



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine**

Synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre
de la procédure de

Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)
concernant le projet « Les Miroirs » à Courbevoie
qui s'est déroulée du 25 octobre 2021 au 26 novembre 2021

(Arrêté DCPAT/BEICEP n°2021-136 du 29 septembre 2021)

I. PRÉAMBULE

RAPPEL DU PROJET

Situé dans le secteur de l'esplanade nord du quartier d'affaires de La Défense, au sud de la commune de Courbevoie, le projet « Les Miroirs » prévoit la réalisation d'un immeuble de grande hauteur (IGH) constitué d'un socle commun avec trois verticalités organisées autour d'une place urbaine ouverte au public, à l'emplacement de l'immeuble existant « Les Miroirs », dont la démolition est programmée. Ce nouvel ensemble immobilier, à usage principal de bureaux, comportera également un hôtel ainsi que des commerces et services. Le projet permet ainsi l'aménagement des espaces publics alentours, et la création de nouveaux cheminements piétons.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Projet soumis à Participation du Public par Voie Électronique

L'opération nécessite une demande de permis de construire, déposée en mai 2021 (n° PC 092 026 21 D0017). En vertu de l'article L. 123-2 du code de l'environnement dispensant d'enquête publique au profit d'une procédure de participation du public les projets faisant l'objet d'une étude d'impact à l'issue d'un examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet « Les Miroirs » a fait l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE). Le projet ayant été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas, aux termes de la décision de l'Autorité Environnementale en date du 12 août 2021.

Réglementation applicable

La procédure de participation du public par voie électronique est régie par les textes suivants :

- Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement modifiée par la loi n°2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance. ;
- Articles L.123-19 et R.123-46-1 et D.123-46-2 du code de l'environnement. En outre, conformément à l'article L.123-19 III, sont également applicables aux PPVE les dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article L.123-19-1, ainsi que les dispositions des articles L.123-19-3 à L.123-19-5 du code de l'environnement.

Déroulement de la procédure de Participation du Public

La participation du public s'est déroulée du 25 octobre 2021 à 9h00 au 26 novembre 2021 à 17h00 tel que prescrit par l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2021-136 du 29 septembre 2021. Le public en a été informé :

- Sur le site dédié au projet : <http://projet-miroirs-courbevoie.enquetepublique.net> ,
- Sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2021-projets/COURBEVOIE> ,
- Sur la plate-forme du ministère de l'Écologie : <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/> ,
- A la mairie de Courbevoie,
- A la mairie de Puteaux,
- A la préfecture des Hauts-de-Seine,
- Par publication de l'avis de participation par voie électronique dans les journaux Parisien et Les Echos en date du mardi 5 octobre 2021

Le dossier soumis à participation du public était consultable sur le site dédié : <http://projet-miroirs-courbevoie.enquetepublique.net> ; un registre dématérialisé était disponible sur le même site internet afin de recueillir les observations et propositions du public durant toute la durée de la consultation susmentionnée.

Le dossier était consultable sur support papier pendant toute la durée de la consultation :

- A la mairie de Puteaux (92800) – service urbanisme 1er étage – bureau 1.08 (secrétariat) – 131 rue de la République :
 - o Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
 - o Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Dans le hall d'accueil principal de la mairie de Courbevoie (92400) - Hôtel de Ville - 2, place de l'Hôtel de Ville :
 - o Les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 17h30,
 - o Les jeudis de 8h30 à 19h30,
 - o Les samedis de 9h00 à 12h00.
- A la préfecture des Hauts-de-Seine du lundi au vendredi entre 10h et 16h, sur rendez-vous à réserver au 01-40-97-24-77.

Dans un délai qui ne peut pas être inférieur à 4 jours à compter de la date de clôture de la consultation, une synthèse des observations et propositions du public devait être réalisée. Le permis de construire ne pouvant être délivré par le maire de Courbevoie, agissant au nom de l'État, par le biais d'un arrêté, avant que ladite synthèse ne le soit.

Au plus tard à la date de publication de cet arrêté et pendant une durée de 3 mois, un dossier comprenant : la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision sera consultable par voie électronique, notamment :

- sur le site dédié au projet : <http://projet-miroirs-courbevoie.enquetepublique.net>
- sur le site de la préfecture des Hauts-de-Seine : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2021-projets/COURBEVOIE>

Contenu du dossier participation du public par voie électronique

Le tableau suivant présente la composition du dossier PPVE de l'opération « Les Miroirs ».

Dossier PPVE préalable à la délivrance du PC de l'opération de construction « Les Miroirs » à la Défense	
PIÈCE	
PIÈCE A – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	<ul style="list-style-type: none">• Notice d'informations juridiques et administratives et présentation du cadre de la participation du public
PIÈCE B – ÉTUDE D'IMPACT – AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE, ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	<ul style="list-style-type: none">• L'ensemble des pièces composant l'étude d'impact et ses annexes, dont le résumé non technique• L'avis des services consultés sur le dossier de demande permis de construire• Avis émis par la MRAE sur l'étude d'impact (août 2021) et mémoire en réponse
	<ul style="list-style-type: none">• Formulaire
	<ul style="list-style-type: none">• Pièces obligatoires<ul style="list-style-type: none">– PC1 - Plans de situation du terrain– PC2 - Plan masse des constructions à édifier ou à modifier– PC3 - Plans en coupes du terrain et de la construction– PC4 - Notice descriptive du terrain et présentant du projet– PC5 - Plan des façades et toitures– PC6 - Documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement– PC7 - Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche– PC8 - Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain
PIÈCE C – DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	<ul style="list-style-type: none">• Pièces selon la nature du projet<ul style="list-style-type: none">– PC11 – Etude d'impact– PC14 - Agrément Bureaux– PC16 - Etude de sûreté et de sécurité publique– PC 16-1 Attestation de prise en compte de la réglementation thermique– PC16-5 Attestation indiquant que la gestion de la pollution est compatible avec l'usage projeté– PC25 – Récépissé dépôt dossier ICPE– PC26 – Justification du dépôt de la demande de PD– PC27 – Démolition– PC31-1 – Attestation de l'aménageur– PC 33-1. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux– PC 38 – Récépissé de dépôt en préfecture du dossier IGH– PC39 -40 - Dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité et de sécurité

- **Pièces annexes**

- PC ANN-SDP Relevé détaillé des surfaces de plancher et des surfaces taxables
- Plans des étages
- Liste des pièces du dossier de demande de PC

II. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DES PÉTITIONNAIRES

REGISTRE DE RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre dématérialisé, mis à la disposition du public afin de recueillir ses observations et ses propositions, était ouvert sur le même site internet dédié : <http://projet-miroirs-courbevoie.enquetepublique.net> du 25 octobre 2021 au 26 novembre 2021 inclus.

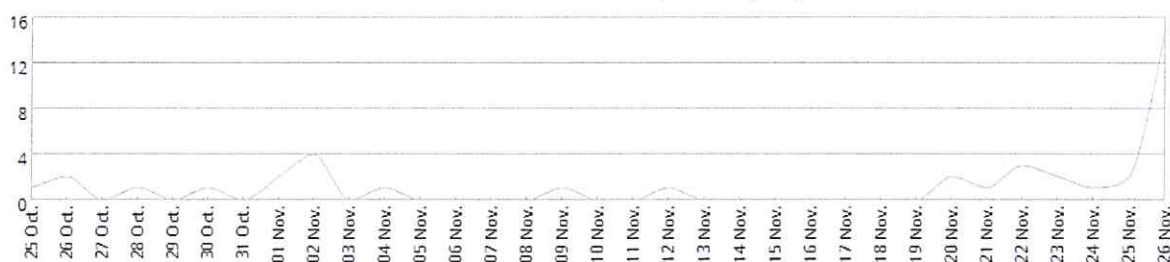
Les accès au site internet se répartissent de la manière suivante d'après les statistiques fournies par l'hébergeur du site dédié à la PPVE

Le tableau ci-dessous indique le nombre de connexion qui ont eu lieu sur le site internet dédié durant la période de la PPVE :

	Nombre de connexions
Page "accueil"	697
Page "informations"	175
Page "Dossier"	3282
Page "Consulter les observations"	1149
Page " Déposer une observation"	282

Ci-dessous le nombre de contribution survenu durant la période de la PPVE.

Nombre d'observations déposées par jour



La participation du public a permis d'exprimer 40 observations (dont deux observations doublonnées), critiques et propositions. Elles ont été recueillies et consignées directement dans le registre dématérialisé prévu à cet effet au cours de la PPVE.

Le texte intégral des observations et pièces jointes déposées figure en **Annexe 1** des présentes, dans le tableau global de synthèse.

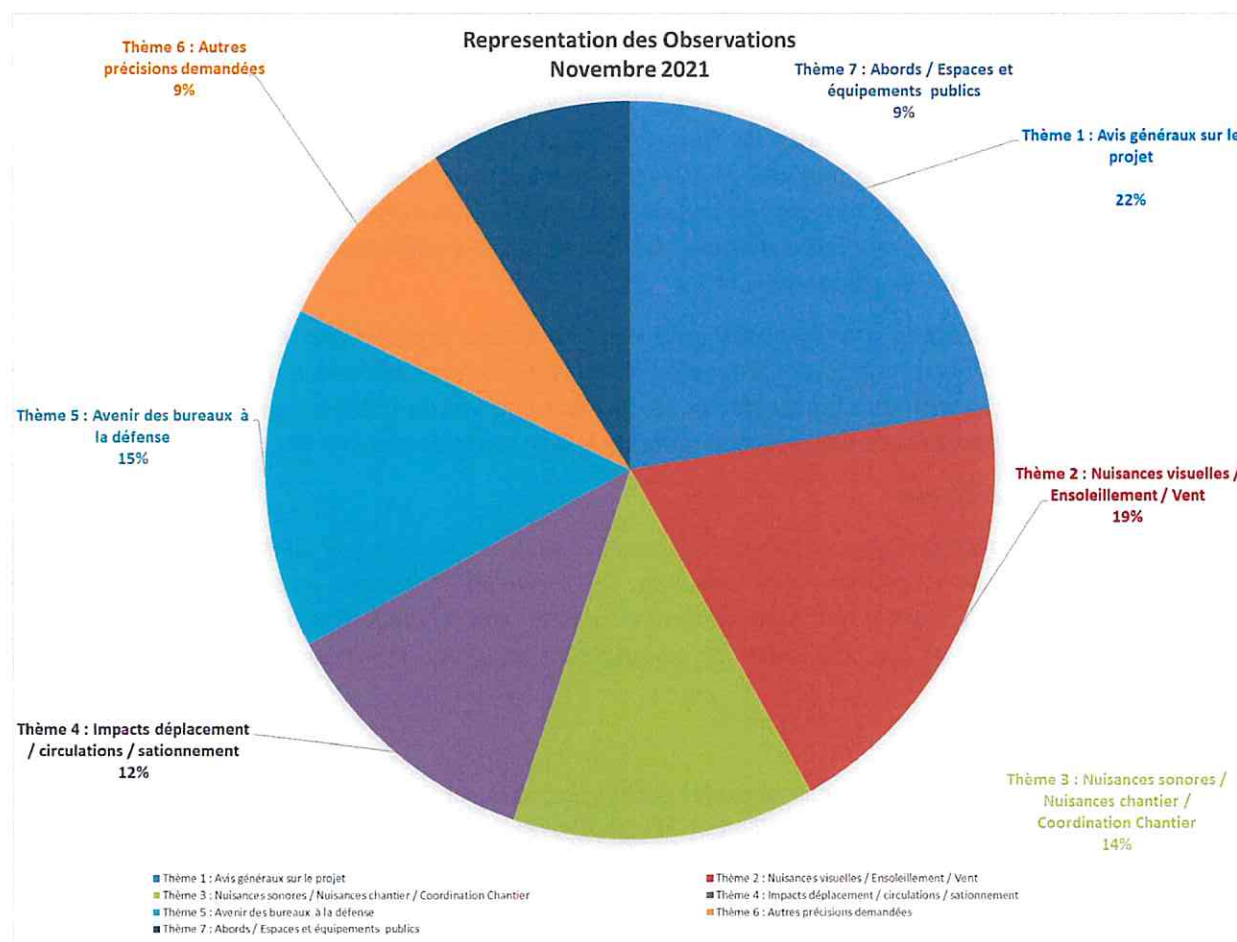
Aucune observation n'est parvenue par voie postale à la mairie de Courbevoie, siège de l'enquête.

La plupart des observations provient de personnes qui résident à proximité du site du projet.

Afin de permettre l'analyse de ces observations, l'intégralité des dites observations a été classée selon neuf thèmes, présentés ci-dessous :

- Thème 1 : Avis généraux sur le projet
- Thème 2 : Nuisances visuelles / Ensoleillement / Vent
- Thème 3 : Nuisances sonores / nuisances chantier / Coordination Chantier
- Thème 4 : Impacts circulations / Dimensionnement en stationnement
- Thème 5 : Avenir des bureaux à la défense
- Thème 6 : Autres précisions demandées
- Thème 7 : Abords / Espaces et équipements publics

La répartition des différentes observations par thème figure dans le graphique en secteur ci-dessous :



Comme l'y invite le code de l'environnement (art. L.123-19-1 II.), le porteur de projet a souhaité apporter des réponses aux observations reçues et préciser celles dont il a tenu compte et comment. Ces réponses sont regroupées à la fin de chacun des thèmes du présent chapitre.

ANALYSE THÉMATIQUE ET RÉPONSES DES PÉTITIONNAIRES

1. Thème 1 : Avis généraux sur le projet

1.1. Synthèse des observations sur ce thème

Concernant le thème 1, la participation par voie électronique a recueilli 15 observations reprises *in extenso* :

Remarque 5 : « Bonne idée que de remplacer les immeubles Miroirs vieillots et qui impactent fortement l'environnement urbain , en espérant que ce nouveau projet pourra donner un peu de vie à ce bout de quartier un peu isolé»

Remarque 6 : « Les 10 000 m² de commerces et restaurants vont apporter de la vitalité et de la vie au quartier qui en manque un peu. Les bureaux et hôtel permettront d'avoir un quartier dans le quartier. Je trouve la transformation du quartier très positive (en considérant la future école Européenne sur la rue d'Alsace).

L'architecture semble audacieuse et se démarque du reste de la défense avec la présence de courbes et de formes fluides.

Je suis globalement favorable au projet. »

Remarque 7 : « C'est un très beau projet avec une architecture ambitieuse qui s'inscrit très bien dans le développement de la Défense. Ces tours, de part leurs côtés atypiques et originales permettront d'amener une dynamique visuelle surtout avec ces balcons courbes en fleur de lotus. J'ai hâte de voir la réalisation. »

Remarque 8 : « Le projet permet de connecter deux beaux quartiers de l'IDF quartier de Paris la défense et centre ville de Courbevoie, ainsi il répond aux enjeux environnementaux et urbains actuels. Le projet permet aussi de montrer à l'échelle internationale l'expertise technique française dans le domaine des IGH et permet aussi d'attirer des investisseurs à s'installer dans ce beau quartier de la Défense. Le projet mérite d'être exécuté ! »

Remarque 9 : « Bonjour, que du positif pour moi ! Je trouve le projet très ambitieux et qualitatif. Il peut apporter du dynamisme qui manque de la quartier, notamment grâce aux commerces sur Rue. En plus, il semble permettre de recréer et moderniser une liaison entre le quartier et le parvis de la Défense, ce qui est une très bonne chose. Hâte de le voir sortir de terre !!! Cdt. »

Remarque 11 : « Bonjour

L'Île de France a besoin de concentrer ses nouvelles surfaces de bureaux dans des zones denses très bien desservies par les transports en commun. Ces nouvelles tours sont un pas de plus dans la lutte contre l'étalement urbain en réutilisant des surfaces qui tombaient à l'abandon. La connexion piétonne au métro et la petite taille du parking sont aussi des points positifs du point de vue de l'urbanisme. »

Remarque 13 : « Bonjour,

Habitant de Courbevoie, je trouve ce projet enthousiasmant sur plusieurs points.

Il vient remplacer un ensemble vieillissant et obsolète en remplaçant les immeubles Miroirs par des tours modernes et iconiques qui ne contiendront pas uniquement des bureaux mais également des programmes qui permettront de faire vivre le quartier et rayonner la Défense à plus grande échelle.

Au niveau local le projet Odyssey améliore les liens avec la ville de Courbevoie en facilitant les accès entre la dalle et le parc Diderot qui sont très compliqués à l'heure actuelle.

Plus globalement la construction en hauteur contribue à la densification de la ville en limitant l'étalement urbain et la multiplication des campus de bureaux en périphérie de Paris.

