

Département des Hauts-de-Seine

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS SEINE OUEST**

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VANVES**

ENQUETE PUBLIQUE du 21 septembre 2020 au 15 octobre 2020

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
&
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean-Claude LASAYGUES

Novembre 2020

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1	. PRESENTATION DE L'ENQUETE	6
1.1	Objet de l'enquête	7
1.2	Cadre réglementaire.....	7
1.3	La commune de Vanves - Le PLU existant et les modifications apportées	8
1.3.1	<i>Le PLU existant</i>	<i>8</i>
1.3.2	<i>Rappel des grandes orientations du PADD de Vanves</i>	<i>9</i>
1.3.3	<i>Les modifications apportées au PLU.....</i>	<i>10</i>
1.3.3.1	<i>Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel répondant à des objectifs d'intérêt général</i>	<i>10</i>
1.3.3.2	<i>Transcrire dans le règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières</i>	<i>14</i>
1.3.4	<i>La traduction des modifications apportées au PLU.....</i>	<i>15</i>
1.3.4.1	<i>Modifications apportées concernant la hauteur maximale des constructions dans le secteur UFa</i>	<i>15</i>
1.3.4.2	<i>Modifications apportées concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur UFa.....</i>	<i>17</i>
1.3.4.3	<i>Modifications apportées concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement dans le secteur UFa.....</i>	<i>18</i>
1.3.4.4	<i>Modifications apportées afin de prendre en compte les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menées par l'Inspection Générale des Carrières sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières</i>	<i>18</i>
1.4	Composition du dossier d'enquête	22
2	. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	23
2.1	Lancement de l'enquête	24
2.2	Publicité de l'enquête	24

2.2.1	<i>Parutions dans la presse</i>	24
2.2.2	<i>Affichage publique</i>	24
2.2.3	<i>Autres mesures de publicité ou d'information</i>	25
2.3	Préparation de l'enquête	25
2.4	Visite du site	26
2.5	Rencontres avec les représentants de la municipalité et les élus	26
2.6	Modalités de réception des observations du public	27
2.7	Climat de l'enquête.....	30
2.8	Formalités de fin d'enquête	30
2.9	Examen de la procédure	30
3	. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS, ET	
	DU DOSSIER	31
3.1	Recueil des observations du public	32
3.2	Communication des observations au représentant de la municipalité	32
3.3	Analyse des observations du public	34
3.3.1	<i>Récapitulatif des observations</i>	34
3.3.2	<i>Analyse des thématiques des observations du public</i>	35
3.3.2.1	<i>Objectifs et justification du projet de modification du PLU</i>	35
3.3.2.2	<i>Modification des règles du PLU : hauteur, alignement</i>	40
3.3.2.3	<i>Stationnement - Circulation</i>	47
3.3.2.4	<i>Environnement - Cadre de vie - Nuisances</i>	51
3.3.2.5	<i>Transcription dans le règlement des recommandations relatives aux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières</i>	54
3.3.2.6	<i>Concertation - Information</i>	54
3.4	Avis des personnes publiques associées	58
3.5	Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU	62
3.5.1	<i>Examen du dossier</i>	62
3.5.2	<i>Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU</i>	63
3.6	Conclusions du rapport d'enquête	73

2^{EmE} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4	. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE	
	ENQUÊTEUR	75
4.1	Objet de l'enquête	76
4.2	Cadre réglementaire.....	76
4.3	Conclusions motivées du Commissaire enquêteur.....	77
4.3.1	<i>Sur le déroulement de l'enquête</i>	<i>77</i>
4.3.2	<i>Sur le dossier soumis à enquête.....</i>	<i>78</i>
4.3.3	<i>Sur les avis des personnes publiques associées.....</i>	<i>78</i>
4.3.4	<i>Sur les observations du public.....</i>	<i>78</i>
4.3.4.1	<i>Objectifs et justification de la modification du PLU.....</i>	<i>79</i>
4.3.4.2	<i>Modifications apportées au règlement du PLU pour le projet d'hôtel ...</i>	<i>82</i>
4.3.4.3	<i>Impacts du projet d'hôtel sur l'environnement et le cadre de vie.....</i>	<i>85</i>
4.3.4.4	<i>Transcription dans le règlement de recommandations relatives aux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières.....</i>	<i>87</i>
4.3.4.5	<i>Concertation préalable et information.....</i>	<i>87</i>
4.3.5	<i>Sur le projet de modification n°2 du PLU</i>	<i>88</i>
4.4	Avis du Commissaire enquêteur.....	89

ANNEXE AU RAPPORT

(fait partie intégrante du rapport)

Tableau récapitulatif des contributions recueillies au cours de l'enquête

LISTE DES PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

- | | |
|----------------|---|
| Pièce 1 | Décision n° E20000021/92 du 12 juin 2020 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le Commissaire enquêteur |
| Pièce 2 | Arrêté n°A2020/15 du 6 juillet 2020 du Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest prescrivant l'ouverture de l'enquête |
| Pièce 3 | Copies des publications effectuées dans les journaux – Autres mesures de publicité |
| Pièce 4 | Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune de Vanves – Liste des panneaux |
| Pièce 5 | Certificat d'affichage du maire de Vanves
Procès-verbaux d'affichage |
| Pièce 6 | Dossier d'enquête mis à la disposition du public |
| Pièce 7 | Registre (avec courriers « papier » relatifs à l'enquête) |
| Pièce 8 | Observations déposées sur le registre électronique |
| Pièce 9 | Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête du Commissaire enquêteur en date du 22 octobre 2020
Mémoire en réponse de l'EPT Grand Paris Seine Ouest en date du 12 novembre 2020 |

1^{ère} partie
Rapport du Commissaire Enquêteur

1 . PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

La commune de Vanves dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 juin 2011, et dont la dernière modification (de droit commun) date du 15 décembre 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Vanves a intégré la Métropole du Grand Paris au sein de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO).

Dans ce cadre, la compétence d'urbanisme appartient à l'EPT Grand Paris Seine Ouest.

Par arrêté du 6 juillet 2020, Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du PLU de la commune de Vanves.

Le projet de modification n°2 du PLU de Vanves a pour objectifs de :

- Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel à l'intérieur de l'emprise du Parc des expositions en limite de la rue du Moulin, répondant à des objectifs d'intérêt général portés au niveau régional par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) et au niveau communal par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU
- Transcrire dans le Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières (IGC) sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières.

1.2 Cadre réglementaire

Cette modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Vanves est faite conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, et aux articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le projet de modification n°2 du PLU n'entre pas dans le champ d'application du 3° de l'article L.121-15-1 du code de l'environnement, ni dans le champ d'application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme; la procédure ne

comporte pas en conséquence de concertation préalable obligatoire du public.

Par décision en date du 22 avril 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLU de Vanves.

1.3 La commune de Vanves - Le PLU existant et les modifications apportées

La commune de Vanves est située dans le département des Hauts-de-Seine, en limite Sud-Ouest de Paris (15ème arrondissement). Sa population est de 27 800 habitants environ (2015) sur un territoire d'une superficie de 156 hectares.

Vanves appartient à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO), qui regroupe, sur une superficie de 32,38km², 8 communes Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marne-la-Coquette, Meudon, Sèvres, et Ville-d'Avray pour une population d'environ 318 000 habitants (2016).

1.3.1 Le PLU existant

La commune de Vanves est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 juin 2011.

Le PLU a fait l'objet depuis son approbation de plusieurs procédures de modification, mises en compatibilité et mises à jour :

- mise en compatibilité du 24/12/14
- modification n°1 du 15/12/15
- mise à jour du 19/04/19
- mise à jour du 29/08/19

Le PLU approuvé divise le territoire communal en zones urbaines (6) et en zones à vocations particulières (2) suivantes :

UAa : Centre historique

UAb : Axes structurants et pôles de centralité

UB : Tissu urbain continu mixte

UC : Résidences d'habitat collectif

UD : Tissu à dominante d'habitat collectif et pavillonnaire

UDa Tissu urbain plus aéré et trame parcellaire spécifique

UDb Secteur proche de la future gare du Grand Paris Express

UE : Ensembles pavillonnaires à caractère patrimonial

UF : Zone d'emplois et d'activités

UFa Parc des Expositions

UFb Pointe Nord rue Jean Bleuzen

N : Zone naturelle.

1.3.2 Rappel des grandes orientations du PADD de Vanves

Les orientations générales du PADD de Vanves s'inscrit autour de cinq grands axes:

1. Valoriser l'identité d'une ville à proximité immédiate de Paris et au sein de Grand Paris Seine Ouest
 - Conforter le rôle de Vanves dans le sud parisien
 - Préserver et valoriser les caractères marquant l'identité de Vanves
2. Relever le défi d'une offre renforcée en logements
 - Favoriser la production de logements en réponse aux attentes des vanvéens
 - Favoriser la diversité des logements pour la mixité sociale et générationnelle des vanvéens
 - Préserver la mixité sociale au sein des quartiers
 - Favoriser l'émergence d'un parc de logements « durable » pour les habitants et le climat
3. Préserver la dynamique économique de Vanves
 - Maintenir la dynamique du pôle d'emplois vanvéen
 - Conforter la vocation commerciale de proximité
 - Permettre le maintien et le bon fonctionnement de l'artisanat
 - Accompagner l'amélioration de l'offre d'équipements, lieux d'échanges des vanvéens
4. Promouvoir des pratiques de mobilités durables

- Contribuer à renforcer l'usage des transports en commun
 - Aménager l'espace public en faveur de cheminements pour piétons et cyclistes
 - Adapter les modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable
5. Préserver l'environnement et ses ressources
- Contribuer à la lutte contre l'effet de serre et le changement climatique
 - Préserver la biodiversité en ville : trames verte et bleue
 - Améliorer la gestion de l'eau pour préserver la ressource
 - Améliorer la gestion des déchets
 - Prendre en compte les risques naturels
 - Contribuer à réduire les nuisances auprès des habitants.

1.3.3 Les modifications apportées au PLU

Les caractéristiques principales du projet de modification n° 2 du PLU sont les suivantes (données issues du rapport de présentation) :

1.3.3.1 *Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel répondant à des objectifs d'intérêt général*

Le Parc des expositions de la Porte de Versailles s'étend sur une superficie de 37ha **dont 8ha sur la commune de Vanves**. Il se place au premier rang des parcs d'expositions français et au 7^{ème} au rang des parcs européens ce qui en fait un équipement de premier plan de par sa taille et son attractivité.

Un vaste chantier de restructuration et de modernisation du Parc des expositions a été engagé depuis 2015 avec comme éléments emblématiques l'ouverture fin 2017 du plus grand centre des congrès d'Europe, le Paris Convention Centre situé sur le territoire de Vanves et le projet de la future Tour Triangle, construction de 180 m de haut environ pour une estimation de 5000 emplois et accompagnée d'un jardin public, évoquée par ses concepteurs comme un trait d'union entre Paris et sa banlieue sud.

Ce chantier de modernisation du Parc des expositions, porté par la société VIPARIS titulaire du contrat d'exploitation attribué par la Ville de Paris, va entrer dans sa troisième phase qui prévoit notamment le réaménagement des abords du hall 7, avec en particulier la création d'un square à l'angle de la rue Marcel Yol et de la rue du Moulin, l'aménagement d'une place et la création d'un accès réservé aux piétons

à l'angle des rues Marcel Yol et Jullien permettant de traverser le site. Ces différents aménagements contribueront à ouvrir le Parc des expositions vers Vanves.

La société VIPARIS porte également, en complément du projet de modernisation, **le projet « Mixcité »** dont les objectifs sont les suivants :

- développer un programme d'activités mixtes en lisière du Parc des expositions
- revaloriser des terrains libres, sur les franges extérieures du Parc
- reconstituer une couture urbaine connectée avec les villes limitrophes.

Les territoires des communes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves sont directement concernés par ce projet.

La société VIPARIS, en continuité et cohérence avec la phase 3 du projet de rénovation et modernisation du Parc, a décidé de soumettre le projet MixCité à concertation préalable et de demander à la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), autorité administrative indépendante, de désigner un garant de cette concertation.

La concertation s'est déroulée du 15 mai au 14 juin 2019 et avait pour objectifs :

- Informer sur le projet et ses enjeux
- Rappeler les modalités de participation du public lors des phases précédentes (réunions du comité de riverains) et la manière dont elles ont fait évoluer les projets
- Associer le public aux derniers ajustements des projets, tout en posant clairement les contraintes, les invariants et les sujets sur lesquels des marges de manœuvre existent
- Elargir le public concerté afin d'écouter l'ensemble des parties prenantes intéressées par les projets : riverains, instances de démocratie locale, publics intéressés par des sujets spécifiques (par exemple les étudiants ou les organisateurs de salon), associations locales, etc.
- Garantir la transparence de l'information et la sincérité de la démarche.

Cette concertation a fait l'objet en juillet 2019 d'un bilan par le garant (Cf. <https://mixcite.jenparle.net/>).

La commune de Vanves a souhaité accompagner les projets d'évolution du Parc des expositions en engageant la requalification du secteur d'entrée de ville par la rue du Moulin, conformément aux objectifs notamment de l'axe 1 du PADD de son PLU :

- accompagnement de la mutation du Parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise
- valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées.

Cette entrée de ville est située aux abords de la place des Insurgés de Varsovie à Paris. Ce secteur va devenir à court terme l'un des principaux pôles hôteliers d'Ile-de-France avec une capacité d'accueil dépassant les 1 300 chambres après la mise en service de plusieurs projets d'hôtels au sein du Parc des expositions sur les communes de Paris, Issy-les-Moulineaux et un projet d'hôtel 2 étoiles d'environ 304 chambres et d'environ 7 440 m² de surface de plancher toujours au sein du Parc des Expositions, sur la commune de Vanves.

La vue aérienne ci-dessous permet de localiser ce projet d'hôtel :



La réalisation de ce projet d'hôtel rend nécessaire la modification du PLU de Vanves sur trois règles du secteur UFa :

- les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques
- les règles en matière de hauteur
- les règles en matière de stationnement.

Le bâtiment de l'hôtel, de forme longiligne, viendra s'insérer dans la bande étroite de terrain comprise entre la rue du Moulin et les voies logistiques d'accès au hall n°7 du Parc des expositions. Ce nouveau bâtiment et l'hôtel Mercure situé en vis-à-vis, encadreront l'entrée de la rue du Moulin depuis la Place des Insurgés de Varsovie.

Concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques, il est projeté de laisser la possibilité d'une implantation à l'alignement ou en recul sans imposer de recul minimal (le recul minimal étant de 2,50m aujourd'hui), ce qui permettra d'inscrire la construction dans la continuité de la clôture du parc, à la place de celle-ci, tout en gardant une souplesse de positionnement du bâtiment par rapport à un alignement strict.

Concernant la hauteur, il est projeté de permettre la réalisation d'un bâtiment de 37 mètres de hauteur maximale, au lieu de 15m aujourd'hui, ce qui favorisera l'émergence d'un projet visible depuis le périphérique sans être disproportionné, permettant de constituer une façade urbaine qui structurera et signalera cette entrée de ville, et aura aussi pour effet de créer un écran acoustique protégeant les constructions situées à l'arrière des nuisances sonores dues au boulevard périphérique.

Concernant les règles en matière de stationnement, il n'est pas apparu nécessaire de maintenir au règlement du PLU des contraintes spécifiques aux établissements d'hébergement hôtelier dans ce secteur (1 place de stationnement pour 8 chambres), la ville de Vanves souhaitant encourager la mutualisation du stationnement, d'autant que, selon les informations fournies par l'exploitant du Parc des expositions, VIPARIS, la fréquentation des parkings (plus de 4 000 places) du Parc des expositions va en diminuant depuis plusieurs années. Ces places sont utilisées par les visiteurs et les intervenants du Parc des expositions dont feront partie la majorité des usagers de l'hôtel à l'occasion des grandes manifestations.

1.3.3.2 Transcrire dans le règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières

La commune de Vanves est concernée par les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières. Dans le cadre du développement de la connaissance de ces risques, une étude d'aléas a été confiée à l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui a rendu son étude en septembre 2017.

Cette étude a été transmise par courrier du 28 septembre 2018 au Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest. La carte des aléas relatifs aux anciennes carrières datée de novembre 2017, jointe en annexe du porter à connaissance a déjà été annexée au PLU de la commune de Vanves par arrêté du Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest par du 19 avril 2019.

Par courrier du 18 octobre 2019, le Préfet a demandé au Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest d'intégrer au Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance.

Il est à noter que ces recommandations sont d'ores déjà prises en compte et ce depuis la notification de l'étude d'aléas au Maire de Vanves par les services instructeurs du droit de sols de la commune avec consultation de l'Inspection Générale des Carrières sur les projets dans le cadre de l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Les recommandations à prendre en compte sont les suivantes :

- En zone d'aléas très fort, interdire les constructions nouvelles lorsque les projets sont localisés en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)
- Dans toutes les zones d'aléas, interdire les puisards ou les puits d'infiltration et rendre obligatoire le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent
- Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...)

notamment par la réalisation d'études géotechniques :

- En zone d'aléa très fort, autoriser les constructions nouvelles uniquement lorsque les projets sont situés à l'intérieur de ZAC ou de QPV
- Dans les zones d'aléa fort à faible, autoriser les constructions nouvelles
- Dans toutes les zones d'aléas, autoriser les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition au risque ;
- Dans toutes les zones d'aléas, autoriser les reconstructions après sinistre.

L'intégration de ces recommandations dans le règlement du PLU permettra une meilleure information des pétitionnaires.

1.3.4 La traduction des modifications apportées au PLU

Pour permettre de répondre aux objectifs définis ci-avant, il est nécessaire de modifier les pièces suivantes du PLU :

- Le rapport de présentation
- Les documents règlementaires :
 - Le règlement écrit
 - Le plan de zonage
 - Les annexes du PLU

L'ensemble des modifications apportées au PLU sont exposées dans le rapport de présentation (partie IV), notamment pour les articles du règlement.

