PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DELIVRANCE D'UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE UN IMMEUBLE DE BUREAUX DE GRANDE HAUTEUR DENOMME « TOUR THE LINK » A PUTEAUX

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Image : PCA STREAM

ENQUETE PUBLIQUE DU 7 JANVIER 2019 AU 15 FEVRIER 2019

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Adrian BOROS

PRÉFECTURE DES HAUTS DE SEINE
15 MARS 2019
DRE - Enquêtes Publiques et Actions Foncières

DOCUMENT N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1 OBJET ET COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE..... Page 04

1.1. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION..... page 04
1.2. LES ACTEURS DU PROJET..... page 05
1.3. OUTILS, DOCUMENTS ET PROCEDURE ..... page 06
1.4. JUSTIFICATION REGLEMENTAIRE DU PROJET..... page 07
1.5. OBJET DE L'ENQUETE..... page 07
1.6. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE..... page 08
1.7. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET..... page 09
1.8. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE..... page 10
1.9. ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE..... page 11

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .... page 29

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... page 29
2.2. INFORMATION DU PUBLIC..... page 30
2.2.1. Publicité dans la presse..... page 30
2.2.2. Affichage public..... page 30
2.2.3. Information dématérialisée..... page 31
2.3. CONSULTATION DU DOSSIER..... page 31
2.4. ACQUISITION DU DOSSIER..... page 31
2.5. FORMULATION DES OBSERVATIONS..... page 32
2.6. CONSULTATION DES OBSERVATIONS ENREGISTREES..... page 32
2.7. AUTRES DOCUMENTS CONSULTABLES..... page 32
2.8. VISITES DU SITE DE L'OPERATION..... page 32
2.9. REUNIONS..... page 33
2.10. DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE ..... page 34
2.11. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES A L'ENQUETE..... page 36
2.12. CONCERTATION PREALABLE..... page 36

3. PARTICIPATION DU PUBLIC..... page 37

4. PV DE SYNTHESE, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE..... page 34

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS..... Page 65

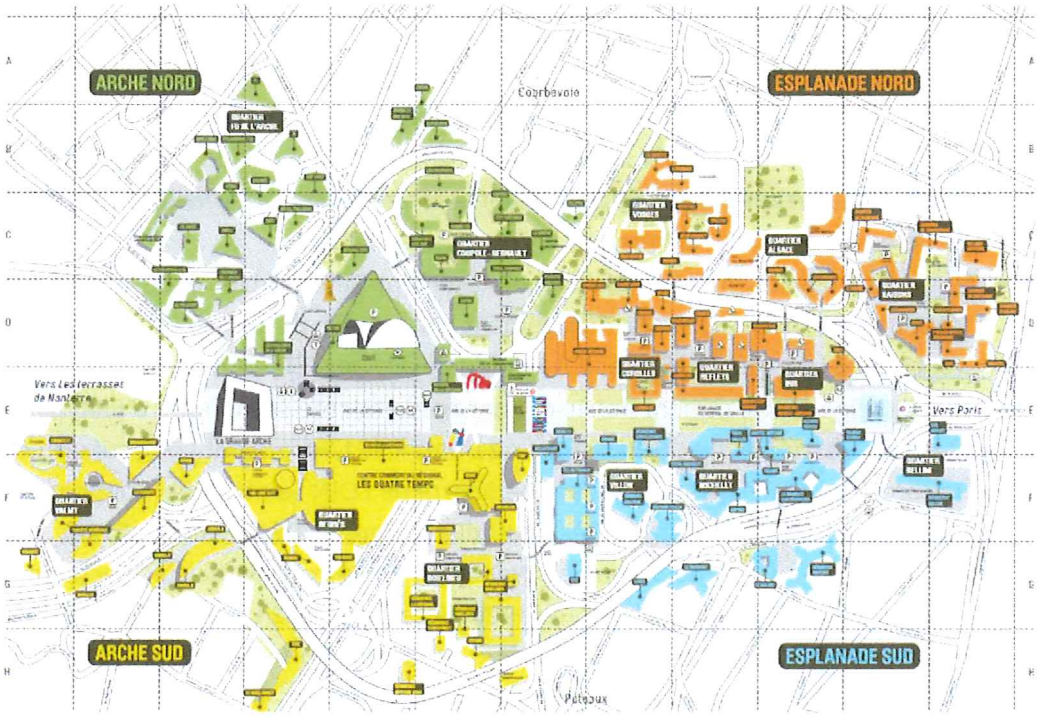
5. CONCLUSIONS ET CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE..... page 76

1. OBJET ET COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

1.1. Contexte général de l'opération

Le site du projet faisant l'objet de la présente enquête publique est compris dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) de « La Défense Seine Arche ».
Ce site fait partie d'un secteur étudié, aménagé et développé, depuis de nombreuses années dans le cadre de l'axe historique « Paris – La Défense ».
L'OIN « La Défense-Seine Arche », s'étire sur environ 5 km entre 2 boucles de la Seine en suivant l'axe historique Place de la Concorde - Place de l'Etoile - Porte Maillol - l'Arche de La Défense et au-delà, vers la Seine. L'OIN couvre un vaste territoire dont font partie, au nord-ouest, la ZAC « Seine-Arche » et, au sud-est, La Défense, ce dernier périmètre à lui seul, couvrant environ 160ha et représentant aujourd'hui environ 71 tours totalisant 3 millions m2 de bureaux, 600.000 m2 de logements, 2500 entreprises, 180.000 salariés et 20.000 habitants.
Le périmètre de La Défense a été organisé en 4 secteurs : «Arche Nord» et « Arche Sud », à l'ouest, et « Esplanade Nord » et « Esplanade Sud » à l'est, chaque secteur étant constitué de plusieurs « quartiers ».
Enfin, il faut noter que du point de vue administratif plusieurs communes se partagent le périmètre de l'OIN : Puteaux et Courbevoie pour la partie La Défense « intra-muros », Nanterre et La Garenne-Colombes pour la partie nord-ouest.

La future tour Link, objet de la présente enquête publique, se situe dans le « quartier Michelet » qui fait partie du secteur « Esplanade Sud » de La Défense, sur la commune de Puteaux.



1.2. Les acteurs du projet

S'agissant d'une opération dans un contexte relativement complexe, mobilisant de nombreux acteurs et nécessitant de multiples démarches, il convient de définir d'une part les intervenants et leurs rôles respectifs et d'autre part, les outils et procédures utilisées.

Les acteurs

- La ville de PUTEAUX : la ville est concernée par cette opération, celle-ci se trouvant sur son territoire
- La ville de COURBEVOIE : le site du projet se trouve à environ 150 mètres des limites administratives de la ville qui est ainsi concernée par cette opération et est consultée dans le cadre de cette enquête publique
- L'ETAT : le site du futur projet se trouve dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN Seine Arche), initiée par l'Etat dès 1983. Le permis de construire de ce projet est instruit et, si l'instruction est favorable, délivré, par l'Etat.

- L'EPT POLD : l'Etablissement Public Territorial POLD (Paris Ouest La Défense), opérationnel depuis le 1er janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris. Il regroupe 11 communes dont Puteaux et Courbevoie, représente 568000 habitants et couvre environ 60km2. En vertu de l'article L 141/10 du Code de l'Urbanisme, c'est le Conseil de Territoire du POLD, qui, ayant la compétence PLU, a validé la dernière révision générale pour la ville de Puteaux, le 29 septembre 2016.
- L'EPASA : Etablissement Public d'Aménagement Seine Arche, crée en mai 2000 pour conduire les opérations d'aménagement du secteur de La Défense, l'établissement a fonctionné jusqu'en 2010 quand il a été remplacé par l'EPADESA.
- L'EPADESA : Etablissement Public d'Aménagement crée sous forme d'EPIC par décret du 2 juillet 2010 (Code de l'Urbanisme L 121/2 et R 121/4), et dont l'objectif est de conduire les projets d'aménagement dans le périmètre de l'OIN Seine Arche. Font partie du CA de l'EPADESA : l'Etat, le Conseil Régional IdF, le Conseil Départemental HdS, les villes de Courbevoie, la Garenne Colombes, Nanterre, Puteaux et Paris. Il a fonctionné jusqu'en janvier 2018, date à laquelle il a été remplacé par PARIS LA DEFENSE, structure devant assurer les opérations d'aménagement et de gestion du secteur de La Défense.
- PARIS LA DEFENSE : nouvelle structure, reprenant les activités de l'EPADESA et de DEFACTO qui était la structure de gestion des équipements et aménagements du site, Paris La Défense est opérationnelle depuis janvier 2018 et elle est chargée d'assurer le montage et le suivi des opérations d'aménagement du secteur de La Défense ainsi que la gestion du site et de ses équipements.
- Le CONSEIL DEPARTEMENTAL qui est appelé à intervenir pour certains aménagements au droit de la future Tour The Link et qui relèvent de sa responsabilité (dont notamment le boulevard circulaire de La Défense).
- La SCI TOUR THE LINK : il s'agit de la structure créée par GROUPAMA IMMOBILIER, filiale immobilière du Groupe AMA, pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

1.3. Outils, documents et procédures

- Le SDRIF : Schéma Directeur d'aménagement de la Région Ile de France, outil d'urbanisme prévisionnel qui encadre en amont la réflexion et la conception des PLU de la région.
- Le PLU de Puteaux : outil d'urbanisme réglementaire. Depuis son approbation, le 16 février 2012, ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions dont une révision générale approuvée le 29 septembre 2016.
- L'OIN : Périmètres d'Intérêt National définis par l'Etat pour réaliser des projets d'aménagement complexes à fort potentiel économique et social. Outil permettant à l'Etat d'exercer, à titre dérogatoire, des compétences d'urbanisme réglementaire, dont notamment le droit de préemption et l'instruction des autorisations d'urbanisme (C. Urbanisme L 102/12, R102/3). En ce qui concerne l'OIN Seine Arche : décrets n° 2000-1238 du 19 décembre 2000 et n° 2010-744 du 2/07/2010.