On peut regretter un manque de hauteur supplémentaire sur la tour C qui aurait pu se démarquer d'avantage de la Skyline et éviter un certain effet mur avec des tours qui plafonnent toutes autour de 180m. Ce plafond est dû aux normes et contraintes françaises qui rendent tout projet de plus de 200m

non viable économiquement. La question de l'ombre portée au alentour est secondaire quand l'on connaît la densité et le nombre de tours qui existent déjà dans le secteur. Le quartier de la Défense est unique en France il est voué à se transformer en permanence et à accueillir de nouveaux gratte-ciels. Le Projet aurait pu comporter d'avantage de logements. Demain ce seront peut être enfin des tours de logements qui seront édifiées au alentours et qui feront à leur tour de l'ombre aux immeubles de bureaux, malgré les blocages administratifs et normatifs actuels typiquement Français empêchant la construction de gratte-ciel habitables aujourd'hui.

En conclusion, Odyssey va dans le bon sens et contribue très positivement à l'évolution du quartier en améliorant l'image tant locale que globale de la Défense. »

Remarque 14 : « Bonjour, Dun point de vue « architectural », - Sur l'esthétisme, on ne peut nier l'effet bénéfique du projet qui va remplacer ce monolithe minéral noir inaccessible par un complexe de 3 immeubles à l'architecture moderne (avec une homogénéité et une signature très originale et qualitative) autour d'une place animée et végétalisée. - Sur la hauteur, certes, ces nouveaux bâtiments sont plus hauts que l'ancien mais, par leur position en limite de dalle, cela ne constitue pas une aberration. Au contraire, cela semble même créer une transition. Pour les ombres portées, suivant la course du Soleil, et les distances, seuls les collèges et écoles semblent pouvoir être impactés. Après, au vue de la situation actuelle avec tout le front-line de la défense derrière, ceci sera-t-il vraiment sensible ? Ce point reste à quantifier Dun point de vue « déplacements piétons » - La suppression de l'effet « Forteresse » de l'immeuble existant est très Positive. Si cela peut permettre de « monter » sur la dalle de La Défense par des grands escaliers aérés sans avoir à emprunter les équipements anxiogènes existants (escaliers béton très fermés, ascenseurs, tunnels), ce ne peut être que positif. ATTENTION : Il faudra cependant veiller à ce que ce passage par la place centrale du projet reste en permanence ouvert et qu'une grille ne vienne pas fermer à terme ce cheminement - La suppression de la passerelle Louis Blanc amènera, à terme, un peu plus de contraintes par contre dans la liaison entre la dalle des saisons et Courbevoie. En effet il conviendra maintenant de « pousser » le cheminement jusqu'à la nouvelle esplanade de la tour Alto. ATTENTION : Certes, cela ne rajoute qu'une centaine de mètres au parcours, mais si un cheminement de remplacement pouvait être créé, cela réduirait clairement la perte. D'un point de vue « vie de quartier » Sur ce thème, le remplacement d'un immeuble 100% Bureaux par un Complexe mixte avec des commerces en pieds d'immeuble et un pôle festif sur le toit de l'ensemble Immobilier va permettre une véritable activation de la vie du quartier qui en manque cruellement ATTENTION : Il conviendra cependant de veiller à la bonne insonorisation des commerces « festifs » pour éviter les nuisances des riverains (mais leur positionnement en hauteur et loin des logements du cadran pourraient permettre de ne pas impacter le voisinage) ATTENTION : il conviendra aussi de veiller au bon choix des commerces pour que ceux-ci fassent réellement sens dans le quartier En résumé : un projet esthétique simplifiant les déplacements urbains et qui va ramener de la vie dans le quartier. ATTENTION cependant ; Il conviendra de o Bien choisir les commerces à installer o Bien vérifier que cette promesse de vie de quartier ne soit pas annihilée à terme par un utilisateur qui souhaiterait refermer sa place centrale. »

Remarque 23 : « Bravo, enfin un beau projet plein d'audace pour renouveler cet îlot glacial et inhospitalier !

Les miroirs aujourd'hui c'est un blockhaus hostile, il est urgent de renouveler ces immeubles vieillissants pour répondre aux nouvelles manières de vivre et de travailler (surtout en ce moment), et aussi de traiter les espaces ouverts et le rapport à la rue, avec de vraies surfaces commerciales en pieds d'immeuble, accessibles à tous, comme une extension de la rue ! »

Remarques 26 : « Si je peux comprendre la volonté de recréer des liaisons entre la ville et la Défense, je trouve que le projet cherche uniquement à répondre à cet objectif en apparence.

On peut s'interroger sur la cohérence de grandes tours qui risquent d'augmenter le ressenti de frontière alors que le projet indique vouloir gommer les barrières. Une hauteur de transition entre les

tours de la défense et les bâtiments de la ville fait d'avantage sens, créant une progressivité et une continuité, tout en réduisant les ombres portées sur le quartier.

Un entrelacement des espaces pour prolonger le parc et augmenter la surface arborée aurait été plus bénéfique à la santé de tous que des arbustes hors sol dans des jardinières au 40ème étage.

Des tours moins élevées participeraient à rendre la place centrale plus avenante et à en faire plus qu'un fumoir pour employés de bureaux ou un espace de restauration pour salariés.

Elles impacteraient également le quartier de façon moins négative, notamment au niveau des ombres qui impactent les copropriétés et les équipements scolaires.

Il est tout à fait possible de mettre en place les nouveaux cheminements piétons prévus avec des immeubles de taille plus contenue. Cependant, les cheminements ne répondent pas du tout aux enjeux de demain.

La place surélevée accessible via des escaliers en entrée et en sortie fera une barrière aux nouvelles mobilités type vélo et trottinettes, et aucun contournement ne semble prévu. Faudra-t'il remonter la bretelle D106 et prendre ensuite des ascenseurs ? Ce serait aussi complexe mais également plus dangereux que la situation actuelle.

Le projet supprime également la liaison entre la place des Saisons et la place des Iris, réduisant la mobilité des habitants. Sans compter qu'à terme la suppression de la passerelle Louis Blanc obligera les enfants à traverser la bretelle du circulaire - pour aller à l'école. Pas terrible pour la sécurité, d'autant que ce projet rendra impossible la suppression de la bretelle D106 dans le futur, qui pour le coup est une vraie frontière.

Je ne crois pas que ce projet cherche à améliorer le quartier. Ce projet cherche à se présenter comme tel, mais on comprend bien que les objectifs sont de se cacher derrière de bonnes intentions pour construire de grandes hauteurs et surfaces de bureau, de capter les flux piétons vers des commerces à destination de personnes de passage, et de supprimer les mobilités douces.

Je ne comprends pas bien comment on peut croire que d'avantage de bureaux vont créer plus de vie dans le quartier et plus de lien humain, alors que ce qui manque ce sont des habitants pour créer de la présence, ainsi que des commerces de quartier type Boulangerie, Boucherie, Primeur, Supérette, Pressing etc etc... Nous avons déjà trop de restaurants fermés le soir et le weekend qui ne servent qu'à rendre les lieux glauques.

Si ce projet va certes rendre le lieu plus agréable pour les personnes en transit, et créer des restaurants pour les employés, il n'apporte aucun bénéfice pour les habitants car il ne participe pas à recréer de la vie dans le quartier, mais au contraire continue à l'isoler de la ville.

Je note d'ailleurs que la mairie à analysé le dossier sous un angle uniquement technique, mais n'a pas émis le moindre avis humain sur le projet ou sa cohérence, ce qui m'interpelle et m'inquiète. »

Remarque 27 : « CONTRE »

Remarque 30 : « Bonjour,

Etant habitant de l'immeuble Les damers du Daupiné 12, place des dominos au 4 eme étage du coté de la place d Alsace je m oppose formellement à la construction des 3 tours du projet Miroirs à Courbevoie.En effet cette construction écrasera le quartier de sa masse imposante:

Elle fera de l ombre pour tous les habitants du damier du dauphiné qui sont du coté de la plave d Alsace. Elle fera de l ombre sur les 2 écoles (collège et primaire) qui sont de l autre coté de la rue d Alsace.Elle fera de l ombre sur le parc Diderot.

Actuellement les petits immeubles les miroirs sont une bonne transition entre les tours de la défense et la ville de Courbevoie. Les 3 hautes tours vont dénaturer le quartier sans compter 4 ans de travaux avec poussières et désagréments..

La suppression de la passerelle au-dessus de la place d Alsace va également nous pénaliser encore plus car cette passerelle utilisée depuis plus de 30 ans (droit de passage) par les habitants du quartier est agréable , commode sécurisée. Je l utilise tous les jours pour aller à la défense prendre le train ou aller au centre commercial.

Dans ce projet il n a pas été beaucoup tenu compte des habitants du quartier.

Je vous prie Mesdames , Messieurs de bien vouloir tenir compte de ces observations.

Cdt

Bruno Thomé »

Remarque 33 « : Bonjour,

Habitant du quartier, je considère ce projet comme une bonne opportunité de revitaliser ce quartier.

L'ambition projetée d'un ensemble mixte semble être une bonne idée.

Je suis rassuré par les engagements pris par les porteurs du projet lors de la réunion d'information du 16 novembre même si j'ai bien conscience que la cohabitation avec un chantier ne sera pas toujours facile. »

Remarque 35 : « *En tant que résidente des damiers dauphiné, je m'oppose à ce projet.*

- Je vis au 12 place des dominos et notre balcon donne sur la tour des Miroirs. Une nouvelle tour sera plus haute et projetterait une ombre sur notre bâtiment, ce qui entraînerait une perte conséquente de luminosité.

- Nous venons de subir de lourds travaux dans le quartier qui ont entraîné énormément de bruit, de poussière et des infestations de rongeurs pendant plusieurs années. Ce projet dégraderait considérablement notre qualité de vie pour trois années supplémentaires ce qui serait inacceptable

- Rajouter des bureaux n'attirerait que des restaurants pour les travailleurs de bureaux fermés le soir et le weekend. Premièrement, avec l'essor du télétravail, ce type de bâtiment est devenu obsolète. Deuxièmement, nous avons besoin de commerces de proximité (superettes, boulangeries, bouchers, traiteurs) pour redonner vie à notre quartier abandonné et réduire le sentiment d'isolement et d'insécurité, en particulier à la tombée de la nuit. Troisièmement, nous devons aller à Courbevoie ou aller aux quatre temps pour faire le moindre petit achat, ce qui est discriminant pour les personnes à mobilité réduite.

- La destruction de la passerelle engendrerait un sérieux problème de sécurité routière pour nos enfants et les personnes à mobilité réduite. Pourquoi créer un problème là où il n'y en a pas? Il serait dangereux de demander aux enfants du primaire et du collège de traverser une route très fréquentée aux heures de pointe pour se rendre dans leurs établissements au lieu de passer par une passerelle existante et récemment rénovée offrant davantage bien plus de sécurité.

Je vis dans le quartier depuis les années 80. Il est à l'abandon et ce projet ne ferait que renforcer la tendance. La dalle du damier dauphiné n'a pas été nettoyée depuis des années alors que nous payons la taxe d'habitation, notre qualité de vie est totalement négligée, la priorité est donnée aux bureaux, pas aux résidents et à leurs enfants. Quand on voit les efforts faits dans les quartiers de type Faubourg de l'arche, on se demande pourquoi un tel abandon? Pourquoi devons-nous vivre dans la poussière, le bruit, l'obscurité et l'isolement?

Merci de reconsidérer ce projet. »

Remarque 37 : « AVIS DEFAVORABLE »

1.2. Réponses et prises en compte par les pétitionnaires

Dans cette thématique les pétitionnaires du projet se réjouissent de l'intérêt suscité par le projet exprimé au titre de cette participation par voie électronique par un nombre significatif de contributeurs mélioratifs (10 observations). Les pétitionnaires notent les 5 observations exprimant une opposition à ce projet.

Concernant les observations mélioratives, il a notamment été mis en avant les externalités positives architecturale et urbaine du projet permettant notamment le remplacement d'un site obsolète, « glacial et inhospitalier ». Il a aussi été exprimé l'importance pour le quartier d'accueillir les nouveaux commerces et restaurants proposés par le projet.

Le projet fait preuve d'une très grande mixité et propose une offre actuellement inexistante dans le quartier. Il intègre notamment pour le public:

- La place centrale reliée au quartier par des nouvelles liaisons piétonnes. La place centrale, accessible au public qui centralise les synergies et propose en pied d'immeubles de nombreux services de restauration et de commerces aux habitants et salariés. Cette place centrale sera accessible par des nouvelles liaisons piétonnes qui connecteront le quartier d'affaires au centre-ville de Courbevoie et au Parc Diderot. Les pieds d'immeubles sont voulus et conçus comme une extension de l'espace public, accessible à tous.
- Des espaces accessibles à l'intérieur même des immeubles : La verticalité AB accueille le public sur plusieurs niveaux, notamment les 4 derniers étages dédiés aux loisirs ouverts à tous.
- Le financement du réaménagement des espaces publics environnants : en cohérence avec le projet, Paris La Défense rénovera les espaces publics pour répondre aux attentes des habitants et usagers dans l'objectif de faciliter les déplacements piétons et cycles entre le quartier d'affaires et le centre-ville de Courbevoie.

Les pétitionnaires notent les avis positifs exprimés dans une partie des observations et prennent en compte l'ensemble des avis dans la poursuite des échanges avec la ville de Courbevoie et Paris La Défense sur l'amélioration du projet et de son environnement immédiat.

2. Thème 2 : Nuisances visuelles / Ensoleillement / Vent

2.1. Synthèse des observations sur ce thème

Concernant le thème 2, la participation par voie électronique a recueilli **13** observations.

Remarque 2 : *« Il est très compliqué pour les citoyens de comprendre le projet à travers ce dossier très technique.*

Ce que je comprends, c'est qu'on va faire des tours très très hautes (au moins aussi élevées que la nouvelle Tour Saint Gobain), qui risquent de sérieusement plomber l'ensoleillement du secteur.

Ce secteur faut-il le rappeler c'est une école, un collège, un gymnase !

Courbevoie est en travaux depuis des années et des années en tout cas pour sa partie qui côtoie La Défense (Bécon zone beaucoup plus protégée par nos élus) donc si je fais le compte, nous aurions :

Les travaux des Miroirs (avec depuis mai déjà une soufflerie permanente jour et nuit pour le désamiantage)

Les travaux des immenses tour Hermitage

Le déplacement du gymnase

La construction d'une école européenne

Le déplacement de l'école Malraux

On en prend pour 10 ans.

Je m'inquiète pour le bruit et la lumière. La Tour Saint Gobain c'est une ombre en plein après-midi déjà. Ce secteur a besoin d'accès plus directs et mieux pensés pour accéder à La Dalle. Mais à quel prix ? Le décloisonnement du Parc Diderot serait aussi une très mauvaise idée à mon goût. Il est très bien comme il est, un peu inaccessible et calme. Je ne souhaite pas que ça devienne du bruit H24 comme au parc Freudenstadt. .»

Remarque 3 : *Riverain du parc Diderot, et étant au rez-de-chaussé de mon immeuble, la seule lucarne pour apercevoir le ciel se situe entre les tours CB21 et Saint-Gobain. Avoir une tour haute à la place des miroirs condamnerait définitivement ce minuscule espace qui me reste.*

De plus nous avons déjà subi pendant de longs mois des désagréments de circulation dus à la construction de la tour alto. (Fermeture régulière du tunnel). Avec cette nouvelle construction, la circulation sera de nouveau très difficile pour accéder à la place Victor Hugo.

Enfin, le bruit et les travaux en proximité avec l'école André Malraux, va significativement dégrader les conditions d'étude pour nos enfants dans cette école. »

Remarque 4 : *« Bonjour,*

Je suis habitante de la Résidence Manhattan Park qui est devant le parc Diderot. Ces nouvelles tours vont projeter une ombre sur notre Résidence dont l'impact sera variable selon l'heure et la saison, et selon l'étage des habitants.

J'aimerais avoir une représentation de cette ombre sur notre résidence, à l'équinoxe et aux solstices d'été et d'hiver, de 9H à 18H.

Par avance, merci »

Remarque 10 : *« Bonjour,*

Résidant à Manhattan Park situé en face du bâtiment Les miroirs, je comprend le besoin de supprimer ce bâtiment vieux et sombre.

Cependant je ne comprend pas le besoin de construire des tours aussi hautes qui vont assombrir encore plus le parc et les bâtiments en face et au nombre de trois, alors

que 20% des tours de la Défense sont vides et que les salariés et les entreprises quittent les lieux (grâce au télétravail).

