boutiques face à l'offre pléthorique des 4 temps ? Ce projet ne respecte pas non plus la dynamique architecturale de la Défense, décentrée, rompant l'échelonnement des hauteurs, il est comme un intrus dans l'ensemble existant. Enfin, en ces jours de commémoration des Twins de New York, a-t-on prévu vraiment le risque terroriste ? Dernier point, faire plus haut que la Tour Eiffel est une véritable provocation envers cette vieille dame et ce qui fait Paris.

Détails : les modalités de consultation de cette enquête sont iniques. Le cahier doit être annoté au premier étage de la mairie alors que la présentation du projet est au Rez-de-Chaussée. Cela n'incite pas les citoyens à exprimer leurs remarques.

Avis de la commission d'enquête

L'observation de Monsieur Casanon est pertinente. La rentabilité économique d'un projet d'une telle envergure est un pari sur l'avenir. Le bon sens laisse à penser que la société Hermitage, qui a déjà engagé sur ses fonds propres des montants importants, ne va pas prendre le risque de se lancer dans de telles dépenses sans s'être assurée que le projet est finançable.

La commission n'a pas à se prononcer sur le reste de cette observation. Toutefois, il est nécessaire de rectifier que le projet n'est pas plus haut que la tour Eiffel, que le risque d'attentat a été pris en compte puisque le cabinet consultant est le même que celui qui a analysé les conséquences de l'attentat de New York ce qui a conduit les architectes à opter pour l'utilisation d'une structure mixte constituée d'un noyau en béton armé et d'une mégastructure métallique en façade.

Enfin, la commission ne peut accepter la critique sur les modalités de la consultation, en effet le registre et le dossier d'enquête ont toujours été situés dans un même local. La maquette et l'exposition présentées dans le hall de la mairie de Courbevoie ont pour but de contribuer à une meilleure information du public.

Observation n° 36 de M. Christophe LAMELLE

Contenu de l'observation

Première note de ce registre, peut-être un signe, enfin merci pour ce projet à contre sens de tout ce qui se réalise depuis 30 ans sur la Défense. Il est vrai que l'unique fait toujours peur mais malheureusement il est un sentiment très national. Merci à cet opérateur de nous apporter son talent, son savoir, son génie et très certainement son entêtement et sa persévérance. Allez au bout.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'avis de Monsieur Christophe Lamelle, favorable au projet.

Observation n° 37 de Mme Evelyne LEVY, Damiers Champagne

Contenu de l'observation

Cette lettre est la copie de l'observation n° 30 et ajoute le PS suivant :

Cette remarque n'a malheureusement pas été marquée dans le cahier de la commission d'enquête :

Servitudes aéronautiques :

... un édifice d'une hauteur supérieure à 304 NGF interfère avec le dispositif de circulation aérienne de la région parisienne, notamment utilisé par les aéronefs en provenance et à destination des aéroports Paris Charles de Gaulle et Paris Le Bourget...

A la réunion du samedi 24 septembre, réunion EPADESA, M. Chaix nous a annoncé que les immeubles haute hauteur de la Défense ne pouvaient dépasser la norme de l'aéronautique (voir plus haut), de 304 m NGF, il nous a donc informé que la suppression d'au moins 5 étages du projet Hermitage, or lorsque l'on demande la hauteur du plus haut immeuble du projet Hermitage Piazza, le commissaire enquêteur (et dans les dossiers mis à notre disposition), on constate que le permis de construire est toujours demandé pour une hauteur de 347m ! (ou 327 m NGF, je ne me rappelle plus bien), à se faire préciser.

Avis de la commission d'enquête

La commission a déjà répondu (voir observation portée en n° 30). En ce qui concerne le PS, Madame Lévy confond les niveaux au dessus de la dalle et les niveaux NGF. Les explications détaillées ont été données lors de la permanence du lundi 26 septembre 2011.

**Observation n° 38 de M. Patrick BOLLI,
Conseiller municipal, Président du groupe Mouvement Démocrate/CAP 21**

Contenu de l'observation

Conformément à l'article 3 de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement dite « loi Bouchardeau » et en raison de la complexité des trois enquêtes publiques relatives à Hermitage Plaza, nous vous demandons de bien vouloir prolonger, pour une durée de 15 jours, les enquêtes publiques que vous instruisez.

Ainsi cette prolongation nous permettrait de disposer de plus de temps pour analyser les dossiers soumis à enquêtes publiques et en particulier les études d'impact.

Par ailleurs, nous vous demandons de mettre à disposition les études d'impacts sous format numériques ainsi que, dans le cas où notre requête serait acceptée, de mettre à la disposition du public les dossiers Hermitage les samedis 1^{er} et 22 octobre 2011.