1.3.4.1 *Modifications apportées concernant la hauteur maximale des constructions dans le secteur UFa*

Règlement

Il est proposé de modifier l'article 10 « Hauteur des constructions » de la zone UF pour le secteur UFa :

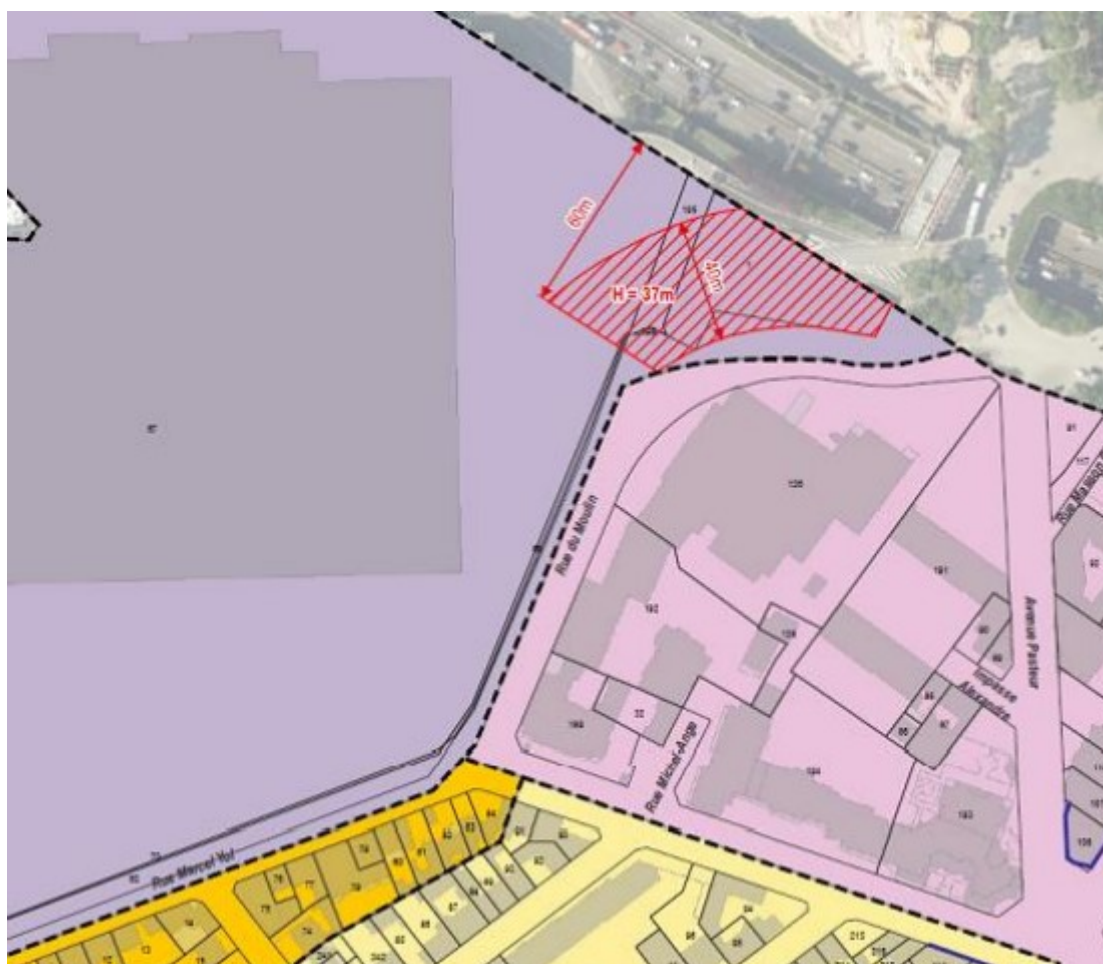
10.3 Dispositions particulières

« En secteur UFa, sur les terrains ou parties de terrains faisant l'objet de

dispositions graphiques spécifiques, la hauteur maximale des constructions est portée à 37 m. Le champ d'application de cette disposition est strictement limité aux terrains ou parties de terrains repérés graphiquement sur le plan de zonage ».

Plan de zonage

Le plan de zonage est complété par l'ajout d'un périmètre de hauteur spécifique dans le secteur UFa (hauteur maximale 37m), de 3 200m² environ.



Rapport de présentation

Le rapport de présentation - partie V Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement - est modifié afin de prendre en compte la création d'un périmètre de hauteur spécifique au sein du secteur UFa :

« Dans le secteur UFa (Parc des Expositions), un périmètre de hauteur spécifique, défini sur le plan de zonage, est créé, près de la porte D, à l'entrée de la rue du Moulin depuis Paris. Ce périmètre couvre les terrains situés à la fois dans une bande d'une profondeur de 60m à compter de la limite communale avec Paris et dans une bande d'une profondeur de 40m à compter de l'alignement du côté impair de la rue du Moulin. A l'intérieur de ce périmètre de hauteur spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 37m afin de permettre la réalisation de constructions plus hautes permettant d'une part la création d'une continuité urbaine permettant d'ouvrir le parc sur la ville et d'autre part l'inscription d'un élément urbain destiné à signaler l'entrée de ville. Cette règle spécifique ponctuelle ne remet pas en cause le principe de transition voulu entre le parc des expositions et les quartiers pavillonnaires bordés par la rue Marcel Yol qui avait conduit à fixer la hauteur maximale des constructions à 15 mètres dans le secteur UFa. ».

1.3.4.2 Modifications apportées concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur UFa

Règlement

Il est proposé de modifier l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone UF pour le secteur UFa :

6.3 Dispositions particulières

« Dans le périmètre de hauteur spécifique identifié au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées en tout ou partie, soit en recul de l'alignement, soit à l'alignement lorsque leur implantation permet de créer une continuité urbaine favorisant l'ouverture du parc des expositions sur la ville ».

Rapport de présentation

Le rapport de présentation - partie V Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement - est modifié afin de prendre en considération la modification apportée à l'article 6 du règlement de la zone UF :

« Dans le périmètre de hauteur spécifique identifié au plan de zonage, situé rue du Moulin, afin de permettre la création d'une continuité urbaine permettant d'ouvrir le parc des expositions sur la ville, les constructions peuvent être implantées, en tout ou partie, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement sans qu'un recul minimum ne soit fixé dans cette dernière hypothèse ».

1.3.4.3 Modifications apportées concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement dans le secteur UFa

Règlement

Il est proposé de modifier l'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » de la zone UF pour le secteur UFa :

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

« 1 place pour 8 chambres, hormis pour les constructions implantées sur les terrains situés dans le secteur UFa pour lesquelles aucun nombre minimal de places n'est imposé ».

Rapport de présentation

Le rapport de présentation - partie V Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement - est modifié afin de prendre en considération la modification apportée à l'article du règlement de la zone UF :

« L'hébergement hôtelier - Les règles de stationnement pour l'hébergement hôtelier ont été fixées au regard du nombre de chambres, avec un ratio de 1 place pour 8 chambres ce qui correspond à la norme opérante dans le POS. Cependant aucune obligation de réalisation d'aires de stationnement ne s'impose pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier sur les terrains situés dans le périmètre du Parc des expositions (secteur UFa) dans la mesure où il existe déjà au sein du Parc une offre largement suffisante de places de stationnement qui peut être mutualisée afin de répondre aux besoins tel que le préconise le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France dans son action n°5.3 ».

1.3.4.4 Modifications apportées afin de prendre en compte les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menées par l'Inspection Générale des Carrières sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières

La prise en compte des recommandations de l'Inspection Générale des Carrières nécessite des changements apportés aux dispositions générales et aux articles 1, 2 et 4 de toutes les zones du règlement comme exposé ci-après :

Article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites »

« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

&9) zone UAa

&8) zones UAb, UC, UD

&7) zones UB, UE

&6) zone UF

En zones d'aléas très forts de risques liés aux anciennes carrières, délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020, annexées au PLU, les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, lorsqu'elles sont localisées en dehors de zones d'aménagement concerté (ZAC) et de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ».

Article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

« Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : (...)

&6) zones UAa, UAb, UD

&4) zone UB

&5) zone UC

&2) zone UE

&1) zone UF

Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol, préconisées, le cas échéant, par l'Inspection Générale des Carrières (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...) :

- *En zones d'aléa très fort de risques liés aux anciennes carrières délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020 annexées au PLU, les constructions nouvelles dont la destination figure parmi les destinations autorisées en application de l'article 1 dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur de ZAC ou de QPV*
- *Dans les zones d'aléa fort à faible de risques liés aux anciennes carrières délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes*

carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020 annexées au PLU, les constructions nouvelles dont la destination figure parmi les destinations autorisées en application de l'article 1

- *Dans toutes les zones d'aléas de risques liés aux anciennes carrières délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020 annexées au PLU, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition au risque ».*

Pour la zone N :

« Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : (...)

6) Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol, préconisées, le cas échéant, par l'Inspection Générale des Carrières (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...):

- *En zones d'aléa très fort de risques liés aux anciennes carrières délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020 annexées au PLU, les constructions nouvelles à destination de services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une construction à destination de services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur de ZAC ou de QPV.*
- *Dans les zones d'aléa fort à faible de risques liés aux anciennes carrières délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020 annexées au PLU, les constructions nouvelles à destination de services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une construction à destination de services publics ou d'intérêt collectif*
- *Dans toutes les zones d'aléas de risques liés aux anciennes carrières délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020 annexées au PLU, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition au risque ».*

Par ailleurs les dispositions générales du règlement (page 13) sont complétées concernant les possibilités de reconstruction après sinistre :

« Dans les zones identifiées par les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières de novembre 2017 et de février 2020 telles qu'elles sont annexées au plan local d'urbanisme, la reconstruction à l'identique est autorisée, sous réserve d'un avis favorable, le cas échéant assorti de prescriptions, de l'inspection Générale des Carrières ».

Enfin l'article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel » des zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UF, N est modifié ainsi :

4.2.2 Eaux pluviales

« Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération). Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres d'anciennes carrières délimités par l'arrêté préfectoral du 7 août 1985 ni dans les zones d'aléas délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020, et repris dans les Annexes du PLU.

Dans toutes les zones d'aléas délimitées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières datées respectivement de novembre 2017 et février 2020, annexées au PLU, les puisards et les puits d'infiltration sont interdits et le raccordement des eaux pluviales aux réseaux collectifs est obligatoire ».

Rapport de présentation

La prise en compte des recommandations de l'Inspection Générale des Carrières nécessitent d'adapter plusieurs passages du Rapport de Présentation du PLU pages 103, 119, 136, 158.

Enfin la carte des aléas relatifs aux anciennes carrières annexée au PLU est à l'échelle 1/8000è sans fond de plan cadastral ce qui rend difficile le repérage des parcelles concernées par les aléas. Afin de faciliter ce repérage, il est décidé d'annexer au PLU une carte d'aléas relatifs aux anciennes carrières, datée de février

2020, à l'échelle 1/5000^e, comportant le fond de plan cadastral.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :

I - NOTE DE PRESENTATION

II - DOSSIER DE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

- 1 - Rapport de présentation - Partie Incluant l'exposé des motifs des changements apportés par la modification n°2**
- 2 - Rapport de présentation - Partie « Exposé et justification des choix retenus »**
- 3 - Règlement**
- 4 - Plan de zonage**
- 5 - Annexe : Carte des aléas relatifs aux anciennes carrières datée de février 2020 échelle 1/5000^{ème}**

III - AVIS EMIS (PPA) :

Insérés dans le dossier au fur et à mesure de leur arrivée

IV - PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETUDE DE L'INSPECTION GENERALE DES CARRIERES

V - DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE NE PAS SOUMETTRE LE PROJET DE MODIFICATION N°6 A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

VI - ACTES ADMINISTRATIFS ET PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Arrêté de l'EPT prescrivant l'ouverture d'enquête
- Avis d'enquête publique
- Parutions des avis d'enquête publique dans la presse

VII - MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Ainsi, la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la réglementation (article L.151-2 et suivants du code de l'urbanisme).

**2 . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE
L'ENQUETE**

2.1 Lancement de l'enquête

Par décision n° E20000021/92 du 12 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné comme Commissaire enquêteur.

Par arrêté n°A2020/15 du 6 juillet 2020, Monsieur le Président de l'Etablissement Territorial Grand Paris Seine Ouest a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du **lundi 21 septembre 2020 au jeudi 15 octobre 2020 inclus**.

Ces deux documents sont joints au présent rapport (Cf. **pièces jointes n°s 1 et 2**).

2.2 Publicité de l'enquête

2.2.1 Parutions dans la presse

L'insertion dans la presse a été faite par l'EPT Grand Paris Seine Ouest, dans les quotidiens suivants :

- Les Echos	01/09/20
	22/09/20
- Le Parisien 92	01/09/20
	22/09/20

Ces insertions sont jointes en **pièce jointe n° 3**.

2.2.2 Affichage public

La publicité par affichage de l'avis d'enquête a été faite sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Vanves, dans les formes (format A2 et fond jaune conformément à l'arrêté du 24 avril 2012) et délais prescrits (15 jours avant le début de l'enquête, ainsi qu'à proximité du site du projet d'hôtel dans le Parc des expositions.

Les dates de permanence et le nom du Commissaire enquêteur y étaient bien mentionnés (copie de l'affiche en **pièce jointe n°4**).

Lors de mes venues pour les permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage

était bien en place sur le panneau administratif face à la Mairie.

Les procès-verbaux de constat d'affichage en date du 2 septembre 2020 sur les panneaux administratifs de Vanves (avec liste des lieux d'affichage) et au siège du GPSO, ainsi qu'autour du site du projet d'hôtel sont joints en **pièce jointe n°5**.

La copie du certificat d'affichage de l'avis d'enquête établi par le maire de Vanves, attestant l'affichage du 25 août 2020 au 18 octobre 2020 sur les panneaux administratifs, est jointe en **pièce jointe n° 5**.

2.2.3 Autres mesures de publicité ou d'information

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête (Cf. **pièce jointe n° 3**) :

- L'avis d'enquête avait également été inséré dans le magazine municipal N°346 et N°347 respectivement de septembre et octobre 2020 de « Vanves Infos»
- Sur le site internet de l'EPT Grand Paris Seine Ouest : <https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plans-locaux-durbanisme-plu>
- Sur le site internet de la ville de Vanves : <https://www.vanves.fr>
- Sur les panneaux lumineux électroniques de la ville de Vanves.

2.3 **Préparation de l'enquête**

Une réunion préparatoire de présentation de l'enquête s'est tenue le 2 septembre 2020 en mairie de Vanves en présence de Monsieur Pascal VERTANESSIAN, Adjoint au Maire de Vanves chargé de l'Urbanisme, de Madame Fabienne RICHARD, Directrice de l'Urbanisme, de Madame Karine TURRO, Directrice de l'Urbanisme et Monsieur Thomas LAPORTE, Chef de projet planification urbaine à l'EPT Grand Paris Seine Ouest, et du Commissaire enquêteur titulaire Monsieur Jean-Claude LASAYGUES.

Les modalités pratiques de l'enquête ont été examinées, notamment le fonctionnement du registre dématérialisé.

La période de l'enquête et les dates de permanence avaient été fixées lors de contacts antérieurs en accord avec le Commissaire enquêteur.

Madame Karine TURRO et Madame Fabienne RICHARD ont exposé l'objet de l'enquête, les enjeux pour la commune de Vanves; il a été ensuite passé en revue les modifications à apporter au règlement du PLU existant, dont essentiellement pour permettre la réalisation du projet d'hôtel dans le Parc des expositions.

A la suite de cette réunion, le Commissaire enquêteur a paraphé le registre d'enquête.

2.4 Visite du site

Après la réunion préparatoire de l'enquête du 2 septembre 2020, je me suis rendu sur le site du futur projet d'hôtel en limite du Parc des expositions et ai notamment parcouru à pied les rues Marcel Yol et du Moulin.

Après la permanence du samedi 10 octobre 2020, je suis retourné dans le quartier du Plateau de Vanves pour mieux visualiser l'impact suite aux observations émises pendant l'enquête.

2.5 Rencontres avec les représentants de la municipalité et les élus

Lors de mes venues pour les permanences Madame Fabienne RICHARD et son service pour la commune de Vanves se sont tenus à disposition du Commissaire enquêteur, ont répondu à toutes ses questions et fourni tous les documents souhaités.

En fin d'enquête après la dernière permanence du 15/10/20, une réunion de travail pour dresser un 1^{er} bilan de l'enquête a été tenue en présence de Monsieur Pascal VERTANESSIAN, Adjoint au Maire de Vanves chargé de l'Urbanisme, Madame Fabienne RICHARD, Directrice de l'Urbanisme, Madame Karine TURRO, Directrice de l'Urbanisme et Monsieur Thomas LAPORTE, Chef de projet planification urbaine à l'EPT Grand Paris Seine Ouest, et du Commissaire enquêteur Monsieur Jean-Claude LASAYGUES.

Les principales thématiques des contributions recueillies pendant l'enquête ont été exposées par le Commissaire enquêteur.

Compte tenu du contexte sanitaire lié à l'épidémie du Covid-19, il a été convenu de ne pas organiser de réunion de restitution pour la remise du procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, et de l'envoyer par courriel dans les

8 jours conformément au code de l'environnement.

2.6 Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du **lundi 21 septembre 2020 au jeudi 15 octobre 2020** inclus, soit pendant 25 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé au Centre administratif de la commune de Vanves, 33 rue Antoine Fratacci, 92170 Vanves.

Le dossier d'enquête (cf. **pièce jointe n° 6**) et le registre (cf. **pièce jointe n° 7**) étaient mis à la disposition du public au Centre administratif de Vanves, 33 rue Antoine Fratacci, 92170 Vanves, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et le samedi matin de 9h00 à 12h00.

Il était précisé que le public devait se conformer aux mesures de protection sanitaire en vigueur sur le lieu d'enquête.

Outre l'exemplaire papier du dossier consultable dans le lieu d'enquête mentionné ci-dessus pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était consultable sous forme dématérialisée via :

- le site dédié à l'enquête publique :
<http://modification-n2-plu-vanves.enquetepublique.net>.
- le site internet de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest :
<https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plans-locaux-durbanisme-plu>

Un accès gratuit au dossier était également garanti dans les lieux mentionnés ci-dessus via un poste informatique.

De plus, outre le registre papier mis à disposition dans les lieux d'enquête mentionnés ci-dessus, le public pouvait communiquer ses observations sur un registre dématérialisé accessible, du lundi 21 septembre 2020 à 8h30 au jeudi 15 octobre 2020 à 17h30, à l'adresse suivante :

<http://modification-n2-plu-vanves.enquetepublique.net>

Le public pouvait également, pendant la durée de l'enquête publique, adresser ses observations par voie électronique (courriel) à l'adresse suivante :

modification-n2-plu-vanves@enquetepublique.net

ou par voie postale à l'attention du Commissaire enquêteur, avec la mention « *Enquête publique Modification n°2 PLU de Vanves - Ne pas ouvrir* » à l'adresse suivante : Mairie de Vanves, 23 rue Mary Besseyre, CS 40001, 92172 Vanves Cedex.

Les observations et propositions reçues par voie postale ou lors des permanences du Commissaire enquêteur étaient consultables sur le registre électronique et au siège de l'enquête.

J'ai pu vérifier que l'accueil du Centre administratif de Vanves, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, aiguillait sans problème les éventuels visiteurs vers le service d'urbanisme.