Depuis la construction des tours Saint Gobain et Alto, nous avons désormais un mur de béton devant nos fenêtres, et une perte de luminosité en hiver, où le soleil disparaît derrière les tours. Ces 3 nouvelles tours ne vont que renforcer cette perte.

Perte de lumière et donc de chaleur qui va impacter nos factures énergétique. C'est un comble alors que l'on nous demande de faire des économies d'énergie et que les prix du gaz et de l'électricité ne cessent d'augmenter.

Quand au écoles situé en bas du chantier, cela va être pour eux 4 à 5 années de bruits et de poussières qui vont impacter négativement la santé et la scolarité des enfants et du personnel scolaire.

Il serait plus intelligent que le département/région/ville reprenne le site en main, rase le bâtiment et construise à la place une nouvelle école/collège pour remplacer les vieux complexe scolaire, et agrandir le parc.

Autrement, en construire deux et non trois, et les faire moins hautes.

Les habitants de Courbevoie et les employés de La Défense ont besoin de plus d'arbre et de moins de béton.

J'invite éventuellement les concepteurs du projet à venir dessiner depuis ma fenêtre et présenter la future vue que devront subir les habitants de Manhattan Park (un avant/après). Cela pourrait aussi intéresser les autres résidences voisin du chantier. »

Remarque 12 : « Bonjour.

J'habite avec mon épouse depuis 17 ans dans une résidence voisine du Parc Diderot et j'ai travaillé plusieurs mois dans des étages très élevés de diverses tours de La Défense.

J'ai donc le double point de vue des travailleurs qui utilisent ces immeubles de grande hauteur et des riverains qui peuvent en subir au quotidien de forts inconvénients.

Autant je trouve intéressant et utile de remettre à neuf des quartiers anciens et de favoriser ainsi leur animation ; autant je trouve fort triste de masquer par un immeuble de grande hauteur une des seules vues restantes depuis le Parc Diderot et ses alentours vers le beau soleil de Courbevoie.

Pour moi comme, je l'imagine, pour la majorité des habitants du quartier du Parc Diderot, le bilan de la construction d'une tour d'une si grande hauteur à cet endroit précis serait nettement défavorable.

En revanche, un projet avec une hauteur équilibrée pour les 3 bâtiments laisserait ce coin de ciel bleu ensoleillé accessible à bon nombre de personnes qui fréquentent notre beau Parc Diderot remis à neuf il y a peu ainsi qu'aux résidents proches du parc.

Je souhaiterais que des études d'ensoleillement avant/après puissent être menées depuis le Parc Diderot et depuis la résidence Manhattan Park afin que le public constate le véritable impact visuel du projet et puisse ainsi prendre une décision éclairée (pardon pour le jeu de mots).

Merci par avance. »

Remarque 16 : « Bonjour, Résident du lotissement Manhattan Park (en face du parc Diderot), je souhaiterais avoir une étude d'impact sur l'obstruction visuelle et sur la perte d'ensoleillement pour les habitants de la résidence.

Question : Est-il possible d'avoir une telle étude d'impact ?

Sur le fond, je m'interroge quand même sur la pertinence de ces structures mixant habitations, commerces et bureaux, qui fonctionnent mal tant les intérêts des différents usagers sont différents. Proche de nous, l'exemple du Centre commercial de Charras, difficile à rénover, est typique.

1) Les habitations en IGH sont chères à maintenir dans la durée : coût d'entretien et exigences de sécurité coûteuses en termes de charges, avec à la clé une dégradation rapide des lieux de vie.

2) Les commerces de La Défense sont au mieux des chaînes, au pire des boutiques qui subissent du turn-over important du fait de la présence direct du Westfield Les 4Temps qui est à deux pas.

3) Les bureaux ne sont pas une denrée rare pour le quartier et risquent de se vider à mesure que les entreprises signeront les conventions de télétravail avec en contrepartie la réduction des espaces de bureaux (je parle d'expérience).

Question : Pouvez-vous démontrer que ces bureaux seront plus attractifs que les autres de La Défense ? Sinon comment éviterez-vous le déclin des commerces, laissant aux habitants une tour moribonde ?

Par ailleurs, sur la plan environnemental, de telles tours constituent un modèle obsolète : énergivores (ne serait-ce que pour pomper l'eau et alimenter les batteries d'ascenseurs) et propices à la propagation de maladies, compte-tenu du brassage (des habitants, des clients et des salariés) et de la densité d'utilisateurs.

Question : Suis-je le seul à penser que le quartier manque avant tout d'espaces verts ?
La Défense ne manque pas de bureaux vides de surcroît ! »

Remarque 28 : « S'il vous plaît, que la tour ne soit pas plus haute que l'existant (à cause de l'ombre en fin d'après-midi pour mon bâtiment d'habitation, et sur la zone autour durant la journée.

A cause de la tour futur, il pourrait y avoir plus de bourrasques de vent autour du nouveau bâtiment.

Maintien de la passerelle actuelle pour relier les deux quartiers saisons et iris. Ou création d'une nouvelle passerelle.

Création de magasins alimentaires de quartier ouvert 7j pour les habitants et des bureaux du quartier, des personnes transitant métro/Courbevoie.

Respect strict des horaires de chantier pour ne pas nuire au repos et à l'activité des habitants et travailleurs. J'ai déjà été échaudé par la tour Saint Gobin qui n'ont jamais respecté les horaires. »

Remarque 34 : "L'étude d'impact est très succincte sur plusieurs points dont seulement certains font l'objet de demandes d'études complémentaires dans l'avis de la MRAE, qu'il s'agisse des transports, de l'impacts sur le collège Les Renardières et l'école André Malraux, de performance énergétique ou des émissions de CO2 ... On peut de plus noter des erreurs ou contre-vérités. Tel que présentée, l'étude d'impact est très contestable ce qui rend le projet bien peu acceptable.

Justification de la taille du projet

On ne peut que s'interroger sur le choix de doubler les surfaces de bureau existantes alors que le taux de vacances sur La Défense est élevé et que le ratio entre logements et bureaux sur Courbevoie est déjà très déséquilibré : cela ne paraît pas correspondre à un besoin

Impact cumulatif entre projets

L'impact cumulé des différents projets sur le secteur Sud de La Défense, en particulier sur les infrastructures de transport locales, est fortement minimisé dans l'étude présentée alors qu'il sera clairement très important : il y a d'autres grands travaux de construction ou réaménagement en cours sur ce secteur (The Link, restructuration Aurore, ...), ce qui induit un grand nombre d'employés supplémentaires. Il s'agira de donc de plusieurs milliers d'employés supplémentaires qui viendront augmenter la fréquentation du secteur Sud de La Défense.

Impact sur le trafic routier et le stationnement

L'impact des tours Odyssée sur le trafic routier local et sur le stationnement dans le parking Reflet-Iris est largement sous-estimé dans l'étude d'impact : entre 8 et 15% des employés de La Défense viennent en automobile ce qui, par rapport aux 8.500 employés prévus dans les tours Odyssée fait bien plus que les 149 places prévues (les 750 places actuelles étant purement et simplement supprimées). Ce trafic supplémentaire qui va se déverser sur le parking Reflet-Iris entraîne une réquisition de fait des parkings publics voisins, au détriment direct des résidents qui se voient exclus alors qu'il s'agit pour eux d'un droit.

Impact sur les transports en commun

La station Esplanade est dotée d'un quai unique pour les deux sens, étroit et encombré de piliers et accès. Ce quai est déjà complètement saturé aux Heures de Pointe au point qu'il est parfois impossible d'accéder aux rames ou d'en descendre et que les métros doivent s'arrêter avant de pouvoir entrer dans cette gare qui est un goulot d'étranglement.

Le projet va à lui seul augmenter significativement l'utilisation de la station Esplanade, augmentation qui se cumulera avec celle des autres projets. Outre l'inconfort et le stress des utilisateurs, on peut anticiper une dégradation des conditions de sécurité sur cette station, ce qui va du reste toucher aussi bien les salariés que les résidents.

Nuisances du bâtiment en phase d'exploitation

Il y aura une nuisance certes locale mais majeure et définitive due à l'ombre projetée par la tour Odyssée sur tous les immeubles et espaces situés au Nord de la tour, en particulier les deux écoles située à sa proximité immédiate. Elle se traduira par des impacts directs sur la luminosité, et aussi sur les coûts d'exploitation des immeubles environnants liés à la perte d'ensoleillement.

Nuisances du chantier

Aucun engagement contractuel n'est pris par le Maître d'œuvre sur les moyens qu'il va mettre en œuvre et/ou sur l'obtention de résultats pour éviter les nuisances sonores lors de la déconstruction de l'immeuble Miroirs. Or les riverains (employés et résidents) ont déjà largement souffert de ce type de nuisance lors des travaux sur les projets récents, en particulier les tours Aurore et Allianz, menés avec la plus grande absence de considération pour le voisinage. Ces nuisances sont tout particulièrement impactantes pour les deux établissements scolaires situés immédiatement à côté du projet.

L'impact du trafic de camions sur l'ensemble du secteur, cumulé à celui des autres chantiers, n'est pas abordé dans l'étude d'impact alors qu'il va très largement contribuer à augmenter les embouteillages.

Justifications environnementales

Le choix d'une durée de vie de 100 ans pour calculer l'empreinte carbone du projet n'apparaît pas très sérieux, non plus que la comparaison entre démolition-reconstruction et réhabilitation, faite sur la base d'une surface doublée. Les évaluations sont ainsi biaisées d'entrée ! »

Remarque 35 : *« En tant que résidente des damiers dauphiné, je m'oppose à ce projet.*

- Je vis au 12 place des dominos et notre balcon donne sur la tour des Miroirs. Une nouvelle tour sera plus haute et projetterait une ombre sur notre bâtiment, ce qui entraînerait une perte conséquente de luminosité.

- Nous venons de subir de lourds travaux dans le quartier qui ont entraîné énormément de bruit, de poussière et des infestations de rongeurs pendant plusieurs années. Ce projet dégraderait considérablement notre qualité de vie pour trois années supplémentaires ce qui serait inacceptable

- Rajouter des bureaux n'attirerait que des restaurants pour les travailleurs de bureaux fermés le soir et le weekend. Premièrement, avec l'essor du télétravail, ce type de bâtiment est devenu obsolète. Deuxièmement, nous avons besoin de commerces de proximité (superettes, boulangeries, bouchers, traiteurs) pour redonner vie à notre quartier abandonné et réduire le sentiment d'isolement et d'insécurité, en particulier à la tombée de la nuit. Troisièmement, nous devons aller à Courbevoie ou aller aux quatre temps pour faire le moindre petit achat, ce qui est discriminant pour les personnes à mobilité réduite.

- La destruction de la passerelle engendrerait un sérieux problème de sécurité routière pour nos enfants et les personnes à mobilité réduite. Pourquoi créer un problème là où il n'y en a pas? Il serait dangereux de demander aux enfants du primaire et du collège de traverser une route très fréquentée

aux heures de pointe pour se rendre dans leurs établissements au lieu de passer par une passerelle existante et récemment rénovée offrant davantage bien plus de sécurité.

Je vis dans le quartier depuis les années 80. Il est à l'abandon et ce projet ne ferait que renforcer la tendance. La dalle du damier dauphiné n'a pas été nettoyée depuis des années alors que nous payons la taxe d'habitation, notre qualité de vie est totalement négligée, la priorité est donnée aux bureaux, pas aux résidents et à leurs enfants. Quand on voit les efforts faits dans les quartiers de type Faubourg de l'arche, on se demande pourquoi un tel abandon? Pourquoi devons-nous vivre dans la poussière, le bruit, l'obscurité et l'isolement?

Merci de reconsidérer ce projet. »

Remarque 36 : « Bonjour,

Propriétaire dans l' I.G.H des Damiers Dauphiné faisant face au projet des Miroirs, usager de la passerelle Louis Blanc de puis plus de 25 années, je suis stupéfait par ce qui nous apparaît comme de l'amateurisme (forcené) de la part des instances présidant ce projet. Que justifie qu'un permis obtenu en août 2021 ait fait l'objet d'un affichage "en catimini" fin septembre, dans un recoin, loin de la vue du public si ce n' est une démarche que l'on peut aisément qualifier de "malicieuse" ? ..

Comment se fait-il que cet "affichage" ne comporte pas le sceau doré de l' Huissier de Justice sensé en garantir la légalité ? .. Comment est-il possible de ne pas obtenir de précisions sur la suppression "simple" d'une passerelle empruntée quotidiennement par des centaines de personnes (si ce n'est un millier) pour se rendre à leur travail ou en direction des établissements d'enseignement et/ou des commerces de la dalle de La Défense 1 ? Que dire de l'ombre projetée par les tours qui par la perte majeure d'ensoleillement qu'elle provoquera entraînera "mécaniquement" une nécessaire augmentation de nos charges (déjà colossales) liées au degré(s) de chauffage supplémentaires qu'il nous faudra engager pour parer à la nuisance occasionnée. Que dire d'une place surélevée accessible uniquement via des escaliers, à mi-hauteur entre le sol et la dalle ?

Que dire d'un cheminement complexifié et rallongé pour les habitants du quartier ?

Que dire d'une traversée de route dangereuse pour les enfants ?

Que dire de l'absence de prise en compte de nouvelles mobilités ?

Que dire du mépris de l'espace de transit et des projets de rendre le quartier "plus vivant" ? ..

Nous craignons qu'une fois encore, comme trop souvent dans ce périmètre de La Défense, ce projet soit entaché du sceau du "bricolage" de "l'amateurisme" et du non respect des règles communément admises dans le domaine général de l'urbanisme et de la circulation tant horizontale que verticale des citoyens et plus prosaïquement du respect et du confort de tous les citoyens d'une manière générale et de l'ensemble du voisinage direct en particulier.. »

Remarques 38 et 39 (doublons) : « Les dépôts et obtentions de permis de construire de bureaux à outrance sur la Défense n'ont manifestement pour but que de maintenir la survie de l'EPAD qui vit de la vente de droits à construire.

Il y a pléthore de bureaux rénovés, neufs et d'extension vides dans le secteur (Cf. bureaux rénovés et étendus au pied de la résidence Manhattan rue Louis Blanc à Courvevoie, vides). Quelle est la finalité économique et sociale de ce projet dans ce contexte?

La résidence Manhattan, compte tenu des tours construites dans le quartier Alsace (nouveau siège de Saint Gobain, tour situé en face de la passerelle des Miroirs aux trois quarts vide, entre autres, plus l'extension de bureaux sur cour précitée sise rue Louis Blanc), se trouve encerclée par un rideau de tours qui va totalement se refermer avec le projet des Miroirs.

Quelle indemnisation pour perte de luminosité et ensoleillement est prévue pour les propriétaires de la résidence Manhattan ayant vue sur les tours de la Défense? Je n'ai été approché par personne du projet Les Miroirs sur ce sujet?

Un centre commercial se justifie-t-il alors que la mairie de Courbevoie a conduit à la situation de déshérence du centre commercial Charras qui mérite, du fait de son existence et de sa situation géographique, une reprise en main et rénovation?

La ligne 1 du métro n'est par ailleurs pas en mesure de faire face à l'afflux de voyageurs qui résultera de ce projet, sujet déjà évoqué à l'occasion du nouveau siège de Total non encore livré.

Tous ces éléments ne peuvent que justifier un questionnement sur la légalité du permis de construire envisagé et sur l'indemnisation du voisinage pour perte de luminosité. Quelle enveloppe d'indemnisation est-elle prévue à ce sujet? Quelle est la base de calcul retenu par propriétaire en fonction de leur perte de luminosité?

Par ailleurs, comment avoir des garanties sur l'accès à la station de métro Esplanade de la Défense pendant les travaux, alors qu'un permis de démolir a été accordé.

Une fois de plus, l'affichage de ce permis est intervenue quelques jours seulement avant l'expiration du délai de recours des tiers. L'affichage du PC pour le projet des Miroirs, se fera-t-il dans les mêmes conditions d'illégalité? »

Remarque 40 : « Quelle indemnisation est prévue pour perte de luminosité/ensoleillement affectant le voisinage, notamment les copropriétaires de la résidence Manhattan?

Le permis de construire sera-t-il cette fois affichée de façon à respecter le délai de recours des tiers? »

2.2. Réponses et prises en compte par les pétitionnaires

Comme indiqué dans le mémoire en réponse à la Mission régionale d'autorité environnementale (Mrae), une étude d'ensoleillement a été réalisée par Alto ingénierie dont les conclusions sont présentées en pages 239 à 243 de l'étude d'impact. Elle présente les ombres portées sur le site et les gains d'ensoleillement aux solstices et aux équinoxes à des horaires différents (10h, 12h, 14h et 16h). Cette étude conclut que les nouvelles tours des Miroirs auront un impact limité sur les bâtiments alentours, qui sont déjà impactés par les bâtiments existants des Miroirs et les tours à proximité (Alto, Saint-Gobain, etc.).