- Le CDT : Le Contrat de Développement Territorial constitue une démarche mise en place par la loi du Grand Paris du 3 juin 2010. Il s'agit, pour les communes concernées, et à travers un contrat signé avec l'Etat et la Région, de mettre en œuvre le développement économique, urbain et social du territoire. Le secteur de La Défense est concerné par 2 CDT : un qui couvre le territoire de La Garenne-Colombes, Nanterre, Suresnes et Rueil-Malmaison (« Les Deux Seine »), et l'autre qui couvre les communes de Courbevoie et Puteaux (« Seine-Défense »). Ce dernier a fait l'objet de la signature d'un accord cadre le 14 mai 2012 avec, pour l'instant, un objectif chiffré : la construction de 600 logements par an pendant 6 ans.

1.4. Justification réglementaire du projet

Du point de vue des règles d'urbanisme, le projet faisant l'objet de la présente enquête publique est rendu possible par le PLU de Puteaux approuvé en 2016. En effet, le secteur d'implantation de ce projet est désigné « zone UE », le règlement indiquant une vocation tertiaire, services et commerces, et établissant la hauteur maximum de la zone à 345m NGF.

Il faut noter également que la démarche liée à la réalisation de ce projet s'appuie aussi sur la loi du 27 février 2007 concernant les règles d'urbanisme dans le périmètre de La Défense, et notamment sur le décret du 20 août 2007 qui précise dans les Orientations Générales d'Urbanisme : « Pour répondre à l'obsolescence des tours de bureaux et aux besoins de nouvelles surfaces de bureaux, des programmes de démolition des anciennes tours et de reconstruction de nouvelles tours plus hautes et comportant plus de surfaces, seront lancés » (extrait du chapitre B1).

1.5. Objet de l'enquête

La présente procédure d'enquête publique concerne un Permis de Construire pour la construction d'un immeuble de bureaux de grande hauteur (IGH) comportant deux ailes : la plus haute, de 241,57mh (271,84 NGF) et 54 niveaux, et la plus petite, 177,91mh et 39 niveaux.

L'ensemble totalise une surface de planchers d'environ 130.900 m2 SP, sur un foncier constitué de 8 parcelles.

La surface de plancher projetée étant supérieure à 40.000 m2, le Code de l'Environnement prescrit l'établissement d'une étude d'impact (L 122-1 et tableau annexe au R 122-2) et la réalisation d'une enquête publique (L 123-2).

L'objet de l'enquête, qualifiée d'enquête environnementale, est donc de consulter le public sur le projet de permis de construire, étant précisé qu'au dossier d'enquête est jointe l'étude d'impact, y compris son résumé non technique.

1.6. Cadre juridique et réglementaire

Le présent projet est soumis à une procédure d'enquête publique avec évaluation environnementale en vertu du Code de l'Environnement :

Article L122/1 : « II.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

Article L123/1 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

- Article L123/2 : « I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :
- 1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1..... »

Et également suivant le Code de l'Urbanisme :

Article R 423-57 : Sous réserve des dispositions prévues aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 300-2 et au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R. 123-1 du code de l'environnement, ou lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique au titre de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, celle-ci est organisée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat

Par ailleurs, le projet qui fait l'objet de la présente enquête publique relève de plusieurs contraintes réglementaires majeures dont notamment :

A/ Au titre du Code de l'Urbanisme il nécessite une instruction d'un Permis de Construire au titre de la Réglementation Urbanisme et la consultation de nombreux services extérieurs

B/ Au titre du Code du Travail pour ce qui concerne la santé et la sécurité des lieux de travail

C/ Au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH art. L 123/1, R 111/19, R 122/4 et R 123) concernant les dispositions liées à la construction des IGH (Immeubles de Grande Hauteur), et d'établissements recevant du public et à la protection de ces bâtiments contre les risques d'incendie et de panique.

D/ Au titre du Règlement de sécurité pour la construction des IGH (arrêté du 30/12/2011)

E/ Au titre du Code de l'Environnement (Livre V, L512/8 et suivants), pour ce qui concerne les déclarations des installations ICPE intégrées au futur immeuble.

1.7. Présentation sommaire du projet

Le projet « Tour The Link » s'inscrit dans le périmètre du secteur d'affaires de La Défense, quartier « Le Michelet ». Il remplacera 3 immeubles de bureaux existants, construits en 1986 : PB 22, PB 23 et PB 24 qui représentent environ 35.000 m2 SP et dont le plus haut comprend 16 niveaux. Il se situera plus précisément au sud-est du quartier Michelet, étant bordé par le boulevard circulaire en limite sud, le bâtiment du Carré Michelet en cours de restructuration, à l'ouest, le Cours Michelet au nord, et la passerelle de l'Orme et la tour Allianz One, à l'est.

Le projet « The Link » conçu par le cabinet PCA STREAM, Philippe CHIAMBARETTA architecte, présente 2 ailes, respectivement de 54 et 39 niveaux. Elles ont la particularité d'être reliées, à chaque niveau, par des passerelles permettant la réunion fonctionnelle des plateaux de travail des 2 ailes de la tour.

« The Link » est classé immeuble de grande hauteur (IGH).

Le programme de l'opération est constitué de 2 ailes bien identifiées dans l'espace : l'aile SEINE, coté sud et l'aile ARCHE, coté nord. Ces deux volumes sont reliés entre eux par des passerelles, sur 35 niveaux, permettant ainsi une souplesse d'utilisation des plateaux de travail. L'aile ARCHE, la plus haute, mesure 241,57mh (hauteur mesurée depuis le niveau du boulevard circulaire) et comporte 54 niveaux. L'aile SEINE mesure 177,91mh et comporte 39 niveaux depuis le boulevard circulaire. Dans cet ensemble sont inclus les 2 niveaux de sous-sol et les 3 niveaux que constitue le socle, entre le boulevard circulaire et le parvis du Cours Michelet.

Le programme est constitué essentiellement de plateaux de bureaux mais il intègre également des espaces à vocation commune et, pour certains, pouvant recevoir du public, dont notamment : 4 auditoriums dont 3 de 250 places et un de 150 places, 70 salles de réunions, plusieurs espaces de restauration, des salles de sport et de fitness.

Concernant le bâtiment et notamment la structure, le projet prévoit un système de double peau vitrée toute hauteur et l'intégration de bandes photovoltaïques.

Les approvisionnements et la desserte de service sont assurés à partir de la voie de desserte intérieure (VDI). Enfin, le stationnement est partagé entre le stationnement vélos, assuré dans le 1er sous-sol de la Tour Link, et le stationnement véhicules et 2 roues motorisées, traité par une concession longue durée avec l'aménageur, dans le parking Michelet, limitrophe à l'opération.

1.8. Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique a été constitué et déposé par la SCI « TOUR THE LINK » maître d'ouvrage, personne morale de droit privé, dont le siège est situé 150, avenue des Champs Elysées à Paris. Le projet, objet du permis de construire, est signé par l'agence d'architectes « PCA STREAM » 56/58 rue du Vieille du Temple à Paris.

Le dossier d'enquête comporte 3 tomes répartis comme suit :

TOME 0 : PC GENERAL constitué de 5 sous-dossiers :

- Pièce administrative comprenant la notice de présentation du cadre de l'enquête
- Le résumé non technique de l'opération
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
- Le mémoire en réponse du maître de l'ouvrage
- L'ensemble des avis des services consultés dans le cadre de l'instruction du dossier

TOME 1 : LES PIECES PC 0 A PC 10

Il s'agit des pièces graphiques, notices et photos de la demande de permis de construire :

PC 0. Pièce administrative comprenant le formulaire CERFA 13409-06 de demande de permis de construire, l'annexe du CERFA avec le détail des références cadastrales et le tableau des surfaces de plancher.
PC 1. Plan de situation du terrain (2 A3 à l'échelle 1/10000 et 1/2000)
PC 2. Plan de masse (incluant 9 plans : le plan de masse, des réseaux et des accès)
PC 3. Coupes de la construction (3 plans)
PC 4. Notice descriptive correspondant à la note architecturale décrivant le projet et la note concernant la gestion des eaux pluviales
PC 5. Plans des façades et des toitures (8 plans)
PC 6. Insertion du projet dans l'environnement (cahier 11 photos)
PC 7. Photos de l'environnement proche (cahier 7 photos état actuel)
PC 8. Photos de l'environnement lointain (cahier 5 photos état actuel)
PC 10 Accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'AOT

Tome 2 : LES PIECES PC 11 A PC 40

Il s'agit des pièces techniques et justificatives liées à la nature du projet :

PC 11 Dossier Etude d'Impact regroupant : un Préambule Général, le Résumé non technique et l'Etude d'Impact
PC 14 Copie de l'agrément pour la construction de bureaux

PC 16 Page de garde de l'étude de sureté et de sécurité publique (non consultable)
PC 16.1 Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
PC 16.3 Récépissé de la transmission du dossier à la CDSTF (sécurité transports de fonds)
PC 25 Justificatif du dépôt du dossier ICPE
PC 26 Arrêté du permis de démolir (daté du 19 mars 2018)
PC 31.1 Attestation de l'aménageur concernant un projet en zone OIN
PC 33.1 Formulaire de déclaration de la redevance bureaux
PC 35 Promesse de concession de stationnement
PC 38 Récépissé de dépôt de la demande d'autorisation de construire un IGH
PC 39/40 Chemise qui contient le CERFA 13824-03 concernant l'accessibilité
PC 39 Dossier concernant le respect des règles d'accessibilité
PC 40 Dossier concernant le respect des règles de sécurité incendie (y compris la demande de dérogations)

1.9. Analyse des pièces du dossier d'enquête

Remarques générales : Le dossier présenté dans le cadre de cette enquête comporte l'ensemble des pièces réglementaires. Les plans sont lisibles et présentés à une échelle facilitant leur lecture. L'étude d'impact est également détaillée et comporte les thématiques requises. L'organisation de la présentation en 3 volumes permet une consultation aisée et rapide.

- TOME 0 : PC GENERAL

Le tome 0 du dossier d'enquête contient la Notice de présentation du cadre de l'enquête, le résumé non technique, l'avis de la MRAE et le mémoire en réponse du porteur du projet et enfin les différents avis émis à l'occasion de l'instruction actuellement en cours de la demande de Permis de Construire.