Avis de la commission d'enquête

La commission a estimé que la durée de l'enquête n'avait pas à être prolongée. En effet, elle s'est rendue compte lors des précédentes permanences qu'elle a tenues jusqu'à ce jour que le public était parfaitement informé du contenu du dossier. Le nombre et la qualité des informations portées dans les registres tant à Courbevoie qu'à Neuilly l'ont confirmée dans sa décision.

Observation n° 39 de Monsieur Fred HAMMOUCHE

Contenu de l'observation

Je trouve le projet des Tours Hermitage très intéressant pour le développement économique de la ville et de la zone de la Défense. L'architecte Foster, celui qui a réalisé le viaduc de Millau, a fait du très bon travail. Cela va développer l'attractivité économique de Paris.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'avis favorable exprimé par Monsieur Hammouche.

Observation n° 40 de Monsieur Franck AMOUR

Contenu de l'observation

C'est un beau projet. Nous devons le soutenir, car il va dynamiser le quartier. J'habite le quartier depuis 5 ans.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'avis favorable exprimé par Monsieur Amour.

Observation n° 41 de Monsieur Alain OLIVIER

Contenu de l'observation

Notre quartier doit créer des emplois rapidement, il y a trop de chômage des jeunes. Le jeune architecte a vraiment fait du beau boulot.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'avis favorable exprimé par Monsieur Olivier.

Observation n° 42 de Madame Marie HAUTEFORT

Contenu de l'observation

Je suis, pour ma part, opposée, de façon générale à la construction de tours trop élevées. On a vu avec les Twins Towers les risques qu'elles font prendre à ceux qui les occupent. Et sans aller jusqu'au risque de terrorisme, celui d'incendie ne doit pas être négligé.

Il y a par ailleurs un préjudice esthétique. Ces tours, même si elles se veulent « fines », seront écrasantes. A prendre en compte également les problèmes de desserte par les transports en commun et les difficultés de circulation qu'elles vont engendrer.

J'habite rue Molière. Nous sommes attachés à notre quartier parce qu'il est possible, à échelle humaine. Il est ensoleillé. Le sera-t-il encore après la construction de ces tours ?

Méfions-nous de la tentation du gigantisme.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'opposition de Madame Hautefort opposée au projet. Elle tient toutefois à lui faire remarquer les points suivants :

Le risque d'attentat existe, quelque soit la hauteur de la tour. En ce qui concerne les tours Hermitage, le cabinet consultant est le même que celui qui a analysé les conséquences de l'attentat de New York qui a conduit les architectes à opter pour par l'utilisation d'une structure mixte constituée d'un noyau en béton armé et d'une mégastructure métallique en façade.

La protection contre le risque d'incendie fait l'objet d'un chapitre entier dans l'étude d'impact.

Les difficultés de circulation existent actuellement, et notamment aux heures de pointe. La construction des tours ne va pas contribuer à les minimiser. Seul un changement de mode de transport peut résoudre ce problème.

Le quartier de la rue Molière ne sera pas atteint par les ombres des tours.

Observation n° 43 de Monsieur ROGER, 8, rue Molière

Contenu de l'observation

Je suis opposé à la construction de tours d'une telle hauteur à la Défense pour les raisons suivantes :

1. Circulation rue Molière : ajout de trafic sur le quai saturé aux heures d'entrée et sortie de bureau. Ajout de trafic aux entrées de parking.
2. Circulation transport en commun : la station de métro Esplanade est déjà complètement saturée, sans aucune possibilité d'agrandissement. Cette situation n'est pas mentionnée dans l'étude d'impact. La ligne A est également saturée.
3. Circulation aérienne : on est dans le voisinage de 2 (ou 3) grands aéroports. Actuellement, vu d'avion, le quartier Défense n'est actuellement pas très visible. Ce n'est donc pas une cible potentielle. Il en sera tout autrement quand deux doigts de 350 m le désigneront à des esprits malveillants qui recherchent précisément ce genre de constructions symboliques et mégalomanes. (Syndrome du 11 septembre). Accessoirement, y a-t-il un impact sur le défilé aérien du 14/7 ?

4. Image de Courbevoie : jusqu'à présent, Courbevoie bénéficie d'une image de « sagesse discrète ». Cette image va se transformer dans un sens que ses habitants ne souhaitent pas.
5. Impact du chantier : bruit, poussière, circulation, impacts déjà vu pour la tour First.
Ramener la hauteur à la hauteur moyenne des tours.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'opposition au projet de Monsieur Roger. Elle tient néanmoins à préciser :

Les difficultés de circulation routières et de transport en commun existent. Est-ce une raison pour interdire toute nouvelle construction au risque de transformer le quartier de la Défense en zone morte ? A ce moment, il n'y aura effectivement plus de difficulté de circulation. D'autres solutions existent mais il n'entre pas dans la mission de la commission d'en faire état.