De la même manière, une étude analysant les comportements au vent du site avant et après réalisation des travaux du projet a été réalisée par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), bureau d'étude spécialisé dans l'étude des phénomènes aérauliques, et les résultats de cette étude figurent en page 234 à 238 de l'étude d'impact. Cette étude conclue que les nouvelles tours des Miroirs n'auront « *pas un impact sensible sur le dimensionnement local des tours voisines* ».

Il est tenu compte par les pétitionnaires pour les observations de cette thématique de l'importance de ce sujet pour les avoisinants du projet.

Les pétitionnaires porteront une attention particulière à la mise en œuvre de l'ensemble des mesures d'optimisation envisagé au stade de l'étude d'impact concernant le vent avec notamment la mise en œuvre de la mesure d'accompagnement A1 « Assurer le confort au vent des bâtiments et du parvis » intégré dans l'étude d'impact.

3. Thème 3 : Nuisances sonores / Nuisances chantier/ Coordination Chantier

3.1. Synthèse des observations sur ce thème

Concernant le thème 3, la participation par voie électronique a recueilli 9 observations (dont un doublon):

Remarque 1 : « Alors que +20% de la surface de bureaux à la Défense est inoccupée, qu'elle est l'utilité d'en rajouter 111.000 m² ? A mon avis, aucune, d'autant que les entreprises restant à la Défense se désengagent d'une partie de leur surface de bureau en raison du télétravail.

Lors des dernières campagnes électorales, nos hommes et femmes politiques locaux ont clairement dits qu'il fallait désormais apaiser le quartier, dont la population vit depuis maintenant 4-5 ans derrière des palissades - le 'ghetto' de Courbevoie, dans un chantier permanent (Eole, bâtiments de la place des Vosges, parc Diderot,...). Ce n'est pas en rajoutant ce chantier totalement inutile que le quartier va s'apaiser : à la limite, démolir les Miroirs pour en faire une forêt urbaine attenante au Parc Diderot, oui ! rajouter du béton pour 140.000 m², non !

149 places de parking pour 140.000 m² de bureau et autres surfaces, alors qu'à Saint-Gobain nous avons près de 800 places pour les 2.700 salariés de la Tour Saint-Gobain : où vont se mettre les voitures des futurs salariés ? Les accès routiers étant déjà saturés aux heures de pointe, cela promet encore des bouchons supplémentaires et un niveau de pollution accru dans le quartier.

Résidant de la rue du Parc à Courbevoie et salarié de Saint-Gobain ayant travaillé 25 ans aux Miroirs »

Remarque 2 : « Il est très compliqué pour les citoyens de comprendre le projet à travers ce dossier très technique.

Ce que je comprends, c'est qu'on va faire des tours très très hautes (au moins aussi élevées que la nouvelle Tour Saint Gobain), qui risquent de sérieusement plomber l'ensoleillement du secteur.

Ce secteur faut-il le rappeler c'est une école, un collège, un gymnase !

Courbevoie est en travaux depuis des années et des années en tout cas pour sa partie qui côtoie La Défense (Bécon zone beaucoup plus protégée par nos élus) donc si je fais le compte, nous aurions :

Les travaux des Miroirs (avec depuis mai déjà une soufflerie permanente jour et nuit pour le désamiantage)

Les travaux des immenses tour Hermitage

Le déplacement du gymnase

La construction d'une école européenne

Le déplacement de l'école Malraux

On en prend pour 10 ans.

Je m'inquiète pour le bruit et la lumière. La Tour Saint Gobain c'est une ombre en plein après-midi déjà. Ce secteur a besoin d'accès plus directs et mieux pensés pour accéder à La Dalle. Mais à quel prix ? Le décroisement du Parc Diderot serait aussi une très mauvaise idée à mon goût. Il est très bien comme il est, un peu inaccessible et calme. Je ne souhaite pas que ça devienne du bruit H24 comme au parc Freudstadt. »

Remarque 3 : « Riverain du parc Diderot, et étant au rez-de-chaussé de mon immeuble, la seule lucarne pour apercevoir le ciel se situe entre les tours CB21 et Saint-Gobain. Avoir une tour haute à la place des miroirs condamnerait définitivement ce minuscule espace qui me reste.

De plus nous avons déjà subi pendant de longs mois des désagréments de circulation dus à la construction de la tour alto. (Fermeture régulière du tunnel). Avec cette nouvelle construction, la circulation sera de nouveau très difficile pour accéder à la place Victor Hugo.

Enfin, le bruit et les travaux en proximité avec l'école André Malraux, va significativement dégrader les conditions d'étude pour nos enfants dans cette école. »

Remarques 19 et 20 (doublonnée) : « Nous, Parents PEEP, sommes les porte-paroles des familles et veillons au bien-être et aux meilleures conditions d'apprentissage de nos enfants.

Les familles des élèves scolarisés de l'école élémentaire A. Malraux, de l'école maternelle Mozart et du collège les Renardières de Courbevoie sommes extrêmement

inquiets de l'impact des travaux des tours Miroirs (à proximité immédiate de l'école élémentaire A. Malraux) sur la santé et le déroulement de la scolarité de nos enfants.

** Chantier de désamiantage (oct 2020-sep2022) : Comment être sûr que des particules ne volent pas dans l'école et autour de l'école ? Pourriez-vous mettre à disposition*

des familles l'ensemble des mesures et études de la qualité de l'air.

** Les travaux de démolitions (Mars 2022-Mai 2023) vont engendrer des quantités de poussière qui deviendront le quotidien de nos enfants.*

** Travaux de construction (Mars 2023-Fin 2025)*

Bruit : Le chantier est à moins de 20 m de l'école. Comment les enseignants pourront-ils exercer sereinement et les enfants suivre une scolarité normale ?

** Avec le cas d'une école de Puteaux (voir article du Parisien en pièce jointe), nous pouvons avoir un aperçu des impacts de travaux à proximité des écoles : maux de tête,*

nez pris, gorge irritée, allergie, yeux rouges, maladie chroniques.

**Quels sont les mesures prises pour limiter les nuisances ? Avez-vous prévu une réunion spécifique pour l'ensemble des parents d'élèves ?*

Serait-il possible d'avoir des campagnes de mesures tout au long du chantier (1) sur la qualité de l'air (particules fines, polluants, amiante – car ancienne tours amiantées) et (2) sur l'émergence acoustique au sein des deux établissements scolaires cités précédemment ?

Serait-il possible d'avoir accès aux résultats de ces campagnes via une interface web publique ? »

Remarque 29 : « Je m'oppose à cette nouvelle construction qui va nous nuire pendant plusieurs années, plus de passerelle, du monde dans les metros, nuisance sonore »

Remarque 30 : « Bonjour,

Etant habitant de l'immeuble Les damers du Dauphiné 12, place des dominos au 4ème étage du côté de la place d'Alsace je m'oppose formellement à la construction des 3 tours du projet Miroirs à Courbevoie.

En effet cette construction écrasera le quartier de sa masse imposante:

**Elle fera de l'ombre pour tous les habitants du damier du Dauphiné qui sont du côté de la place d'Alsace. Elle fera de l'ombre sur les 2 écoles (collège et primaire) qui sont de l'autre côté de la rue d'Alsace. Elle fera de l'ombre sur le parc Diderot.*

Actuellement les petits immeubles les miroirs sont une bonne transition entre les tours de la Défense et la ville de Courbevoie. Les 3 hautes tours vont dénaturer le quartier sans compter 4 ans de travaux avec poussières et désagréments..

La suppression de la passerelle au-dessus de la place d'Alsace va également nous pénaliser encore plus car cette passerelle utilisée depuis plus de 30 ans (droit de passage) par les habitants du quartier est agréable, commode sécurisée. Je l'utilise tous les jours pour aller à la Défense prendre le train ou aller au centre commercial.

Dans ce projet il n a pas été beaucoup tenu compte des habitants du quartier.

Je vous prie Mesdames , Messieurs de bien vouloir tenir compte de ces observations.

Cdt

Bruno Thomé »

Remarque 31 : « Bonjour,

Conseil départemental des parents d'élèves des Hauts-de-Seine

71 rue Guynemer 92130 Issy-les-Moulineaux

01 40 93 45 68 – cdpe@fcpe92.fr

Objet : Contribution projet démolition / construction MIROIRS

Madame, Monsieur,

La FCPE 92 s'inquiète du manque d'information préalable des parents d'élèves des 2 établissements scolaires proches du site du chantier MIROIRS qui sont le collège des Renardières ainsi que l'école André Malraux. Les parents d'élèves s'inquiètent des conditions de vie et d'apprentissage des enfants pendant les travaux, ainsi que de la répercussion des nuisances de chantier sur leur sécurité et leur santé. Le CDPE 92 soutient la demande des parents et les accompagnera dans leurs démarches.

La FCPE note que le résumé d'étude d'impact (B.2 - PC11-01a - Résumé étude d'impact, page 18/70) caractérise d'enjeu « FAIBLE » la proximité immédiate du collège et de l'école du site de démolition / construction ! Cette évaluation est inquiétante. Pour les parents au contraire, l'enjeu est très important.

Les parents d'élèves du collège les Renardières et de l'Ecole André Malraux demandent des garanties en terme de :

- sécurité routière compte tenu des rotations d'engins lourds aux abords des 2 établissements scolaires*
- réduction maximale de la fréquence, durée et seuils des travaux bruyants. Nous demandons une surveillance via BruitParif*
- dispositifs visant à éviter toute contamination de l'air par des produits toxiques et néfastes pour la santé des enfants et personnels tels que fibres d'amiante, émanations de solvants, poussières diverses.*

Les parents d'élèves demandent la tenue de réunions régulières d'information et concertation incluant leurs représentants élus ainsi que des représentants des personnels scolaires des 2 établissements, du responsable chantier, de représentants de l'établissement public de la défense, de la ville de Courbevoie et du conseil départemental du 92, et cela autant que de besoin.

Ils réclament un correspondant chantier unique joignable par tel et mail qu'ils puissent solliciter à tout moment du chantier.

En effet, le chantier MIROIRS va entraîner des nuisances sonores importantes pendant plusieurs années pour les élèves, leurs enseignants et les habitants du secteur.

Les enfants risquent de respirer les poussières dégagées pendant ce chantier de manière quotidienne, notamment pendant la phase de démolition. L'inhalation régulière de poussières, de surcroît issues de matériaux de construction, ne peut qu'avoir des conséquences néfastes sur leur santé à court comme à long terme. La démolition d'un bâti actuellement en cours de désamiantage pose également la question d'un désamiantage effectué dans les règles de l'art par des professionnels formés, certifiés et contrôlés. Toutes les mesures doivent être prises pour garantir l'absence de pollution de l'air par des fibres d'amiante.

Par mesure de sécurité, la FCPE 92 réclame que des tests de recherche de fibres d'amiante soient réalisés dans les classes des 2 établissements pendant la durée totale du processus de démolition et de la dépose de tous les matériaux amiantés, et que les résultats de ces tests soient communiqués aux parents d'élèves.

Qu'il s'agisse du bruit ou des poussières, il est à noter que la crise sanitaire en cours contraint les enseignants à aérer au maximum les classes, donc à ouvrir les fenêtres pendant des durées parfois assez longues, ce qui ne peut qu'accentuer l'impact des nuisances du chantier sur les enfants.

L'étude d'impact n'aborde pas ces points pourtant cruciaux.

Compte tenu de la durée des travaux MIROIRS, un enfant qui entre actuellement en CP à l'école Malraux effectuera l'ensemble de sa scolarité dans ces conditions.

Les parents FCPE du collège Les Renardières et de l'école André Malraux, soutenus par le CDPE 92, veulent signifier aux promoteurs, aux maitres d'œuvre, à la ville de Courbevoie et au département des Hauts de Seine que les enfants de ces 2 établissements sont à prendre en considération, et que leur santé tout comme leurs conditions de vie et d'apprentissage doivent être assurées par tous les acteurs.

Sincères salutations

à Courbevoie, le vendredi 26 novembre 2021

Mme Mireille Lankoulou, Présidente FCPE de l'école André Malraux

Mme Martine Le Moal, Présidente FCPE du Collège Les Renardières

Affaire suivie par :

Mme Joëlle Paris, Administratrice FCPE 92 (0781284188)»

Remarque 35 : *« En tant que résidente des damiers dauphiné, je m'oppose à ce projet.*

- Je vis au 12 place des dominos et notre balcon donne sur la tour des Miroirs. Une nouvelle tour sera plus haute et projetterait une ombre sur notre bâtiment, ce qui entraînerait une perte conséquente de luminosité.

- Nous venons de subir de lourds travaux dans le quartier qui ont entraîné énormément de bruit, de poussière et des infestations de rongeurs pendant plusieurs années. Ce projet dégraderait considérablement notre qualité de vie pour trois années supplémentaires ce qui serait inacceptable

- Rajouter des bureaux n'attirerait que des restaurants pour les travailleurs de bureaux fermés le soir et le weekend. Premièrement, avec l'essor du télétravail, ce type de bâtiment est devenu obsolète. Deuxièmement, nous avons besoin de commerces de proximité (superettes, boulangeries, bouchers, traiteurs) pour redonner vie à notre quartier abandonné et réduire le sentiment d'isolement et d'insécurité, en particulier à la tombée de la nuit. Troisièmement, nous devons aller à Courbevoie ou aller aux quatre temps pour faire le moindre petit achat, ce qui est discriminant pour les personnes à mobilité réduite.

- La destruction de la passerelle engendrerait un sérieux problème de sécurité routière pour nos enfants et les personnes à mobilité réduite. Pourquoi créer un problème là où il n'y en a pas? Il serait dangereux de demander aux enfants du primaire et du collège de traverser une route très fréquentée aux heures de pointe pour se rendre dans leurs établissements au lieu de passer par une passerelle existante et récemment rénovée offrant davantage bien plus de sécurité.

Je vis dans le quartier depuis les années 80. Il est à l'abandon et ce projet ne ferait que renforcer la tendance. La dalle du damier dauphiné n'a pas été nettoyée depuis des années alors que nous payons la taxe d'habitation, notre qualité de vie est totalement négligée, la priorité est donnée aux bureaux, pas aux résidents et à leurs enfants. Quand on voit les efforts faits dans les quartiers de type Faubourg de l'arche, on se demande pourquoi un tel abandon? Pourquoi devons-nous vivre dans la poussière, le bruit, l'obscurité et l'isolement?

Merci de reconsidérer ce projet. »

3.2. Réponses et prises en compte par les pétitionnaires

L'impact du projet sur la vie des riverains est une préoccupation majeure des pétitionnaires et différentes mesures sont envisagées afin de l'amoinrir au maximum. Ainsi, les pétitionnaires du projet, ont dans le cadre notamment de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) du projet et du respect de la des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN) de Paris La Défense, imposé les dispositions y figurant à l'ensemble de ses entreprises sous peine de pénalités lourdes. Cette charte décrit notamment de manière précise, les prescriptions en matière de :

- Méthodologie pour la mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances,
- Gestion des déchets,
- Réduction des nuisances sonores et vibratoires
- Maîtrise de la pollution de l'air, de l'eau et du sol,
- Maîtrise des émissions de poussières
- Limitation des consommations de ressources (eau et énergie),
- Communication aux riverains (plan, lettre et réponses aux plaintes).

Cette charte traduit l'engagement des pétitionnaires à limiter au maximum les nuisances qui pourraient être générées par son chantier.

En outre, concernant les nuisances sonores et atmosphériques, les pétitionnaires se sont engagés à installer des capteurs contrôlant les niveaux de bruits et de polluants atmosphériques autour du chantier pour garantir l'absence de dépassement des niveaux préexistants.

Enfin, les pétitionnaires ont entrepris et comptent nourrir une démarche de communications régulières avec les riverains du projet y compris avec les interlocuteurs en charge de la réalisation des équipements publics au travers de plusieurs canaux et notamment:

- La participation à des réunions d'information régulières d'ores et déjà organisées par Paris La Défense ;
- L'organisation d'échanges spécifiques avec les riverains afin d'échanger autour des préoccupations propres aux dits riverains. ;
- La diffusion régulière de lettre d'information chantier ;
- La mise en place d'une adresse courriel de contact : odyssey.contact@realestate.bnpparibas

Les pétitionnaires rappellent que Paris La Défense assure la mission de pilotage et de coordination générale des différents chantiers qui sont engagés concomitamment sur l'ensemble de son périmètre d'aménagement, dont le quartier d'affaires de La Défense, afin d'assurer les interfaces entre les différents chantiers qui pourraient coexister avec le projet Les Miroirs.