La salle du 1^{er} étage, où se tenaient les permanences au Centre administratif, n'étant pas accessible par ascenseur, le Commissaire enquêteur avait demandé au service d'accueil de l'avertir en cas de présence de PMR, ce qui ne s'est pas produit.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, **sur rendez-vous**, au cours de quatre permanences qui se sont tenues dans une salle au 1^{er} étage du Centre administratif de Vanves, 33 rue Antoine Fratacci, 92170 Vanves (1^{er} étage de la mairie pour la permanence du 15/10/20) aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Horaires
22 septembre 2020	mardi	Vanves (centre adm).	13h30 à 16h30
1 ^{er} octobre 2020	jeudi	Vanves (centre adm)	9h30 à 12h30
10 octobre 2020	samedi	Vanves (centre adm)	9h00 à 12h00
15 Octobre 2020	jeudi	Vanves (centre adm)	14h00 à 17h30

Compte tenu du contexte sanitaire lié à l'épidémie du Covid-19, des mesures de protection avaient été prises pour assurer la réception du public : salle adaptée avec fenêtres, mise à disposition de gel hydro-alcoolique, de gants et de masques (port du masque obligatoire).

De plus, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations orales lors de **permanences téléphoniques**, aux jours et heures suivants :

- Jeudi 24 septembre de 17h00 à 20h00
- Mardi 29 septembre de 17h00 à 20h00
- Mardi 6 octobre de 17h00 à 20h00
- Lundi 12 octobre de 17h00 à 20h00.

Les rendez-vous pour les permanences au Centre administratif ou pour les échanges téléphoniques étaient à réserver dans les créneaux indiqués ci-dessus, par le biais du site dédié à l'enquête publique <http://modification-n2-plu-vanves.enquetepublique.net> ou par téléphone au 01 83 62 45 74 (joignable dès l'affichage de l'avis mentionné à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h).

2.7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident, le Commissaire enquêteur a reçu 25 personnes pendant ses 4 permanences. Les conditions sanitaires liées à l'épidémie du Covid-19 ont bien été mises en place et respectées par tous les participants.

2.8 Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le jeudi 15 octobre 2020 à 17h30.

Le Commissaire enquêteur a listé les documents remis et clos le registre d'enquête, le dossier d'enquête a été laissé à la disposition de l'EPT Grand Paris Seine Ouest.

Le registre électronique a été clos aux mêmes jour et heure.

2.9 Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

**3 . EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS
RECUEILLIS, ET DU DOSSIER**

3.1 Recueil des observations du public

J'ai reçu 25 personnes pendant les quatre permanences « en présentiel » au Centre administratif de la commune de Vanves.

4 observations ont été déposées dans le registre (Cf. **pièce jointe n°7**) mis à la disposition du public

8 courriers m'ont été adressés (Cf. **pièce jointe n°7**).

Les habitants avaient également la possibilité de prendre rendez-vous téléphoniquement avec le Commissaire enquêteur pendant les quatre permanences « téléphoniques ».

6 rendez-vous ont été pris, mais seulement 4 personnes ont effectivement appelé. Elles ont ensuite confirmé leurs observations orales dans des observations écrites.

Les habitants avaient enfin la possibilité de faire part de leurs observations :

- sur un registre électronique accessible à l'adresse suivante :
<http://modification-n2-plu-vanves.enquetepublique.net>,
- par voie électronique (courriel) à l'adresse suivante :
modification-n2-plu-vanves@enquetepublique.net

30 observations (ou documents), dont 1 courriel, ont été déposés sur le registre électronique (Cf. **pièce jointe n°8**).

Globalement 42 contributions ont été apportées par les habitants.

Il convient de souligner que certaines contributions étaient très denses, démontrant une bonne étude du dossier à partir des sites internet de l'EPT Grand Paris Seine Ouest ou de la commune de Vanves, ou du site du registre électronique.

3.2 Communication des observations au représentant de la municipalité

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête (Cf. **pièce jointe n°9**) qu'il a transmis à l'EPT Grand Paris Seine Ouest le 22/10/20 par courriel

et par courrier du même jour.

Compte tenu du contexte sanitaire, il avait été convenu, lors de la réunion de travail (Cf. article 2.5 ci-avant) tenue le 15/10/20, après la dernière permanence, avec l'EPT Grand Paris Seine Ouest et la commune de Vanves, de ne pas organiser de réunion de restitution pour la remise du procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur.

Par courrier du 12/11/20, l'EPT Grand Paris Seine Ouest a transmis au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse (Cf. **pièce jointe n°9**).

Il convient de souligner le soin pris par l'EPT Grand Paris Seine Ouest à répondre à chacun des thèmes des observations du public, même si certaines ne concernaient pas l'objet proprement dit de l'enquête, pour justifier les prises de position et les choix opérés dans le projet de modification du PLU.

Il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le Commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Seine Ouest chargé d'approuver le plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

3.3 Analyse des observations du public

3.3.1 Récapitulatif des observations

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions recueillies (ou la synthèse des « idées principales » des observations lorsqu'elles étaient très denses) pendant l'enquête est **joint en annexe au présent rapport**.

Le dépouillement a conduit à les classer suivant les thématiques principales suivantes :

- ✓ Objectifs et justification du projet de modification du PLU
- ✓ Modification des règles du PLU : hauteur - alignement
- ✓ Stationnement - circulation
- ✓ Environnement - cadre de vie - nuisances
- ✓ Aléas carrières
- ✓ Concertation – information

Thèmes	Nombre d'occurrences (<i>approximatif</i>)
Objectifs et justification du projet de modification du PLU : champ, opportunité, intérêt général, PADD	22
Modification des règles PLU zone spécifique : hauteur, alignement	28
Stationnement - Circulation	20
Environnement - Cadre de vie - Nuisances	35
Aléas carrières	3
Concertation - Information	9

La majorité des avis reçus concernent les modifications proposées au PLU pour permettre la réalisation du projet d'hôtel dans le Parc des expositions, en limite de la rue du Moulin, ces avis sont tous défavorables.

3.3.2 Analyse des thématiques des observations du public

L'EPT Grand Paris Seine Ouest a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse transmis par courrier en date du 12/11/20 (Cf. **pièce jointe n°9**), les éléments de réponses principaux sont intégrés en italique à la suite de chaque thème, les commentaires éventuels du Commissaire enquêteur figurent à la suite.

3.3.2.1 Objectifs et justification du projet de modification du PLU

✓ **Objectifs de la modification**

Le projet de modification du PLU concerne essentiellement le projet d'hôtel rue du Moulin.

Plusieurs observations d'habitants (telles que observation n°3 du Groupe écologique et social du conseil municipal, observation n°10 de Mr TOTO, observation n°24 de Mme NADIAUX,...) interrogent sur le champ limité de la modification, son opportunité et l'urgence à la mener compte tenu du contexte sanitaire actuel.

Ils estiment que cette modification, avec la lourde procédure administrative qu'elle impose, aurait dû être l'occasion, en concertation avec les habitants, d'une plus vaste actualisation du PLU pour un vrai projet urbain.

Concernant le projet d'hôtel en lui-même, les habitants (tels que observation n°4 registre papier d'une personne anonyme, courrier n°1 de Mr FREMAUX et Mme CHARFE, observation n°10 Mr TOTO, observation n°16 Mr IMBERT, observation n°19 Mr AKNINE,...) mettent en doute son bien fondé compte tenu de l'offre hôtelière présente dans le secteur : Mercure, Novotel, Mama Shelter.

Par ailleurs, Mr RIGOLLET (observation n°26) interroge, documents chiffrés à l'appui, sur la pertinence de développer une offre hôtelière 2 étoiles.

Réponses de l'EPT GPSO

⇒ *La modification n°2 du PLU de Vanves porte sur deux points : d'une part permettre la réalisation d'un projet d'hôtel répondant à des objectifs d'intérêt général et d'autre part, à la demande de l'Etat, transcrire dans le Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières.*

Des évolutions plus en profondeur des règles d'urbanisme sont souhaitées par la commune sur certains points mais cela nécessitera de mener à bien des études

préalables ce qui ne permettait pas de les introduire dans le cadre de la modification n°2.

- ⇒ La présente modification n'a pas été menée dans « l'urgence ». Le projet d'hôtel s'inscrit dans un projet plus global dénommé « Mixcité » envisagé en complément de la modernisation du parc des Expositions de la Porte de Versailles engagée depuis 2015. En effet, le projet Mixcité a déjà été évoqué dans le cadre de la concertation de la phase 3 du projet de modernisation du parc qui s'est déroulée du 1^{er} avril au 3 mai 2019. Il a fait lui-même l'objet d'une concertation préalable du 15 mai au 14 juin 2019.

Le projet de modification du PLU sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de décembre 2020 ou de février 2021, soit presque 2 ans après le début de ces concertations.

- ⇒ Comme indiqué ci-dessus, une évolution plus en profondeur des règles d'urbanisme nécessitera des études préalables. De plus, une « vaste actualisation » du PLU de Vanves, si elle devait mener à revoir les orientations du PADD, devrait se faire dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLU.
- ⇒ La révision générale du PLU d'une commune membre d'un établissement public territorial tel que GPSO, compétent en matière de PLU, ne peut être réalisée que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi). Dans ce cas, les modalités de concertation du public tout au long de la procédure seraient définies par le conseil de territoire lors de la prescription du PLUi et adaptées à l'importance des enjeux et des objectifs poursuivis.
- ⇒ La présente procédure de modification ne remet pas en cause la possibilité d'engager une nouvelle procédure pour faire évoluer le PLU.
- ⇒ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 estime que : « l'offre actuelle semble insuffisante au regard des évolutions quantitatives envisageables et risque la saturation. Il conviendra donc de soutenir le développement de cette offre, hôtels, hébergements pour les jeunes ou pour les familles, dans les territoires bien reliés au cœur de destination ou aux pôles d'affaires de la région. Il est par exemple estimé qu'il faudra construire 20 000 à 30 000 chambres d'hôtel dans la décennie à venir, essentiellement dans les territoires du cœur de métropole » (SDRIF - document n°2 « Défis, projet spatial régional et objectifs » page 147). Le projet d'hôtel s'inscrit dans les objectifs poursuivis par le SDRIF :
- développer l'offre hôtelière en cœur de métropole francilienne ;
 - conforter le dynamisme économique de la capitale.
- Le réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles, projet identifié par le SDRIF, doit contribuer à l'atteinte de ces objectifs.
- ⇒ L'offre hôtelière à proximité directe du parc des Expositions comprend uniquement des hôtels 3 ou 4 étoiles. L'implantation d'un nouvel hôtel, d'une catégorie différente (2 étoiles), apparaît donc complémentaire à l'offre existante. Elle pourra satisfaire, par exemple, les besoins en hébergement des exposants lors des salons.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur l'objet et l'opportunité du projet de modification du PLU de Vanves. C'est le choix de l'EPT GPSO et de l'équipe municipale de Vanves au pouvoir de lancer cette procédure de modification.

J'observe cependant que ce projet d'hôtel fait suite à une concertation préalable du public organisée en mai-juin 2019 par la société VIPARIS pour le projet Mixcité, et que pour construire cet hôtel dans la perspective des JO de 2024, il est nécessaire de déposer rapidement une demande de permis et donc de modifier préalablement le PLU.

Comme le rappelle l'EPT GPSO, il sera toujours possible d'engager une nouvelle procédure pour faire évoluer le PLU.

Quant au choix de construire un hôtel 2 étoiles, on peut aisément supposer qu'il résulte d'une étude de marché et répond, comme le souligne l'EPT GPSO, à un besoin par rapport aux hôtels existants dans le secteur, notamment pour les exposants du Parc des expositions.

✓ Justification de la modification

Les modifications apportées au PLU pour permettre le projet d'hôtel sont essentiellement motivées d'une part pour répondre à des objectifs d'intérêt général portés par le SDRIF concernant le développement du Parc des expositions de la porte de Versailles avec en corollaire le développement de l'offre hôtelière, d'autre part pour répondre à plusieurs objectifs du PADD de la commune :

« - l'accompagnement de la mutation du Parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise (axe 1 du PADD)

- la valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées (axe 1 du PADD)

- le maintien du dynamisme économique de la commune (axe 3 du PADD)

- L'adaptation des modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable (axe 4 du PADD) ».

Concernant l'intérêt général

Plusieurs observations d'habitants (telles que observation n°3 registre papier de Mme PAPY, courrier n°2 de Mr HOZATTE, courrier n°4 de Mme GREMIAN, observation n°3 du Groupe écologique et social du Conseil Municipal,

observation n°8 de Mr TENNESON, observation n°10 de Mr TOTO, observation n°14 de Mr GABY,...) contestent l'intérêt général du projet d'hôtel porté par VIPARIS, ils considèrent que ce projet « privilégie » cette société au détriment du bien être des riverains et des Vanvéens, qu'il ne répond qu'à une seule fin, celle d'un intérêt privé.

Ils demandent quelles sont les contreparties pour la commune ?

Réponses de l'EPT GPSO

- ⇒ *Avec un taux d'occupation estimé à 80%, la fréquentation du futur hôtel générera un potentiel de 240 nouveaux clients par jour pour les commerces et services du Centre Commercial du Plateau et pour les restaurants implantés sur la Commune, en particulier rue Jean Jaurès, rue Jean Bleuzen et avenue Victor Hugo.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet de modification se doit d'être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, norme supra-communale, qui préconise notamment « *la poursuite du développement des centres de congrès et des parcs d'expositions de la Porte de Versailles* ». Le développement de l'offre hôtelière en est la conséquence.

Le Parc des expositions de la Porte de Versailles est en effet le plus grand parc d'expositions français, et à ce titre participe fortement au dynamisme et à l'attractivité de l'Ile-de-France et de Paris au niveau international. Son développement est incontestablement d'intérêt général.

VIPARIS est le maître d'ouvrage du projet d'hôtel en tant que titulaire du contrat d'exploitation du Parc des expositions attribué par la Ville de Paris.

Concernant le respect des objectifs du PADD

De même plusieurs observations (telles que observation n°3 registre papier de Mme PAPY, courrier n°1 de Mr FREMAUX et Mme CHARFE, observation n°3 du Groupe écologique et social, observation n°17 de Mr KITZIS, observation n°26 de Mr RIGOLLET,...) contestent également que le projet satisfasse aux objectifs du PADD : accompagnement de la mutation du Parc des expositions et ouverture sur la ville, valorisation des relations urbaines avec Paris, dynamisme de la commune...

Ils doutent que « l'ouverture sur la ville » soit assurée par un immeuble de 37m de hauteur, qui va tout au contraire accentuer l'enfermement de la ville derrière

« un bouclier urbain », pour eux les arguments commerciaux sont très discutables, l'impact sur l'économie locale est et restera limité car les clients des hôtels sont essentiellement tournés vers les salons ou les commerces sur Paris.

Par ailleurs sur ce thème, le commissaire enquêteur avait posé la question complémentaire suivante :

- Quelles sont les retombées socio-économiques pour la commune de Vanves de la présence du Parc des expositions et de ses visiteurs ?

Réponses de l'EPT GPSO

- ⇒ *L'implantation d'un hôtel est créatrice d'emplois. Selon l'UMIH (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie), le nombre d'emplois directs généré par un hôtel dépend de l'activité de l'hôtel, de sa gamme, s'il a un restaurant et si le service des étages est externalisé ou non. Un hôtel restaurant d'environ 300 chambres en midscale, peut nécessiter de l'ordre de 90 à 100 collaborateurs. A cela s'ajoute l'équivalent de 50% d'emplois indirects générés avec les fournisseurs.*
- ⇒ *Un restaurant panoramique est envisagé au dernier étage de l'hôtel, ouvert aux clients de l'hôtel mais également aux personnes extérieures. Ainsi, les riverains et l'ensemble des Vanvéens pourront bénéficier d'une nouvelle offre de restauration. L'offre commerciale dans le quartier sera également renforcée par l'implantation d'un commerce de proximité de 200m² prévue avec la création d'une nouvelle entrée du parc des expositions à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol.*
- ⇒ *Il est difficile de savoir dans quelles proportions les retombées économiques du Parc bénéficient précisément à la commune de Vanves. Il se place au premier rang des parcs d'expositions français et au 7ème au rang des parcs européens ce qui en fait un équipement de premier plan de par sa taille et son attractivité. En 2019, Paris Expo Porte de Versailles a organisé 166 événements et accueilli 5,1 millions de visiteurs (soit 57% des visiteurs de l'ensemble des salons et congrès d'Ile de France).*

A titre d'information, les retombées économiques générales des salons et des congrès en Ile-de-France sont les suivantes :

- *Les salons : 4,1 milliards d'euros en 2019 dont la moitié liées aux dépenses des visiteurs et exposants, avec notamment 519 millions d'euros dépensés en hôtellerie, 411 M€ de cadeaux et sorties, 355 M€ de restauration, 116 M€ de transports locaux, 3,4 millions de nuitées consommées par les exposants et visiteurs des salons. Les salons ont généré 59 035 emplois en Ile de France en 2019.*
- *Les congrès : 1,5 milliards d'euros en 2019 dont les trois quarts liés aux dépenses des congressistes avec 408 millions d'euros d'hôtellerie, 185 M€ de restauration, 183 M€ de cadeaux et sorties, 37 M€ de transports locaux.*

Comme on peut le constater les retombées économiques générées par les parcs des expositions sont très significatives c'est pourquoi, afin de conforter le dynamisme

économique de la capitale, le SDRIF au niveau régional, préconise de poursuivre le « développement des centres de congrès et des parcs des expositions existants, avec notamment [...] le réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles » (SDRIF - document n°2 « Défis, projet spatial régional et objectifs » page 146).

Au niveau local, Le PADD de Vanves identifie le parc des expositions de la Porte de Versailles comme un équipement structurant participant au dynamisme économique de la commune.

⇒ *Au niveau de la commune, une augmentation d'environ 110 000€ du produit annuel de la taxe de séjour est attendue.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour le Commissaire enquêteur, ce projet d'hôtel contribue bien aux objectifs du PADD de la commune de Vanves, il accompagne la mutation du Parc des expositions, son ouverture sur la ville. Les éléments de réponses apportées par l'EPT GPSO donnent un aperçu des retombées socio-économiques pour Vanves de ce projet d'hôtel et plus globalement du Parc des expositions.

Ce projet d'hôtel, avec sa clientèle, les emplois créés, ne peut être que bénéfique au dynamisme économique de la commune.

3.3.2.2 Modification des règles du PLU : hauteur, alignement

Pour permettre la réalisation du projet d'hôtel, le projet de modification du PLU crée un secteur de hauteur spécifique dans la zone UFa du plan de zonage avec des règles modifiées concernant la hauteur maximale des bâtiments, l'implantation par rapport aux voies et emprises publique, le stationnement.