Le projet a été approuvé par l'ensemble des autorités concernées par l'ensemble du trafic aérien.

Le risque d'attentat existe mais les tours Hermitage sont-elles plus provocantes que la tour Eiffel ?

L'image de Courbevoie est très personnelle et dépend de chacun.

Il est exact que le chantier aura un impact comme l'ont tous les chantiers de construction.

**Observation n° 44 de Monsieur André RICH,
Président du conseil syndical de la Résidence les Jardins de Seine**

Contenu de l'observation

Alors que l'affichage de cette enquête publique est pléthorique dans les communes voisines, il n'est resté que confidentiel à Courbevoie - strictement réglementaire sur les quelques panneaux d'affichage municipal -. Ce manque de communication est-il volontaire ?

L'écran constitué par ces deux tours serait à quelques mètres près, aussi haut que la tour EIFFEL, une fois et demi les tours FIRST ou MONTARNAS SE ou le double des tours COEUR DEFENSE ou TOTAL.

Au fil des saisons, du lever au coucher du soleil, ce mur de béton et de glaces de plus de 349 mètres sera alternativement un miroir renvoyant des reflets aveuglants du soleil ou un paravent privant ces mêmes demeures des bienfaits de la luminosité et de la chaleur des rayons solaires occultés.

Un tel ensemble de structure d'environ 300.000 mètres carrés - centre commercial inclus - générera évidemment un afflux considérable d'entreprises, de population, de visiteurs et de véhicules de toutes sortes, afflux pour lequel aucune infrastructure n'est en place, sans parler des multiples nuisances produites.

Si des projets sont envisageables, bien que dérisoires en ce qui concerne ce quartier, " ils pourraient augmenter la desserte de la Défense (Courbevoie Mag: 1. Kossowski)". Actuellement, rien n'est en voie de réalisation et si de tels aménagements devaient voir le jour, ils n'aboutiraient que dans de nombreuses années; dès lors, il sera possible de reconsidérer un vrai projet en toute connaissance de cause.

Pour vérifier la véracité des propos mentionnés ci-dessus, il suffit de constater les engorgements permanents des gares de métro et RER, les bouchons récurrents sur les quais de Suresnes à Asnières, sur les ponts de Neuilly et Courbevoie, dans le tunnel de l'A14 ou sur les voies communales situées dans le périmètre Seine, Défense, Bd. de Verdun et chemin de fer.

Qu'en est-il des engagements annoncés il y a quelques années par nos édiles municipaux de limiter la hauteur des immeubles à quelques étages, cinq ou six de mémoire?

Si, malheureusement ces constructions devaient se faire, toute personne dont l'environnement serait perturbé ou qui subirait un trouble ou perte de jouissance serait en droit d'obtenir réparation sous forme d'indemnité en saisissant les tribunaux compétents à défaut de transaction à l'amiable.

Avis de la commission d'enquête

L'observation de Monsieur Alain Rich amène la commission à préciser les points suivants :

- La société Publilegal a procédé à la pose de l'affiche relative à l'enquête sur 100 points d'affichage. Il n'est pas exact de dire que cet affichage est resté confidentiel.
- Monsieur Rich n'a probablement pas lu le dossier d'enquête quand il parle de « miroir renvoyant les effets aveuglants du soleil » car les façades des tours ont justement été étudiées pour ne pas produire cet effet.
- Les difficultés de circulation routières et de transport en commun existent. Est-ce une raison pour interdire toute nouvelle construction au risque de transformer le quartier de la Défense en zone morte ? A ce moment, il n'y aura effectivement plus de difficulté de circulation. D'autres solutions existent, elles sont en cours de mise en œuvre dans Paris mais il n'entre pas dans la mission de la commission d'en faire état.

Observation n° 45 de Madame Anne LE GUENNIU, 20 rue du Clos Lucé

Contenu de l'observation

Très attachée à la dimension écologique, je souhaite connaître la quantité d'énergie qu'il faut injecter pour les déplacements verticaux que ce soit pour les personnes, l'eau... etc. Les calculs énergétiques page 261 de l'étude d'impact sont basés sur la RT 2005. Cette réglementation ne prend pas en compte la consommation énergétique des ascenseurs. Les résultats exposés page 261, sont exceptionnellement bas pour ce type de construction réputée énergétivore. Rien ne détaille la façon dont l'étude arrive à des résultats aussi surprenants. Merci de quantifier l'énergie qu'il faut pour permettre les déplacements verticaux, qui sont par nature des gouffres énergétiques, car il faut lutter contre la loi de gravité.