En particulier sur le secteur Diderot-Audran dans lequel s'intègre Les Miroirs. Il s'agit pour Paris La Défense de coordonner les interfaces de l'ensemble des maîtres d'ouvrage des différents chantiers afin de garantir les conditions de circulation des usagers de la route, d'assurer une bonne logistique des chantiers mais aussi le maintien et le respect des conditions d'exploitation pour l'ensemble des usagers.

Les pétitionnaires tiennent compte des observations évoquées dans ce thème. Il s'agit d'un sujet très important pour lequel les pétitionnaires et Paris La Défense sont très engagés. Les pétitionnaires réitèrent leur volonté de s'engager dans une démarche encore plus volontaire de réduction de l'ensemble des nuisances relatives au projet. L'ensemble des actions envisagées par les pétitionnaires seront mises en œuvre en concertation avec les services de la Mairie de la ville de Courbevoie ainsi qu'avec les riverains.

À l'instar de la réunion d'information organisée le 16 novembre 2021, d'autres réunions thématiques d'information avec les entités concernées spécifiquement seront organisées durant toutes les phases du chantier.

4. Thème 4 : Impacts circulations / Dimensionnement en stationnement

4.1. Synthèse des observations sur ce thème

Concernant le thème 4, la participation par voie électronique a recueilli 8 observations :

Remarque 1 : « Alors que +20% de la surface de bureaux à la Défense est inoccupée, qu'elle est l'utilité d'en rajouter 111.000 m² ? A mon avis, aucune, d'autant que les entreprises restant à la Défense se désengagent d'une partie de leur surface de bureau en raison du télétravail.

Lors des dernières campagnes électorales, nos hommes et femmes politiques locaux ont clairement dits qu'il fallait désormais apaiser le quartier, dont la population vit depuis maintenant 4-5 ans derrière des palissades - le 'ghetto' de Courbevoie, dans un chantier permanent (Eole, bâtiments de la place des Vosges, parc Diderot...). Ce n'est pas en rajoutant ce chantier totalement inutile que le quartier va s'apaiser : à la limite, démolir les Miroirs pour en faire une forêt urbaine attenante au Parc Diderot, oui ! rajouter du béton pour 140.000 m², non !

149 places de parking pour 140.000 m² de bureau et autres surfaces, alors qu'à Saint-Gobain nous avons près de 800 places pour les 2.700 salariés de la Tour Saint-Gobain : où vont se mettre les voitures des futurs salariés ? Les accès routiers étant déjà saturés aux heures de pointe, cela promet encore des bouchons supplémentaires et un niveau de pollution accru dans le quartier.

Résidant de la rue du Parc à Courbevoie et salarié de Saint-Gobain ayant travaillé 25 ans aux Miroirs. »

Remarque 3 : « Riverain du parc Diderot, et étant au rez-de-chaussé de mon immeuble, la seule lucarne pour apercevoir le ciel se situe entre les tours CB21 et Saint-Gobain. Avoir une tour haute à la place des miroirs condamnerait définitivement ce minuscule espace qui me reste.

De plus nous avons déjà subi pendant de longs mois des désagréments de circulation dus à la construction de la tour alto. (Fermeture régulière du tunnel). Avec cette nouvelle construction, la circulation sera de nouveau très difficile pour accéder à la place Victor Hugo.

Enfin, le bruit et les travaux en proximité avec l'école André Malraux, va significativement dégrader les conditions d'étude pour nos enfants dans cette école. »

Remarque 11 : « Bonjour

L'Île de France a besoin de concentrer ses nouvelles surfaces de bureaux dans des zones denses très bien desservies par les transports en commun. Ces nouvelles tours sont un pas de plus dans la lutte contre l'étalement urbain en réutilisant des surfaces qui tombaient à l'abandon.

La connexion piétonne au métro et la petite taille du parking sont aussi des points positifs du point de vue de l'urbanisme. Les routes du quartier sont déjà saturées alors il faut décourager l'usage de la voiture au maximum.

Je pense qu'il y a une opportunité manquée en ce qui concerne les mobilités douces. Le dénivelé et l'hostilité des rues alentours risquent de continuer à dissuader les cyclistes. J'espère qu'il sera envisagé de moderniser les rues alentours pour les rendre plus inclusives et apaisées.

Cordialement »

Remarque 14 : « Bonjour, Dun point de vue « architectural », - Sur lesthétisme, on ne peut nier leffet bénéfique du projet qui va remplacer ce monolithe minéral noir inaccessible par un complexe de 3 immeubles à l'architecture moderne (avec une homogénéité et une signature très originale et qualitative) autour d'une place animée et végétalisée. - Sur la hauteur, certes, ces nouveaux bâtiments sont plus hauts que l'ancien mais, par leur position en limite de dalle, cela ne constitue pas une aberration. Au contraire, cela semble même créer une transition. Pour les ombres portées, suivant la course du Soleil, et les distances, seuls les collèges et écoles semblent pouvoir être impactés. Après, au vue de la situation actuelle avec tout le frontline de la défense derriere, ceci sera-t-il vraiment sensible ? Ce point reste à quantifier Dun point de vue « déplacements piétons » - La suppression de leffet « Forteresse » de limmeuble existant est très Positive. Si cela peut permettre de

« monter » sur la dalle de La Défense par des grands escaliers aérés sans avoir à emprunter les équipements anxigènes existants (escaliers béton très fermés, ascenseurs, tunnels), ce ne peut être que positif. ATTENTION : Il faudra cependant veiller à ce que ce passage par la place centrale du projet reste en permanence ouvert et qu'une grille ne vienne pas fermer à terme ce cheminement - La suppression de la passerelle Louis Blanc amènera, à terme, un peu plus de contraintes par contre dans la liaison entre la dalle des saisons et Courbevoie. En effet il conviendra maintenant de « pousser » le cheminement jusqu'à la nouvelle esplanade de la tour Alto. ATTENTION : Certes, cela ne rajoute qu'une centaine de mètres au parcours, mais si un cheminement de remplacement pouvait être créé, cela réduirait clairement la perte. Dun point de vue « vie de quartier » Sur ce thème, le remplacement d'un immeuble 100% Bureaux par un Complexe mixte avec des commerces en pieds d'immeuble et un pôle festif sur le toit de l'ensemble Immobilier va permettre une véritable activation de la vie du quartier qui en manque cruellement ATTENTION : Il conviendra cependant de veiller à la bonne insonorisation des commerces « festifs » pour éviter les nuisances des riverains (mais leur positionnement en hauteur et loin des logements du cadran pourraient permettre de ne pas impacter le voisinage) ATTENTION : il conviendra aussi de veiller au bon choix des commerces pour que ceux-ci fassent réellement sens dans le quartier En résumé : un projet esthétique simplifiant les déplacements urbains et qui va ramener de la vie dans le quartier. ATTENTION cependant ; Il conviendra de o Bien choisir les commerces à installer o Bien vérifier que cette promesse de vie de quartier ne soit pas annihilée à terme par un utilisateur qui souhaiterait refermer sa place centrale. »

Remarque 34 : "L'étude d'impact est très succincte sur plusieurs points dont seulement certains font l'objet de demandes d'études complémentaires dans l'avis de la MRAE, qu'il s'agisse des transports, de l'impact sur le collège Les Renardières et l'école André Malraux, des performances énergétiques ou des émissions de CO2 ... On peut de plus noter des erreurs ou contre-vérités. Tel que présentée, l'étude d'impact est très contestable ce qui rend le projet bien peu acceptable.

Justification de la taille du projet

On ne peut que s'interroger sur le choix de doubler les surfaces de bureau existantes alors que le taux de vacances sur La Défense est élevé et que le ratio entre logements et bureaux sur Courbevoie est déjà très déséquilibré : cela ne paraît pas correspondre à un besoin

Impact cumulatif entre projets

L'impact cumulé des différents projets sur le secteur Sud de La Défense, en particulier sur les infrastructures de transport locales, est fortement minimisé dans l'étude présentée alors qu'il sera clairement très important : il y a d'autres grands travaux de construction ou réaménagement en cours sur ce secteur (The Link, restructuration Aurore, ...), ce qui induit un grand nombre d'employés supplémentaires. Il s'agira donc de plusieurs milliers d'employés supplémentaires qui viendront augmenter la fréquentation du secteur Sud de La Défense.

Impact sur le trafic routier et le stationnement

L'impact des tours Odyssée sur le trafic routier local et sur le stationnement dans le parking Reflet-Iris est largement sous-estimé dans l'étude d'impact : entre 8 et 15% des employés de La Défense viennent en automobile ce qui, par rapport aux 8.500 employés prévus dans les tours Odyssée fait bien plus que les 149 places prévues (les 750 places actuelles étant purement et simplement supprimées). Ce trafic supplémentaire qui va se déverser sur le parking Reflet-Iris entraîne une réquisition de fait des parkings publics voisins, au détriment direct des résidents qui se voient exclus alors qu'il s'agit pour eux d'un droit.

Impact sur les transports en commun

La station Esplanade est dotée d'un quai unique pour les deux sens, étroit et encombré de piliers et accès. Ce quai est déjà complètement saturé aux Heures de Pointe au point qu'il est parfois impossible d'accéder aux rames ou d'en descendre et que les métros doivent s'arrêter avant de pouvoir entrer dans cette gare qui est un goulot d'étranglement.

Le projet va à lui seul augmenter significativement l'utilisation de la station Esplanade, augmentation qui se cumulera avec celle des autres projets. Outre l'inconfort et le stress des utilisateurs, on peut anticiper une dégradation des conditions de sécurité sur cette station, ce qui va du reste toucher aussi bien les salariés que les résidents.

Nuisances du bâtiment en phase d'exploitation

Il y aura une nuisance certes locale mais majeure et définitive due à l'ombre projetée par la tour Odyssée sur tous les immeubles et espaces situés au Nord de la tour, en particulier les deux écoles situées à sa proximité immédiate. Elle se traduira par des impacts directs sur la luminosité, et aussi sur les coûts d'exploitation des immeubles environnants liés à la perte d'ensoleillement.

Nuisances du chantier

Aucun engagement contractuel n'est pris par le Maître d'œuvre sur les moyens qu'il va mettre en œuvre et/ou sur l'obtention de résultats pour éviter les nuisances sonores lors de la déconstruction de l'immeuble Miroirs. Or les riverains (employés et résidents) ont déjà largement souffert de ce type de nuisance lors des travaux sur les projets récents, en particulier les tours Aurore et Allianz, menés avec la plus grande absence de considération pour le voisinage. Ces nuisances sont tout particulièrement impactantes pour les deux établissements scolaires situés immédiatement à côté du projet.

L'impact du trafic de camions sur l'ensemble du secteur, cumulé à celui des autres chantiers, n'est pas abordé dans l'étude d'impact alors qu'il va très largement contribuer à augmenter les embouteillages.

Justifications environnementales

Le choix d'une durée de vie de 100 ans pour calculer l'empreinte carbone du projet n'apparaît pas très sérieux, non plus que la comparaison entre démolition-reconstruction et réhabilitation, faite sur la base d'une surface doublée. Les évaluations sont ainsi biaisées d'entrée ! »

Remarque 36 : « Bonjour,

Propriétaire dans l' I.G.H des Damiers Dauphiné faisant face au projet des Miroirs, usager de la passerelle Louis Blanc de puis plus de 25 années, je suis stupéfait par ce qui nous apparaît comme de l'amateurisme (forcené) de la part des instances présidant ce projet. Que justifie qu'un permis obtenu en août 2021 ait fait l'objet d'un affichage "en catimini" fin septembre, dans un recoin, loin de la vue du public si ce n'est une démarche que l'on peut aisément qualifier de "malicieuse" ? ..

Comment se fait-il que cet "affichage" ne comporte pas le sceau doré de l' Huissier de Justice sensé en garantir la légalité ? .. Comment est-il possible de ne pas obtenir de précisions sur la suppression "simple" d'une passerelle empruntée quotidiennement par des centaines de personnes (si ce n'est un millier) pour se rendre à leur travail ou en direction des établissements d'enseignement et/ou des commerces de la dalle de La Défense 1 ? Que dire de l'ombre projetée par les tours qui par la perte majeure d'ensoleillement qu'elle provoquera entraînera "mécaniquement" une nécessaire augmentation de nos charges (déjà colossales) liées au degré(s) de chauffage supplémentaires qu'il nous faudra engager pour parer à la nuisance occasionnée. Que dire d'une place surélevée accessible uniquement via des escaliers, à mi-hauteur entre le sol et la dalle ?

Que dire d'un cheminement complexifié et rallongé pour les habitants du quartier ?

Que dire d'une traversée de route dangereuse pour les enfants ?

Que dire de l'absence de prise en compte de nouvelles mobilités ?

Que dire du mépris de l'espace de transit et des projets de rendre le quartier "plus vivant" ? ..

Nous craignons qu'une fois encore, comme trop souvent dans ce périmètre de La Défense, ce projet soit entaché du sceau du "bricolage" de "l'amateurisme" et du non respect des règles communément admises dans le domaine général de l'urbanisme et de la circulation tant horizontale que verticale

des citoyens et plus prosaïquement du respect et du confort de tous les citoyens d'une manière générale et de l'ensemble du voisinage direct en particulier.. »

Remarques 38 et 39 (doublons) : « Les dépôts et obtentions de permis de construire de bureaux à outrance sur la Défense n'ont manifestement pour but que de maintenir la survie de l'EPAD qui vit de la vente de droits à construire.

Il y a pléthore de bureaux rénovés, neufs et d'extension vides dans le secteur (Cf. bureaux rénovés et étendus au pied de la résidence Manhattan rue Louis Blanc à Courbevoie, vides). Quelle est la finalité économique et sociale de ce projet dans ce contexte?

La résidence Manhattan, compte tenu des tours construites dans le quartier Alsace (nouveau siège de Saint Gobain, tour situé en face de la passerelle des Miroirs aux trois quarts vide, entre autres, plus l'extension de bureaux sur cour précitée sise rue Louis Blanc), se trouve encerclée par un rideau de tours qui va totalement se refermer avec le projet des Miroirs.

Quelle indemnisation pour perte de luminosité et ensoleillement est prévue pour les propriétaires de la résidence Manhattan ayant vue sur les tours de la Défense? Je n'ai été approché par personne du projet Les Miroirs sur ce sujet?

Un centre commercial se justifie-t-il alors que la mairie de Courbevoie a conduit à la situation de déshérence du centre commercial Charras qui mérite, du fait de son existence et de sa situation géographique, une reprise en main et rénovation?

La ligne 1 du métro n'est par ailleurs pas en mesure de faire face à l'afflux de voyageurs qui résultera de ce projet, sujet déjà évoqué à l'occasion du nouveau siège de Total non encore livré.

Tous ces éléments ne peuvent que justifier un questionnement sur la légalité du permis de construire envisagé et sur l'indemnisation du voisinage pour perte de luminosité. Quelle enveloppe d'indemnisation est-elle prévue à ce sujet? Quelle est la base de calcul retenu par propriétaire en fonction de leur perte de luminosité?

Par ailleurs, comment avoir des garanties sur l'accès à la station de métro Esplanade de la Défense pendant les travaux, alors qu'un permis de démolir a été accordé.

Une fois de plus, l'affichage de ce permis est intervenue quelques jours seulement avant l'expiration du délai de recours des tiers. L'affichage du PC pour le projet des Miroirs, se fera-t-il dans les mêmes conditions d'illégalité? »

4.2. Réponses et prises en compte par les pétitionnaires

Comme indiqué dans le mémoire en réponse à la Mission régionale d’Autorité environnementale en date du 23 septembre 2021, à ses observations sur l’Étude d’Impact, l’étude de déplacement produite par le bureau d’Etude Transitec (spécialiste dans le domaine des études de déplacement) a évalué, dans les règles de l’art, et en intégrant les ensembles immobiliers environnants et les hypothèses de flux de circulation générés par le projet.

Le dimensionnement des stationnements au sein du projet « Les Miroirs » répond aux besoins générés par ledit projet.

La conclusion de cette étude montre que le réseau viaire a la capacité d’absorber les flux attendus tel qu’indiqué en pages 262 et suivantes de l’étude d’impact.