✓ Hauteur maximale des constructions (article 10)

La hauteur maximale des constructions est portée à 37m (15m auparavant).

Plusieurs observations (telles que observation n°4 Mr VINCENT, observation n°12 Mr LORY du Collectif 4 Septembre,...) constatent en premier lieu que le projet de modification du PLU est « notablement différent » de la solution proposée lors de la concertation publique préalable de mai-juin 2019, à savoir que la hauteur est de 37m au lieu de 32m annoncé.

La quasi-totalité des observations (notamment des riverains de la rue du Moulin et du quartier, des associations Collectif 4 Septembre, Association Agir pour le Plateau,...) est opposée à cette hauteur qu'ils estiment, contrairement à ce qui est argumenté dans le rapport de présentation du dossier, incohérente avec la hauteur

des bâtiments existants (Hôtel Mercure avec ses 25m, hall 7 avec ses 15m), que ce bâtiment disproportionné créerait une entrée dissymétrique sur la ville.

Ils estiment que « cette dérogation de hauteur de 37m » proposée est purement économique et contraire « aux lignes directrices » du PLU de Vanves, qui a institué des hauteurs maximales par secteurs.

Quant à l'argument avancé de « signal architectural » depuis le boulevard périphérique, sa pertinence est mise en doute dans plusieurs observations (telles que observation n°3 du Groupe écologique et social du Conseil Municipal, observation n°26 de Mr RIGOLLET,...)

Plusieurs observations de riverains de la rue du Moulin font état de l'ombre portée sur leurs immeubles (notamment n°s 10, 2), des pertes d'ensoleillement...du fait du projet.

Par ailleurs plusieurs observations (telles que observation n°3 du Groupe écologique et social, observation n°9 de Mme HAZERA,...) observent que la parcelle en question est située dans le périmètre de protection de 500m du Lycée Michelet, bâtiment classé, et que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) doit être requis, il en est de même pour l'avis de l'héliport de Paris (courrier n° 3 Association Agir pour le Plateau).

Enfin ils considèrent que ce bâtiment « écrasera les perspectives » et constituera une pollution visuelle pour les riverains et habitants du quartier du Plateau en masquant leur vue sur Paris.

Par ailleurs certaines observations font référence à l'avis du Préfet 92 (cf. avis PPA ci-après) concernant l'harmonisation des hauteurs le long du périphérique.

Par ailleurs sur ce thème, le commissaire enquêteur avait posé les questions complémentaires suivantes :

- En réponse notamment à l'observation d'un habitant (observation n°4 de Mr VINCENT), des simulations de vues (depuis le Boulevard périphérique, depuis la rue du Moulin, depuis le plateau de Vanves) ont-elles été réalisées ?

- Des études « d'ombrage » ou d'ensoleillement par rapport aux immeubles de la rue du Moulin ont-elles été réalisées ?

Réponses de l'EPT GPSO

- ⇒ *La version du projet lors de la concertation présentait bien une hauteur d'environ 32 mètres sur la rue du Moulin. La hauteur du projet est aujourd'hui légèrement en-dessous de 32 mètres au niveau de la rue du Moulin. Le projet n'a donc pas évolué de façon substantielle sur la question de la hauteur.*
 - ⇒ *Cependant, le règlement du PLU définit des règles générales d'urbanisme dans lesquelles les projets soumis à autorisation d'urbanisme doivent s'inscrire. En d'autres termes, le règlement du PLU définit un gabarit constructible et non un projet précis c'est pourquoi le public peut avoir du mal à faire le lien entre le projet d'hôtel qui avait été présenté lors de la concertation organisée par Viparis et le projet de modification des règles du PLU qui doit permettre la réalisation de cet hôtel.*
 - ⇒ *Le règlement du PLU de Vanves impose que la hauteur soit calculée en tout point du terrain. Or, le terrain d'assiette du projet présente une altitude plus basse du côté du parc des expositions par rapport à la rue du Moulin. La différence de hauteur entre le point le plus bas du terrain d'assiette et la rue du Moulin est de 3 mètres.*
 - ⇒ *La hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU modifié a été ajustée d'un point de vue réglementaire pour prendre en compte cette déclivité sans que la hauteur du projet n'augmente.*
 - ⇒ *Compte tenu de la rédaction de la règle de hauteur d'une part et de la topographie du terrain dans le périmètre de hauteur spécifique, d'autre part, il est nécessaire d'autoriser dans ce secteur, une hauteur maximale des constructions d'au moins 35m pour avoir un bâtiment d'une hauteur de 32 m maximum sur la rue du Moulin*
 - ⇒ *Par ailleurs, la hauteur maximale réglementaire a été fixée à 37 m pour permettre éventuellement la mise en œuvre de plusieurs options dont l'intégration de panneaux photovoltaïques en toiture. Ces options ne seront probablement pas retenues, aussi il sera possible de diminuer la hauteur maximale autorisée dans le périmètre de hauteur spécifique à 35 mètres.*
 - ⇒ *Le projet d'hôtel est situé dans un secteur où les hauteurs des constructions existantes sont très variables. Si des constructions présentent des hauteurs inférieures au projet, notamment rue du Moulin, plusieurs autres constructions proches ont des hauteurs sensiblement identiques au projet alors que d'autres constructions ont une hauteur bien supérieure (cf. carte page suivante).*
 - ⇒ *Le projet d'hôtel sera situé au nord et au nord-ouest des constructions existantes du quartier Moulin Yol. Les ombres portées concerneront donc essentiellement le boulevard périphérique et le parc des expositions.*
 - ⇒ *Les services de l'Etat, dont l'ABF fait partie, ont été consultés dans le cadre de la procédure et ont remis un avis qui a été joint au dossier d'enquête publique.*
- Par ailleurs, le terrain concerné par le projet d'hôtel se situe à moins de 500 m du Lycée Michelet, établissement inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques. A ce titre, le permis de construire de l'hôtel sera adressé à l'ABF pour avis. Cet avis pourra être assorti le cas échéant de prescriptions.*

- ⇒ *Le secteur est susceptible d'être concerné par des recommandations de dégagement aéronautique liées à l'Héliport de Paris/Issy-les-Moulineaux. A ce titre, l'avis des services de l'aviation civile sera demandé lors de l'instruction du permis de construire.*
- ⇒ *S'agissant du paysage urbain en bordure du périphérique, les communes de Vanves et de Paris mènent conjointement une réflexion sur une requalification de la place des Insurgés de Varsovie située à proximité du projet d'hôtel. De la même façon, côté Issy-les-Moulineaux, une requalification de la rue Ernest Renan est à l'étude aux abords du Parc. Ces réflexions sont conduites en impliquant les projets envisagés sur le Parc, dans un souci de mise en cohérence global du paysage urbain. Comme on peut le constater sur le plan des hauteurs produit en page 9, la hauteur du projet d'hôtel vanvéen est équivalente à celles des constructions récentes réalisées sur l'avenue de la Porte de la Plaine de l'autre côté du périphérique.*

Concernant les simulations de vues :

- ⇒ *La pertinence et l'intérêt de simulations de vues produites dans l'observation n°4 méritent d'être relativisés. En effet, la plupart de ces simulations a été réalisée depuis des points de vue « aériens », parfois au-delà de toiture des bâtiments situés à proximité. En d'autres termes, ces photomontages ne représentent pas des vues que pourraient avoir des tiers depuis l'espace public (hormis pour ce qui est du visuel réalisé depuis le périphérique), ni même depuis leurs fenêtres/balcons.*

Ensuite, il convient de relever que, eu égard au caractère manifestement « non-professionnel » de ces visuels, rien ne permet d'établir que le volume représenté correspond bien à une construction de 37 mètres de haut et soit bien proportionné.

En tout état de cause, la hauteur du projet d'hôtel envisagé sera inférieure à 37 mètres (32 mètres au niveau de la rue du Moulin), et sera donc nécessairement moins impactant que le « volume » rectangulaire et rouge qui a été représenté.

Ainsi, dans les pages suivantes (Cf mémoire en réponse de l'EPT GPSO), sont reprises les simulations de vues auxquelles sont intégrées une ligne en pointillée représentant la hauteur estimée de l'hôtel envisagé. Compte tenu des incertitudes pesant sur les simulations initiales, expliquées ci-avant, cette ligne a été établie de la manière la plus juste possible, en tenant compte de l'environnement simulé dans ces visuels.

- ⇒ *L'hôtel sera implanté au Nord et au Nord-Ouest par rapport aux constructions du quartier Moulin Yol et à plus de 50 mètres des logements les plus proches (soit une distance bien supérieure à la hauteur de 32 m prévue rue du Moulin). En conséquence, l'ombrage susceptible d'être généré par l'hôtel sur ces constructions sera très faible ou inexistant.*

Toutefois, une étude d'impact, comprenant une étude d'ensoleillement, sera réalisée et jointe au dossier de permis de construire. Ces documents seront soumis à une nouvelle enquête publique.

Commentaires du commissaire enquêteur

Concernant la hauteur maximale de 37m, comme l'indique l'EPT GPSO dans sa réponse, le terrain naturel étant en pente descendante vers le Parc des expositions, le bâtiment prévu de 9 étages aura bien 37m de hauteur maximale coté Parc, mais seulement 32m coté rue du Moulin, comme cela avait été présenté lors de la concertation publique préalable de mai-juin 2019.

L'EPT GPSO joint à titre comparatif une vue aérienne des hauteurs des constructions existantes du secteur, il « rectifie » également les simulations de vues faites par un habitant. Si le projet d'hôtel a effectivement une hauteur supérieure aux immeubles existants de la rue du Moulin, on constate que dans le secteur, les hauteurs des constructions sont hétérogènes, certaines sont d'hauteurs sensiblement similaires d'autres bien supérieures.

L'EPT GPSO indique par ailleurs qu'en fonction de l'avancement des études, la hauteur maximale de 37m pourra être ramenée à 35m, ce qui est positif.

L'EPT confirme par ailleurs qu'une étude d'impact sera jointe au dossier de permis de construire avec notamment une étude d'ensoleillement.

Enfin l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera bien consulté lors de l'instruction de la demande de permis de construire, ainsi que les services de l'Aviation Civile.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Dans le règlement actuel pour la zone UFa, il était imposé de s'implanter avec un recul minimum de 2,50m par rapport à l'alignement.

La nouvelle règle prévoit dans ce secteur spécifique que les constructions peuvent être implantées, en tout ou partie, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement sans qu'un recul minimum ne soit fixé.

De nombreuses observations (telles que observation n°2 registre papier et observation n°20 de Mr CONSTANT, courrier n°1 de Mr FREMAUX et Mme CHARFE, observation n°2 de Mr LORY du Collectif 4 Septembre, observation n°3 du Groupe écologique et social du Conseil Municipal, observation n°5 de Mme HAZERA, observation n°16 de Mr IMBERT,...) y sont défavorables.

Ils estiment que l'argument d'offrir une plus grande souplesse

architecturale au projet n'est guère crédible mais que c'est destiné à permettre principalement une plus grande surface de plancher.

Pour eux, ce projet va obérer la possibilité d'espace planté comme celui existant, les arbres d'alignement de grande hauteur du trottoir vont disparaître également en grande partie.

Ils considèrent qu'un retrait est indispensable pour un dépôt minute des clients, cars, livraisons. Il est aussi nécessaire de maintenir un trottoir suffisamment large pour les piétons et notamment les lycéens du Lycée Michelet qui l'empruntent.

Cela obérera en outre toute possibilité de continuité d'une piste cyclable sur Vanves.

Par ailleurs sur ce thème, le commissaire enquêteur avait posé les questions complémentaires suivantes :

- Est-il prévu une aire de dépôt-minute devant l'hôtel dont une aire pour les autocars ?
- Les livraisons à l'hôtel sont-elles bien prévues par l'intérieur du Parc des expositions ?

Réponses de l'EPT GPSO

- ⇒ *L'hôtel ne sera pas implanté sur l'espace public, la largeur des voies de circulation ne sera pas réduite et tous les arbres d'alignement de la rue du Moulin seront conservés. L'emprise de l'hôtel sera en totalité située sur le terrain du Parc des Expositions.*
- ⇒ *La largeur existante du trottoir permet l'aménagement d'une dépôt minute pour la dépôt des clients (cf réponse ci-après) tout en laissant suffisamment de place pour la circulation des piétons.*
- ⇒ *Le projet d'hôtel ne s'oppose pas à d'éventuels aménagements cyclables ultérieurs. Néanmoins, dans le cadre du Plan Vélo de GPSO engagé en 2019, la rue du Moulin n'a pas été identifiée comme un axe nécessitant des aménagements structurants. C'est en revanche le cas de l'avenue Pasteur pour laquelle des études d'aménagements pérennes pour sécuriser la pratique du vélo sont prévues.*
- ⇒ *Pour les usagers de l'hôtel, l'aménagement d'une aire de dépôt minute comprenant une place de stationnement pour les autocars est envisagée devant l'hôtel, en dehors de la chaussée et du trottoir afin de ne pas gêner la circulation générale sur cette rue et d'éviter le stationnement en double file.*

- ⇒ Les livraisons de l'hôtel s'effectueront depuis l'intérieur du Parc des Expositions, accès porte D (place des Insurgés de Varsovie). Une place est prévue à l'arrière de l'hôtel, à proximité du lobby, pour que les livraisons puissent s'effectuer séparément des flux logistiques liés à l'activité du Parc. Ci-après un schéma permettant de mieux identifier les différents flux liés à l'hôtel.



Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur partage l'avis des habitants et considère qu'il faut s'efforcer de conserver au maximum les arbres d'alignement présents sur le trottoir et qu'un retrait de l'alignement est nécessaire pour créer une aire de dépôt minute pour les clients, les livraisons devant s'effectuer depuis l'intérieur du Parc, comme l'EPT GPSO le confirme dans sa réponse.

Le plan ci-dessus montre qu'une aire sera bien dédiée aux autocars en dehors de la rue du Moulin, et que les livraisons s'effectueront depuis le Parc.

3.3.2.3 Stationnement - Circulation

L'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement » prescrit dans le règlement actuel pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier 1 place pour 8 chambres.

Le projet de modification propose de supprimer cette obligation pour les hébergements hôteliers situés dans le périmètre du Parc des expositions dans la mesure où il existe déjà au sein du Parc une offre largement suffisante de places de stationnement qui peuvent être mutualisées.

Si l'observation n°3 du Groupe écologique et social du Conseil Municipal est favorable à cette mutualisation mais regrette l'absence d'obligation de places de stationnement pour vélos dans l'hôtel, de très nombreuses observations et notamment celles des riverains de la rue du Moulin estiment tout au contraire que c'est un incompréhensible de construire un hôtel sans parkings dans ce quartier autour du Parc des expositions, que ce projet ne tient pas compte du manque de stationnement.

Dans les observations n°17 Mr KITZIS, n°20 Mr CONSTANT qui habitent 2 rue du Moulin, écrivent « qu'il est faux de dire » dans le rapport de présentation du dossier que les parkings du Parc ont un remplissage médiocre, tout au contraire ils sont saturés pendant les périodes de salons, tout comme la voirie autour. Ils observent que « l'exposé des motifs » ne comporte pas un bilan de l'offre en places de stationnement avant et après travaux de modernisation du Parc. Mr RIGOLLET (observation n°26) ajoute que sur la base de plus 60 000 visiteurs quotidiens et 10% d'entre eux se rendant en véhicule personnel, il est évident que 4 000 places du Parc ne pourront pas suffire.

Dans le courrier n°1 Mr FREMAUX et Mme CHARFE écrivent également « qu'il est faux de croire » que les clients viendront à l'hôtel en transport en commun, parce que ceux-ci sont assez éloignés de l'hôtel, mais surtout parce que les exposants, à qui cet hôtel est principalement dédié, viennent en majorité en voiture et que les visiteurs viennent le plus souvent de province en car. Ils observent également qu'aucune place n'est réservée à l'hôtel au sein du Parc et qu'en conséquence en cas d'affluence les clients viendront se garer dans Vanves, créant encombrement et stationnement abusifs.

Faute de places de stationnement, de nombreuses observations font état de « l'envahissement » de la voirie de Vanves pendant les périodes de salons avec mise en place de barriérages notamment rue du Moulin.

Pour les riverains de la rue du Moulin, le problème essentiel est celui des autocars : ils constatent déjà que pour l'hôtel Mercure situé juste en face du projet d'hôtel, les autocars de touristes sont présents toute l'année, « bouchonnant » la rue du Moulin du fait de leur stationnement en double file, les emplacements réservés étant insuffisants pour « décharger ou embarquer » leurs passagers, rendant la circulation encore plus dangereuse du fait de la configuration de cette rue en courbe et étroite.

Aussi la situation sera ingérable (observation n°20 Mr CONSTANT) si des autocars stationnent également devant ce nouvel hôtel en empiétant totalement ou partiellement sur la chaussée, le trottoir étant trop étroit pour la création d'emplacements réservés. La desserte par autocar ne peut être assurée que depuis l'intérieur du Parc.

Par ailleurs sur ce thème, le commissaire enquêteur avait posé les questions complémentaires suivantes :

- Le maître d'ouvrage VIPARIS a-t-il prévu un accès réservé aux parkings du Parc des expositions pour les clients de cet hôtel ?

- Qu'est-il prévu pour le stationnement des autocars desservant cet hôtel, une fois qu'ils auront déposé leurs clients ? Ne pourraient-ils pas accéder à l'hôtel par l'intérieur du Parc des expositions (porte D ?) comme c'est envisagé dans la réponse de VIPARIS sur le sujet dans le rapport du garant de la concertation publique de 2019 ?

- D'une manière générale, où est prévu le stationnement des autocars amenant les visiteurs du Parc ?

- Les parkings du Parc des expositions sont-ils ouverts hors salons ?

- Quelles sont les mesures prises par la commune de Vanves pour éviter « l'envahissement de sa voirie » pendant les périodes de salons ?

Des riverains de la rue du Moulin ont évoqué que les voies de leur quartier servaient aussi de voies de contournement du bd périphérique extérieur sud très souvent saturé entre le quai d'Issy et la Porte d'Orléans.

Un plan de circulation a-t-il été établi à l'échelle de l'EPT GPSO pour essayer d'y remédier ?