- La Notice de présentation du cadre de l'enquête

En application du Code de l'Environnement (R 123-8) qui stipule, entre autres, que le dossier soumis à enquête publique doit comprendre : « 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; », le maître d'ouvrage, la SCI « Tour The Link », dans une note de 5 pages, présente notamment : l'insertion de la présente enquête dans la procédure administrative, les textes régissant l'enquête et les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête (cette notice est côtée 001).

- Le Résumé non technique

L'objectif du « Résumé non technique » est de fournir à un administré non spécialiste ou n'ayant pas la disponibilité nécessaire pour étudier la totalité des pièces mises à la disposition du public, un aperçu synthétique de tous les points traités dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Le résumé non technique présenté est rédigé de façon claire et compréhensible et reflète correctement l'ensemble des sujets abordés dans le cadre de l'étude d'impact. On peut regretter néanmoins l'absence d'un sommaire qui aurait facilité la consultation.

Ce document, constitué de 58 pages format A3, résume la totalité des grands sujets contenus dans l'étude d'impact et permet d'effectuer une analyse rapide de l'opération. Sont ainsi abordés successivement : la localisation et les caractéristiques générales du projet (volumétrie, organisation, structure), la conception au regard de la réglementation technique (thermique, sécurité, ICPE), organisation en phase chantier, l'état actuel de l'environnement urbain (réseau viaire, stationnement, circulations douces, transports en commun), les risques contraintes et servitudes, les facteurs susceptibles d'être affectés par le projet (dont notamment la biodiversité), la qualité de l'eau, de l'air et du climat, le patrimoine culturel, les sources d'approvisionnement en énergie, l'analyse des effets du projet sur l'environnement (pendant le chantier et en phase exploitation), le cumul des incidences avec d'autres projets dans le secteur.

- L'avis de la MRAE

Conformément au Code de l'Environnement (article R 122-2, rubrique 39), parmi les opérations soumises à étude d'impact et évaluation environnementale, figure les projets de construction représentant une SP supérieure à 40.000 m2. Dans ce cadre, est requis également l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), dont l'avis vise à éclairer le public, le porteur du projet, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact produite.

L'analyse de ce document, émis le 24 août 2018 et signé par le Président Délégataire, Monsieur Jean Paul Le Divenah, permet de constater que les avis émis au titre du présent dossier sur les différents points abordés sont généralement et globalement positifs :

1/ En préambule : « l'état initial a fait l'objet d'études approfondies, présentées clairement dans le dossier », « la méthodologie employée.... est à souligner » (page 1)
2/ Sur le contexte et la description du projet : « la description est appréciée », cette méthodologie est pertinente et mise en œuvre de façon claire » (page 3)
3/ Sur l'occupation du site et la qualité des sols : « l'étude d'impact rend compte de façon précise », les différents réseaux techniques sont bien présentés », « la méthodologie employée et les résultats sont présentés clairement », « la synthèse proposée est pertinente » (page 6)
4/ Sur l'exposition des populations : pour la partie nuisances sonores et pour la partie pollutions, « les résultats sont présentés clairement » (page 7)
5/ Concernant le paysage : « le dossier propose d'abord une présentation intéressante du contexte urbain », « les choix de point de vue semblent pertinents » (page 7)
6/ Sur la desserte : « l'offre de stationnement, notamment au sein du parking public Michelet, est bien décrite » (page 8)
7/ Concernant les travaux de démolition : « A ce stade, l'enjeu de gestion des déchets de démolition est donc bien traité » et « les incidences potentielles du rabattement temporaire de la nappe, sont bien décrites » (page 9)
8/ Concernant les nuisances sonores et de pollution : « Les mesures de réduction envisagées sont définies de façon précise », « pour la qualité de l'air intérieur, la mise en place d'un plan de gestion avec mesures des concentrations en COV, est appréciée » (page 10)
9/ Concernant le régime des vents : « les résultats sont précis et clairement présentés » (page 10)
10/ De façon générale, l'analyse conclut : « le résumé non technique est de bonne qualité » (page 12).

Cependant, il faut noter que l'avis comporte également de nombreuses observations qui réclament un supplément d'analyses ou d'études de la part du porteur du projet. Ainsi, sont évoqués notamment :
1/ Concernant la consommation énergétique : l'absence d'une évaluation quantitative des consommations constatées pour l'immeuble MICHELET, destiné à être démoli, et dont la démolition est justifiée par son caractère énergivore (page 6)
2/ Concernant l'exposition des populations, au bruit et à la qualité de l'air : il est recommandé que le maître d'ouvrage fournisse une conclusion d'ensemble sur ce chapitre (page 7)
3/ Concernant les nuisances lumineuses : la MRAE recommande de caractériser l'ambiance lumineuse actuelle et les habitations potentiellement affectées (page 7)
4/ Sur le chapitre des « ombres portées » la MRAE considère qu'il serait pertinent de fournir une approche qualitative des perceptions à échelle humaine (page 7)
5/ Sur le paysage « rapproché » : il est demandé de caractériser les perceptions à l'approche du site et depuis les logements voisins, à l'échelle du riverain et du piéton (page 8)
6/ Concernant la desserte et les déplacements, plusieurs points sont évoqués : il est demandé de caractériser plus finement les parcours par les passerelles et depuis les transports en commun, il est souligné le fait que le parcours des PMR nécessite un détour important et enfin, que les cyclistes ne bénéficient d'aucun aménagement spécifique ; il est rappelé le problème du stationnement sauvage, aux abords du site, des deux roues

motorisés et le sous-dimensionnement de l'espace de stationnement qui leur est réservé (500 m2 au lieu de 1785 m2 préconisés par le PDUIF) ; en ce qui concerne les transports en commun, la MRAE note les difficultés générales d'accès, de desserte, de densité de fréquentation et de saturation, de tous les modes de transport en commun présents autour du site ; par conséquent, la MRAE recommande de compléter l'étude de dessertes et de préciser les modes de circulations douces (page 8 et 12)

7/ Au titre des travaux de démolition et excavation : la MRAE recommande de développer la question de la pollution éventuelle par les cuves à fioul existantes sur le site (page 9)

8/ Concernant la consommation de ressources : la MRAE recommande de mieux prendre en compte la gestion des eaux potables et usées ainsi que les liens avec la nappe phréatique (page 10)

9/ Concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques : il est demandé de préciser le rendement espéré (page 10)

10/ Concernant les nuisances lumineuses : il est recommandé de compléter le dossier par une évaluation quantitative et qualitative des émissions lumineuses projetées (page 10)

11/ Concernant les modifications locales du régime des vents : l'avis de la MRAE note que malgré une gêne prévisible dépassant 15% au sud du projet, la zone ne semble pas faire l'objet de mesures de réduction et que la plantation d'arbustes et l'implantation de brise-vent devrait être définie avec un calendrier plus précis de mise en œuvre (page 11)

12/ Concernant les incidences du projet sur l'ensoleillement : compte tenu de l'impact fort sur une partie importante de l'espace public, la MRAE questionne le maître d'ouvrage sur les choix initiaux liés à la conception même du projet (page 11)

13/ Insertion du projet dans l'environnement proche : la MRAE note que, tout en soulignant le caractère « iconique » du futur bâtiment en vue lointaine notamment, le maître d'ouvrage n'a pas suffisamment appréhendé la perception rapprochée, au pied de la future Tour et recommande donc de développer l'étude paysagère à l'échelle du piéton, aux abords du site et en pied de la Tour (page 11)

14/ Sur les espaces verts : la MRAE note également que le projet conduit à la disparition de 1300 m2 d'espaces verts et l'abattage de 8 arbres et que les plantations proposées en compensation seront réalisées sur les terrasses privatives, non accessibles au public, de la future Tour (page 11).

15/ Concernant l'approche générale du projet : la MRAE souligne le fait que l'étude d'impact n'aborde pas la justification de l'opportunité du projet au regard des autres opérations en construction ou en projet dans le secteur de La Défense, ni en termes d'enjeux environnementaux, ni par rapport à l'enjeu de rééquilibrage régional est/ouest présenté par le SDRIF, ni au regard du déséquilibre déjà important logements/bureaux, constaté sur la ville de Puteaux (page 12).

- <u>Le Mémoire en réponse</u>

La maîtrise d'ouvrage répond point par point aux observations de la MRAE :

1/ Sur le chapitre consommation énergétique, il est indiqué que celle du bâtiment MICHELET est près de 5 fois supérieure à celle prévue pour THE LINK (consommation en énergie primaire : MICHELET 372 kWh/m2/an, THE LINK 81 kWh/m2/an).

2/ Concernant l'exposition des populations, la réponse formulée reconnait que la qualité de l'air aux abords du futur projet est déjà fortement dégradée (notamment en ce qui concerne le dioxyde d'azote NO2) mais souligne l'écart entre les relevés in-situ et la modélisation réalisée pour les besoins de l'étude d'impact, cette dernière ayant été effectuée sur un périmètre préalablement défini. Enfin le maître d'ouvrage rappelle que cette forte concentration en polluants est générée principalement par le trafic routier limitrophe et par l'absence de circulation d'air, due à la barrière physique constituée par les bâtiments de grande hauteur dans le secteur de La Défense.
3/ Pour ce qui concerne les nuisances lumineuses, le maitre d'ouvrage indique que, compte tenu de l'environnement bâti très dense et de l'éclairage public existant, « l'ambiance nocturne est déjà imprégnée d'une luminosité non négligeable ». A l'appui de cette affirmation sont fournies de nombreuses photos prises en fin de journée et en pleine nuit.
4/ En ce qui concerne l'ensoleillement, la maîtrise d'ouvrage fournit des photos prises à plusieurs moments de l'année pour indiquer le faible ensoleillement actuel de l'environnement proche et notamment du Cours Michelet.
5/ La réponse apportée concernant le paysage rapproché s'appuie sur plusieurs photos prises depuis les 2 passerelles ainsi que sue le Cours Michelet. Les photos insistent sur la percée visuelle qui sera effective à la fin de l'opération au droit de la passerelle des Vignes, par la disparition de l'écran que constitue une des façades du carré Michelet.
6/ Concernant la desserte et les déplacements, la maîtrise d'ouvrage, tout en apportant des détails et des informations complémentaires au sujet du trafic par les transports en commun, confirme cependant l'augmentation de la fréquentation et les difficultés d'accès pour les PMR.