Avis de la commission d'enquête

Madame Le Guenniou note que la consommation d'énergie des tours est extrêmement faible et bien inférieure à la consommation énergétique réglementaire. A partir de ce constat, elle aimerait obtenir l'ensemble des calculs permettant d'arriver à ces résultats et voudrait également quantifier l'énergie nécessaire pour permettre les déplacements verticaux. Ces questions extrêmement précises ne peuvent être détaillées dans une étude d'impact mais seront posées à l'auteur de ce document. La commission précise toutefois que le projet a la note de 4 étoiles (5 est la note maximale) dans la certification BREEAM (méthode d'évaluation de la performance environnementale des Bâtiments la plus ancienne et la plus utilisée dans le monde). Le projet répond à plus de 70% des critères fixés par la BREEAM.

Observation n° 46 de Monsieur Stéphane RUIZ

Contenu de l'observation

Félicitations pour ce projet audacieux qui va apporter du dynamisme et de l'emploi à Courbevoie et à la région parisienne, et embellir la skyline parisienne. Ne vous laissez pas décourager par les opposants et les grincheux de service, prêts à utiliser tous les arguments possibles imaginables, souvent de mauvaise foi, pour faire capoter le projet. Sachez qu'une majorité silencieuse soutient votre projet et désapprouve l'égoïsme et la critique systématique de la minorité bruyante qui s'oppose à tout projet un peu audacieux.

Une critique toutefois : la couverture du quai du Président Paul Doumer qui ne va pas jusqu'au pont de Neuilly. Par pitié ne laissez pas un trou béant entre la dalle au pied des tours et le pont. Les abords de la Défense sont déjà suffisamment chaotiques pour le piéton.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend note de l'avis de Monsieur Ruiz, très favorable au projet.

La couverture du quai du Président Paul Doumer sera réalisée par l'EPADESA et fera l'objet d'une enquête publique différente au cours de laquelle cette demande pourra être formulée.

La commission a constaté effectivement que, dans les enquêtes, les personnes opposées au projet se manifestent toujours plus vivement que celles favorable au projet. Elle apprécie la position prise par Monsieur Ruiz.

Observation n° 47 de M. et Mme ROUBERTIE, 36, place des Saisons

Contenu de l'observation

1. Le projet présenté, ne comprend pas la couverture de la RD 7. Pourquoi?

La seule justification, éventuellement acceptable, de cette initiative privée est de donner accès à la Seine, par la couverture de la RD 7 et les aménagements en espalier des espaces verts.

Sans cette information et les études de faisabilité préalables il est impossible de se prononcer sur l'intérêt du projet Hermitage ou sur ses nuisances.

Il convient donc d'annuler cette enquête

De soumettre au public le projet complet avec le dossier de couverture de la RD 7.

2. Néanmoins, nous pouvons déjà noter que le projet en l'état, impacte la vie du quartier par:

- Une perte d'ensoleillement importante
- Une dégradation, voire une privation pour beaucoup d'appartements de la vue sur Seine ou d'une vue dégagée
- L'addition de vents supplémentaires qui modifieront le climat du quartier, et les coûts de chauffage
- Une dégradation des moyens de transport, déjà sursaturés, et une perte de place de stationnement sur les actuels habitants.

Au nom de quoi, de qui, une société privée peut dégrader un cadre de vie à ses seuls bénéfices?

Ce projet doit être retiré, et les habitants préalablement concertés pour la réhabilitation du quartier.

3. Le projet Hermitage comprend:

- Deux tours de plus de 320 mètres de haut

- Cinq immeubles plus importants que les immeubles prévus à la démolition, et surtout, avancés « sous les fenêtres » de l'immeuble Champagne.
- La disposition générale, en « croissant » de ces immeubles, ferme symboliquement et physiquement l'accès à la Seine aux habitants et aux usagers de la place des Saisons.

Cette initiative méprise les actuels habitants.

Autoriser ce projet, c'est signer la dégradation durable, définitive, d'un quartier de plus de 1500 habitants.

Ecoutez ceux qui habitent et réfléchissent à la mise en valeur de leur habitat.

Retirez ce projet en l'état.