Réponses de l'EPT GPSO

- ⇒ *La fréquentation des parkings du Parc des Expositions va en diminuant depuis plusieurs années. Les parkings n'ont été complets que 36 jours durant l'année 2018 et 17 jours seulement en 2019. La réouverture du parking 6, effective depuis le mois d'octobre 2019, accentuera cette tendance et permet d'élargir l'offre de stationnement (1 243 places + 143 places deux-roues).*
- ⇒ *Le fonctionnement envisagé est identique à celui du Mama Shelter et du Novotel qui n'ont pas de parking réservé mais un accès au parking P6 (accès place des Insurgés de Varsovie) à proximité, ouvert en 24h/24. Ce fonctionnement permet de garder de la flexibilité pour répondre aux besoins de l'activité congrès / expositions. De plus, le même système de tarification que celui du Mama Shelter pourrait être mis en place : un système de « bonificateur » afin que l'hôtel puisse remiser l'accès au parking P6 pour ses clients.*
- ⇒ *L'accès à l'hôtel par l'intérieur du Parc des Expositions mentionné ne concerne pas le projet d'hôtel à Vanves mais le projet d'hôtel à Issy-les-Moulineaux. Cette mention est relative au projet de la Phase 3 qui prévoit la construction d'un nouveau hall 2/3 aux abords de l'hôtel d'Issy-les-Moulineaux, à l'opposé de l'hôtel de Vanves. Pour cet hôtel, la circulation des bus dans l'enceinte du Parc est rendue nécessaire du fait des axes entourant l'hôtel (rue du 4 Septembre à sens unique, circulation du tramway en complément des voitures et bus publics dans la rue E. Renan).*
- ⇒ *Côté Vanves, la création d'une desserte devant l'hôtel par une voie dédiée en dehors des flux de la rue du Moulin est possible techniquement et permet de dissocier les flux logistiques du Parc des Expositions avec les flux publics de l'hôtel. La circulation de bus au travers de la porte D nécessiterait de créer derrière l'hôtel un accès piéton sécurisé et isolé du Parc, ce qui s'avère techniquement très complexe du fait de l'étroitesse de cet espace, des flux de véhicules qui y transitent (logistique Parc, livraison hôtel) et de la nécessité de pouvoir fermer l'accès au Parc en cas de privatisation (création d'un SAS imperméable et surveillé continuellement).*
- ⇒ *Les déposes se font autour du Parc et le stationnement se fait rue de la porte d'Issy où se trouve un parking public d'environ 23 places réservées aux autocars (voir photo ci-après).*
- ⇒ *Les parkings P1 et P7 à ce jour n'ouvrent qu'en fonction des événements du parc de la Porte de Versailles. Toutefois, le parking P6 (accès place des Insurgés de Varsovie) est ouvert hors salon et 24h/24 (1 243 places + 143 places deux-roues). En complément, les usagers de l'hôtel pourront utiliser les parkings ouverts au public et situés à proximité de l'hôtel (voir carte ci-après).*
- ⇒ *Concernant la gestion des flux de « visiteurs » lors des grands salons, et afin d'éviter « l'envahissement de la voirie », deux mesures sont mises en œuvre par la commune :*
 - 1/ les voies à proximité de la Porte de Versailles et donc supportant un surcroît de recherche de stationnement sont soumises à une réglementation spécifique : le stationnement sur voirie y est en effet payant, non seulement du lundi au vendredi*

comme les autres voies communales, mais aussi les dimanches et jours fériés, de 9h00 à 19h30.

2/ Lors des « très grands salons » (salon de l'Agriculture, Mondial de l'automobile, Foire de Paris) les voies à proximité de la Porte de Versailles sont fermées à la circulation routière sauf pour les riverains. Sont précisément comprises dans ce périmètre, les rues suivantes :

- rue du Moulin*
- rue Jean Jaurès (entre le carrefour A. Legris et la rue du Moulin)*
- rue Marcel Yol*
- rue Henri-Martin (entre la rue V.Hugo et la rue M.Yol)*
- rue Murillo*
- rue Raphaël*
- rue Marcellin Berthelot.*

Des barrières sont mises en place à l'entrée de ces voies manipulées par des agents de sécurité qui ne laissent passer que les riverains.

Ce dispositif est piloté par les services municipaux en charge de la sécurité et de l'Espace Public.

- ⇒ *Concernant les observations des riverains sur l'itinéraire de contournement transitant par le quartier Moulin-Yol, une étude de circulation portant sur l'ensemble du territoire communal sera initiée prochainement par la commune en lien avec GPSO étant donné la dimension transfrontalière de ce sujet. Cette étude permettra de vérifier ces observations et d'envisager le cas échéant les mesures susceptibles d'y remédier.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) approuvé en 2014 s'impose aux communes pour les règles de stationnement des PLU, tout particulièrement pour les constructions à moins de 500m d'un point de desserte en transports collectifs structurants, et préconise dans son action n°5.3 de mutualiser les parkings existants.

Il s'impose donc pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier sur les terrains situés dans le périmètre du Parc des expositions dans la mesure où il existe déjà au sein du Parc une offre largement suffisante de places de stationnement.

Cette mutualisation répond aussi en cela à un des objectifs du PADD de la commune de Vanves.

Les habitants contestent les éléments chiffrés de VIPARIS sur le stationnement et repris ci-avant par l'EPT GPSO.

Compte tenu des mesures prises et rappelées ci-dessus par l'EPT GPSO

contre « l'envahissement » de la voirie tout autour du Parc des expositions et notamment sur la commune de Vanves lors des grands salons, le Commissaire enquêteur ne peut que s'interroger sur la capacité effective des parkings, leur signalétique, la gestion des accès, les tarifs pratiqués, ... et aussi les mesures incitatives pour prendre les transports en commun, du moins pour les habitants d'Ile-de-France.

Aussi, il lui semblerait judicieux de mener une étude globale sur le volet « circulation-stationnement » pour l'ensemble du Parc des expositions et à incorporer dans l'étude d'impact générale à venir (Cf. article 3.3.2.4 ci-après).

En ce qui concerne le projet d'hôtel proprement dit, il me semble « aller de soi », cet hôtel étant dans l'emprise du Parc, qu'une place de stationnement soit réservée à chaque client.

Concernant le problème particulier de l'hôtel de Mercure et du stationnement abusif et accidentogène rue du Moulin des autocars de touristes le desservant, il est du ressort du propriétaire de l'hôtel et de la commune de Vanves d'y remédier.

3.3.2.4 Environnement - Cadre de vie - Nuisances

De nombreuses observations concernent ce thème :

Mr LORY du Collectif du 4 septembre (observation n°2), Mr AROUZEE (observation n°27) s'étonnent de l'absence d'une étude d'impact pour ce projet d'hôtel.

Mr TENNESSON (observation n°8) observe que le projet n'a pas été soumis à évaluation environnementale.

Vanves est une des communes les plus denses de France, le Groupe écologique et social (observation n°3) considère que PLU actuel conduit à un développement mal maîtrisé de l'urbanisation, que cela s'est amplifié ces dernières années au détriment des surfaces non imperméabilisées ou végétalisées, c'est le cas avec ce projet d'hôtel.

Les habitants (tels que courrier n°1 de Mr FREMAUX et Mme CHARFE, observation n°1 Mme COSTE, observation n°4 Mr VINCENT, observation n°9 Mr HAZERA, observation n°10 Mr TOTO, ...) considèrent que ce projet d'hôtel « disproportionné », en lieu et place d'un espace arboré, va venir renforcer la densification urbaine du secteur et dénaturer l'entrée nord de Vanves en créant une « barrière ». Ce projet d'hôtel fait plus figure de « cassure » que de « couture

urbanistique » comme cela est présenté.

De nombreuses observations parlent de bétonisation à outrance dans la commune, demandent qu'on « arrête de bétonner la ville ».

Mme NADIAUX (observation n°24) observe que certains quartiers n'ont pas d'espaces verts accessibles à proximité, c'est le cas du quartier proche du Parc des expositions, par ailleurs proche du périphérique. Des riverains de la rue du Moulin (observation n°17 Mr KITZIS), Mr FREMAUX et Mme CHARFE (courrier n°1) proposent de transformer l'accès du Parc rue du Moulin en parc paysager.

Globalement les habitants du quartier et tout particulièrement de la rue du Moulin s'opposent au projet car il ne peut qu'accentuer les nuisances qu'ils subissent déjà dans leur cadre de vie : surdensification de l'habitat, pollutions atmosphérique et sonore dues à la circulation automobile, difficultés de stationnement, insuffisance d'espaces verts, auxquelles il faudrait rajouter la pollution visuelle dans leur vue sur Paris avec la construction de cet hôtel de grande hauteur.

Pour eux l'effet d'écran acoustique vis-à-vis du bruit du boulevard périphérique, mis en avant dans le dossier, sera limité à l'hôtel Mercure. La solution serait de le couvrir.

Par ailleurs sur ce thème, le commissaire enquêteur avait posé la question complémentaire suivante :

Dans le cadre du projet de modernisation du Parc des expositions, est-il bien prévu, comme indiqué dans le rapport de présentation du dossier d'enquête, la création d'un espace vert à l'angle des rues Marcel Yol et Jullien ?

Réponse de l'EPT GPSO

- ⇒ *Le projet de modification du PLU a été dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale par décision de la MRAe n°IDF-2020-5340 du 22 avril 2020, joint au dossier d'enquête publique.*
Le projet d'hôtel, en revanche, s'inscrivant dans un ensemble d'aménagements prévus pour le Parc des Expositions, sera soumis à étude d'impact et fera l'objet d'une enquête publique spécifique dans le cadre du dépôt de permis de construire.
- ⇒ *Il convient de préciser que dans le cadre du projet d'hôtel :*
 - *la totalité des arbres de l'alignement rue du Moulin sera maintenue ;*
 - *la totalité des arbres abattus sur le domaine public et le domaine privé sera compensée par la plantation de nouveaux arbres*

- ⇒ *De plus, dans le cadre de la phase 3 du projet de modernisation du Parc des Expositions, des aménagements paysagers et végétalisés sont prévus :*
- *l'aménagement d'un espace vert de 1 400 m², ouvert au public, à l'angle des rues du Moulin et Marcel Yol ;*
 - *la création d'une nouvelle entrée du parc des expositions avec aménagement d'une place piétonne à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol. Un commerce de proximité de 200 m² est également prévu ;*
 - *l'aménagement d'un mail piéton végétalisé au sein du Parc le long des rues Jullien et du 4 septembre ;*
 - *des plantations entre les places du parking P7.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur observe que le projet de modification du PLU a été dispensé d'évaluation environnementale par l'Autorité Environnementale (MRAe).

Par contre l'EPT GPSO indique ci-dessus qu'une étude d'impact globale pour le Parc des expositions sera jointe au dossier de demande du permis de construire du projet d'hôtel.

Ce projet d'hôtel va contribuer bien évidemment à renforcer la densification de ce secteur mais étant situé à l'extrémité de la rue du Moulin, il ne met pas en cause le principe du PLU de créer une transition entre le Parc des expositions et les quartiers pavillonnaires voisins.

L'entrée de ville actuelle depuis la place des Insurgés de Varsovie nécessite d'être requalifiée, les vues sur les voies logistiques du Parc, les halls du Parc, leurs toitures ne sont pas guère satisfaisantes. En accompagnant la mutation des abords du Parc des expositions, le projet d'hôtel me semble bien participer à l'un des objectifs du PADD de la commune de Vanves de valorisation des relations urbaines avec Paris.

Concernant l'espace « arboré » existant dans un « délaissé » du Parc à proximité de la porte D, il convient de rappeler, comme le confirme l'EPT GPSO dans sa réponse ci-avant, que le projet de modernisation du Parc prévoit la création d'un espace vert ouvert au public de 1400 m² à l'angle des rues Marcel Yol et Jullien.

L'EPT GPSO indique également que les arbres d'alignement du trottoir coté projet seront préservés.

Concernant la pollution visuelle et notamment les éventuelles pertes de vues sur Paris évoquées par des habitants, on peut effectivement le déplorer mais il me paraît bien illusoire en 1^{ère} couronne de l'Ile-de-France de penser que cela puisse être pérenne... Par ailleurs les simulations de vues établies par l'EPT GPSO montrent

que la hauteur de l'hôtel sera sensiblement similaire à d'autres constructions existantes du secteur. L'essentiel, il me semble, est que le projet limite les pertes d'ensoleillement sur les immeubles voisins...

Enfin il convient de rappeler que l'ABF sera amené à donner son avis lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

Concernant le cadre de vie, les habitants du quartier et notamment de la rue du Moulin craignent que ce projet d'hôtel leur apporte des nuisances supplémentaires dues à la circulation automobile et aux stationnements compte tenu de leur « vécu » lors des jours de grands salons.

La mutualisation des parkings du Parc me semble de bon sens, du moins pour ce projet d'hôtel. Les dispositions envisagées (autocars, livraisons) pour les accès à l'hôtel me semblent bien appropriées.

Concernant le problème plus global des nuisances dues à « l'envahissement périodique » de la voirie lors des grands salons, le Commissaire enquêteur estime nécessaire, comme dit précédemment, de mener une étude globale sur le volet « circulation-stationnement » pour l'ensemble du Parc des expositions et à incorporer dans l'étude d'impact générale à venir.

3.3.2.5 Transcription dans le règlement des recommandations relatives aux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières

La transcription dans le règlement de recommandations relatives aux risques créés par la présence d'anciennes carrières ne fait pas l'objet d'observation particulière sauf des propositions de compléments d'information pour les pétitionnaires à donner par le service d'urbanisme de la commune de Vanves lors de l'instruction des permis de construire.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette suggestion de note explicative complémentaire pour les pétitionnaires est à retenir pour une meilleure prise en compte des risques naturels.

3.3.2.6 Concertation - Information

✓ **Concertation**

Plusieurs observations (telles que observation n°1 Mme COSTE, observation n°12 Mr LORY) constatent que le projet d'hôtel est différent de celui

proposé (Cf.&Hauteur ci-avant) et posent la question de la « transparence démocratique ».

Mr LORY du Collectif 4 Septembre rappelle dans l'observation n°12 qu'à la suite de la concertation de 2019, le garant avait recommandé aux deux mairies de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux de poursuivre et d'approfondir la concertation avec les riverains notamment à l'occasion de l'engagement des enquêtes publiques relatives aux modifications de leurs PLU. Il constate que la mairie de Vanves s'en est dispensée.

Il observe également, tout comme Mr AROUZEE (observation n°27), que le conseil municipal de Vanves a été convoqué le 15 octobre 2020 pour délibérer sur le projet de modification du PLU sans avoir eu connaissance de l'avis du Commissaire enquêteur.

Réponse de l'EPT GPSO

- ⇒ *Le règlement du PLU définit des règles générales d'urbanisme dans lesquelles les projets soumis à autorisation d'urbanisme doivent s'inscrire. En d'autres termes, le règlement du PLU définit un gabarit constructible et non un projet précis c'est pourquoi le public peut avoir du mal à faire le lien entre le projet d'hôtel qui avait été présenté lors de la concertation organisée par Viparis et le projet de modification des règles du PLU qui doit permettre la réalisation de cet hôtel.*

Sur la question de la hauteur par exemple, comme cela a été expliqué plus haut, compte tenu de la rédaction de la règle de hauteur d'une part et de la topographie du terrain dans le périmètre de hauteur spécifique, d'autre part, il est nécessaire d'autoriser dans ce secteur, une hauteur maximale des constructions d'au moins 35m pour avoir un bâtiment d'une hauteur de 32m maximum sur la rue du Moulin.

- ⇒ *Comme le veut la procédure, la commune de Vanves a été consultée pour avis sur le projet de modification n°2 du PLU. Le conseil municipal de Vanves a été convoqué le 15 octobre 2020 et a émis un avis favorable sur le projet de modification.*
- ⇒ *L'autorité compétente pour approuver in fine le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est le conseil de territoire de GPSO. Ce dernier se prononcera en décembre 2020 ou février 2021 après que le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur confirme la réponse de l'EPT GPSO, c'est bien dans sa compétence d'établissement public territorial d'approuver ou non la modification du PLU après avoir recueilli l'avis du Commissaire enquêteur.

Le projet est bien conforme à ce qui avait été présenté lors de la concertation publique préalable de mai-juin 2019 organisée par VIPARIS, la hauteur du bâtiment est bien de 32m coté rue du Moulin.

Quant à cette enquête de modification du PLU, elle ne nécessitait pas de concertation préalable obligatoire du public au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs l'autorité environnementale consultée a dispensé la procédure d'une évaluation environnementale.

La présente enquête publique a permis au public de s'exprimer, comme en témoignent les observations reçues et la participation aux permanences.

✓ **Information**

Comme déjà dit précédemment, dans l'observation n°3 le Groupe écologique et social du Conseil Municipal constate que ni l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ni celui de La Ville de Paris, propriétaire du terrain et signataire de la convention avec VIPARIS ne figurent au dossier d'enquête.

Dans l'observation n°10 Mr TOTO regrette que l'enquête publique n'ait pas été plus mise en avant et qu'elle passe inaperçue.

Dans l'observation n°12 Mr LORY regrette que les documents (dont le rapport du garant) de la concertation publique de 2019 n'aient pas été joints au dossier d'enquête, ce qui aurait permis une information complète du contexte.

Dans l'observation n°29 Mr TOULOUSE du Groupe écologique et social du Conseil Municipal fait état d'un dysfonctionnement en fin d'enquête sur le site internet de la commune pour accéder au registre dématérialisé depuis la page d'accueil.

Réponse de l'EPT GPSO

⇒ *Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, le projet de modification a été transmis aux personnes publiques associées parmi lesquelles figure le Préfet des Hauts-de-Seine, représentant les services de l'Etat. Il a remis un avis favorable qui a été joint au dossier d'enquête publique.*

Les communes limitrophes de Vanves, et parmi elles la ville de Paris, ont également été consultées pour avis. La ville de Paris n'ayant pas transmis d'avis dans le délai imparti, son avis est réputé favorable.

L'ensemble des organismes consultés avaient deux mois pour émettre un avis avant le début de l'enquête publique.

Comme indiqué plus avant, l'avis de l'ABF sera requis dans le cadre du permis de construire.

- ⇒ *L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publicité importante :*
- *Parution dans les journaux Le Parisien et les Echos des 1^{er} et 22 septembre 2020.*
 - *Parution dans le journal municipal de septembre 2020 et dans celui d'octobre 2020.*
 - *Affichage dans le fil actualité du site internet de Vanves*
 - *Affichage dans le fil actualité du site internet de GPSO*
 - *Affichage sur les panneaux électroniques de la Vanves*
 - *Affichage à 8 endroits sur la clôture du Parc des Expositions*
 - *Affichage sur les 16 panneaux administratifs de la commune*

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur considère que l'information sur l'enquête a été satisfaisante, les dispositions prises, que rappelle ci-avant l'EPT GPSO, ont été relatées à l'article 2.2 du rapport ci-avant.

La fréquentation des permanences, les contributions apportées par le public en témoignent.

Les avis des personnes publiques associées (PPA) qui ont répondu dans les délais impartis ont bien été joints au dossier d'enquête. Ils sont relatés à l'article 3.4 ci-après.