- <u>L'ensemble des avis émis lors de l'instruction</u>

Le dossier fournit l'ensemble des avis recueillis par le service instructeur lors des consultations des services extérieurs, analyses qui consistent à étudier le dossier du point de vue correspondant aux réglementations autres que celle de l'urbanisme.

1/ Avis du Département des Hauts de Seine au titre de la voirie : l'avis, émis le 4 septembre 2018, indique que la construction du bâtiment THE LINK aura un impact fort sur la circulation sur le boulevard circulaire et que celui-ci nécessitera un réaménagement avec réduction du nombre de voies de circulation, projet actuellement à l'étude. L'avis est favorable sous réserve de la prise en compte, au moment de l'analyse du futur aménagement, de la position du Département des Hauts de Seine.
2/ Avis de la MRAE, déjà analysé (voir supra)
3/ Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) : l'avis du 10 août 2018 rappelle les obligations réglementaires à respecter en ce qui concerne le bruit et les poussières du futur chantier, indique que les mesures prévues pour limiter les risques liés au déversement de fuel sont satisfaisantes et précise que seules les eaux pluviales provenant des toitures terrasse inaccessibles peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et que, par conséquent, il est obligatoire de séparer celles-ci des eaux provenant des façades qui doivent, en état actuel de la réglementation, être dirigées vers le réseau de collecte d'assainissement.

4/ Avis de la Direction de l'Aviation Civile : l'avis émis le 30 juillet 2018 est sans objections, sous réserve du balisage diurne et nocturne constitué par un feu haute intensité implanté au point le plus haut de l'édifice.

5/ Avis de PARIS LA DEFENSE : avis favorable émis le 27 juillet 2018, sous réserve de préserver la possibilité d'implanter un double ascenseur public à proximité de la passerelle des Vignes (implantation présentée dans le plan de masse), et la prise en compte de la préservation d'un espace suffisant autour des futurs ascenseurs, pour permettre l'élargissement éventuel dans le futur, de l'escalier public.

6/ Avis de la Direction de l'Eau du Département des Hauts de Seine : l'avis, daté du 20 juillet 2018, confirme la possibilité, pour ce projet, d'être raccordé sur le réseau départemental, tout en indiquant les conditions de branchement et le débit maximum d'eaux pluviales accepté, et suggère au maître d'ouvrage de faire valider, le plus rapidement possible, le dispositif de raccordement avec l'exploitant du réseau, la SEVESC. L'avis indique également la formule de calcul pour la participation due au Département au titre de ce raccordement.

7/ Avis d'ENEDIS : l'avis concerne la possibilité de branchement de l'opération sur le réseau de fourniture d'électricité et il est daté du 19 juillet 2018. L'avis précise les conditions de réalisation du poste de livraison.

8/ Avis de la DRAC, consultée au titre de l'archéologie préventive : l'avis, en date du 11 juillet 2018, indique que celle-ci n'envisage pas de procéder à un diagnostic préalable sur le site.

9/ Avis de la Sous commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie dans les ERP et IGH : l'avis correspond au Procès Verbal établi le 7 décembre 2018 et il fait lui-même suite à plusieurs présentations du projet à la sous-commission. Il résulte du PV du 7 décembre 2018 que le maître d'ouvrage a présenté une vingtaine de demandes de dérogations et que l'avis de la sous-commission est favorable au projet sous réserve du respect des 25 observations indiquées dans le PV.

10/ Avis de la Direction de la Sécurité Aéronautique de l'Etat, Direction de la Circulation Aérienne Militaire : l'avis est formulé au titre de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) liée à la protection contre les perturbations électromagnétiques du centre radioélectrique de Suresnes, fort du Mont-Valérien. Il est daté du 5 décembre 2018 et il est favorable sous réserve de la mise en place d'un balisage diurne et nocturne et de la transmission du dossier au Centre National de Gestion des Fréquences de la Direction Interarmées des Réseaux d'Infrastructures et des Systèmes d'Information (DIRISI) pour avis.

11/ Avis de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité : l'avis, daté du 26 octobre 2018 est favorable sous réserve de réaliser 3 places pour PMR (au lieu de 2 actuellement prévues), dans l'auditorium de 150 places prévu au niveau ENTRESOL 2.

➢ TOME 1 : NOTICES, PHOTOS ET PIECES GRAPHIQUES DU PERMIS DE CONSTRUIRE

-PC 0 Pièces administratives : tableaux de surface, CERFA, annexes et liste récapitulative des documents joints au dossier.

- PC 1. Le Plan de situation est constitué de 2 A3 permettant d'une part, d'identifier la future construction dans l'environnement du quartier de La Défense en localisant le site à l'échelle de la commune de Puteaux (plan au 1/10000) et, d'autre part, d'indiquer cette future opération dans son environnement proche (plan à l'échelle 1/2000). Sur les 2 plans, en médaillon, le quartier de La Défense est positionné par rapport à la ville de Paris.

- PC 2. Plan de masse des constructions. Cette chemise contient 9 plans.

- Un plan de masse « état existant », permettant d'identifier le bâtiment « Le Michelet » devant être démoli (plan à l'échelle 1/500 côté 0201).
- Un plan de masse « état futur », positionnant la future construction « The Link » (plan à l'échelle 1/500 côté 0202).
- Un plan des accès « état futur » au bâtiment « The Link », indiquant le positionnement des ascenseurs, de l'accès au local vélo, des accès piétons depuis le parvis, depuis le niveau du boulevard circulaire et par les 2 passerelles et enfin l'accès livraisons (plan à l'échelle 1/350 côté 0203).
- Une planche regroupant 8 vignettes qui présentent les 8 situations futures, par niveau (échelle 1/500 côté 0204).
- Le plan des réseaux existants, niveau « rez-de-boulevard » : 20 réseaux sont identifiés y compris un ovoïde et une galerie technique, les réseaux étant notés à titre indicatif (plan échelle 1/200 côté 0205).
- Le plan des réseaux existants, niveau « rez-de-parvis » : 3 réseaux identifiés (arrosage, éclairage public et assainissement EP), les réseaux étant notés comme sur le plan précédent, à titre indicatif (plan échelle 1/200 côté 0206).
- Le plan de raccordement aux réseaux publics : sont indiqués les raccordements aux réseaux : eau potable, incendie, électricité, égouts, chauffage (Enertherm et SUC), fibre et cuivre (plan échelle 1/200 côté 0207).
- Le plan des accès VDI qui indique les entrées/sorties pour logistique et livraisons concernant la future Tour The Link (plan échelle 1/350 côté 0208).
- Un A3 présentant le repérage des surfaces relevant de la compétence de l'aménageur Paris La Défense pour ce qui concernera les aménagements extérieurs, au niveau haut, du Parvis et au niveau bas, Rez de Boulevard (échelle 1/350 côté 0209).

- PC 3 Coupes sur le projet : 3 plans (échelle 1/500 et 1/200) permettent de comprendre le fonctionnement de l'immeuble, ses circulations intérieures et les différentes hauteurs prévues pour les espaces publics et privatifs. Les différentes coupes permettent de mieux visualiser les 2 ailes de l'opération (l'aile ARCHE qui culmine à R+54 et l'aile SEINE qui comporte 39 niveaux en superstructure).

-PC 4 Notice architecturale descriptive du projet et Note sur la gestion des eaux pluviales
La chemise identifiée PC 4 contient 2 documents : le premier, côté 0401, concerne la notice descriptive du projet et le second, côté 0402, relatif à la gestion des eaux pluviales.

1/Le premier document, constitué de 51 pages, rappelle notamment dans 2 chapitres très détaillés, d'une part, l'état initial du terrain et de ses abords, et, d'autre part, le parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement en tenant compte du paysage. A noter également la présence d'un court lexique qui permet au lecteur non spécialiste de comprendre certains termes techniques et administratifs. La notice détaille le parti d'aménagement retenu, les bâtiments à construire et les dispositifs techniques particuliers et notamment :

Aménagements extérieurs fonctionnels et techniques : La notice précise que ces aménagements relèvent de la compétence de l'aménageur, l'Etablissement Paris La Défense et qu'ils sont donnés à titre indicatif. Ainsi sont rappelés: la ventilation et l'escalier de secours du parking Michelet (page13), la reconfiguration du Boulevard Circulaire à 2X2 voies (page 22), l'extension et l'aménagement du parvis induits par l'emprise dégagée par le projet côté cours Michelet (page 44), l'aménagement du nouvel espace public crée au pied du bâtiment The Link, côté boulevard circulaire (page 45), l'escalier et les ascenseurs entre le niveau boulevard circulaire et le niveau cours Michelet (page 51), le passage piétons au droit de cet escalier, assurant la liaison entre la centre ville de Puteaux et la dalle de La Défense (page 51).

Règlement urbanisme : Il est rappelé que le projet se situe dans la zone UE du PLU de la ville de Puteaux et qu'il respecte son règlement de zone. On constate en effet que la hauteur maxi 345m NGF du règlement n'est pas atteinte (l'aile ARCHE est indiquée à 271,84 NGF), et le règlement de la zone UE n'indique pas d'emprise maximale du terrain, et l'emprise du projet n'est pas concernée par un périmètre de monuments historiques.

Accès, desserte et stationnement : la notice indique que le projet se situe à proximité immédiate de nombreux types de transport en commun (RER A, métro ligne 1, réseau SNCF) ainsi qu'en limite d'un réseau viaire très développé (boulevard circulaire, A14). Le document fournit également des schémas précis d'accès concernant les piétons, depuis la dalle et depuis le niveau du boulevard circulaire. Enfin, la notice fournit les explications justifiant l'absence, dans le cadre du projet, de création d'un parc de stationnement et notamment : l'exiguïté de l'emprise, la sensibilité des fondations des bâtiments limitrophes (le Carré et le parking Michelet), la présence d'ouvrages en sous-sol (galerie technique), la nécessité de conserver des volumes disponibles pour locaux techniques et la logistique (groupes électrogènes, zones de livraison et approvisionnement pour les restaurants d'entreprise et zones d'accès et enlèvement des déchets).