Les pétitionnaires tiennent compte de l’importance de ce sujet pour les riverains et proposent en collaboration avec Paris La Défense, que des réunions thématiques d’information intégrant ce sujet soient organisées avec certains riverains immédiats du projet afin notamment que le phasage des travaux du projet permette autant que possible le maintien des fonctions de circulations locales.

5. Thème 5 : Avenir de la construction de bureaux à la défense

5.1. Synthèse des observations sur ce thème

Concernant le thème 5, la participation par voie électronique a recueilli **10** observations.

Remarque 1 : « Alors que +20% de la surface de bureaux à la Défense est inoccupée, qu'elle est l'utilité d'en rajouter 111.000 m² ? A mon avis, aucune, d'autant que les entreprises restant à la Défense se désengagent d'une partie de leur surface de bureau en raison du télétravail.

Lors des dernières campagnes électorales, nos hommes et femmes politiques locaux ont clairement dits qu'il fallait désormais apaiser le quartier, dont la population vit depuis maintenant 4-5 ans derrière des palissades - le 'ghetto' de Courbevoie, dans un chantier permanent (Eole, bâtiments de la place des Vosges, parc Diderot,...). Ce n'est pas en rajoutant ce chantier totalement inutile que le quartier va s'apaiser : à la limite, démolir les Miroirs pour en faire une forêt urbaine attenante au Parc Diderot, oui ! rajouter du béton pour 140.000 m², non !

149 places de parking pour 140.000 m² de bureau et autres surfaces, alors qu'à Saint-Gobain nous avons près de 800 places pour les 2.700 salariés de la Tour Saint-Gobain : où vont se mettre les voitures des futurs salariés ? Les accès routiers étant déjà saturés aux heures de pointe, cela promet encore des bouchons supplémentaires et un niveau de pollution accru dans le quartier.

Résidant de la rue du Parc à Courbevoie et salarié de Saint-Gobain ayant travaillé 25 ans aux Miroirs »

Remarque 15 : « Habitante d'une résidence voisine du parc Diderot, je comprends l'intérêt de rénover les tours miroirs, mais je ne conçois pas la nécessité de les remplacer par des tours de si grande hauteur.

En effet les vacances des bureaux à la Défense sont estimées entre 18 et 20% et cela ne va pas aller en diminuant avec le télétravail, il n'y a donc aucune raison de démultiplier le nombre de bureaux. La pandémie de Covid a montré l'obsolescence de la multiplication des mètres carrés de bureaux. D'autre part les 3 nouvelles tours du projet des miroirs vont affecter la vie des résidents des immeubles voisins du parc Diderot, des élèves et des personnels de l'école André Malraux et du collège des Renardières : ils vont connaître des nuisances pendant les 4 années de construction et vont subir une perte d'ensoleillement et une vue obstruée à vie sans parler des appels d'air créés par ces tours.

Actuellement, le soleil disparaît à certains moments derrière les tours Alto et Saint Gobain (cf les 2 photos jointes). Cette perte d'ensoleillement sera très accentuée par la construction de ce nouvel ensemble en partie plus haut que les tours existantes et qui vient s'insérer dans les trouées entre, d'une part la tour Alto et la tour CB21, d'autre part entre la tour CB21 et la tour Saint Gobain.

Aucune des vues présentées sur le projet ne montrent le visuel depuis le parc Diderot ou les immeubles comme Manhattan Parc. Il en va de même pour l'impact sur l'ensoleillement. Serait-il possible d'avoir des vues complètes de ce projet et une évaluation de la perte d'ensoleillement pour le parc Diderot et les immeubles d'habitation alentours.

L'esthétique prévue par ces nouvelles tours ne sera pas au rendez-vous du fait de l'empilement et de la densité de tours de hauteur presque similaire. Le visuel obtenu depuis la résidence Manhattan sera un mur de hauteur presque uniforme ce qui est déjà le cas pour les tours First et Alto qui semblent collées l'une à l'autre.

D'un point de vue écologique, plutôt que de construire des tours de grande hauteur, énergivores, dispendieuses, très coûteuses en maintenance, il serait préférable de créer de nouveaux espaces verts, plus agréables et plus sains pour les élèves fréquentant l'école et le collège et tous les résidents du secteur. Cela développerait aussi labiodiversité.

Il pourrait y avoir une mixité : des tours moins hautes et des immeubles d'habitation de bon standing permettraient une meilleure répartition des emplois et des logements et aux actifs de la Défense d'accéder à leur travail en diminuant leur temps de transport et sans engorger routes et transports en commun.

Quant au dynamisme et à la création de commerces apportés par des immeubles de grande hauteur, c'est purement théorique. Il suffit de se balader au pied des tours existantes (First, Alto, D2) pour constater que ce n'est pas le cas. Il y a au mieux un malheureux commerce de restauration rapide et quelques employés des tours qui prennent une pause cigarette. L'ambiance est plutôt sinistre et froide. »

Remarque 16 : « Bonjour,

Résident du lotissement Manhattan Park (en face du parc Diderot), je souhaiterais avoir une étude d'impact sur l'obstruction visuelle et sur la perte d'ensoleillement pour les

habitants de la résidence.

Question : Est-il possible d'avoir une telle étude d'impact ?

Sur le fond, je m'interroge quand même sur la pertinence de ces structures mixant habitations, commerces et bureaux, qui fonctionnent mal tant les intérêts des différents

usagers sont différents. Proche de nous, l'exemple du Centre commercial de Charras, difficile à rénover, est typique.

1) Les habitations en IGH sont chères à maintenir dans la durée : coût d'entretien et exigences de sécurité coûteuses en termes de charges, avec à la clé une dégradation

rapide des lieux de vie.

2) Les commerces de La Défense sont au mieux des chaînes, au pire des boutiques qui subissent du turn-over important du fait de la présence direct du Westfield Les 4

Temps qui est à deux pas.

3) Les bureaux ne sont pas une denrée rare pour le quartier et risquent de se vider à mesure que les entreprises signeront les conventions de télétravail avec en contrepartie

la réduction des espaces de bureaux (je parle d'expérience).

Question : Pouvez-vous démontrer que ces bureaux seront plus attractifs que les autres de La Défense ? Sinon comment éviterez-vous le déclin des commerces, laissant

aux habitants une tour moribonde ?

Par ailleurs, sur le plan environnemental, de telles tours constituent un modèle obsolète : énergivores (ne serait-ce que pour pomper l'eau et alimenter les batteries

d'ascenseurs) et propices à la propagation de maladies, compte-tenu du brassage (des habitants, des clients et des salariés) et de la densité d'usagers.

Question : Suis-je le seul à penser que le quartier manque avant tout d'espaces verts ?

La Défense ne manque pas de bureaux... vides de surcroît ! »

Remarque 17 : « Bonjour, je me réjouis de la destruction des tours les Miroirs et de la modernisation du quartier qui en a bien besoin... Pour autant, je m'inquiète de 2 aspects à ce Projet Odyssey :

1/ Pourquoi faire de nouvelles tours plus hautes encore que les précédentes, et avec une surface de bureaux bien plus conséquente, à l'heure où le télétravail s'impose dans

la culture du travail post COVID et que les tours de bureaux sur La Défense sont déjà très peu remplies !???

2/ Pourquoi lancer ces énormes travaux dans le même calendrier (2023-2026) que ceux des 3 établissements scolaires situés au pied des tours Miroirs (école élémentaire

André Malraux, collège Les Renardières, école européenne) ainsi que le gymnase Les Renardières prévus d'être détruits et reconstruits eux aussi sur la période 2023-2026 ?

Pourquoi de tels travaux ne sont-ils pas phasés les uns à la suite des autres ?

2bis/ Concernant les travaux du projet Odyssey, quelles garanties peuvent être apportées pour ne pas que les écoles immédiatement environnantes ne subissent pas les mêmes désagréments que ceux subis en 2017 par l'école La Rotonde à Puteaux lors des travaux de destruction de la tour Norma (située à côté de l'école) ?

cf. pour rappel <https://www.leparisien.fr/hauts-de-seine-92/puteaux-92800/puteaux-toute-une-ecole-s-alarme-de-respirer-la-poussiere-d-un-chantier-27-06-2017-7092867.php>

Dans l'attente de votre retour sur ces 3 points

Cordialement

LM »

Remarque 21 : « Bonjour,

Ce projet m'interroge sérieusement sur plusieurs aspects :

> Quelle est l'utilité d'une telle construction ? Le télétravail se développe, les tours se vident. A-t-on vraiment besoin d'ajouter encore des bureaux à la Défense ?

> S'il y a encore un réel besoin de bureaux, pourquoi décider de les faire à proximité des écoles et habitations qui patiront des travaux mais surtout de la perte d'ensoleillement ?

> Si je vois bien l'intérêt de remplacer les tours Miroirs vieillissantes, pourquoi ne pas rester sur la même hauteur de tours afin de ne pas pénaliser davantage les riverains et

les écoliers. Je suis résidente du Manhattan Park, nous sommes déjà impactés par beaucoup d'ombre avec les tours avoisinantes, ce projet supprimerait les dernières vues

du ciel et sources de lumière depuis la résidence. Il en est de même pour les écoles. »

Remarque 22 :

« Bonjour, je vis dans le quartier le long du parc Diderot. Je m'interroge sur le bien fondé en terme de demande de faire des tours de grande hauteur.

Je suis clairement pour la réhabilitation du quartier et l'ouverture vers la Défense. De grands progrès ont été faits en ce sens ces dernières années.

Je suis moi-même cadre étant beaucoup amené à aller à la Défense.

Mon entreprise n'a pas souhaité s'y installer pour attirer des talents. Les jeunes cadres ne veulent pas aller dans grandes tours, ils veulent de l'espace, du vert, des lieux agréables pour avoir plaisir à venir travailler et rester en after work.

En interrogeant mon réseau, le constat est le même. Post covid, les cadres fuient leurs petits appartements, recherchent du verre, faire des grandes tours (je note l'intérêt du foncier) ne correspond plus à une demande. Il en est pour les habitants du Courbevoie qui vont être privés de lumière naturelle, autre raison de départ. Ce projet risque de ghettoïser le quartier Diderot si basé quasi exclusivement sur les grandes tours, les habitants ne souhaitant pas rester. Un même projet avec des tours moins hautes n'irait

que dans le bon sens. Je vous remercie de m'avoir lu et de prendre en compte mes observations. »

Remarques 25 : « Bonjour,

Habitante de ce quartier qui gagnerait en effet à être rénové, je m'interroge sur la pertinence de ce projet. Pourquoi accroître encore une offre en bureaux déjà excédentaire sur le site de la Défense et en cours d'accroissement (projets Hekla, The Link, rénovation de la tour Aurore...)? La généralisation du télétravail n'incite-t-elle pas au contraire à diminuer les surfaces de bureaux et non à les augmenter encore ? Cette fuite en avant ne risque-t-elle pas d'avoir pour conséquence une désertification progressive du quartier au fur et à mesure que les entreprises y réduiront les surfaces occupées ? Les riverains auraient besoin d'un développement des espaces verts plutôt que de tours toujours plus hautes.

2e observation : l'impact du projet sur les conditions de scolarité et la santé des enfants de l'école Malraux et du collège des Renardières situés aux abords immédiats du chantier est extrêmement préoccupant. Ces enfants vont subir pendant de nombreuses années des nuisances considérables : le bruit, qui va créer des conditions d'apprentissage pénibles, et le dégagement de poussières dont on sait qu'elles seront néfastes pour leur santé (ces deux nuisances étant majorées par la nécessité d'enseigner fenêtres ouvertes avec la crise sanitaire) ? Cela paraît irresponsable de se lancer dans un chantier pareil sans que ces deux points essentiels aient été pris en compte, d'autant que les enfants vont être pris en tenailles entre ce chantier et les travaux de rénovation envisagés pour le collège et la construction de l'école européenne.

Quelles solutions peuvent-elles être mises en place sur ces deux points ? Une délocalisation temporaire de l'école pourrait-elle être envisagée durant la durée des travaux ?

La balance bénéfiques/risques ne paraît donc pas exactement en faveur de ce projet, qui semble obsolète avant même de sortir de terre, dans un quartier qui a pourtant bien besoin d'une rénovation et de projets innovants. »

Remarque 34 : "L'étude d'impact est très succincte sur plusieurs points dont seulement certains font l'objet de demandes d'études complémentaires dans l'avis de la MRAE, qu'il s'agisse des transports, de l'impacts sur le collège Les Renardières et l'école André Malraux, des performance énergétique ou des émissions de CO2 ... On peut de plus noter des erreurs ou contre-vérités. Tel que présentée, l'étude d'impact est très contestable ce qui rend le projet bien peu acceptable.

Justification de la taille du projet

On ne peut que s'interroger sur le choix de doubler les surfaces de bureau existantes alors que le taux de vacances sur La Défense est élevé et que le ratio entre logements et bureaux sur Courbevoie est déjà très déséquilibré : cela ne paraît pas correspondre à un besoin

Impact cumulatif entre projets

L'impact cumulé des différents projets sur le secteur Sud de La Défense, en particulier sur les infrastructures de transport locales, est fortement minimisé dans l'étude présentée alors qu'il sera clairement très important : il y a d'autres grands travaux de construction ou réaménagement en cours sur ce secteur (The Link, restructuration Aurore, ...), ce qui induit un grand nombre d'employés supplémentaires. Il s'agira de donc de plusieurs milliers d'employés supplémentaires qui viendront augmenter la fréquentation du secteur Sud de La Défense.

Impact sur le trafic routier et le stationnement

L'impact des tours Odyssée sur le trafic routier local et sur le stationnement dans le parking Reflet-Iris est largement sous-estimé dans l'étude d'impact : entre 8 et 15% des employés de La Défense viennent en automobile ce qui, par rapport aux 8.500 employés prévus dans les tours Odyssée fait bien plus que les 149 places prévues (les 750 places actuelles étant purement et simplement supprimées). Ce trafic supplémentaire qui va se déverser sur le parking Reflet-Iris entraine une

réquisition de fait des parkings publics voisins, au détriment direct des résidents qui se voient exclus alors qu'il s'agit pour eux d'un droit.

Impact sur les transports en commun

La station Esplanade est dotée d'un quai unique pour les deux sens, étroit et encombré de piliers et accès. Ce quai est déjà complètement saturé aux Heures de Pointe au point qu'il est parfois impossible d'accéder aux rames ou d'en descendre et que les métros doivent s'arrêter avant de pouvoir entrer dans cette gare qui est un goulot d'étranglement.

Le projet va à lui seul augmenter significativement l'utilisation de la station Esplanade, augmentation qui se cumulera avec celle des autres projets. Outre l'inconfort et le stress des utilisateurs, on peut anticiper une dégradation des conditions de sécurité sur cette station, ce qui va du reste toucher aussi bien les salariés que les résidents.

Nuisances du bâtiment en phase d'exploitation

Il y aura une nuisance certes locale mais majeure et définitive due à l'ombre projetée par la tour Odyssée sur tous les immeubles et espaces situés au Nord de la tour, en particulier les deux écoles situées à sa proximité immédiate. Elle se traduira par des impacts directs sur la luminosité, et aussi sur les coûts d'exploitation des immeubles environnants liés à la perte d'ensoleillement.

Nuisances du chantier

Aucun engagement contractuel n'est pris par le Maître d'œuvre sur les moyens qu'il va mettre en œuvre et/ou sur l'obtention de résultats pour éviter les nuisances sonores lors de la déconstruction de l'immeuble Miroirs. Or les riverains (employés et résidents) ont déjà largement souffert de ce type de nuisance lors des travaux sur les projets récents, en particulier les tours Aurore et Allianz, menés avec la plus grande absence de considération pour le voisinage. Ces nuisances sont tout particulièrement impactantes pour les deux établissements scolaires situés immédiatement à côté du projet.

L'impact du trafic de camions sur l'ensemble du secteur, cumulé à celui des autres chantiers, n'est pas abordé dans l'étude d'impact alors qu'il va très largement contribuer à augmenter les embouteillages.

Justifications environnementales

Le choix d'une durée de vie de 100 ans pour calculer l'empreinte carbone du projet n'apparaît pas très sérieux, non plus que la comparaison entre démolition-reconstruction et réhabilitation, faite sur la base d'une surface doublée. Les évaluations sont ainsi biaisées d'entrée ! »

Remarque 35 : *« En tant que résidente des damiers dauphiné, je m'oppose à ce projet.*

- Je vis au 12 place des dominos et notre balcon donne sur la tour des Miroirs. Une nouvelle tour sera plus haute et projetterait une ombre sur notre bâtiment, ce qui entraînerait une perte conséquente de luminosité.