Concernant l'observation d'un habitant relative à l'absence des documents relatifs à la concertation publique de 2019 organisée par VIPARIS, le rapport du garant en particulier aurait pu effectivement être joint. Néanmoins les documents étaient aisément accessibles sur le site <https://mixcite.jenparle.net>.

Concernant le dysfonctionnement qui se serait produit en toute fin d'enquête pour accéder au site dématérialisé de l'enquête depuis la page d'accueil du site internet de la commune, le Commissaire enquêteur a rappelé qu'il suffisait d'aller à la rubrique « Urbanisme », par ailleurs l'adresse du site dématérialisé figurait sur l'avis d'enquête et un poste informatique dédié était mis à disposition dans le hall d'accueil du Centre administratif.

3.4 Avis des personnes publiques associées

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, l'EPT Grand Paris Seine Ouest a notifié préalablement à l'enquête le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) suivantes:

- Métropole du Grand Paris
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Préfecture des Hauts de Seine
- Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Hauts-de-Seine
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture de l'Ile-de-France
- Ile-de-France Mobilités
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France
- EPT Paris Ouest La Défense
- EPT Vallée Sud Grand Paris
- Commune de Paris
- Commune de Clamart
- Commune d'Issy-les-Moulineaux
- Commune de Vanves

Le Commissaire enquêteur a eu connaissance pendant le délai de l'enquête des avis suivants des PPA, ils avaient été joints au dossier d'enquête :

- Préfecture des Hauts-de-Seine

Par lettre du 16 septembre 2020, la préfecture des Hauts-de-Seine émet un avis favorable au projet de modification sous réserve qu'il soit retirée du dossier la carte d'aléas sur les risques carrières datant de novembre 2017, tout en conservant la carte plus récente de février 2020.

Par ailleurs, tout en estimant que le projet d'hébergement hôtelier à proximité du Parc sera un atout pour lutter contre les nuisances sonores par sa capacité à faire écran entre le secteur pavillonnaire et le périphérique, elle tient cependant à attirer l'attention sur le risque que constitue l'augmentation des hauteurs de part et d'autre du bd périphérique en participant à la création d'un bouclier urbain plus ou moins continu d'immeubles d'activité et de bureaux.

Afin de rechercher une cohérence du paysage urbain, elle encourage à se rapprocher de la ville de Paris pour engager une réflexion commune autour du périphérique.

Réponse de l'EPT GPSO

- ⇒ *Suivant la demande de l'Etat, la carte d'aléas sur les risques carrières datée de novembre 2017 sera retirée du dossier.*
- ⇒ *S'agissant du paysage urbain en bordure du périphérique, les communes de Vanves et de Paris mènent conjointement une réflexion destinée à définir et à mettre en œuvre des projets de valorisation des espaces publics, sur le secteur compris d'une part, entre le carrefour des rues Louis Vicat/Jean Bleuzen/boulevard Adolphe Pinard et d'autre part la place des Insurgés de Varsovie située à proximité du projet d'hôtel. De la même façon, côté Issy-les-Moulineaux, une requalification de la rue Ernest Renan est à l'étude aux abords du Parc. Ces réflexions sont conduites en prenant en compte les projets envisagés sur le Parc, dans un souci de mise en cohérence global du paysage urbain. Comme on peut le constater sur le plan des hauteurs produit en page 10, la hauteur du projet d'hôtel vanvéen est équivalente à celles des constructions récentes réalisées sur l'avenue de la Porte de la Plaine de l'autre côté du périphérique.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Je partage l'idée que le projet d'hôtel contribuera à faire écran pour protéger le quartier pavillonnaire des nuisances sonores induites par le bd périphérique, la meilleure solution à plus ou moins long terme étant cependant sa couverture.

Quant à la suggestion d'une réflexion avec la ville de Paris sur la cohérence du paysage urbain autour du boulevard périphérique, l'idée me semble louable mais un paysage uniforme serait-il préférable ?

-CCI 92

Par lettre du 4 septembre 2020, elle écrit qu'au regard du caractère localisé des modifications envisagées au PLU, elle ne peut qu'adhérer aux prescriptions prévues qui répondent à la fois aux besoins de la ville et du Parc des expositions en matière d'hébergement hôtelier de qualité, et émet donc un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

Elle attire cependant l'attention sur l'intérêt qu'il y aurait de créer une zone commerciale intégrée ou non à l'espace hôtelier. Aussi, elle suggère d'accompagner l'implantation du complexe hôtelier d'une offre commerciale de proximité et de services ouverte sur la ville de Vanves pour répondre à la fois aux besoins de la

clientèle hôtelière, des salariés et des habitants du secteur de la zone de chalandise.

Réponse de l'EPT GPSO

⇒ *Le projet d'hôtel et le projet de modernisation du parc des expositions s'accompagnent d'un renforcement de l'offre commerciale de proximité. Dans le secteur de Vanves, ce renforcement se traduit plus particulièrement par notamment :*

- *un restaurant panoramique, envisagé au dernier étage de l'hôtel, ouvert aux clients de l'hôtel mais également aux personnes extérieures. Ainsi, les riverains et l'ensemble des Vanvéens pourront bénéficier d'une nouvelle offre de restauration*
- *l'implantation d'un commerce de proximité de 200m² prévue avec la création d'une nouvelle entrée du parc des expositions à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol.*

Commentaires du commissaire enquêteur

La suggestion de la CCI 92 d'accompagner l'offre hôtelière d'une offre commerciale et de services de proximité me semble à retenir. La réponse ci-dessus de l'EPT GPSO va dans ce sens. Elle pourrait cependant être utilement complétée par une offre d'espaces tels que cafétaria, co-working...au rez-de-chaussée de l'hôtel, cela permettrait de mieux l'intégrer au quartier environnant.

- SEDIF

Par lettre du 15 septembre 2020, le SEDIF attire l'attention sur la présence d'une conduite d'eau potable de diamètre 250 mm située à proximité du site de construction de l'hôtel, et qui est destinée notamment à alimenter la sécurité incendie du Parc des expositions.

Il joint les recommandations techniques et mesures de sécurité concernant les travaux à exécuter à proximité des canalisations et ouvrages du SEDIF.

Par ailleurs concernant le règlement du PLU, il fait 2 observations concernant le PLU :

- Règlement

Propositions d'introduction de dispositions particulières aux articles UAb 11.4.2 Clôtures et UAb 12.5.3 Stationnement.

- Rapport de présentation

Proposition de mise à jour les informations concernant l'eau potable à la

page 100 du rapport de présentation-Elément initial de l'environnement.

Réponse de l'EPT GPSO

⇒ *Les observations émises par le SEDIF ne concernent pas les dispositions modifiées par le projet soumis à enquête publique. Elles ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette procédure. Toutefois, la Ville et GPSO se rapprocheront du SEDIF pour échanger sur ses besoins et les dispositions réglementaires à modifier lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU.*

Commentaires du commissaire enquêteur

J'en prends acte.

- Commune de Clamart

Par lettre du 26 août 2020, elle écrit qu'elle n'a pas de remarques particulières sur le projet de modification.

- Commune d'Issy-Les-Moulineaux

Par lettre du 8 septembre 2020, elle écrit que la modification n'appelle pas d'observation particulière.

- Commune de Vanves

Par délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2020, elle émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

3.5 Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU

3.5.1 Examen du dossier

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU mis à la disposition du public est conforme aux articles L.151-2 et suivants du code de l'urbanisme.

La note de présentation est complète, elle explicite clairement le choix de la procédure de modification, l'objet des modifications proposées, en expose les objectifs et leur traduction dans le règlement du PLU.

Elle expose par ailleurs les principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification n°2 du PLU, soumis à enquête publique a été retenu.

Le rapport de présentation est complet, bien structuré, il comprend deux parties :

La première partie (I) du rapport présente le cadre de la procédure mise en œuvre, les objectifs du projet de la modification du PLU. Il explicite ensuite les changements apportés au PLU de façon détaillée par nature et transversalement pour les pièces modifiées du PLU : rapport de présentation, règlement, annexes au règlement et documents graphiques.

Le surlignage rouge ou barré dans le corps du texte, les schémas « avant-après » permettent une bonne compréhension des modifications.

La deuxième partie (II) du rapport correspond au rapport de présentation du PLU proprement dit, les modifications (ou compléments) apportées ont été énumérées à l'article 1.3.4 ci-avant, elles apparaissent en surlignage rouge ou barré dans le corps du texte.

Le règlement

Les modifications apportées aux articles du règlement sont mises en évidence grâce au surlignage de couleur rouge ou barré dans le corps du texte, ce qui facilite leur compréhension auprès du public

Les documents graphiques

Le plan de zonage est complété dans la zone UFa par le périmètre de la zone de hauteur spécifique.

Il est adjoint la carte (février 2020) des aléas relatifs aux anciennes carrières.

3.5.2 Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU

L'enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 21 septembre 2020 au jeudi 15 octobre 2020 inclus, a relativement mobilisé les vanvéens puisque le Commissaire enquêteur a reçu personnellement 25 personnes pendant ses 4 permanences en « présentiel » et 4 personnes ont appelé pendant les 4 permanences « téléphoniques ».

Globalement 42 contributions (observations, courriers, courriels, observations registre dématérialisé) ont été recueillies.

Il convient de souligner que certaines de ces contributions sont très denses notamment démontrant un grand travail préparatoire.

Ces contributions se sont réparties suivant les thématiques principales suivantes :

- ✓ Objectifs et justification du projet de modification du PLU
- ✓ Modification des règles du PLU : hauteur, alignement
- ✓ Stationnement - circulation
- ✓ Environnement - cadre de vie - nuisances
- ✓ Aléas carrières
- ✓ Concertation – information

La majorité des avis reçus concernent les modifications proposées au PLU pour permettre la réalisation du projet d'hôtel dans le Parc des expositions, en limite de la rue du Moulin, ces avis sont tous défavorables.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, l'EPT Grand Paris Seine Ouest a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification du PLU de Vanves.

Concernant le projet de modification n°2 du PLU de Vanves, il convient préalablement de rappeler que le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur les divers choix arrêtés par l'EPT GPSO et la commune de Vanves dans le projet, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

Le projet de modification a pour objectifs de :

- Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel à l'intérieur de l'emprise du Parc des expositions en limite de la rue du Moulin, répondant à des objectifs d'intérêt général portés au niveau régional par le Schéma Directeur d'Ile-de-France et au niveau communal par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU
- Transcrire dans le Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières (IGC) sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières.

Concernant les objectifs et la justification du projet de modification du PLU

Sur les objectifs de la modification

Plusieurs observations d'habitants interrogent sur le champ limité de la modification, son opportunité et l'urgence à la mener compte tenu du contexte sanitaire actuel, ils estiment que cette modification, avec la lourde procédure administrative qu'elle impose, aurait dû être l'occasion, en concertation avec les habitants, d'une plus vaste actualisation du PLU pour un vrai projet urbain. Certains s'interrogent même sur le bien fondé de développer une offre hôtelière supplémentaire dans ce secteur déjà fort bien doté, d'autres sur le choix même d'un hôtel 2 étoiles.

Comme dit précédemment, le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur l'objet et l'opportunité du projet de modification du PLU. J'observe cependant que ce projet d'hôtel fait suite à une concertation préalable du public organisée en mai-juin 2019 par la société VIPARIS pour le projet Mixcité, et que pour construire cet hôtel dans la perspective des JO de 2024, plusieurs épreuves étant prévues de se dérouler dans le Parc des expositions, il est nécessaire de déposer rapidement une demande de permis et donc de modifier préalablement le PLU.

La présente procédure de modification ne remet nullement en cause la possibilité d'engager une nouvelle procédure pour faire évoluer le PLU.

Le projet d'hôtel 2 étoiles sera complémentaire à l'offre hôtelière existante constituée principalement d'hôtels 3 ou 4 étoiles et devrait être plus destiné à l'hébergement des exposants des salons.

Sur la justification de la modification

Les modifications apportées au PLU pour permettre le projet d'hôtel sont essentiellement motivées d'une part pour répondre à des objectifs d'intérêt général portés par le SDRIF concernant le développement du Parc des expositions de la porte de Versailles avec en corollaire le développement de l'offre hôtelière, d'autre part pour répondre à plusieurs objectifs du PADD de la commune de Vanves, ce que contestent de nombreux habitants arguant d'une part que ce projet ne répond qu'à celui d'un intérêt privé d'autre part qu'il ne satisfait nullement aux orientations du PADD.

Le projet de modification se doit en premier lieu d'être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, norme supra-communale, qui préconise « qu'il faudra construire 20 000 à 30 000 chambres d'hôtel dans la décennie à venir, essentiellement dans les territoires du cœur de métropole ». Le SDRIF préconise notamment « la poursuite du développement des centres de congrès et des parcs d'expositions existants dont le réaménagement du parc des expositions de la Porte de Versailles ».

Le Parc des expositions de la Porte de Versailles est en effet le plus grand parc d'expositions français, et à ce titre participe fortement au dynamisme et à l'attractivité de l'Ile-de-France et de Paris au niveau international.

Pour le Commissaire enquêteur, son développement est incontestablement d'intérêt général, le développement de l'offre hôtelière en est la conséquence et ce projet d'hôtel y participe. Il s'inscrit dans le cadre du projet Mixcité dont la société VIPARIS est le maître d'ouvrage au titre de titulaire du contrat d'exploitation du Parc des expositions que lui a attribué la Ville de Paris.

Le projet de modification se doit également d'être cohérent avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Vanves :

- l'accompagnement de la mutation du Parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise (axe 1 du PADD)

- la valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées (axe 1 du PADD)
- le maintien du dynamisme économique de la commune (axe 3 du PADD)
- l'adaptation des modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable (axe 4 du PADD).

Plusieurs observations d'habitants mettent en doute que ces objectifs soient tenus avec ce projet d'hôtel, notamment l'ouverture sur la ville avec un immeuble de 37m de hauteur qui va tout au contraire l'enfermer. De même, ils ne croient pas à l'impact sur l'économie locale, les clients des hôtels étant selon eux essentiellement tournés vers les salons ou les commerces sur Paris.

Pour le Commissaire enquêteur, ce projet d'hôtel contribue bien à ces objectifs du PADD de la commune, il accompagne notamment la mutation du Parc des expositions, son ouverture sur la ville.

L'entrée de ville actuelle depuis la place des Insurgés de Varsovie nécessite d'être requalifiée, les vues sur le Parc des expositions avec les halls, leurs toitures, les voies de services...ne sont pas guère satisfaisantes, le projet viendra les masquer et protégera les riverains des nuisances inhérentes.

La mutualisation des parkings du Parc des expositions répond également à l'une des orientations du PADD de la commune.

Les éléments de réponses apportées par l'EPT GPSO donnent un aperçu des retombées socio-économiques pour la commune de Vanves de ce projet d'hôtel et plus globalement du Parc des expositions.

Ce projet d'hôtel, avec sa clientèle, les emplois créés, ne peut être que bénéfique au dynamisme économique de la commune.

La suggestion de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 92) d'accompagner l'offre hôtelière d'une offre commerciale et de services de proximité est à retenir. Dans son mémoire en réponse, l'EPT GPSO indique que l'implantation d'un commerce de proximité est prévue à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol et que le restaurant panoramique au dernier étage du futur hôtel sera aussi ouvert aux Vanvéens. Cela est positif, l'offre pourrait cependant être utilement complétée par une offre d'espaces tels que cafétaria, co-working,...au rez-de-chaussée de l'hôtel, ce qui améliorerait l'intégration du projet au quartier environnant et contribuerait ainsi à sa meilleure acceptabilité par les habitants.

Concernant les modifications apportées au règlement du PLU pour le projet d'hôtel

Pour permettre la réalisation du projet d'hôtel, le projet de modification du PLU crée un secteur de hauteur spécifique dans la zone UFa du plan de zonage avec des règles modifiées concernant la hauteur maximale des bâtiments, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, le stationnement.

Hauteur maximale des constructions (article 10)

La hauteur maximale des constructions est portée à 37m (15m auparavant).

Plusieurs observations constatent en premier lieu que le projet de modification du PLU est « notablement différent » de la solution proposée lors de la concertation publique préalable de mai-juin 2019, à savoir que la hauteur est de 37m au lieu de 32m annoncé.

La quasi-totalité des observations et notamment provenant des riverains de la rue du Moulin et du quartier, d'associations... est opposée à cette hauteur qu'ils estiment, contrairement à ce qui est argumenté dans le rapport de présentation du dossier d'enquête, incohérente avec la hauteur des bâtiments existants (Hôtel Mercure avec ses 25m, hall 7 avec ses 15m), que ce bâtiment disproportionné créerait une entrée dissymétrique sur la ville.

Pour le Commissaire enquêteur, le terme « cohérence » ne semble pas effectivement bien adapté si on s'en tient à cette hauteur de 37m, mais comme l'explique l'EPT GPSO dans sa réponse, il y a une mauvaise interprétation sur la notion d'hauteur maximale : il faut se référer à sa définition dans le lexique du règlement : « *Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel* ».

Le terrain naturel étant en pente descendante vers le Parc des expositions, le bâtiment prévu de 9 étages aura bien 37m de hauteur maximale coté Parc, mais seulement 32m coté rue du Moulin, comme cela avait été indiqué lors de la concertation publique préalable, ce qui me paraît bien plus proportionné par rapport aux immeubles existants de la rue du Moulin.

Les documents joints par l'EPT GPSO dans sa réponse montrent que dans le secteur, les hauteurs des constructions sont hétérogènes, certaines sont d'hauteurs sensiblement similaires d'autres bien supérieures.

L'EPT GPSO indique par ailleurs qu'en fonction de l'avancement des

études, la hauteur maximale de 37m pourra être ramenée à 35m, ce qui est positif.

Concernant les remarques d'habitants demandant de requérir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) puisque le projet se situe dans le rayon de 500m du Lycée Michelet, bâtiment classé, il devra effectivement être consulté lors de l'instruction de la demande de permis de construire, ce que confirme l'EPT GPSO.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Dans le règlement actuel pour la zone UFa, il était imposé de s'implanter avec un recul minimum de 2,50m par rapport à l'alignement.

La nouvelle règle prévoit dans ce secteur spécifique que les constructions peuvent être implantées, en tout ou partie, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement sans qu'un recul minimum ne soit fixé.

De nombreuses observations d'habitants y sont défavorables, estimant que cela va obérer la possibilité d'espace planté comme celui existant, les arbres d'alignement de grande hauteur du trottoir vont disparaître également en grande partie, et qu'un retrait est indispensable pour un dépose minute des clients, autocars, livraisons.