Les objectifs environnementaux : l'opération poursuit l'objectif d'obtenir plusieurs certifications dont BREEM niveau « excellent », une certification HQE Bâtiment Durable et la certification WELL BUILDING standard V4, niveau « silver » et les labels « Biodivercity » et « Effinergy+ ».

La végétation et les plantations : après un rapide rappel de la faiblesse de végétation dans le secteur du projet, la notice présente l'approche retenue concernant le traitement des espaces libres dans le cadre du bâtiment projeté. La palette végétale programmée suivra 3 séquences liées à l'altitude des étages : un socle « montagnard », une partie centrale, jusqu'au 37ème étage « subalpin », et la partie haute de l'aile ARCHE comprenant les 6 jardins d'hiver, en végétaux « alpins ». A ces plantations se rajouteront les 3 jardins en terrasses (entresol, à R+1 et à R+2) et le jardin panoramique (à R+35).

Insertion, volumétrie et organisation du projet : la notice souligne la recherche, par les auteurs du projet, de l'équilibre et l'harmonie au regard des bâtiments environnants et notamment de la Tour FIRST vis-à-vis de laquelle la Tour The Link représentera le « pendant ». La maîtrise d'ouvrage décrit ensuite les particularités du projet : 130.852 m2 SP essentiellement dédiés à une activité de bureaux, 70 salles de réunion, 4 auditoriums dont 3 de 250 places, un pôle sportif avec plusieurs salles de sport, des cafétérias et restaurants, 3 ICPE à déclaration et tous les locaux techniques. L'ensemble classé, du point de vue de la réglementation, en « Code du Travail » sauf les grandes salles de conférences qui seront en ERP (Etablissements Recevant du Public). Du point de vue technique, la notice insiste sur les aspects singuliers et innovants de confort et d'économie d'énergie du projet et notamment : la « double peau », la géométrie « en écaille » de la façade vitrée, les couronnements des 2 ailes, les terrasses végétalisées en double niveau.

2/Le second document traite de la gestion des eaux pluviales : la note indique que le projet prévoit la réalisation de 2 bâches de stockage totalisant une capacité de 310 m3 de façon à assurer une contrainte supérieure à celle exigée au PLU et qui est d'un rejet maximum autorisé de 2l/s/ha.

-PC 5 Plans des façades et toitures : la chemise comporte 8 plans côtés 0501 à 0508 et présentant un plan des toitures et 7 plans des différentes vues des façades (échelle 1/200 et 1/500).

-PC 6 /7/8 Photos d'insertion : les 3 cahiers permettent : d'apprécier la perception du projet dans son environnement proche et lointain (cahier 0600); de prendre connaissance du terrain et du site proche à l'opération (cahier 0700) ; de visualiser l'environnement actuel dans le paysage lointain (cahier 0800).

-PC 10 Accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure AOT : En cas de surplomb du domaine public par des éléments d'un projet de construction (balcons, auvents), le Code de l'Urbanisme (article R 431-13), indique qu'il est nécessaire au préalable que le maître d'ouvrage de l'opération interroge l'administration gestionnaire du domaine pour obtenir l'autorisation d'occupation temporaire (AOT), et ce, dans la mesure où le domaine public est imprescriptible et inaliénable. En occurrence, s'agissant du domaine public géré par l'Etablissement Public PARIS LA DEFENSE, un courrier est joint au dossier : il s'agit de l'attestation délivrée le 27 juin 2018 par la Directrice Générale de PARIS LA DEFENSE, autorisant la SCI « The Link La Défense » de réaliser le programme de bureaux envisagé.

➢ TOME 2 : ETUDE D'IMPACT ET AUTRES PIECES REGLEMENTAIRES

-PC 11.1. Dossier Etude d'Impact. Cette étude fournit d'abord un « Préambule Général », présente à nouveau le « Résumé non technique » déjà détaillé ci-dessus, et enfin l'étude d'impact elle-même qui est constituée de plusieurs parties dont: la description du projet, des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, l'analyse des effets du projet sur l'environnement et des incidences négatives notables du projet dues aux risques d'accidents ou de catastrophes , la description des solutions de substitution examinées et les raisons du choix du projet et enfin les réflexions relatives à la restructuration du quartier Michelet.

Le document contient 516 pages A3 et il est illustré de très nombreux schémas explicatifs, photos et graphiques.

➢ Partie 1 - La description du projet

Historique et caractéristiques du projet. Le 1er chapitre de la partie « Description du projet » fournit notamment un historique du quartier grâce à des photos aériennes prise depuis 1921 et qui montrent l'évolution du secteur de La Défense (page 85). Sont ensuite fournies les caractéristiques du projet et notamment il est précisé l'approche d'optimisation des plateaux de travail et la constitution de la double peau vitrée. Cette partie présente également les démarches de labellisation et certification entreprises : d'une part, 3 certifications (HQE, BREEAM et WELL) et d'autre part, 2 labels (EFFINERGIE +2013 et BIODIVERCITY), l'ensemble présenté comme un effort dans le sens d'une forte exigence de qualité environnementale (page 128).

Phasage déconstruction. Dans le chapitre 1.3. « Caractéristiques du projet », des schémas très détaillés et bien explicites détaillent le phasage de la déconstruction (pages 134/135).

Production énergie. Le chapitre 1.4. fournit les renseignements relatifs aux alimentations chaud/froid dont la production est assurée, en partie grâce à 8 pompes à chaleur (8 PAC 2 et 4 tubes), et en partie par le biais des réseaux des concessionnaires SUC et ENERTHERM, dont les réseaux sont présents sur le secteur. Il est rappelé à ce stade que les solutions gaz et panneaux photovoltaïques ont été étudiées mais écartées compte tenu de leur manque de rentabilité et d'intégration dans l'architecture du projet envisagé (pages 141/142).

Les ICPE. Les 3 installations relevant des ICPE sont présentées (page 145), les 3 étant dans la catégorie « déclaration » dont une sous le régime « déclaration à contrôle périodique » : une centrale de groupes électrogènes, des onduleurs, pompes à chaleur utilisant des GES (gaz à effet de serre fluorés).

Déroulement et organisation du chantier. Un diagramme présente une évaluation des effectifs sur la durée du chantier : en moyenne, les 2 premières années, jusqu'à 100 compagnons/jour, la 3ème année entre 100 et 450, la 4ème année une montée progressive jusqu'à 1500 compagnons/jour, la 5ème année une baisse progressive de 1200 à 400 et enfin entre 25 et 50 compagnons les 3 derniers mois du chantier (page 148). En ce qui concerne les problèmes et nuisances liés au chantier, sont

évoqués notamment la pollution de l'air (par les gaz d'échappement et les poussières du chantier), le bruit et les vibrations, les déchets et les quantités de terres à évacuer en fonction des constatations sur site lors des fouilles de terrassement (pages 151/152).

➢ Partie 2-La description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement

Environnement urbain, viaire et transports publics. A l'aide de nombreuses photos (pages 155/160) cette partie décrit l'environnement urbain du projet, les opérations programmées et les chantiers en cours (page 165). En ce qui concerne le réseau viaire l'étude d'impact montre l'évolution programmée du boulevard circulaire vers un aménagement type boulevard urbain, à l'horizon 2030 (page 173). La question du stationnement est également traitée : l'offre globale sur le secteur de La Défense comprend une quinzaine de parcs de stationnement totalisant une offre d'environ 24000 places. Le parking Michelet, le plus proche de l'opération contient 2042 places dont une partie réservée aux abonnés (page 174). Les comptages du trafic à l'heure de pointe du matin et du soir sont fournis pour l'ensemble du réseau limitrophe à l'opération (pages 179/182). Sont aussi analysées les circulations douces (piétons et vélos). Enfin, les dessertes transports en commun existantes et en chantier (ligne EOLE et ligne 15 GPE), sont décrites et illustrées.

L'environnement administratif ce chapitre fournit les données liées notamment aux différents documents d'aménagement : SDRIF, CDT Contrat de Développement Territorial, le SDAGE et le PLU de Puteaux (pages 215/225).

Risques et contraintes. Dans cette section plusieurs types de risques et contraintes sont analysés dont notamment ceux :

- d'inondations, le site du projet étant concerné très faiblement en cas de crue mais fortement sensible en cas de remontée de nappe (page 229),
- de mouvements de terrain par retrait-gonflement ou
- en raison d'anciennes carrières,
- de transports de matières dangereuses, le boulevard circulaire de La Défense étant cependant interdit à ce type de transport (page 231),
- de transport de gaz naturel,
- technologiques, liés aux installations ICPE à autorisation ou à procédure d'enregistrement mais dont seules 4 installations ont été comptabilisées dans un rayon de 600m (page 234),
- autres risques : sismique, termites, mérules, plomb sont également analysés
- d'amiante contenue dans certains éléments des bâtiments devant être démolis
- les servitudes d'utilité publique (SUP)
- acoustiques (problème déjà évoqué page 203), sujet qui met en évidence le niveau élevé de bruit à proximité immédiate avec le boulevard circulaire et qui nécessite un traitement particulier des façades (page 243).

➢ Partie 3 – Facteurs susceptibles d'être affectés par le projet

Cette partie indique les cibles qui pourraient être affectées de manière notable par le projet. Sont rappelées notamment : la santé de la population, la biodiversité, les sources potentielles d'approvisionnement en énergie, le paysage et enfin le patrimoine culturel. L'environnement et la biodiversité font l'objet par exemple d'un large développement permettant d'évoquer notamment :

- les espaces naturels protégés à proximité du site du projet,
- la trame verte et bleue,
- le calcul de l'indice de biotope sur la commune de Puteaux (page 253),
- les ZNIEFF du secteur,
- les inventaires flore et faune réalisés (pages 256/265),
- la géologie du site et la qualité des sous-sols,
- l'analyse hydrographique,
- la localisation des captages d'eau potable (AEP= Alimentation Eau Potable) les plus proches, tableau qui recense, dans un rayon d'environ 5km à partir du site du projet, 19 captages et forages pour prélèvements dont 3 pour AEP et 16 destinés à la géothermie.
- la qualité de l'air et la réglementation en vigueur à ce sujet ; les définitions liées aux valeurs et aux seuils sont présentées (valeur limite, valeur cible, niveau critique, seuil d'information et seuil d'alerte). Plusieurs tableaux fournissent des informations sur les seuils des polluants relevés dans les 2 stations de mesure les plus proches (CNIT et Neuilly sur Seine) et une simulation numérique permettant de visualiser la situation du secteur du projet par rapport aux polluants NO2 et les particules fines (page 297).
- le climat, l'ensoleillement et les ombres portées (pages 302/309),
- les émissions de gaz à effet de serre (GES), bilan qui permet de constater une grande disparité entre les émissions de GES de Courbevoie par rapport à celles de Puteaux (235 kt à Courbevoie en 2012 et 118kt à Puteaux).
- Le paysage, qui est abordé à travers plusieurs planches avec des photos prises depuis de nombreux points de vue pour bien appréhender la situation actuelle (pages 323/344).