Avis de la commission d'enquête

La commission regrette le ton polémique de cette observation mais tient à fournir les compléments d'informations suivants :

1. La couverture de la RD7 doit être réalisée par l'EPADESA et non par la société Hermitage. Elle n'entre donc pas dans la présente enquête.
2. Les tours Hermitage auront effectivement un impact sur la place des Saisons qui ne devrait pas dépasser 15 % du temps et uniquement le matin (étude d'impact P. 324). D'une manière générale, le projet Hermitage va au contraire, permettre une ouverture sur la Seine bien supérieure à la situation actuelle. Il est tout à fait positif pour les piétons qui bénéficieront d'une nouvelle transparence depuis l'intérieur du quartier Défense 1 vers la Seine car la vue est actuellement bloquée par un ensemble de bâtiments : Damiers de Bretagne, galeries commerçantes (Etude d'impact, page 478). En revanche, la transparence depuis la place des Saisons vers la Seine présentée en page 297 de l'étude d'impact, révèle une certaine dégradation de la situation actuelle pour les riverains de cette place.
L'augmentation du coût de chauffage liée à l'addition de vents supplémentaires n'est aucunement démontrée.
En page 483 de l'étude d'impact, il est écrit : « le projet Hermitage a un impact très sensible sur les transports en commun avec un apport de 2 353 personnes à l'heure de pointe du matin. L'apport du projet Hermitage sur le trafic à l'heure de pointe du matin est estimé à un apport net de 294 véhicules. ». L'affirmation de Monsieur et Madame Roubertie est donc exacte.
3. Monsieur et Madame Roubertie écrivent : « la disposition générale, en croissant, de ces immeubles ferme symboliquement et physiquement l'accès à la Seine aux habitants et aux usagers de la Place des Saisons ». Cette affirmation est inexacte si l'on réfère à la photo de la page 297 de l'étude d'impact.

Observation n° 48 de Mr et Mme KESSLER, 10, rue Molière

Contenu de l'observation

Nous habitons Courbevoie depuis 1982. Nous envisageons d'un très mauvais œil la construction de semblables monstres dans notre cadre de vie. Pourquoi ne pas rester à l'échelle humaine ? Nous envisageons fort mal la perspective de nous priver du soleil qui faisait l'agrément de notre appartement. Sans parler des travaux gigantesques à entreprendre, des problèmes de transports etc.

Pourrait-il y avoir un miracle qui fasse capoter ces projets ?

Avis de la commission d'enquête

Monsieur et Madame Kessler ne semblent voir que leur intérêt particulier. Qu'auraient-ils écrit si des registres d'enquête avaient existé lors de la construction de la tour Eiffel ou des grands travaux d'Hausmann ?

Observation n° 49 de Monsieur Jacques BONNAMY

Contenu de l'observation

Il serait intelligent de concevoir les moyens d'accès supplémentaires. Les actuels étant saturés tant pour le métro, le RER, les accès piétons et automobiles.

Si vous aviez, comme j'ai lu, demandé au promoteur de ne pas construire de tours aussi hautes comme cela a été conseillé à Saint-Pétersbourg par le gouvernement russe.

Je vous fais grâce de l'ombre portée.

Avis de la commission d'enquête

Il est exact que des moyens d'accès supplémentaires ou d'autres modes de transport doivent être étudiés, que ce soit pour la situation actuelle déjà forte difficile que pour la situation future qui le sera encore davantage.

Les conditions de la région parisienne ne peuvent être comparée à celles de Saint-Pétersbourg.

L'ombre portée n'atteint pas la rue Molière.

Observation n° 50 de Madame Hélène GREGOIRE

Contenu de l'observation

Pourquoi demander à des étrangers (russe) qui ont des problèmes sociaux et économiques de venir aider à déloger de malheureuses familles pour des tours chez nous ? Les visiteurs étrangers qui continueront de venir visiter notre beau pays ne viendront pas voir une pale copie de New York ou Dubaï.

Ce projet a-t-il pour but de faire oublier que d'autres projets locaux, plus utiles, ne sont toujours pas programmés (travaux de rénovation des écoles, hôpital délocalisé) ? Que les transports en commun sont saturés ?

Pour attirer des entreprises ? Lesquelles ? Les loyers sont déjà trop chers sur La Défense, beaucoup d'entreprises préfèrent se délocaliser.

Les modèles économiques et financiers sur lesquels ont été conçus le projet sont dépassés : en terme écologique ce sont déjà des catastrophes.

Je m'oppose au projet en tant que Courbevoisienne, électrice, citoyenne et tête de liste des parents d'élèves car soucieuse de l'environnement futur des tours Hermitage. Quel sera la perte d'ensoleillement sur le Collège des Renardières et du futur Lycée International, sur les écoles du secteur ?