- Nous venons de subir de lourds travaux dans le quartier qui ont entraîné énormément de bruit, de poussière et des infestations de rongeurs pendant plusieurs années. Ce projet dégraderait considérablement notre qualité de vie pour trois années supplémentaires ce qui serait inacceptable

- Rajouter des bureaux n'attirerait que des restaurants pour les travailleurs de bureaux fermés le soir et le weekend. Premièrement, avec l'essor du télétravail, ce type de bâtiment est devenu obsolète. Deuxièmement, nous avons besoin de commerces de proximité (superettes, boulangeries, bouchers, traiteurs) pour redonner vie à notre quartier abandonné et réduire le sentiment d'isolement et d'insécurité, en particulier à la tombée de la nuit. Troisièmement, nous devons aller à Courbevoie ou aller aux quatre temps pour faire le moindre petit achat, ce qui est discriminant pour les personnes à mobilité réduite.

- La destruction de la passerelle engendrerait un sérieux problème de sécurité routière pour nos enfants et les personnes à mobilité réduite. Pourquoi créer un problème là où il n'y en a pas? Il serait dangereux de demander aux enfants du primaire et du collège de traverser une route très fréquentée aux heures de pointe pour se rendre dans leurs établissements au lieu de passer par une passerelle existante et récemment rénovée offrant davantage bien plus de sécurité.

Je vis dans le quartier depuis les années 80. Il est à l'abandon et ce projet ne ferait que renforcer la tendance. La dalle du damier dauphiné n'a pas été nettoyée depuis des années alors que nous payons la taxe d'habitation, notre qualité de vie est totalement négligée, la priorité est donnée aux bureaux, pas aux résidents et à leurs enfants. Quand on voit les efforts faits dans les quartiers de type Faubourg de l'arche, on se demande pourquoi un tel abandon? Pourquoi devons-nous vivre dans la poussière, le bruit, l'obscurité et l'isolement?

Merci de reconsidérer ce projet. »

Remarques 38 et 39 (doublons) : « Les dépôts et obtentions de permis de construire de bureaux à outrance sur la Défense n'ont manifestement pour but que de maintenir la survie de l'EPAD qui vit de la vente de droits à construire.

Il y a pléthore de bureaux rénovés, neufs et d'extension vides dans le secteur (Cf. bureaux rénovés et étendus au pied de la résidence Manhattan rue Louis Blanc à Courbevoie, vides). Quelle est la finalité économique et sociale de ce projet dans ce contexte?

La résidence Manhattan, compte tenu des tours construites dans le quartier Alsace (nouveau siège de Saint Gobain, tour situé en face de la passerelle des Mirois aux trois quarts vide, entre autres, plus l'extension de bureaux sur cour précitée sise rue Louis Blanc), se trouve encerclée par un rideau de tours qui va totalement se refermer avec le projet des Miroirs.

Quelle indemnisation pour perte de luminosité et ensoleillement est prévue pour les propriétaires de la résidence Manhattan ayant vue sur les tours de la Défense? Je n'ai été approché par personne du projet Les Miroirs sur ce sujet?

Un centre commercial se justifie-t-il alors que la mairie de Courbevoie a conduit à la situation de déshérence du centre commercial Charras qui mérite, du fait de son existence et de sa situation géographique, une reprise en main et rénovation?

La ligne 1 du métro n'est par ailleurs pas en mesure de faire face à l'afflux de voyageurs qui résultera de ce projet, sujet déjà évoqué à l'occasion du nouveau siège de Total non encore livré.

Tous ces éléments ne peuvent que justifier un questionnement sur la légalité du permis de construire envisagé et sur l'indemnisation du voisinage pour perte de luminosité. Quelle enveloppe d'indemnisation est-elle prévue à ce sujet? Quelle est la base de calcul retenu par propriétaire en fonction de leur perte de luminosité?

Par ailleurs, comment avoir des garanties sur l'accès à la station de métro Esplanade de la Défense pendant les travaux, alors qu'un permis de démolir a été accordé.

Une fois de plus, l'affichage de ce permis est intervenue quelques jours seulement avant l'expiration du délai de recours des tiers. L'affichage du PC pour le projet des Miroirs, se fera-t-il dans les mêmes conditions d'illégalité? »

5.2. Réponses et prises en compte par les pétitionnaires

Comme indiqué dans le mémoire en réponse à la Mission régionale d'Autorité environnementale en date du 23 septembre 2021, à ses observations sur l'Étude d'Impact, le projet Les Miroirs s'inscrit dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (O.I.N.) du quartier d'affaires de La Défense, dont la modernisation et le développement « présentent un caractère d'intérêt national ».

Premier quartier d'affaires européen par l'étendue de son parc de bureaux (environ 3,8 millions de m²), le quartier de La Défense, né en 1958, est l'un des principaux moteurs économiques de la métropole du Grand Paris et reflète le dynamisme économique de ce territoire.

Afin de maintenir l'attractivité du site face à la concurrence des autres quartiers d'affaires européens, un plan de « Renouveau de la Défense » a été mis en œuvre entre 2006 et 2015, par l'EPAD, devenu en juillet 2010 EPADESA, puis Paris La Défense en janvier 2018, et dont la mission principale est l'aménagement des deux périmètres de l'opération d'intérêt national, La Défense et Nanterre La Garenne-Colombes, en vue de construire près de 300 000 m² de bureaux neufs et 100 000 m² de logements.

La politique générale de développement du quartier d'affaires de La Défense poursuit ainsi deux politiques publiques nationales : l'attractivité d'une offre de qualité en matière d'immobilier tertiaire d'une part, et le développement d'une programmation de mixité fonctionnelle par la construction de logements d'autre part.

L'enjeu est donc de répondre à cette politique générale de développement du quartier d'affaires de La Défense. En tenant compte des éléments tels que la localisation, mais aussi la nécessité de renforcer la mixité, la flexibilité et la réversibilité des immeubles.

Le parc immobilier de La Défense dispose d'une offre de surfaces de bureaux vacante, ce parc est en constante évolution structurelle et fonctionnelle. Ainsi, beaucoup d'immeubles anciens et quasiment obsolètes ne répondent plus que partiellement aux besoins des grands utilisateurs du quartier d'affaires. Un agrément bureaux en application de l'article R.510-1 du code de l'urbanisme a été délivré par un arrêté n°IDF-2021-05-07-00007 du préfet de la région Ile-de-France ; ledit agrément portant à la fois sur les surfaces démolies-reconstruite et les surfaces neuves.

C'est dans ce contexte que le projet Miroirs développe une nouvelle offre de bureaux qui répond à l'évolution du cycle tertiaire et aux ambitions de Paris La Défense. Le projet MIROIRS participe également à la mutation, au renouveau, au dynamisme et à l'attractivité de La Défense et plus particulièrement du quartier Gambetta. Ainsi, le projet apporte une offre de services actuellement inexistante dans le quartier, aux habitants de la ville de Courbevoie (commerce, restauration, loisirs etc.). Par ailleurs, il est important de préciser que le taux de vacance des actifs de seconde main est bien plus élevé lorsqu'ils s'éloignent de manière trop importante des besoins des utilisateurs. Ainsi, une offre neuve permet au projet des Miroirs, d'approcher les attentes et les besoins des grands utilisateurs de la Défense en terme notamment d'efficacité énergétique et d'ambitions environnementales.

En outre, pour répondre aux différentes attentes existantes pour le bureau, le projet Miroirs offre une diversité de typologies et de tailles de plateaux de bureaux complétant ainsi l'offre disponible en proposant une grande flexibilité d'aménagements répondant aux besoins de différent type d'utilisateur et aux nouveaux modes de travail.

Le projet consiste donc, après la démolition de l'ensemble immobilier existant, en une reconstruction d'un ensemble mixte, organisé en trois verticalités d'écritures architecturales distinctes qui dialoguent autour d'une place urbaine ouverte au public et de liaisons publiques, en

reconnectant les niveaux de la dalle, du boulevard circulaire et de la ville de Courbevoie.

Le projet développe une programmation mixte avec 111 531 m² de bureaux (correspondant à 39 874 m² de bureaux complémentaires par rapport à l'existant), 19 698 m² d'hébergement touristique et d'hôtellerie, et 9 414 m² de restaurants et commerces environ. La programmation permet notamment ainsi :

de répondre aux enjeux de flexibilité de Paris La Défense en ajoutant de nouvelles surfaces hybrides aux 35 000 m² * de surfaces de coworking déjà présentes dans le quartier de La Défense ;

de participer aux ambitions de Paris La Défense qui vise le développement de plus de 1 600 chambres d'hôtel supplémentaires d'ici 2026*.

Compte-tenu de la configuration du site, la réalisation des bureaux a été privilégiée à proximité du boulevard circulaire et permet ainsi à l'offre d'hébergement d'être localisée en lien avec le parc Diderot et les équipements scolaires. Enfin, l'hôtel bénéficie d'un éloignement de la voirie et de vues sur le grand paysage urbain.

*Source : <https://parisladefense.com/fr/decouvrir/chiffres>

La programmation répondant aux enjeux indiqués ci-dessus et à la conviction de l'ensemble des parties prenantes sur ce projet, il ne sera pas tenu compte de ces observations.

6. Thème 6 : Autres Précisions demandées

6.1. Synthèse des observations sur ce thème

Concernant le thème 6, la participation par voie électronique a recueillie 6 observations (dont un doublon).

Remarque 2 : « Il est très compliqué pour les citoyens de comprendre le projet à travers ce dossier très technique.

Ce que je comprends, c'est qu'on va faire des tours très très hautes (au moins aussi élevées que la nouvelle Tour Saint Gobain), qui risquent de sérieusement plomber l'ensoleillement du secteur.

Ce secteur faut-il le rappeler c'est une école, un collège, un gymnase !

Courbevoie est en travaux depuis des années et des années en tout cas pour sa partie qui côtoie La Défense (Bécon zone beaucoup plus protégée par nos élus) donc si je fais le compte, nous aurions :

Les travaux des Miroirs (avec depuis mai déjà une soufflerie permanente jour et nuit pour le désamiantage)

Les travaux des immenses tour Hermitage

Le déplacement du gymnase

La construction d'une école européenne

Le déplacement de l'école Malraux

On en prend pour 10 ans.

Je m'inquiète pour le bruit et la lumière. La Tour Saint Gobain c'est une ombre en plein après-midi déjà. Ce secteur a besoin d'accès plus directs et mieux pensés pour accéder à La Dalle. Mais à quel prix ? Le décloisonnement du Parc Diderot serait aussi une très mauvaise idée à mon goût. Il est très bien comme il est, un peu inaccessible et calme. Je ne souhaite pas que ça devienne du bruit H24 comme au parc Freudstadt. »

Remarque 18 : « Bonjour, Suite à l'Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de construction « Les Miroirs » (Ref. N°MRAe 2021-1712 datant du

18/08/2021), est-ce que les principales recommandations de la MRAe ont été prises en compte ?

- justifier le choix de développer sur le site du projet une nouvelle offre de surfaces de bureaux au regard des besoins prévisionnels et de l'offre excédentaire déjà existante, et compte tenu du déficit d'habitation constaté dans l'ouest parisien ; mieux justifier le parti d'une opération de démolition de l'existant/ construction neuve au regard de l'ensemble des coûts environnementaux induits ;*
- préciser et détailler les éléments de réversibilité du programme immobilier en évaluant les incidences environnementales d'une éventuelle transformation d'une part importante des surfaces en logements et présenter pour le cas où cette hypothèse serait in fine retenue les conséquences de cette transformation sur l'environnement et la santé, notamment en matière de nuisances sonores, de pollutions atmosphériques, de mobilité ; compléter l'étude d'impact en précisant dans quelle mesure la végétalisation envisagée contribuera à renforcer la biodiversité et de justifier les fonctionnalités attendues et les espèces concernées ; modéliser la perte d'ensoleillement induite par le projet sur les bâtiments d'habitation alentours et le collège des Renardières ; établir un bilan carbone complet du projet incluant les démolitions, préciser l'importance des flux liés à l'évacuation des déchets, leurs conditions d'insertion dans la circulation, justifier la faiblesse apparente de réutilisation de matériaux issus de la démolition et l'absence de transferts des déchets par voie fluviale, s'engager sur les conditions d'approvisionnement et d'évacuation du site en matériaux du BTP les moins impactantes pour les déplacements dans le secteur ; compléter l'étude d'impact par une étude de trafic permettant de mieux justifier les hypothèses de flux de circulation générés par le projet (dans sa version actuelle et en cas de mutation d'une partie du programme en logements) notamment en procédant par analogie avec des programmes récents comparables, justifier des capacités du réseau viaire d'absorber les flux attendus et expliciter la stratégie de Île-de-France Avis n° 2021-1712 en date du 12 août 2021 sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de*

grande hauteur dénommé « Les Miroirs » à Courbevoie (92) retour sommaire 2/24 report modal ayant conduit à la réduction drastique du nombre de places de stationnement par rapport à l'existant ; compléter l'étude d'impact par présentation des chaînes de déplacement des deux-roues, motorisées ou non, et par une évaluation quantitative des déplacements des piétons et des cyclistes générés par le projet de manière à caractériser les flux et notamment vers les transports en commun selon les principaux itinéraires origine/destination, et préciser les flux transitant par la station de métro « Esplanade de la Défense » en justifiant de ses capacités d'absorption ; compléter l'étude d'impact par la comparaison des valeurs de nuisances sonores simulées après réalisation du projet avec les valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé d'une part et en prenant en compte l'exposition à ces nuisances lors de l'usage des balcons ou avec les fenêtres ou baies vitrées ouvertes au printemps et à l'été, d'autre part »

Remarques 19 et 20 (doublonnée) : « Nous, Parents PEEP, sommes les porte-paroles des familles et veillons au bien-être et aux meilleures conditions d'apprentissage de nos enfants.

Les familles des élèves scolarisés de l'école élémentaire A. Malraux, de l'école maternelle Mozart et du collège les Renardières de Courbevoie sommes extrêmement

inquiets de l'impact des travaux des tours Miroirs (à proximité immédiate de l'école élémentaire A. Malraux) sur la santé et le déroulement de la scolarité de nos enfants.

* Chantier de désamiantage (oct 2020-sep2022) : Comment être sûr que des particules ne volent pas dans l'école et autour de l'école ? Pourriez-vous mettre à disposition

des familles l'ensemble des mesures et études de la qualité de l'air.

* Les travaux de démolitions (Mars 2022-Mai 2023) vont engendrer des quantités de poussière qui deviendront le quotidien de nos enfants.

* Travaux de construction (Mars 2023-Fin 2025)

Bruit : Le chantier est à moins de 20 m de l'école. Comment les enseignants pourront-ils exercer sereinement et les enfants suivre une scolarité normale ?

* Avec le cas d'une école de Puteaux (voir article du Parisien en pièce jointe), nous pouvons avoir un aperçu des impacts de travaux à proximité des écoles : maux de tête,

nez pris, gorge irritée, allergie, yeux rouges, maladie chroniques.

*Quels sont les mesures prises pour limiter les nuisances ? Avez-vous prévu une réunion spécifique pour l'ensemble des parents d'élèves ?

Serait-il possible d'avoir des campagnes de mesures tout au long du chantier (1) sur la qualité de l'air (particules fines, polluants, amiante – car ancienne tours amiantées) et (2) sur l'émergence acoustique au sein des deux établissements scolaires cités précédemment ?

Serait-il possible d'avoir accès aux résultats de ces campagnes via une interface web publique ? »

Remarques 24 : « Bonjour,

Je suis habitante du quartier et également cadre travaillant à la Défense dans de grandes tours .

Je comprends bien l'intérêt et la nécessité de revoir certaines infrastructures ; mais je m'interroge sur la nécessité de ce projet dans son état actuel (tour IGH), et sur la communication ou plutôt la non communication auprès de nombreux intéressés et personnes impactées.

Tout d'abord, depuis un an, la façon de travailler a évolué : mise en place de télétravail, réduction des espaces de bureaux (beaucoup d'entreprises réduisent la superficie de leurs baux de min 30/40% en raison du télétravail) : quelle est donc la nécessité de remplacer les tours actuelles par des tours plus hautes ? Seront-elles pleinement occupées ?

En outre, d'un point de vue financier, l'opération est-elle "rentable" ? les loyers calculés dans un tel projet avant la pandémie sont surévalués par rapport aux loyers actuels . Les matières premières ayant subi une valorisation financière , le cout des travaux sera supérieur à celui prévu il y a quelques années. Ainsi, le projet risque d'être moins rentable que prévu .

De plus, les travaux vont avoir un impact indéniable sur les habitats du quartier et , ce qui est le plus inquiétant : sur les établissements scolaires voisins .