➢ Partie 4- Analyse des effets du projet sur l'environnement

Cette partie de l'étude d'impact analyse les effets du projet sur l'environnement, les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du projet, l'estimation des dépenses correspondantes aux mesures prévues, le suivi de ces mesures et l'effet attendu de ces mesures à l'égard des impacts du projet.

Les effets du projet sont analysés suivant un grand nombre de paramètres (page 348) :

- D'impact (directs/indirects)
- D'occurrence (successifs/simultanés)
- De temporalité (immédiat/à court, moyen ou long terme)
- De durée (temporaire, durée du chantier/permanent, en exploitation de l'ouvrage)

- D'intensité des conséquences (nulles, négligeables/modérées, fortes)
- D'étendue (ponctuel/général)
- De probabilité de survenance (faible/moyen/fort)

Enfin, toutes les incidences sont successivement analysées et notamment : sur le climat, le paysage, la biodiversité, les déchets, les transports et la circulation, la santé humaine, ces aspects étant étudiés pendant le chantier, en phase d'exploitation de l'ouvrage et aussi en prenant en compte l'impact cumulé du projet avec les autres projets en cours de réalisation. Deux tableaux récapitulent les dépenses estimatives pour la mise en œuvre des mesures ERC (éviter, réduire, compenser) :

- En phase chantier par exemple pour le rabattement de la nappe, le désamiantage, les dispositions prévues pour assurer la gestion des déchets et la propreté et la sécurité du chantier, la réalisation des parois moulées, l'ensemble estimé entre 23M€ et 24M€ HT (page 386)
- En phase d'exploitation les mesures envisagées comprennent notamment la récupération partielle des eaux pluviales, l'utilisation, dans les espaces plantés prévus dans le projet, d'une grande variété d'espèces végétales, l'installation de panneaux photovoltaïques, la gestion du tri sélectif. Cette partie est estimée à 8,6M€ HT (page 473).

➢ Partie 5 – Incidences négatives du projet sur l'environnement résultant des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet

L'étude souhaite démontrer dans cette partie l'absence d'effets négatifs notables suite à la réalisation du projet. Ainsi sont notamment soulignés (page 497) les points suivants :

- Le site du projet n'est pas dans le périmètre de l'arrêté préfectoral du 7 juillet 2017 concernant les zones à risque d'inondations
- Le site n'est pas dans une zone à risques de mouvements de terrains
- Le projet respecte les règles en vigueur dans le département des Hauts de Seine concernant le stockage des eaux pluviales
- Le site du projet n'est pas dans une zone de risques sismiques
- Le site du projet n'est pas inclus dans une zone à risques liés aux transports de matières dangereuses (TMD)

Trois sujets sont plus largement traités dans cette partie (pages 499/502) : le risque de remontées de la nappe, les risques incendie et le risque sécurité publique (attentats, menaces intrusion). Les deux premiers thèmes sont traités directement dans l'étude en fournissant les éléments techniques et réglementaires permettant de constater la conformité des dispositions prises. Le dernier thème, consacré à la sécurité publique, est traité dans un document indépendant transmis directement pour instruction aux services de l'Etat et non consultable dans le cadre de cette enquête.

➢ Partie 6 – Solutions de substitution et justification du choix du projet

Sont rappelés dans cette partie les études réalisées par l'EPADESA sur l'ensemble du quartier de La Défense et notamment l'étude urbaine réalisée par l'Atelier DE PORTZAMPARC dont il résulte la nécessité d'une plus grande ouverture de l'espace de la dalle de La Défense, vers les villes voisines et les quartiers limitrophes. L'architecture, l'emplacement et la volumétrie du projet sont donc justifiés d'une part par cette étude urbaine et, d'autre part, par la vétusté des bâtiments existants actuellement sur le site, leurs installations techniques étant en fin de vie, l'immeuble étant énergivore et nécessitant de gros travaux de désamiantage (page 506).

➢ Partie 7 – Méthodologie de l'analyse environnementale

Les méthodes utilisées dans le cadre de cette étude d'impact sont classiques : investigations sur le terrain, entretiens avec les acteurs du projet, consultation des documents disponibles et exploitation des données et informations issues des études techniques entreprises spécialement pour ce projet (page 511).

➢ Partie 8 - Auteurs de l'étude d'impact

La construction d'une étude d'impact abordant de nombreux aspects et domaines techniques différents et nécessitant les apports et les compétences de nombreux spécialistes, cette dernière partie rappelle la vingtaine de bureaux d'études qui ont participé à l'élaboration de cette étude d'impact dans des domaines aussi variés que : les déplacements, l'hydrogéologie, le conseil en sécurité incendie, l'aéraulique, la géotechnique, l'acoustique, etc (page 516).

- PC 14 Agrément bureaux. Il est prévu au Code de l'Urbanisme, article L 510-1 :

I. — « La construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation de locaux ou installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'Etat ou de son contrôle peuvent être soumis à un agrément de l'autorité administrative.

III. — Dans la région d'Ile-de-France, la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I sont, à compter du 1er janvier 1995, soumises à la procédure d'agrément, dans les conditions prévues aux I et II et dans le respect des directives territoriales d'aménagement applicables à cette région ainsi que de son schéma directeur ».

Et l'article R 431-16 g indique :

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : g) L'agrément prévu à l'article L. 510-1, lorsqu'il est exigé ;

L'agrément exigé est donc joint au dossier et il s'agit, pour le présent dossier, de l'arrêté du Préfet de la Région d'Ile de France IDF 2018-04-11-002 du 11 avril 2018 précisant que l'agrément est accordé pour un total de 135.002 m2 SP maximum pouvant être affectés à un usage exclusif de bureaux et

locaux d'accompagnement (suivant la répartition indiquée dans l'arrêté). On note à cet effet que le projet se situe en-deçà du maximum autorisé (la demande de PC indique une surface totale de 130.850 m2 SP).

- PC 16 Etude de sureté et de sécurité publique

Le Code de l'Urbanisme précise : « Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, font l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences » (article L 114-1).

Et l'article L 114-3 indique : L'étude de sécurité publique n'est pas un document communicable pour l'application du livre III du code des relations entre le public et l'administration.

Enfin, cette étude est exigée pour certaines opérations dont les constructions de plus de 70.000 m2 SP (Code de l'Urbanisme article R 114-1).
Ainsi, le présent projet étant concerné par l'établissement et la remise d'une étude de sureté et sécurité publique, il est indiqué dans le dossier d'enquête qu'elle a bien été transmise pour instruction mais elle n'est pas jointe au présent dossier d'enquête car elle n'est pas consultable par le public.

-PC 16.1. Attestation concernant la RT 2012 et l'étude des solutions énergie

Cette chemise comprend 2 documents : le formulaire d'attestation et la note de calcul pour la RT 2012. L'objet de l'ensemble est, d'une part, de fournir le calcul des isolations thermiques du bâtiment projeté, permettant de confirmer le respect de la réglementation thermique 2012, et d'autre part, de présenter l'étude de faisabilité technique et économique des solutions d'approvisionnement en énergie.

En ce qui concerne la partie « Réglementation thermique 2012 », la note rappelle les informations nécessaires pour le calcul : les caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment, le classement au bruit des façades, la gestion de l'éclairage, les systèmes de production et de distribution d'énergie.

L'ensemble de ces informations permet de calculer la consommation énergétique conventionnelle du bâtiment pour les postes : chauffage, refroidissement, éclairage, eau chaude sanitaire, ventilation et tous les auxiliaires de distribution utilisant de l'énergie.

Enfin, la note indique que la performance attendue concernant les coefficients Bbio (qui caractérise l'impact de la conception bioclimatique), dont l'orientation du bâtiment, l'éclairage naturel, les apports solaires, l'inertie des matériaux de construction et le niveau d'isolation thermique), Cep (qui exprime la consommation d'énergie primaire), et TIC (température intérieure conventionnelle, qui représente la température intérieure maximale idéale), au maximum acceptable ou au coefficient de référence.

En ce qui concerne la partie « Solutions d'approvisionnement en énergie », cette obligation réglementaire est issue du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et détaillée aux articles R111-20-1 et R111-20-2.

Il est rappelé que cette étude est destinée à favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en précisant que le maître d'ouvrage est libre de choisir la ou les sources d'énergie de la construction, mais en s'appuyant sur les conclusions de cette étude comparative.

En ce qui concerne les énergies renouvelables envisagées, l'étude fournie indique les systèmes étudiés et précise les options écartées totalement : a) les capteurs solaires thermiques ; b) le bois énergie; c) le raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération. Enfin, en tant qu'énergie renouvelable, le projet retient finalement la solution panneaux solaires photovoltaïques

Le système de production frigorifique et calorifique retenu et présenté est composé de :

- l'installation de 6 pompes à chaleur réversibles

- le raccordement sur le réseau ENERTHERM de chauffage urbain (qui présente l'avantage d'être déjà présent sur le territoire du quartier de La Défense et à proximité du site de l'opération),

- le raccordement sur le réseau de froid (SUC), également présent sur le quartier de La Défense

- PC 16.3. Récépissé de dépôt du dossier auprès de la CDSTF

Le Code de l'Urbanisme prévoit que si le projet porte sur la construction d'un bâtiment comportant un lieu sécurisé auquel ont accès les véhicules de transport de fonds (article R 431-16 l) ce qui est le cas en ce qui concerne le présent projet, le dossier du permis doit comporter le récépissé de transmission du dossier à la Commission Départementale de la Sécurité des Transports de Fonds qui doit examiner la compatibilité des dispositions envisagées avec les règles de sécurité. Ces dernières sont précisées dans le Code de la Sécurité Intérieure (articles R 613-29 et D 613-66).