Le Commissaire enquêteur partage cet avis et considère qu'il faut s'efforcer de conserver au maximum les arbres d'alignement présents sur le trottoir et qu'un retrait de l'alignement est nécessaire pour créer une aire de dépose minute pour les clients de l'hôtel, les livraisons devant s'effectuer par l'intérieur du Parc.

L'EPT GPSO confirme dans sa réponse que les arbres d'alignement du trottoir seront conservés et qu'une aire de dépose minute dédiée aux autocars sera créée en dehors de la chaussée et du trottoir de la rue du Moulin. Par ailleurs les livraisons de l'hôtel s'effectueront bien depuis l'intérieur du Parc.

Stationnement (article 12)

L'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement » prescrit dans le règlement actuel pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier 1 place pour 8 chambres.

Le projet de modification propose de supprimer cette obligation pour les hébergements hôteliers situés dans le périmètre du Parc des expositions dans la mesure où il existe déjà au sein du Parc une offre largement suffisante de places de

stationnement qui peuvent être mutualisées.

A l'exception du Groupe écologique et social du Conseil municipal de Vanves qui est favorable à cette mutualisation, de très nombreuses observations d'habitants et notamment celles des riverains de la rue du Moulin et du quartier environnant s'y opposent, estimant tout au contraire que c'est un incompréhensible de construire un hôtel sans parkings dans ce quartier autour du Parc des expositions, que ce projet ne tient pas compte du manque de stationnement, contestant les chiffres avancés par l'EPT et VIPARIS. Ils contestent également que les clients viendront à l'hôtel en transport en commun, parce que ceux-ci sont assez éloignés de l'hôtel.

Le Commissaire enquêteur rappelle que tout comme le SDRIF, le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) approuvé en 2014 s'impose aux communes pour les règles de stationnement des PLU, tout particulièrement pour les constructions à moins de 500m d'un point de desserte en transports collectifs structurants, et préconise dans son action n°5.3 de mutualiser les parkings existants.

Cela s'impose donc pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier sur les terrains situés dans le périmètre du Parc des expositions dans la mesure où il existe déjà au sein du Parc une offre largement suffisante de places de stationnement.

Il convient de rappeler également l'axe 4 du PADD de la commune de Vanves : « *Adapter les modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable* » ; j'observe également, contrairement à l'avis émis par certains habitants, que le Parc des expositions est relativement bien desservi par de nombreux transports en commun : métro lignes 12 et 13, tramway T2 et T3a, transilien ligne N, 7 lignes de bus.

Aussi pour le Commissaire enquêteur, la mutualisation des places de stationnement est souhaitable comme partout en Ile-de-France. En ce qui concerne le projet d'hôtel proprement dit, il me semble « aller de soi », cet hôtel étant dans l'emprise du Parc, qu'une place de stationnement soit réservée à chaque client dans le parking P6 à proximité.

Concernant les impacts du projet d'hôtel sur l'environnement et le cadre de vie

Des habitants qui se sont exprimés s'étonnent en premier lieu de l'absence d'étude d'impact pour ce projet d'hôtel, qu'il n'ait pas été soumis à

évaluation environnementale. Ils considèrent que ce projet d'hôtel « disproportionné », en lieu et place d'un espace arboré, va venir renforcer la densification urbaine du secteur et dénaturer l'entrée nord de Vanves en créant une « barrière ». Ce projet d'hôtel fait plus figure de « cassure » que de « couture urbanistique » comme cela est présenté.

De nombreuses observations parlent de bétonisation à outrance dans la commune, demandent qu'on « arrête de bétonner la ville ».

Globalement les habitants du quartier et tout particulièrement ceux de la rue du Moulin s'opposent au projet car il ne peut qu'accentuer les nuisances qu'ils subissent déjà dans leur cadre de vie : surdensification de l'habitat, pollutions atmosphérique et sonore dues à la circulation automobile, difficultés de stationnement, insuffisance d'espaces verts, auxquelles il faudrait rajouter la pollution visuelle dans leur vue sur Paris avec la construction de cet hôtel de grande hauteur.

Le Commissaire enquêteur observe que le projet d'hôtel a été dispensé d'évaluation environnementale par l'Autorité Environnementale.

Toutefois l'EPT GPSO indique dans son mémoire en réponse qu'une étude d'impact globale pour le Parc des expositions sera jointe au dossier de demande du permis de construire du projet d'hôtel.

Ce projet d'hôtel va contribuer bien évidemment à renforcer la densification de ce secteur mais étant situé à l'extrémité de la rue du Moulin, il ne met pas en cause le principe du PLU de créer une transition entre le Parc des expositions et les quartiers pavillonnaires voisins.

L'entrée de ville actuelle depuis la place des Insurgés de Varsovie nécessite d'être requalifiée, les vues sur les voies logistiques du Parc, les halls du Parc, leurs toitures ne sont pas guère satisfaisantes ; le projet d'hôtel viendra les masquer et contribuera à améliorer la qualité urbaine de cette entrée de ville.

L'espace « arboré » existant dans un « délaissé » du Parc à proximité de la porte D devrait être avantageusement remplacé par la création d'un espace ouvert au public de 1400m² à l'angle des rues Marcel Yol et Jullien.

L'EPT GPSO a par ailleurs confirmé que les arbres d'alignement du trottoir mitoyen au projet seront préservés.

Concernant la pollution visuelle du paysage urbain, les hauteurs des constructions du secteur sont, comme indiqué précédemment, hétérogènes,

certaines sont d'hauteurs sensiblement similaires au projet d'hôtel, d'autres bien supérieures. Les éventuelles pertes de vues sur Paris évoquées par des habitants, sont effectivement à déplorer mais il me paraît bien illusoire en 1^{ère} couronne de l'Ile-de-France de penser que cela puisse être pérenne... L'essentiel, il me semble, est que la conception du projet limite au maximum les pertes d'ensoleillement sur les immeubles voisins. Une étude d'ombrage sera réalisée dans l'étude d'impact à venir.

Enfin il convient à nouveau de rappeler que l'ABF sera amené à donner son avis lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

Concernant le cadre de vie, le Commissaire enquêteur estime légitime que les habitants du quartier et notamment de la rue du Moulin craignent que ce projet d'hôtel leur apporte des nuisances supplémentaires dues à la circulation automobile et aux stationnements compte tenu de leur « vécu » lors des jours de grands salons.

Il est indéniable que la situation géographique du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à proximité de ce quartier de Vanves ne peut apporter de ce point de vue que des nuisances, d'où les objectifs du PADD de la commune d'améliorer la situation.

Concernant le projet d'hôtel proprement dit, les dispositions envisagées précédemment pour l'accès de la clientèle et les livraisons me semblent bien appropriées (aire dédiée de dépose-minute pour les autocars, parking P6 pour les voitures particulières, livraisons depuis le Parc), et il ne devrait pas apporter de nuisances supplémentaires, hormis inévitablement pendant les travaux (l'accès par le Parc étant à privilégier).

Par contre, concernant le problème plus global des nuisances dues à « l'envahissement périodique » de la voirie tout autour du Parc des expositions et notamment sur la commune de Vanves lors des grands salons, le Commissaire enquêteur, au vu des mesures prises sur la voirie pour essayer d'y faire face, ne peut que s'interroger sur la capacité effective des parkings de stationnement (voitures particulières, autocars), sur leur signalétique, la gestion des accès, les tarifs pratiqués,...les mesures incitatives pour prendre les transports en commun, du moins pour les habitants d'Ile-de-France.

Comme dit précédemment, une étude d'impact globale devant être jointe au dossier de demande de permis de construire du futur hôtel, j'estime qu'il serait souhaitable d'y incorporer un volet « circulation-stationnement » pour l'ensemble du Parc des expositions.

Concernant la transcription dans le règlement de recommandations relatives aux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières

L'intégration de ces recommandations dans le règlement du PLU résulte de la demande du 18 octobre 2019 du Préfet des Hauts-de-Seine suite au porter à connaissance de l'étude de l'Inspection Générale des Carrières, établie en octobre 2018.

Cela se traduit par la modification des dispositions générales du règlement et de plusieurs articles de toutes les zones du règlement.

Une carte des aléas relatifs aux anciennes carrières, établie sur fond de plan cadastral est annexée au PLU.

Pour le Commissaire enquêteur, cette modification était nécessaire pour une meilleure prise en compte des risques naturels. L'intégration de ces recommandations dans le règlement et le repérage sur un fond de plan cadastral des parcelles concernées par les aléas permettront une meilleure information des pétitionnaires.

Cette modification ne fait pas l'objet de remarques particulières des habitants sauf d'améliorer l'information par une notice particulière, ce qui est à retenir.

Concernant la concertation préalable et l'information

Plusieurs observations d'habitants se plaignent du manque de concertation ou de transparence de la procédure, voire d'information insuffisante sur l'enquête.

Le Commissaire enquêteur précise que cette enquête de modification du PLU ne nécessitait pas de concertation préalable obligatoire du public au titre du code de l'urbanisme, l'Autorité Environnementale (MRAe) avait également dispensé la procédure d'une évaluation environnementale.

Par contre une concertation sur le projet Mixcité avait été organisée par VIPARIS, exploitant du Parc des expositions, en mai-juin 2019 avec désignation d'un garant, dont le bilan a été rendu public.

Le Commissaire enquêteur considère que l'information sur l'enquête a été satisfaisante, les dispositions prises et constatées ont été relatées à l'article 2.2 du rapport ci-avant.

La fréquentation des permanences, les contributions apportées par le

public en témoignent.

3.6 Conclusions du rapport d'enquête

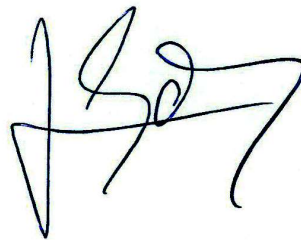
L'enquête publique s'est déroulée sans difficultés, dans les conditions réglementaires imposées par les textes en vigueur.

Les conditions sanitaires liées à l'épidémie du Covid-19 ont bien été mises en place et respectées par tous les participants.

Aux termes de cette enquête, je dispose de l'ensemble des éléments me permettant de rédiger mes conclusions motivées et mon avis dans le document n°2 joint au présent rapport d'enquête.

A Asnières/Seine, le 20 novembre 2020

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, interconnected strokes. The signature is positioned above the printed name J.C. LASAYGUES.

J.C.LASAYGUES

Département des Hauts-de-Seine

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS SEINE OUEST**

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VANVES**

ENQUETE PUBLIQUE du 21 septembre 2020 au 15 octobre 2020

2^{ème} partie

**Conclusions motivées et avis
du Commissaire Enquêteur**

**4 . CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

4.1 Objet de l'enquête

La commune de Vanves dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 juin 2011, et dont la dernière modification de droit commun date du 15 décembre 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Vanves a intégré la Métropole du Grand Paris au sein de l'Etablissement Public territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO).

Dans ce cadre, la compétence d'urbanisme appartient à l'EPT Grand Paris Seine Ouest.

Par arrêté du 6 juillet 2020, Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du PLU de la commune de Vanves.

Le projet de modification a pour objectifs de :

- Permettre la réalisation d'un projet d'hôtel à l'intérieur de l'emprise du Parc des expositions en limite de la rue du Moulin, répondant à des objectifs d'intérêt général portés au niveau régional par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) et au niveau communal par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU
- Transcrire dans le Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières (IGC) sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières.

Les modifications apportées au PLU se traduisent dans le rapport de présentation, le règlement et ses annexes, les documents graphiques.

4.2 Cadre réglementaire

Cette modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Vanves est faite conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, et aux articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Les adaptations proposées pour cette modification du PLU ne changent

pas les orientations du PADD en vigueur, ne réduisent pas de zone agricole ou naturelle protégée et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification n°2 du PLU n'entrant pas dans le champ d'application du 3° de l'article L.121-15-1 du code de l'environnement, ni dans le champ d'application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, il n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

Par décision en date du 22 avril 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLU de Vanves.

4.3 Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

4.3.1 Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 21 septembre 2020 au jeudi 15 octobre 2020 inclus, soit pendant 25 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences au Centre administratif de la commune de Vanves dans de bonnes conditions d'organisation (avec prise de rendez-vous préalable compte tenu du contexte sanitaire liée à l'épidémie du Covid-19).

Par ailleurs, compte tenu du contexte sanitaire, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations orales lors de 4 permanences téléphoniques (avec également prise de rendez-vous préalable).

Un registre et un dossier technique ont été mis à la disposition du public au Centre administratif de Vanves.

Le dossier d'enquête était également consultable sur les sites internet de l'EPT Grand Paris Seine Ouest et de la commune de Vanves; le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au Commissaire enquêteur par voie postale, par voie électronique sur une adresse dédiée ou sur un registre électronique.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire ont été effectués correctement.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a transmis par courriel et par courrier le 22/10/20 à l'EPT Grand Paris Seine Ouest le procès-verbal de synthèse des contributions (observations, courriers, courriels, registre dématérialisé) formulées par le public pendant l'enquête, ainsi que des avis des personnes publiques associées (PPA).

L'EPT Grand Paris Seine Ouest a transmis par courrier en date du 12/11//20 au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse.

4.3.2 Sur le dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête du projet de modification n°2 du PLU comportait toutes les pièces requises par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

4.3.3 Sur les avis des personnes publiques associées

Le dossier d'enquête du projet de modification n°2 du PLU a été notifié préalablement à l'enquête aux personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme.

6 avis ont été reçus, l'article 3.4 du rapport ci-avant en fait la synthèse, ces avis sont favorables, l'EPT Grand Paris Seine Ouest a répondu dans son mémoire en réponse aux observations émises par la Préfecture 92, la CCI 92, le SEDIF (Cf. pièce jointe n°9 au présent rapport).

4.3.4 Sur les observations du public

L'enquête a relativement mobilisé la population de Vanves, le Commissaire enquêteur a reçu personnellement 25 de personnes pendant ses 4 permanences et eu 4 rendez-vous téléphoniques, 42 contributions (observations, courriers, courriels, registre dématérialisé) ont été recueillies.

Un tableau de synthèse des idées principales de l'ensemble de ces contributions est joint en annexe au présent rapport.

Les contributions se sont réparties suivant les thématiques principales suivantes :

- ✓ Objectifs et justification du projet de modification du PLU
- ✓ Modification des règles du PLU : hauteur - alignement

- ✓ Stationnement - circulation
- ✓ Environnement - cadre de vie - nuisances
- ✓ Aléas carrières
- ✓ Concertation - information

La majorité des avis reçus concernent les modifications proposées au PLU pour permettre la réalisation du projet d'hôtel dans le Parc des expositions, en limite de la rue du Moulin, ces avis sont tous défavorables.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, l'EPT Grand Paris Seine Ouest a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification du PLU de Vanves.

Ces réponses à chaque thématique figurent de manière exhaustive à l'article 3.3.2 du rapport ci-avant.

Les principaux thèmes sont repris ci-après :

4.3.4.1 Objectifs et justification de la modification du PLU

Sur les objectifs de la modification

Plusieurs observations d'habitants interrogent sur le champ limité de la modification, son opportunité et l'urgence à la mener compte tenu du contexte sanitaire actuel, ils estiment que cette modification, avec la lourde procédure administrative qu'elle impose, aurait dû être l'occasion, en concertation avec les habitants, d'une plus vaste actualisation du PLU pour un vrai projet urbain. Certains s'interrogent même sur le bien fondé de développer une offre hôtelière supplémentaire dans ce secteur déjà fort bien doté, d'autres sur le choix d'un hôtel 2 étoiles.

Sur la justification de la modification

Les modifications apportées au PLU pour permettre le projet d'hôtel sont essentiellement motivées d'une part pour répondre à des objectifs d'intérêt général portés par le SDRIF concernant le développement du Parc des expositions de la porte de Versailles avec en corollaire le développement de l'offre hôtelière, d'autre part pour répondre à plusieurs objectifs du PADD de la commune, ce que contestent de nombreux habitants arguant d'une part que ce projet ne répond qu'à celui d'un intérêt privé d'autre part qu'il ne satisfait nullement aux orientations du PADD.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les objectifs et la justification du projet de modification du PLU

Sur les objectifs de la modification

Le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur l'objet et l'opportunité du projet de modification du PLU, ce sont les choix de l'EPT Grand Paris Seine Ouest et de la commune de Vanves. Il observe cependant qu'en ce qui concerne le projet d'hôtel, il fait suite à une concertation préalable du public organisée en mai-juin 2019 par VIPARIS pour le projet Mixcité et que pour construire cet hôtel dans la perspective des JO de 2024, plusieurs épreuves étant prévues de se dérouler dans le Parc des expositions, il est nécessaire de déposer rapidement une demande de permis et donc de modifier préalablement le PLU.

La présente procédure de modification ne remet nullement en cause la possibilité d'engager une nouvelle procédure pour faire évoluer le PLU.

Le projet d'hôtel 2 étoiles sera complémentaire à l'offre hôtelière existante constituée principalement d'hôtels 3 ou 4 étoiles et devrait être plus destiné à l'hébergement des exposants des salons.

Sur la justification de la modification

Le projet de modification se doit en premier lieu d'être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, norme supra-communale, qui préconise « *qu'il faudra construire 20 000 à 30 000 chambres d'hôtel dans la décennie à venir, essentiellement dans les territoires du cœur de métropole* ». Le SDRIF préconise notamment « *la poursuite du développement des centres de congrès et des parcs d'expositions de la Porte de Versailles* ».

Le Parc des expositions de la Porte de Versailles est en effet le plus grand parc d'expositions français, et à ce titre participe fortement au dynamisme et à l'attractivité de l'Ile-de-France et de Paris au niveau international.

Le Commissaire enquêteur estime que son développement est incontestablement d'intérêt général, le développement de l'offre hôtelière en est la conséquence et ce projet d'hôtel y participe. Il s'inscrit dans le cadre du projet Mixcité dont la société VIPARIS est le maître d'ouvrage au titre de titulaire du contrat d'exploitation du Parc des expositions que lui a attribué la Ville de Paris.

Le projet de modification se doit également d'être cohérent avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Vanves :

- l'accompagnement de la mutation du Parc des expositions avec l'ambition de favoriser l'ouverture du parc sur la ville, voire la diversification des fonctions dans les éventuelles mutations de son emprise (axe 1 du PADD)
- la valorisation des relations urbaines avec Paris, avec la volonté d'aménager les secteurs « entrées de ville » par la requalification des espaces publics ou l'inscription de projets destinés à signaler ces entrées (axe 1 du PADD)
- le maintien du dynamisme économique de la commune (axe 3 du PADD)
- l'adaptation des modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable (axe 4 du PADD).

Pour le Commissaire enquêteur, ce projet d'hôtel contribue bien à ces objectifs du PADD de la commune, il accompagne notamment la mutation du Parc des expositions, son ouverture sur la ville.