Avis de la commission d'enquête

Les propos sur la nationalité du promoteur sont de l'ordre de la polémique ; la commission ne souhaite pas entrer dans ce débat qui sort du cadre de l'enquête.

Il est indéniable que la réalisation d'un tel projet donnera un lustre supplémentaire à la capitale de notre pays, mais ce n'est pas l'objectif recherché. C'est une conséquence.

Le financement du projet Hermitage est un financement sur fonds privés. La rénovation des écoles du secteur est de la responsabilité de l'état et des collectivités

locales : la réalisation du projet Hermitage ne peut pas avoir de conséquences sur les financements publics.

Ce type de projet a pour but de redynamiser la vie économique et la vie de quartier : il est essentiellement basé sur des constructions de logements (y compris pour étudiants), d'un hôtel, d'une salle de spectacle, d'un spa. La part de superficie dédiée aux bureaux est faible : c'est 15% de la surface SHON.

Il est exact que des moyens d'accès supplémentaires ou d'autres modes de transport doivent être étudiés, que ce soit pour la situation actuelle déjà forte difficile que pour la situation future qui le sera encore davantage.

La commission précise que le projet a la note de 4 étoiles (5 est la note maxi) dans la certification BREEAM (méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments la plus ancienne et la plus utilisée à travers le monde). Le projet répond à plus de 70% des critères fixés par la BREEAM. De ce fait il peut être compris comme un projet qui favorise le développement durable. Les immeubles qui sont voués à être démolis (Damiers Anjou-Bretagne et Infra) sont classés comme étant énergivores et à forte émission de gaz à effet de serre (GES) ; ce qui est cohérent avec leur ancienneté et la conception des immeubles de cette époque.

La commission note l'avis défavorable de Mme Grégoire ?

Observation n° 51 de Monsieur Philippe MAUPLIER

Contenu de l'observation

Le quartier de La Défense a vieilli, il est condamné au déclin s'il n'est pas modernisé. Son développement est utile à notre pays.

La construction de nouveaux bâtiments passe nécessairement par la démolition de leurs prédécesseurs. On peut comprendre que cela soit un choc pour les résidents et les habitués du quartier. Mais la densification de l'habitat, la mixité des activités qui évitent les déplacements gourmands en énergie sont notre avenir et La Défense doit porter les valeurs de cet avenir comme elle l'a fait pendant 50 ans. D'autant plus que les concepteurs ont intégré dans leur projet le rapport à la Seine qui a toujours été négligé. Une densification intelligente et soucieuse du confort des occupants, ainsi que le rapport à l'environnement sont, il me semble, les deux axes de réflexion des concepteurs de ces deux majestueuses tours qui redonneront à La Défense une entrée digne d'elle depuis Paris.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis de Monsieur Maupiler favorable au projet.

Observation n° 52 de Monsieur Alain DONGELLERY

Contenu de l'observation

Dans l'immobilier depuis près de 30 ans, j'ai pris connaissance du projet Hermitage ; celui-ci est très ambitieux. Lors d'une réunion avec des architectes, j'ai noté leur avis unanime sur le projet : c'est un super projet ! J'espère qu'il se réalisera car il donnera une nouvelle proportion de grandeur pour ce quartier réputé dans le monde.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis de Monsieur Dongellery (?) favorable au projet.

Observation n° 53 de Madame F. DELRUE

Contenu de l'observation

Je suis absolument opposée à ce projet qui implique des nuisances considérables pour les riverains d'une part pendant les travaux mais ensuite de façon durable.

- Le métro est déjà saturé,
- Les quais (de Seine) sont saturés le matin et l'après-midi (5 h par jour)
- Le nombre de place de stationnement me semble très sous évalué en égard au manque de transport en commun
- Nous ne sommes pas à Dubaï, et il semble mal venue dans le contexte géopolitique actuel d'ériger de tels bâtiments un 11 septembre ne suffit-il pas ?
- Combien de m² de bureaux sont-ils vides à La Défense ?

Je considère ce projet mégalomane comme désastreux et je souhaite que les russes le renvoient à la baisse ou aille s'implanter ailleurs.

Le projet est une catastrophe annoncée, et je suppose que ceux qui l'approuvent n'habitent pas dans les environs.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis de Madame Delrue, défavorable au projet. Elle rappelle toutefois que le projet est essentiellement conçu avec des superficie dédiées aux logements (60%), hôtel (12%), commerces (4%), spectacles et discothèque (5%), etc.... On ne peut dire que ces tours sont dédiés à des bureaux puisque leur superficie SHON ne représentera que 15% du total construit. La mixité du projet redonnera de la vie au quartier.