-PC 25 Justificatif du dépôt du dossier ICPE

Le dossier nécessite le dépôt d'un dossier au titre des installations classées (ICPE), lié à l'installation de 3 installations soumises à déclaration :

a) une centrale pour 4 groupes électrogènes nécessaires à l'alimentation de sécurité de l'ensemble,
b) présence d'équipements frigorifiques y compris pompes à chaleur, utilisant des gaz à effet de serre fluorés
c) l'installation de 2 onduleurs

Ces installations sont décrites dans l'étude d'impact (page 145) et sont soumises à contrôle périodique ultérieur.

-PC 26 Arrêté de Permis de Démolir

La réalisation du projet « The Link » nécessitant au préalable la démolition d'un bâtiment existant, la maîtrise d'ouvrage a procédé en premier lieu, à une demande de permis de démolir dont l'arrêté est joint au présent dossier d'enquête publique. S'agissant du périmètre OIN, cet arrêté est pris au nom de l'Etat est signé par la Maire de Puteaux, Madame CECCALDI RAYNAUD et daté du 19 mars 2018.

-PC 31.1. Attestation de l'aménageur concernant un projet en zone OIN

Cette attestation est liée à la fiscalité de l'urbanisme. Normalement, et sauf exceptions prévues par les textes réglementaires, tous les constructeurs sont soumis à la Taxe d'Aménagement (C. Urbanisme L 331).

Cependant, en sont exonérés de la part communale (ou intercommunale) de cette taxe, les constructions prévues dans les périmètres (OIN), Opérations d'Intérêt National (C.U. L 331/7-4°) : Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 102-12 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

et les constructions prévues en ZAC (C.U. L 331/7-5°) : Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

Dans le présent dossier d'enquête, la Directrice Générale de l'Etablissement Public d'Aménagement « Paris La Défense » confirme par un courrier daté du 27 juin 2018 que l'EPA prendra à sa charge les travaux de viabilité et d'accessibilité de l'espace public jouxtant le projet.

-PC 33.1. Déclaration de la redevance bureaux

Cette déclaration, comme la précédente, est liée à la fiscalité de l'urbanisme. En effet, le Code de l'Urbanisme précise à l'article R 431/25-2° : Lorsque les travaux projetés sont situés dans une commune où est instituée la redevance pour les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, le dossier présenté à l'appui de la demande doit comprendre la déclaration permettant d'asseoir et de liquider la taxe mentionnée à l'article L. 520-1 du présent code.

En vertu de ce texte, le maître d'ouvrage de l'opération déclare donc les surfaces du projet passibles de la redevance : en tenant compte des surfaces déjà taxées dans le passé et des surfaces non soumises à la redevance (locaux à caractère social, vestiaires, sanitaires, stationnement), le porteur du projet déclare 73.737 m2 de bureaux taxables.

-PC 35 Promesse de concession de stationnement

La notice descriptive architecturale fournit les raisons de l'absence de création d'un parc de stationnement propre au futur bâtiment. Néanmoins, les exigences du PLU de Puteaux devant être respectées, le porteur du projet fournit la promesse d'une concession de long terme signée avec l'Etablissement Public Paris La Défense et le gestionnaire du parking Michelet, la SEPADEF.

Le nombre de places dû pour respecter le PLU de Puteaux serait de 360, plus 350 m2 dédiés au stationnement de 2 roues motorisés. L'acte produit indique l'engagement des parties pour, en ce qui

concerne Paris La Défense, mettre à la disposition du porteur du projet les places et surfaces exigées dans le parking Michelet, limitrophe à l'opération, et, concernant le bénéficiaire, payer une redevance annuelle révisable de 974.148,32€ HT. La convention est signée pour 18 ans et une compensation financière sera versée par le bénéficiaire entre la date d'obtention du PC et la date effective de prise d'effet de la Convention.

-PC 38 Dépôt de la demande d'autorisation de travaux

Cette pièce correspond à l'exigence exprimée dans le Code de l'Urbanisme qui indique (article R 431-29) : Lorsque les travaux projetés portent sur un immeuble de grande hauteur, la demande est accompagnée du récépissé du dépôt en préfecture du dossier prévu par l'article R 122-11-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le dossier auquel il est fait référence correspond aux dispositions concernant la sécurité contre les risques d'incendie. Le récépissé est daté du 21 juin 2018 et indique que le délai maximum d'instruction sera de 5 mois.

-PC 39/40 Dossier spécifique ERP

La chemise contient le formulaire CERFA 13824-03 correspondant à la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP. Le document indique que la proposition de classement est GHW2 (ce qui correspond aux immeubles de bureaux de grande hauteur de plus de 50m de hauteur) pour l'IGH, et type L (salles de conférences), N (restaurants) et T (salles d'exposition à vocation commerciale), pour l'ERP. (côté 4000). L'annexe du dossier indique que le nombre de visiteur susceptibles d'être accueillis dans la partie ERP serait de 2228 personnes (et 124 personnes employés et personnels divers). Enfin le CERFA indique que le projet comporte 3 demandes de dérogations au titre de la sécurité incendie (mais aucune au titre de l'accessibilité).

Le dossier présente par ailleurs un plan du secteur de La Défense pour apprécier les distances séparant la future construction de la Caserne des Pompiers la plus proche, qui se trouve sur le territoire du quartier de La Défense (plan côté 4001). Le plan permet de constater que la distance à parcourir est sensiblement équivalente par le trajet Nord (2,2 km), ou par le trajet Sud (2,4 km).

-PC 39 Dossier concernant le respect des règles d'accessibilité

Ce dossier est constitué :

- d'une notice Accessibilité spécifique aux ERP (côtée 3901),
- d'un plan de masse, échelle 1/500 (côté 3902),
- d'un plan rez-de-boulevard, échelle 1/200 (côté 3903),
- d'un plan entresol 1, échelle 1/200 (côté 3904),
- d'un plan entresol 2, échelle 1/200 (côté 3905),
- d'un plan rez-de-parvis, échelle 1/200 (côté 3906),
- d'un carnet « accessibilité » présentant, échelle 1/100, plusieurs points sensibles de la partie ERP/PMR.

Tous les plans ci-dessus présentent, par niveau, pour la partie ERP, les cheminements des PMR. La notice rappelle notamment la définition de l'accessibilité, les exigences réglementaires en ce qui concerne les pentes, les banques d'accueil, les cheminements intérieurs, les dispositions concernant les passages, portes sas et portiques.

-PC 40 Dossier concernant le respect des règles de sécurité incendie

Ce dossier est constitué :

- d'une notice de sécurité spécifique ERP avec la liste des 3 dérogations sollicitées (côte 4002),
- d'un carnet illustrant sur plans, les dérogations demandées (côte 4003),
- du Plan Accès Pompiers en Rez-de-Parvis, échelle 1/350 (côte 4004),
- d'un Carnet de repérage ERP (échelle 1/350), fournissant les informations concernant les issues de secours, les limites de compartimentage, les zones classées ERP pour les niveaux rez-de-boulevard, entresol 1, entresol 2 et rez-de-parvis (côté 4005),
- du plan Rez-de-Boulevard (échelle 1/200), présentant les zones ERP et non ERP (côte 4006),
- du plan Entresol 1 (échelle 1/200), présentant les zones ERP et non ERP (côte 4007),
- du plan Entresol 2 (échelle 1/200), présentant également les zones ERP et non ERP (côte 4008),
- du plan Rez-de-Parvis (échelle 1/200), présentant les mêmes informations que supra (côte 4009).
- du Plan de situation (PC 39.2), du Plan d'accessibilité extérieure (PC 39.7), d'un cahier de Plans d'accessibilité intérieure (PC 39.8), et de la Note d'accessibilité aux personnes handicapées (PC 39.10). Le formulaire CERFA indique que le dossier comporte une demande de dérogation.

La notice de sécurité indique les textes afférents à la réglementation incendie, l'effectif maximum susceptible d'être présent dans ces bâtiments, le système de désenfumage, l'éclairage de sécurité, les moyens de secours. Enfin, le dossier comporte une fiche indépendante présentant les demandes de dérogation.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Pour les besoins de cette enquête publique, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine avait adressé une demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif de Cergy Pontoise enregistrée le 4 septembre 2018.

Par décision du 10 septembre 2018 Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné comme Commissaire Enquêteur. **(pièce jointe n° 1).**

Par Arrêté DCPPAT/BEICEP n° 2018-193 du 10 décembre 2018 Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la délivrance, au profit de la SCI « Tour The Link », d'une autorisation de construire un immeuble de grande hauteur (IGH) dénommé « Tour The Link» situé 4/6 cours Michelet sur la commune de Puteaux. L'arrêté précise les dates du déroulement de cette enquête du lundi 7 janvier 2019 au vendredi 15 février 2019 inclus **(pièce jointe n° 2).**

2.2. Information du public

2.2.1 Publicité dans la presse écrite

L'insertion dans la presse a été faite dans les quotidiens suivants (art. 9 de l'arrêté) :

1ère insertion : (au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique : Code de l'Environnement R 123/11) : le mardi 18 décembre 2018

- dans LES ECHOS **(pièce jointe n° 3)** et
- dans LE PARISIEN (**pièce jointe n° 4**).

2ème insertion : (dans les huit premiers jours à partir de l'ouverture de l'enquête publique) : le mardi 8 janvier 2019

- dans LES ECHOS **(pièce jointe n° 5)** et
- dans LE PARISIEN **(pièce jointe n° 6).**

2.2.2. Affichage public

La publicité par affichage de l'avis de l'enquête publique **(pièce jointe n° 7),** a été réalisée dans les 3 villes et confirmé par un certificat d'affichage :

- sur les panneaux administratifs de la ville de Puteaux **(pièce jointe n° 8)**
- sur les panneaux administratifs de la ville de Courbevoie **(pièce jointe n° 9)**

dans les formes réglementaires (format A2 et impression sur fond jaune conformément à l'arrêté du 24 avril 2012), et dans les délais prescrits.