L'entrée de ville actuelle depuis la place des Insurgés de Varsovie nécessite d'être requalifiée, les vues sur le Parc des expositions avec les halls, leurs toitures, les voies de services...ne sont pas guère satisfaisantes, le projet viendra les masquer et protégera les riverains des nuisances inhérentes.

La mutualisation des parkings du Parc des expositions répond également à l'une des orientations du PADD de la commune.

Les éléments de réponses apportées par l'EPT GPSO donnent un aperçu des retombées socio-économiques pour la commune de Vanves de ce projet d'hôtel et plus globalement du Parc des expositions.

Ce projet d'hôtel, avec sa clientèle, les emplois créés, ne peut être que bénéfique au dynamisme économique de la commune

La suggestion de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 92) d'accompagner l'offre hôtelière d'une offre commerciale et de services de proximité est à retenir.

Dans son mémoire en réponse, l'EPT GPSO indique que l'implantation d'un commerce de proximité est prévue à l'angle des rues Jullien et Marcel Yol et que le restaurant panoramique au dernier étage du futur hôtel sera aussi ouvert aux Vanvéens. Cela est positif, l'offre pourrait cependant être utilement complétée par une offre d'espaces tels que cafétaria, co-working...au rez-de-chaussée de l'hôtel, ce qui améliorerait l'intégration du projet au quartier environnant et contribuerait ainsi à

sa meilleure acceptabilité par les habitants.

4.3.4.2 Modifications apportées au règlement du PLU pour le projet d'hôtel

Pour permettre la réalisation du projet d'hôtel, le projet de modification du PLU crée un secteur de hauteur spécifique dans la zone UFa du plan de zonage avec des règles modifiées concernant la hauteur maximale des bâtiments, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, le stationnement.

Concernant la hauteur maximale des constructions (article 10)

La hauteur maximale des constructions est portée à 37m (15m auparavant).

La quasi-totalité des observations des habitants qui se sont exprimés et notamment provenant des riverains de la rue du Moulin et du quartier, d'associations... est opposée à cette hauteur qu'ils estiment, contrairement à ce qui est argumenté dans le rapport de présentation du dossier d'enquête, incohérente avec la hauteur des bâtiments existants (Hôtel Mercure avec ses 25m, hall 7 avec ses 15m), que ce bâtiment disproportionné créerait une entrée dissymétrique sur la ville.

Plusieurs observations demandent de requérir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) puisque le projet se situe dans le rayon de 500m du Lycée Michelet, bâtiment classé.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6)

Dans le règlement actuel pour la zone UFa, il était imposé de s'implanter avec un recul minimum de 2,50m par rapport à l'alignement.

La nouvelle règle prévoit dans ce secteur spécifique que les constructions peuvent être implantées, en tout ou partie, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement sans qu'un recul minimum ne soit fixé.

De nombreuses observations d'habitants y sont défavorables, estimant que cela va obérer la possibilité d'espace planté comme celui existant, les arbres d'alignement de grande hauteur du trottoir vont disparaître également en grande partie, et qu'un retrait est indispensable pour un dépôt minute des clients, autocars, livraisons.

Concernant le stationnement (article 12)

L'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement » prescrit dans le règlement actuel pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier 1 place pour 8 chambres.

Le projet de modification propose de supprimer cette obligation pour les hébergements hôteliers situés dans le périmètre du Parc des expositions dans la mesure où il existe déjà au sein du Parc une offre largement suffisante de places de stationnement qui peuvent être mutualisées.

De très nombreuses observations d'habitants et notamment celles des riverains de la rue du Moulin et du quartier s'y opposent, estimant que c'est un incompréhensible de construire un hôtel sans parkings dans ce quartier autour du Parc des expositions, que ce projet ne tient pas compte du manque de stationnement et contestant les chiffres avancés par l'EPT Grand Paris Seine Ouest et VIPARIS sur la capacité des parkings existants.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les modifications apportées au règlement du PLU pour le projet d'hôtel

Sur la hauteur maximale des constructions

L'EPT Grand Paris Seine Ouest a précisé dans son mémoire en réponse, que du fait du terrain naturel en pente il fallait se référer à la définition dans le lexique du règlement : « *Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel* » et que le bâtiment prévu de 9 étages aura bien 37m de hauteur maximale coté Parc, mais seulement 32m coté rue du Moulin, comme cela avait été indiqué lors de la concertation publique préalable de mai-juin 2019.

Pour le Commissaire enquêteur, cette hauteur de 32m paraît bien plus proportionnée par rapport aux immeubles existants de la rue du Moulin, les documents joints (simulations de vues, vue aérienne) par l'EPT GPSO dans son mémoire en réponse montrent que dans le secteur, les hauteurs des constructions sont hétérogènes, certaines sont d'hauteurs similaires d'autres bien supérieures.

L'EPT GPSO indique par ailleurs qu'en fonction de l'avancement des études, la hauteur maximale de 37m pourra être ramenée à 35m, ce qui est positif.

Le projet de modification relatif à l'article 10 du règlement devra en conséquence être rectifié pour la zone UFa.

Enfin le projet étant situé dans le rayon de 500m du Lycée Michelet, bâtiment classé, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra effectivement être consulté lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux voies

Le Commissaire enquêteur partage l'avis des habitants qui se sont manifestés et considère qu'il faut s'efforcer de conserver au maximum les arbres d'alignement présents sur le trottoir et qu'un retrait de l'alignement est nécessaire pour créer une aire de dépose minute pour les clients, les livraisons devant s'effectuer depuis l'intérieur du Parc.

L'EPT GPSO confirme dans sa réponse que les arbres d'alignement du trottoir seront conservés et qu'une aire de dépose minute dédiée aux autocars sera créée en dehors de la chaussée et du trottoir de la rue du Moulin. Par ailleurs les livraisons de l'hôtel s'effectueront bien depuis l'intérieur du Parc.

Sur le stationnement

Le Commissaire enquêteur rappelle que tout comme le SDRIF, le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) approuvé en 2014 s'impose aux communes pour les règles de stationnement des PLU, tout particulièrement pour les constructions à moins de 500m d'un point de desserte en transports collectifs structurants, et préconise dans son action n°5.3 de mutualiser les parkings existants.

Cela s'impose donc pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier sur les terrains situés dans le périmètre du Parc des expositions dans la mesure où il existe déjà au sein du Parc une offre largement suffisante de places de stationnement.

Il rappelle également l'axe 4 du PADD de la commune de Vanves : « Adapter les modalités de stationnement au fonctionnement d'une ville durable » ; et observe également que le Parc des expositions est relativement bien desservi par de nombreux transports en commun : métro lignes 12 et 13, tramway T2 et T3a, transilien ligne N, 7 lignes de bus.

Aussi pour le Commissaire enquêteur, la mutualisation des places de stationnement est souhaitable comme partout en Ile-de-France. En ce qui concerne le projet d'hôtel proprement dit, il semble « aller de soi », cet hôtel étant dans l'emprise du Parc, qu'une place de stationnement soit réservée à chaque client dans le parking P6 à proximité.

4.3.4.3 Impacts du projet d'hôtel sur l'environnement et le cadre de vie

Des habitants qui se sont exprimés s'étonnent en premier lieu de l'absence d'étude d'impact pour ce projet d'hôtel, qu'il n'ait pas été soumis à évaluation environnementale. Ils considèrent que ce projet d'hôtel « disproportionné », en lieu et place d'un espace arboré, va venir renforcer la densification urbaine du secteur et dénaturer l'entrée nord de Vanves en créant une « barrière ». Ce projet d'hôtel fait selon eux plus figure de « cassure » que de « couture urbanistique » comme cela est présenté.

Globalement les habitants du quartier et tout particulièrement ceux de la rue du Moulin s'opposent au projet car il ne peut qu'accentuer les nuisances qu'ils subissent déjà dans leur cadre de vie : surdensification de l'habitat, pollutions atmosphérique et sonore dues à la circulation automobile, difficultés de stationnement, insuffisance d'espaces verts, auxquelles il faudrait rajouter la pollution visuelle dans leur vue sur Paris avec la construction de cet hôtel de grande hauteur.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les impacts du projet d'hôtel sur l'environnement et le cadre de vie

Le Commissaire enquêteur observe en premier lieu que le projet de modification du PLU a été dispensé d'évaluation environnementale par l'Autorité Environnementale

Toutefois l'EPT GPSO indique dans son mémoire en réponse qu'une étude d'impact globale pour le Parc des expositions sera jointe au dossier de demande du permis de construire du projet d'hôtel.

Il considère que si ce projet d'hôtel contribue bien évidemment à renforcer la densification de ce secteur mais étant situé à l'extrémité de la rue du Moulin, il ne met pas en cause le principe du PLU de créer une transition entre le Parc des expositions et les quartiers pavillonnaires voisins.

L'entrée de ville actuelle depuis la place des Insurgés de Varsovie nécessite d'être requalifiée, les vues sur les voies logistiques du Parc, les halls du Parc, leurs toitures ne sont pas guère satisfaisantes ; le projet d'hôtel viendra les masquer et contribuera à améliorer la qualité urbaine de cette entrée de ville.

L'espace « arboré » existant dans un « délaissé » du Parc à proximité de la porte D devrait être avantageusement remplacé par la création d'un espace ouvert au public de 1400m² à l'angle des rues Marcel Yol et Jullien.

L'EPT GPSO a par ailleurs confirmé que les arbres d'alignement du trottoir mitoyen au projet seront préservés.

Concernant la pollution visuelle du paysage urbain, les hauteurs des constructions du secteur sont, comme indiqué précédemment, hétérogènes, certaines sont d'hauteurs sensiblement similaires au projet d'hôtel, d'autres bien supérieures. Les éventuelles pertes de vues sur Paris évoquées par des habitants, sont effectivement à déplorer mais il me paraît bien illusoire en 1^{ère} couronne de l'Île-de-France de penser que cela puisse être pérenne... L'essentiel, il me semble, est que la conception du projet limite au maximum les pertes d'ensoleillement sur les immeubles voisins. Une étude d'ombrage sera réalisée dans l'étude d'impact qui sera jointe au dossier de demande de permis de construire.

Il convient de rappeler que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera amené à donner son avis lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

Concernant le cadre de vie, le Commissaire enquêteur estime légitime que les habitants du quartier et notamment de la rue du Moulin craignent que ce projet d'hôtel leur apporte des nuisances supplémentaires dues à la circulation automobile et aux stationnements compte tenu de leur « vécu » lors des jours de grands salons.

Il est indéniable que la situation géographique du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à proximité de ce quartier de Vanves ne peut apporter de ce point de vue que des nuisances, d'où les objectifs du PADD de la commune d'améliorer la situation.

Concernant le projet d'hôtel proprement dit, il semble au Commissaire enquêteur que les dispositions envisagées précédemment pour l'accès de la clientèle et les livraisons sont bien appropriées (aire dédiée de dépose-minute pour les autocars, parking P6 pour les voitures particulières, livraisons de l'hôtel depuis le Parc), et qu'il ne devrait pas apporter de nuisances supplémentaires, hormis inévitablement pendant les travaux (l'accès par le Parc étant à privilégier).

Par contre, concernant le problème plus global des nuisances dues à « l'envahissement périodique » de la voirie tout autour du Parc des expositions et notamment sur la commune de Vanves lors des grands salons, le Commissaire enquêteur, au vu des mesures prises sur la voirie pour essayer d'y faire face, ne peut que s'interroger sur la capacité effective des parkings de stationnement (voitures particulières, autocars), sur leur signalétique, la gestion des accès, les tarifs pratiqués,...les mesures incitatives pour prendre les transports en commun, du

moins pour les habitants d'Ile-de-France.

Aussi il estime qu'il serait souhaitable d'incorporer un volet « circulation-stationnement » pour l'ensemble du Parc des expositions dans l'étude d'impact qui doit être jointe au dossier de demande de permis de construire du futur hôtel.

4.3.4.4 Transcription dans le règlement de recommandations relatives aux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières

L'intégration de ces recommandations dans le règlement du PLU résulte de la demande du 18 octobre 2019 du Préfet des Hauts-de-Seine suite au porter à connaissance de l'étude de l'Inspection Générale des Carrières, établie en octobre 2018.

Une carte des aléas relatifs aux anciennes carrières, établie sur fond de plan cadastral, est annexée au PLU.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la transcription dans le règlement de recommandations relatives aux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières

Cette modification du PLU était nécessaire, l'intégration de ces recommandations dans le règlement et le repérage sur un fond de plan cadastral des parcelles concernées par les aléas permettront une meilleure information des pétitionnaires pour prendre en compte les risques naturels.

La suggestion d'habitants d'améliorer l'information sur ce sujet par une notice particulière est à retenir.

4.3.4.5 Concertation préalable et information

Plusieurs observations d'habitants se plaignent du manque de concertation ou de transparence de la procédure, voire d'information insuffisante sur l'enquête.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la concertation préalable et l'information

Le Commissaire enquêteur précise que cette enquête de modification du PLU ne nécessitait pas de concertation préalable obligatoire du public au titre du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale (MRAe) avait également dispensé la procédure d'une évaluation environnementale.

Par contre une concertation sur le projet Mixcité avait été organisée par VIPARIS, exploitant du Parc des expositions, en mai-juin 2019 avec désignation d'un garant, dont le bilan a été rendu public.

.Le Commissaire enquêteur considère que l'information sur l'enquête a été satisfaisante, les dispositions prises et constatées ont été relatées à l'article 2.2 du rapport ci-avant.

La fréquentation des permanences, les contributions apportées par le public en témoignent.

4.3.5 Sur le projet de modification n°2 du PLU

Le projet de modification n°2 du PLU de Vanves a pour objectifs d'une part de permettre la réalisation d'un projet d'hôtel à l'intérieur de l'emprise du Parc des expositions en limite de la rue du Moulin, d'autre part de transcrire dans le Règlement du PLU les recommandations en matière d'urbanisme découlant du porter à connaissance de l'étude d'aléas menée par l'Inspection Générale des Carrières (IGC) sur les périmètres de risques liés aux anciennes carrières.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les objectifs du projet de modification n°2 du PLU

Concernant le projet d'hôtel

Le PLU de la commune de Vanves se doit d'abord d'être compatible avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) de 2013, norme supra-communale, dont l'un des objectifs majeurs est de conforter le dynamisme économique de la capitale et de l'Ile-de-France en y développant les centres de congrès et des parcs d'expositions existants dont le Parc des expositions de la Porte de Versailles, premier parc d'expositions français.

Le développement de l'offre hôtelière autour du Parc des Expositions en est la conséquence, le projet d'hôtel participe à cet objectif d'intérêt général, ce qui nécessite d'adapter le règlement du PLU.

Par ailleurs ce projet d'hôtel est, comme exposé précédemment, en parfaite cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Vanves, qui prévoit notamment d'accompagner la mutation du Parc et son ouverture sur la ville, il ne peut être que bénéfique pour son dynamisme économique.

Concernant la transcription dans le règlement de recommandations relatives aux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières

Cette modification du PLU était nécessaire, l'intégration de ces recommandations dans le règlement et le repérage sur un fond de plan cadastral des parcelles concernées par les aléas permettront une meilleure information des pétitionnaires pour prendre en compte les risques naturels.

4.4 Avis du Commissaire enquêteur

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par l'EPT Grand Paris Seine Ouest,

Après plusieurs visites du site concerné et du quartier environnant le Parc des expositions,

Après avoir participé à plusieurs réunions de travail sur le dossier avec l'EPT Grand Paris Seine Ouest et la commune de Vanves,

Après m'être tenu à disposition du public pendant quatre permanences en « présentiel » dont une le samedi matin (9h-12h) et pendant quatre permanences téléphoniques,

Après avoir étudié et analysé l'ensemble des observations et courriers recueillis,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations, et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de l'EPT Grand Paris Seine Ouest,

Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'information du public,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de modification n° 2 du PLU de Vanves,
- Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de

modification du PLU ont eu la possibilité tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations écrites ou orales,

- Les modifications apportées sont d'intérêt général et conformes aux objectifs supra-communaux du SDRIF et du PDUIF, et cohérentes avec les orientations principales du PADD du PLU de la commune de Vanves,
- Les éléments de réponses apportés par l'EPT Grand Paris Seine Ouest aux observations et courriers des habitants recueillis pendant l'enquête, ainsi qu'aux avis des PPA sont très complets,
- Les documents du PLU et notamment le règlement en son article 10.3 de la zone UFa « Hauteur maximale des constructions-Dispositions particulières » peuvent être facilement adaptés en réduisant la hauteur maximale à 35m au lieu de 37m pour tenir compte de la proposition faite par l'EPT Grand Paris Seine Ouest dans son mémoire en réponse,
- Certaines dispositions du projet d'hôtel peuvent être améliorées, comme le suggère la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 92) en ce qui concerne son accompagnement par une offre commerciale et de services de proximité ouverte sur la ville de Vanves pour répondre non seulement aux besoins de la clientèle hôtelière mais aussi des habitants du quartier environnant,
- Les problèmes de circulation et de stationnement inhérents au fonctionnement du Parc des expositions et dont font état les habitants du quartier environnant nécessitent d'être examinés d'une manière plus globale,

En conséquence, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vanves assorti des **TROIS RECOMMANDATIONS** suivantes :

(Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage les prenne en considération)

RECOMMANDATION N°1

Je recommande à l'EPT Grand Paris Seine Ouest, suite à sa proposition dans son mémoire en réponse, de réduire à 35m la hauteur maximale initialement prévue à 37m dans la zone de hauteur spécifique de la zone UFa et de rectifier les pièces correspondantes (Rapport de présentation, règlement, plan de zonage) du PLU de la commune de Vanves.

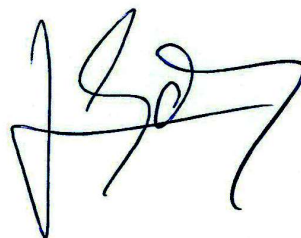
RECOMMANDATION N°2

Je recommande à l'EPT Grand Paris Seine Ouest et à la commune de Vanves, suite à la remarque émise par la CCI 92, d'étudier avec la société VIPARIS, exploitant du Parc des expositions, la possibilité de mieux accompagner le projet d'hôtel par une offre commerciale et de services de proximité afin de parfaire son intégration dans le quartier environnant.

RECOMMANDATION N°3

Je recommande à l'EPT Grand Paris Seine Ouest et à la commune de Vanves de demander à la société VIPARIS, exploitant du Parc des expositions, d'incorporer un volet « circulation-stationnement » dans l'étude d'impact globale qui doit être jointe au dossier de demande de permis de construire du futur hôtel.

A Asnières/Seine, le 20 novembre 2020
Le Commissaire enquêteur



J.C.LASAYGUES