Il est certain qu'un tel projet aura un impact sensible sur les transports en commun et modifiera notablement les conditions de transport de la population.

Les projets à courts terme dans les transports en commun (RER ligne A – Métro ligne 1 – Tramway ligne T2 – train Transilien La Défense-Paris St Lazare) contribueront aux solutions que nécessite effectivement la saturation actuelle de ces derniers. Ils réduiront les effets négatifs dus à l'érection des deux tours et du bâtiment Ouest du projet Hermitage. Sans parler des projets à plus long terme (10 ans). Cela a été pris en compte. Il est également possible d'envisager de nouveaux modes de transports en commun.

Le nombre de places de stationnement est en accord avec le PLU de la mairie de Courbevoie.

Madame Delrue remarque, à juste titre, que beaucoup d'immeubles de La Défense sont inoccupés, elle souligne ainsi le problème qui se pose à ce quartier : soit il doit être modernisé par la construction ou la rénovation des tours, soit il faudra accepter de voir les tours se vider de leurs occupants en raison de l'importance des charges et conduire ainsi ce quartier à l'abandon.

Le syndrome de l'attentat du 11 septembre à New York revient souvent dans les propos des opposants au projet. Le risque d'attentat existe effectivement, mais quelque soit la hauteur de la tour. En ce qui concerne les tours Hermitage, le cabinet consultant est le même que celui qui a analysé les conséquences de l'attentat de New York qui a conduit les architectes à opter pour l'utilisation d'une structure mixte constituée d'un noyau en béton armé et d'une mégastructure métallique en façade.

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

Observation n° 54 de Mesdames Catherine HARDY et Christine RAYNAUD

Contenu de l'observation

Nous sommes à priori opposées à ce projet :

- La nuisance paysagère avec diminution de l'ensoleillement pour les appartements proches,
- Les nuisances pendant les travaux, accès à nos quartiers,
- Les infrastructures des transports en commune sont-elles pensées avec un tel afflux de résidents ? Le métro est déjà saturé.
- Projet mégalomane. Voulons-nous attirer un nouveau 11 septembre ?
- Ne peut-on envisager des tours à l'échelle de celles existantes ?
- Beaucoup de bureaux inoccupés à La Défense (prix !) ? Faut-il encore des bureaux ?
- Trop peu de logements étudiants.

Quel impact avons-nous pauvres riverains ?

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Mesdames Hardy et Raynaud.

Il est exact que l'étude de la perte d'ensoleillement 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 est en cours de mise au point et sera joint dans le rapport d'enquête.

Il est exact que le projet, comme toute nouvelle construction, apportera des nuisances pendant les travaux même si des dispositions particulières ont été prévues pour les atténuer.

Il est certain qu'un tel projet aura un impact sensible sur les transports en commun et modifiera notablement les conditions de transport de la population..

Les projets à courts terme dans les TC (RER ligne A – Métro ligne 1 – Tramway ligne T2 – train Transilien La Défense-Paris St Lazare) réduiront les effets négatifs dus à l'érection des deux tours et du bâtiment Ouest du projet Hermitage. Sans parler des projets à plus long terme (10 ans). Cela a été pris en compte.

Dire que le projet est mégalomane est une appréciation toute personnelle. Les aménageurs de La Défense (EPADESA), la commune de Courbevoie, le promoteur, les architectes ont, il nous semble, le désir commun de redynamiser le quartier.

Les tours Hermitage ne seront malheureusement pas les seules cibles pouvant faire l'objet d'un attentat.

Mesdames Hardy et Raynaud remarquent, à juste titre, que beaucoup d'immeubles de La Défense sont inoccupés, elles soulignent ainsi le problème qui se pose à l'ensemble du quartier : soit il doit être modernisé par la construction ou la rénovation des tours, soit il faudra accepter de voir les tours se vider de leurs occupants en raison de l'importance des charges et conduire ainsi ce quartier à l'abandon.

La commission rappelle que le projet est essentiellement conçu avec des superficies dédiées aux logements (60%). On ne peut donc pas dire que ces tours sont dédiés à des bureaux puisque leur superficie SHON ne représentera que 15% du total construit. La mixité du projet redonnera de la vie au quartier.

Le projet comporte un certain nombre de logements destinés aux étudiants : 2% de la superficie SHON. Ca n'est pas beaucoup mais cela a le mérite d'exister. De plus, le quartier n'a pas vocation, pour le moment, à devenir lieu de résidence d'étudiants.