4 années de travaux vont générer des nuisances sonores, thermiques (perte d'ensoleillement) et écologique. Le parc censé être reposant sera bruyant => déserté .

La scolarité de nombreux élèves va être impactée . Ayant vécu depuis ces derniers mois auprès d'un immeuble en travaux , je ne peux que témoigner de l'impact négatif de toute nuisance sonore . Je n'ose pas imaginer que des enfants puissent travailler dans un tel environnement.

Je suis donc réticente face à ce projet et je souhaiterais plutôt un projet avec des tours de taille raisonnable , privilégiant un cadre de vie "plus humain", écologiquement plus respectueux . => ce que recherchent actuellement tous les habitants de la Région Parisienne !

Pourquoi donc conserver un tel projet valable il y a quelques années mais désormais non plébiscité ?

Merci cordialement »

Remarque 31 : « Bonjour,

Conseil départemental des parents d'élèves des Hauts-de-Seine

71 rue Guynemer 92130 Issy-les-Moulineaux

01 40 93 45 68 – cdpe@fcpe92.fr

Objet : Contribution projet démolition / construction MIROIRS

Madame, Monsieur,

La FCPE 92 s'inquiète du manque d'information préalable des parents d'élèves des 2 établissements scolaires proches du site du chantier MIROIRS qui sont le collège des Renardières ainsi que l'école André Malraux. Les parents d'élèves s'inquiètent des conditions de vie et d'apprentissage des enfants pendant les travaux, ainsi que de la répercussion des nuisances de chantier sur leur sécurité et leur santé. Le CDPE 92 soutient la demande des parents et les accompagnera dans leurs démarches.

La FCPE note que le résumé d'étude d'impact (B.2 - PC11-01a - Résumé étude d'impact, page 18/70) caractérise d'enjeu « FAIBLE » la proximité immédiate du collège et de l'école du site de démolition / construction ! Cette évaluation est inquiétante. Pour les parents au contraire, l'enjeu est très important.

Les parents d'élèves du collège les Renardières et de l'Ecole André Malraux demandent des garanties en terme de :

- sécurité routière compte tenu des rotations d'engins lourds aux abords des 2 établissements scolaires*
- réduction maximale de la fréquence, durée et seuils des travaux bruyants. Nous demandons une surveillance via BruitParif*
- dispositifs visant à éviter toute contamination de l'air par des produits toxiques et néfastes pour la santé des enfants et personnels tels que fibres d'amiante, émanations de solvants, poussières diverses.*

Les parents d'élèves demandent la tenue de réunions régulières d'information et concertation incluant leurs représentants élus ainsi que des représentants des personnels scolaires des 2

établissements, du responsable chantier, de représentants de l'établissement public de la défense, de la ville de Courbevoie et du conseil départemental du 92, et cela autant que de besoin.

Ils réclament un correspondant chantier unique joignable par tel et mail qu'ils puissent solliciter à tout moment du chantier.

En effet, le chantier MIROIRS va entraîner des nuisances sonores importantes pendant plusieurs années pour les élèves, leurs enseignants et les habitants du secteur.

Les enfants risquent de respirer les poussières dégagées pendant ce chantier de manière quotidienne, notamment pendant la phase de démolition. L'inhalation régulière de poussières, de surcroît issues de matériaux de construction, ne peut qu'avoir des conséquences néfastes sur leur santé à court comme à long terme. La démolition d'un bâti actuellement en cours de désamiantage pose également la question d'un désamiantage effectué dans les règles de l'art par des professionnels formés, certifiés et contrôlés. Toutes les mesures doivent être prises pour garantir l'absence de pollution de l'air par des fibres d'amiante.

Par mesure de sécurité, la FCPE 92 réclame que des tests de recherche de fibres d'amiante soient réalisés dans les classes des 2 établissements pendant la durée totale du processus de démolition et de la dépose de tous les matériaux amiantés, et que les résultats de ces tests soient communiqués aux parents d'élèves.

Qu'il s'agisse du bruit ou des poussières, il est à noter que la crise sanitaire en cours contraint les enseignants à aérer au maximum les classes, donc à ouvrir les fenêtres pendant des durées parfois assez longues, ce qui ne peut qu'accentuer l'impact des nuisances du chantier sur les enfants.

L'étude d'impact n'aborde pas ces points pourtant cruciaux.

Compte tenu de la durée des travaux MIROIRS, un enfant qui entre actuellement en CP à l'école Malraux effectuera l'ensemble de sa scolarité dans ces conditions.

Les parents FCPE du collège Les Renardières et de l'école André Malraux, soutenus par le CDPE 92, veulent signifier aux promoteurs, aux maîtres d'œuvre, à la ville de Courbevoie et au département des Hauts de Seine que les enfants de ces 2 établissements sont à prendre en considération, et que leur santé tout comme leurs conditions de vie et d'apprentissage doivent être assurées par tous les acteurs.

Sincères salutations

à Courbevoie, le vendredi 26 novembre 2021

Mme Mireille Lankoulou, Présidente FCPE de l'école André Malraux

Mme Martine Le Moal, Présidente FCPE du Collège Les Renardières

Affaire suivie par :

Mme Joëlle Paris, Administratrice FCPE 92 (0781284188)»

6.2. Réponses et prises en compte par les pétitionnaires

Concernant les **hauteurs du projet**, les pétitionnaires précisent que l'ensemble de ces informations figurent dans le dossier de demande de permis de construire et notamment dans la pièce PC4-01 « Notice architecturale et paysagère » (Page 27 notamment)

Concernant le **désamiantage** et les précisions demandées, les pétitionnaires précisent que :

- L'ensemble de ces travaux sont réalisés par opérateurs qualifiés, appartenant à des entreprises spécialisées et certifiées par des organismes accrédités,
- L'ensemble des zones à désamianter sont entièrement confinées avant le démarrage des travaux,
- Des procédures de sécurité détaillées (« plans de retrait ») sont mises en œuvre par les pétitionnaires en amont desdits travaux,
- La validation et contrôle des procédures est assurée –entre autre– par la CRAMIF, l'inspection du travail et la Médecine du Travail,
- Des contrôles atmosphériques très réguliers sont réalisés dans et à proximité des zones de travail par des organismes accrédités indépendants,
- L'ensemble des déchets amiantés sont conditionnés et évacués du chantier au fur et à mesure de leur production.

Concernant la **démarche de communication** souhaitée et entamée par les pétitionnaires, elle s'appuie sur le Charte Chantier des Charges à Faibles Nuisances de Paris La Défense et consiste en un échange permanent avec les riverains du projet. Elle se caractérise notamment par la transmission régulière d'information aux travers des réunions organisées avec Paris La Défense, des lettres d'information chantier régulières, de la mise à disposition d'une adresse mail de contact spécifique (odyssey.contact@realestate.bnppparibas) et des panneaux de communication chantier. Cette démarche a déjà été initiée, et c'est par exemple dans le cadre de cette démarche qu'une réunion d'information des riverains a déjà été organisée le 16 novembre 2021 afin de présenter le projet, d'aborder les préoccupations des riverains et de répondre à un certain nombre de questions.

Les pétitionnaires tiennent notamment compte dans cette thématique de la demande d'organisation de réunion d'informations et de communication et s'engagent à organiser ces dites réunions d'information en amont et durant l'ensemble de la durée du projet.

7. Thème 7: Abords / Espaces publics

7.1. Synthèse des observations sur ce thème

Concernant le thème 7, la participation par voie électronique a recueilli 6 observations.

Remarque 11 : « Bonjour

L'île de France a besoin de concentrer ses nouvelles surfaces de bureaux dans des zones denses très bien desservies par les transports en commun. Ces nouvelles tours sont un pas de plus dans la lutte contre l'étalement urbain en réutilisant des surfaces qui tombaient à l'abandon.

La connexion piétonne au métro et la petite taille du parking sont aussi des points positifs du point de vue de l'urbanisme. Les routes du quartier sont déjà saturées alors il faut décourager l'usage de la voiture au maximum.

Je pense qu'il y a une opportunité manquée en ce qui concerne les mobilités douces. Le dénivelé et l'hostilité des rues alentours risquent de continuer à dissuader les cyclistes. J'espère qu'il sera envisagé de moderniser les rues alentours pour les rendre plus inclusives et apaisées.

Cordialement. »

« *Remarque 28* : « *S'il vous plait, que la tour ne soit pas plus haute que l'existant (à cause de l'ombre en fin d'après-midi pour mon bâtiment d'habitation, et sur la zone autour durant la journée.*

A cause de la tour futur, il pourrait y avoir plus de bourrasques de vent autour du nouveau bâtiment.

Maintien de la passerelle actuelle pour relier les deux quartiers saisons et iris. Ou création d'une nouvelle passerelle.

Création de magasins alimentaires de quartier ouvert 7j pour les habitants et des bureaux du quartier, des personnes transitant métro/Courbevoie.

Respect strict des horaires de chantier pour ne pas nuire au repos et à l'activité des habitants et travailleurs. J'ai déjà été échaudé par la tour Saint Gobin qui n'ont jamais respecté les horaires. »

Remarques 29 : « *Je m'oppose à cette nouvelle construction qui va nous nuire pendant plusieurs années, plus de passerelle, du monde dans les métros, nuisance sonore »*

Remarque 30 : « Bonjour,

Etant habitant de l'immeuble Les damers du Dauphiné 12, place des dominos au 4^{ème} étage du côté de la place d'Alsace je m'oppose formellement à la construction des 3 tours du projet Miroirs à Courbevoie.

En effet cette construction écrasera le quartier de sa masse imposante:

Elle fera de l'ombre pour tous les habitants du damier du dauphiné qui sont du côté de la place d'Alsace. Elle fera de l'ombre sur les 2 écoles (collège et primaire) qui sont de l'autre côté de la rue d'Alsace. Elle fera de l'ombre sur le parc Diderot.

Actuellement les petits immeubles les miroirs sont une bonne transition entre les tours de la défense et la ville de Courbevoie. Les 3 hautes tours vont dénaturer le quartier sans compter 4 ans de travaux avec poussières et désagréments..

La suppression de la passerelle au-dessus de la place d'Alsace va également nous pénaliser encore plus car cette passerelle utilisée depuis plus de 30 ans (droit de passage) par les habitants du quartier est agréable, commode sécurisée. Je l'utilise tous les jours pour aller à la défense prendre le train ou aller au centre commercial.

Dans ce projet il n a pas été beaucoup tenu compte des habitants du quartier.

Je vous prie Mesdames , Messieurs de bien vouloir tenir compte de ces observations.

Cdt

Bruno Thomé »

Remarque 32 : *« Cette nouvelle construction va encore impacté les Habitant et le quartier place des dominos. Pourquoi ce quartier est il à l'abandon : pas de nettoyage des immeubles dauphinés , liberté laissée au scooters de se promener , creche non securisée des scoters passent à tout allure devant la sortie des enfants Pas de cendriers pour les personnes de la crèche qui fument dehors ... et comme les dalles ne sont jamais nettoyées Pourtant avec la population des Immeubles Damiers Dauphiné et Champagne , celaf fait beaucoup de votants. Pour le nouvel immeuble , pour remplacer la passerelle , est il prévu un ascenseur pour aller directement à Courbevoie (ecole primaire et mairie...) . Le nouvel escenseur près de la nouvelle tout n'est toujours pas opérationnel. Pourquoi ce quartier ne dispose pas d'espace de jeux pour enfant entre 5 et 10 ans autres que jouer au ballon sur la dalle en criant au méprise es habitants ... Dans Paris , on peut voir des espaces apaisés et partagés. Toutes la Défense a été rénovée sauf notre quartier »*

Remarque 35 : *« En tant que résidente des damiers dauphiné, je m'oppose à ce projet.*

- Je vis au 12 place des dominos et notre balcon donne sur la tour des Miroirs. Une nouvelle tour sera plus haute et projetterait une ombre sur notre bâtiment, ce qui entraînerait une perte conséquente de luminosité.

- Nous venons de subir de lourds travaux dans le quartier qui ont entraîné énormément de bruit, de poussière et des infestations de rongeurs pendant plusieurs années. Ce projet dégraderait considérablement notre qualité de vie pour trois années supplémentaires ce qui serait inacceptable

- Rajouter des bureaux n'attirerait que des restaurants pour les travailleurs de bureaux fermés le soir et le weekend. Premièrement, avec l'essor du télétravail, ce type de bâtiment est devenu obsolete. Deuxièmement, nous avons besoin de commerces de proximité (superettes, boulangeries, bouchers, traiteurs) pour redonner vie à notre quartier abandonné et réduire le sentiment d'isolement et d'insécurité, en particulier à la tombée de la nuit. Troisièmement, nous devons aller à Courbevoie ou aller aux quatre temps pour faire le moindre petit achat, ce qui est discriminant pour les personnes à mobilité réduite.

- La destruction de la passerelle engendrerait un sérieux problème de sécurité routière pour nos enfants et les personnes à mobilité réduite. Pourquoi créer un problème là où il n'y en a pas? Il serait dangereux de demander aux enfants du primaire et du collège de traverser une route très fréquentée aux heures de pointe pour se rendre dans leurs établissements au lieu de passer par une passerelle existante et récemment rénovée offrant davantage bien plus de sécurité.

Je vis dans le quartier depuis les années 80. Il est à l'abandon et ce projet ne ferait que renforcer la tendance. La dalle du damier dauphiné n'a pas été nétoyée depuis des années alors que nous payons la taxe d'habitation, notre qualité de vie est totalement négligée, la priorité est donnée aux bureaux, pas aux résidents et à leurs enfants. Quand on voit les efforts faits dans les quartiers de type Faubourg de l'arche, on se demande pourquoi un tel abandon? Pourquoi devons-nous vivre dans la poussière, le bruit, l'obscurité et l'isolement?

Merci de reconsidérer ce projet. »

7.2. Réponses et prises en compte par les pétitionnaires

Les pétitionnaires indiquent que le projet des espaces publics aux abords du projet Les Miroirs fait l'objet d'études de conception (en cours) et que la mise en œuvre des travaux sera en grande partie réalisée par Paris La Défense. Ainsi, un certain nombre d'informations relatives à ces éléments sera communiqué en temps voulu par Paris La Défense.

Les pétitionnaires ne sont pas en mesure à ce jour de prendre intégralement en compte les remarques évoquées dans cette thématique. Le projet des espaces publics aux abords du projet 'Les Miroirs' est mentionné à titre purement indicatif dans la demande de permis de construire objet de la présente PPVE pour la bonne compréhension de l'insertion du projet en interface avec ces espaces publics. Lesdits espaces publics ne font pas partie du périmètre de cette demande de permis de construire.

Il est néanmoins signalé que la réalisation du projet permet le financement, via une offre de concours, du réaménagement des espaces publics aux abords du projet.

En outre, la ville de Courbevoie, le département des Hauts de Seine et la région Ile de France portent une réflexion sur la rénovation des équipements scolaires et sportifs en vue de l'arrivée de l'école européenne à l'horizon 2027.

Les pétitionnaires sont consultés par Paris La Défense dans le cadre de la démarche engagée par l'établissement public pour la conception des abords, en cohérence avec les attentes et les préoccupations des riverains et les contraintes urbaines, techniques et d'usage des zones considérées.

III. CONCLUSION

Les observations et contributions recueillies pendant la participation du public par voie électronique se sont réparties autour de 7 thèmes : Avis généraux sur le projet, Nuisances visuelles / Ensoleillement / Vent, Nuisances sonores / nuisances chantier / Coordination Chantier, Impacts circulations / Dimensionnement en stationnement, Avenir des bureaux à la défense, Autres précisions demandées, Abords / Espaces et équipements publics.

Si une partie des contributions témoigne de l'intérêt et de l'impact jugé favorable du projet, notamment pour engager le renouveau du secteur et moderniser un îlot jugé vieillissant et obsolète sur de nombreux aspects, un certain nombre d'autres contributions exprime également des inquiétudes vis-à-vis de l'impact du projet notamment sur l'ensoleillement des avoisinants, les circulations, les espaces publics (Parc Diderot, etc.) et les nuisances en phase chantier.

Il appartiendra au porteur de projet d'assurer une communication relative aux différentes phases du chantier, et de mettre en œuvre des mesures annoncées dans l'étude d'impact du projet ou prescrites par le permis de construire du projet pour Éviter, Réduire, et Compenser ses impacts défavorables, en phase travaux comme en phase exploitation.

Fait à Nanterre, le 10 DEC. 2021

Le Préfet des Hauts-de-Seine

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Hottiaux', written over the printed name 'Laurent HOTTIAUX'. The signature is stylized and includes a long horizontal stroke extending to the right.

Laurent HOTTIAUX