Observation n° 55 de Madame et Monsieur GUICHENEY

Contenu de l'observation

Nous sommes opposés à ce projet, en l'état :

- Pour toutes les raisons explicitées par le groupe « Une autre ambition pour Courbevoie »,
- Le risque financier pour la commune (2,5 M€) car le montage financier n'est pas démontré ni analysé. Il faut donc faire un moratoire avant toute signature des permis de construire.
- Les arguments sur les relogements des habitants sont des préalables.
- Le groupe pilote du projet n'a démontré à ce jour son savoir-faire qu'en Russie et n'a aucune légitimité ni aucune propriété, ni aucun capital en France pour démontrer sa solvabilité.
- Le côté très politique du dossier ne plaide pas en sa transparence.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de M et Mme Guicheney qui s'appuient sur les arguments développés par le groupe « Une autre ambition pour Courbevoie ».

Les propos tenus concernant la nationalité du promoteur, son manque de transparence financière étant de l'ordre de la polémique politicienne, la commission ne répondra pas à ces observations.

Observation n° 56 de Monsieur Marc CHAUCHEAU, 3 rue Médéric Passy à Neuilly-sur-Seine

Contenu de l'Observation

Vous trouverez ci-joint mon analyse sur le projet des deux tours Hermitage dont la hauteur exceptionnelle confère à la commission une responsabilité qui l'est tout autant. En espérant que la mesure, la sagesse et le souci de l'opinion s'imposeront naturellement pour protéger notre cadre de vie, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Annexe jointe :

L'aspect visuel du projet en lui-même

Sous certains angles, ces tours sont plus larges à leur sommet qu'à leur base, il en résulte une impression :

- D'équilibre précaire et d'instabilité ce qui anxiogène ;
- De lourdeur.

Ces effets sont d'autant plus marqués que les tours sont très hautes et même trop hautes pour être proches l'une de l'autre.

L'aspect visuel du projet dans son environnement

La concentration formée par la nouvelle tour UAP et les tours Suez (vertes, Allianz et Hermitage) :

- forment une sorte de mur ;
- cache en partie certaines d'entre elles et surtout la nouvelle tour UAP, la plus spectaculaire ;
- ne permet pas une mise en valeur des tours Hermitage.

Commission d'enquête :

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

L'axe historique du Louvre à la Grande Arche

Les abords seront visuellement altérés :

- par ce gigantisme visible depuis les Tuileries et la rue de Rivoli ;
- lorsque sera proposé un projet de même envergure en bord de Seine de l'autre côté de l'axe historique et qui sera alors impossible de refuser.

Pour Neuilly :

- ce projet est d'autant plus visible qu'il est situé dans l'axe de l'avenue du Roule.
- ce projet est source d'ombre en fin de journée surtout entre avril et août, période de l'année pendant laquelle :
 - o la durée d'ensoleillement est non seulement la plus longue ;
 - o le nombre de jours d'ensoleillement est aussi le plus important ;
 - o la surface de l'ombre est la plus vaste.

L'ombre est d'une surface d'autant plus importante que la tour est haute et en l'espèce, ces tours doivent faire 320 m.

En conclusion :

- A cet emplacement, les tours devraient être moins hautes que la nouvelle tour UAP ;
- Il n'y a pas assez d'espace pour faire deux tours sans créer une trop forte densité visuelle avec les tours UAP, Suez et Allianz beaucoup trop proches ;
- Des tours de plus de 300 m doivent être situées à des emplacements qui permettent de mieux les insérer visuellement dans l'environnement ;
- Les abords de l'axe historiques doivent être visuellement protégés d'autant que des tours de 320 m sont visibles depuis le Louvre situé à 7 Km.

Lorsque l'on est au Louvre, rue de Rivoli ou dans les jardins des Tuileries, est-il en effet souhaitable de voir des tours qui ne peuvent s'insérer dans l'esprit des lieux ?

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable au projet de Monsieur Chauveau.

La commission note toutefois que l'opinion sur un projet architectural, aussi ambitieux et innovant que celui-ci, reste subjective.

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

La perception que l'on aura des tours Hermitage depuis la Place du Palais Royal (voir photo-montage de l'étude d'impact page 274) sera très dépendante de la luminosité et donc de la météo. Compte tenu de la clarté habituelle du ciel de Paris, même par grand beau temps les tours demeureront relativement floues et leur stature ne devrait pas altérer l'esprit des lieux du Louvre cher à M. Chauveau. Ce qui est aussi très subjectif.

Observation n° 57 de Monsieur Jean-Paul CAUSSIN, 16 Place de Seine

Contenu de l'Observation

Je suis, de même que mon épouse, formellement opposé à la construction des tours Hermitage.