J'ai pu également constater que les dates de permanence et les noms du Commissaire Enquêteur y étaient correctement mentionnés.

Lors de mes présences dans les 2 mairies pour assurer les permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'accueil ou à l'entrée des hôtels de ville.

En ce qui concerne l'affichage sur, et à proximité du site de la future opération, 2 constats d'affichage ont été réalisés à l'initiative du porteur du projet, la SCI « Tour The Link » par la SCP Marielle BENSIMON et Luis BOUTANOS, huissiers de justice, 169, Bld de la République à Saint Cloud (avant le début de l'enquête et après la fin de l'enquête). Ces Procès Verbaux de Constat indiquent les points d'affichage constatés auxquels sont jointes les photos :

- 1er PV de constat du 19 décembre 2018 **(pièce jointe n° 10)**
- 2ème PV de constat du 18 février 2019 **(pièce jointe n° 11)**

2.2.3. Information dématérialisée

Une information dématérialisée concernant l'avis d'enquête avait été publié également (art. 9 de l'arrêté) :

- sur le site dédié au projet : http://tour-the-link-puteaux.enquetepublique.net
- sur la plate-forme du Ministère de l'Ecologie : https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home
- 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-2018(projets)/PUTEAUX
- Enfin, plusieurs sites dématérialisés faisaient état de l'enquête publique concernant cette opération : « lagazette-ladefense.fr », « défense-92.fr »

2.3. Consultation du dossier

2.3.1. Consultation du dossier papier

La consultation du dossier d'enquête était possible pendant les heures d'ouverture des bureaux (art.3 de l'arrêté) :

- En mairie de PUTEAUX (Pôle Aménagement Urbain)
- En mairie de COURBEVOIE (Service Permis de Construire)

2.3.2. Consultation dématérialisée

Pendant toute la durée de l'enquête cette consultation était rendue possible, également depuis tout poste informatique (art.3 de l'arrêté), ainsi que depuis un poste dédié (art.4)

- Sur le site dédié au projet : http://tour-the-link-puteaux.enquetepublique.net
- Sur la plate-forme du Ministère de l'Ecologie : https://www.projets-environnement.gouv.fr
- Depuis le poste informatique mis à disposition en mairie de Puteaux

2.4. Acquisition du dossier

Toute personne souhaitant obtenir communication, à ses frais, du dossier complet pouvait en faire la demande auprès des services de la Préfecture des Hauts de Seine (art.8 de l'arrêté).

2.5. Formulation des observations

Les personnes souhaitant déposer des observations avaient la possibilité de la faire :

- Par écrit, sur les registres mis à disposition dans les 2 mairies (art.3de l'arrêté)
- Oralement, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences dans les 2 mairies, tel que cela était indiqué sur l'Avis de l'enquête publique (art.6)
- Par voie dématérialisée, sur le registre dématérialisé (art.7 de l'arrêté)
- Par voie dématérialisée également, sur l'adresse mail de la Préfecture des Hauts de Seine : pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr (art.7)
- Par courrier, envoyé à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, en mairie de Puteaux (art. 7)

2.6. Consultation des observations enregistrées

- Les observations et propositions déposées par voie dématérialisée, étaient consultables sur le registre d'enquête dématérialisé : tour-the-link-puteaux@enquetepublique.net
- Les observations et propositions envoyées par voie postale ou écrites sur les registres d'enquête, étaient consultables au siège de l'enquête, en mairie de Puteaux, ainsi que sur le site dédié du projet : http://tour-the-link-puteaux.enquetepublique.net (art. 7).

2.7. Autres documents consultables liés au projet

Pour une analyse complète du projet, de l'historique général et du contexte de l'opération, le public pouvait consulter le PLU de la ville de Puteaux. Ce document qui ne faisait pas partie intégrante du dossier d'enquête, est disponible par voie dématérialisée ou, à la Direction de l'Aménagement Urbain.
Le PLU contient notamment les pièces qui font référence au secteur concerné. Enfin, la consultation du PLU permet, au vu du Règlement du PLU, de vérifier l'analyse de l'instruction technique du dossier et la conformité du projet avec les règles inscrites dans le Règlement.

2.8. Visites du site de l'opération

Pour prendre connaissance de l'environnement de l'opération et pour apprécier l'insertion dans le site du futur immeuble, j'ai effectué deux visites du site le dimanche 28 octobre 2018 et le mercredi 2 janvier 2019.

2.9. Les réunions

Pour les besoins de cette enquête ont été organisées 3 réunions :

1/ Une réunion préparatoire à cette enquête publique a eu lieu le mercredi 31 octobre 2018 dans les locaux du porteur du projet, GROUPAMA Immobilier au 150, avenue des Champs Elysées, à PARIS en présence de l'aménageur Paris La Défense et du maître d'ouvrage GROUPAMA Immobilier. Etaient présents :

Monsieur Laurent DE LONGRAYE, Directeur Technique CAPTIM, AMO du projet « The Link »
Monsieur Cyril CHERIAN, Responsable de Programme, GROUPAMA Immobilier
Monsieur Patrick BALLOUX, Directeur de Projet, PCA-STREAM, architectes
Madame Alexia ROBBES, Avocate à la Cour, BAKER McKENZIE
Madame Myriam DIGUET, Directrice de Pôle, Direction de l'Aménagement, PARIS LA DEFENSE
Madame Brigitte ONDET, PARIS LA DEFENSE
Monsieur Adrien LARCADE, PARIS LA DEFENSE
Monsieur Jean-Yves MARTIN, Directeur Général, URBA CONSEIL
Monsieur Eric MORILLON, Responsable d'études, URBA CONSEIL
Adrian BOROS, Commissaire Enquêteur

Le contexte de l'opération ainsi que la présentation du contenu du dossier du point de vue de l'instruction réglementaire du Permis de Construire ont été évoqués. Des réponses ont été apportées également à l'ensemble de questions soulevées par le commissaire enquêteur.

2/ Une réunion complémentaire en présence du porteur du projet a eu lieu à ma demande le 5 février 2019 au siège de GROUPAMA Immobilier au 150, avenue des Champs Elysées à Paris. Sont évoquées lors de cette réunion les questions soulevées dans les observations formulées sur le registre dématérialisé et les éléments de réponse pouvant être fournis au commissaire enquêteur sur ces sujets.
Etaient présents à cette réunion :

Monsieur Laurent DE LONGRAY, Directeur Technique CAPTIM, AMO du projet « The Link »
Madame Alexia ROBBES, Avocate à la Cour, BAKER McKENZIE
Monsieur Grégoire BOURGEOIS, société EVIDENCE, assurant une mission de communication
Adrian BOROS, commissaire enquêteur

3/ Enfin, j'ai sollicité un rendez-vous avec Madame la Maire de Puteaux afin de connaitre son analyse du projet qui doit s'implanter sur le territoire de la commune de Puteaux. Cette réunion a eu lieu le 14 février 2019 en Mairie de Puteaux. Etaient présents :
Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD, Maire de Puteaux et Vice-présidente de PARIS LA DEFENSE
Monsieur Vincent FRANCHI, Maire Adjoint
Madame Antoinette PIONNIER, Chargée de Mission auprès du Directeur Général des Services
Adrian BOROS, commissaire enquêteur

2.10. Déroulement et clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 7 janvier 2019 au vendredi 15 février 2019 inclus, soit pendant 40 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la Mairie de Puteaux, 131 rue de la République, mais la publicité par affiches, la consultation du dossier et la possibilité de formuler des observations sur un registre papier, ainsi que des permanences du commissaire enquêteur, avaient été prévues également en Mairie de Courbevoie.

Un dossier **(pièces jointes n° 12 et 13)** et un registre **(pièces jointes n° 14, 15 et 16)** étaient mis à la disposition du public dans chacune des 2 mairies concernées par cette enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture :

A la mairie de Puteaux, Pôle Aménagement Urbain, au 131, rue de la République :
Les lundis et mercredis de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et les vendredis de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
A la Mairie de Courbevoie, Service Permis de Construire, 1er étage de l'Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville :
Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h15 et de 13h à 17h30 ; les mardis de 13h à 17h30.

De plus, et ce pendant toute la durée de la présente enquête publique, le dossier d'enquête était également consultable à partir d'un poste informatique situé à la mairie de PUTEAUX aux mêmes horaires d'ouverture et accès que ceux indiqués sur l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

J'ai pu vérifier, pendant mes permanences, que le service Accueil dans les deux mairies concernées aiguillait correctement les administrés vers le bureau ou était situé le commissaire enquêteur.

Le public pouvait également prendre connaissance du projet mis à l'enquête publique ainsi que de l'ensemble des pièces constitutives du dossier sur le site dédié de la Préfecture des Hauts de Seine. A partir de ce site, le public pouvait également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé. Enfin, les observations éventuelles pouvaient être transmises également via l'adresse dédiée de la préfecture.

Il apparait, à la lumière des indications fournies ci-dessus, que la procédure réglementaire en ce qui concerne les formalités de publicité, a été bien respectée.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de 6 permanences telles qu'elles avaient été fixées par l'article 6 de l'arrêté préfectoral :

- Le lundi 7 janvier 2019 de 9h30 à 12h, à la mairie de Puteaux
- Le mardi 15 janvier 2019 de 14h à 17h, à la mairie de Courbevoie
- Le samedi 26 janvier 2019 de 9h à 12h, à la mairie de Puteaux
- Le lundi 4 février 2019 de 15h à 18h, à la mairie de Puteaux
- Le jeudi 7 février 2019 de 14h30 à 17h30, à la mairie de Courbevoie
- Le vendredi 15 février 2019 de 14h à 17h, à la mairie de Puteaux

A l'expiration du délai de l'enquête j'ai clôturé les 2 registres d'enquête le vendredi 15 février 2019 à la Mairie de Puteaux et le registre ouvert à la Mairie de Courbevoie, et ce, conformément à l'arrêté DCPPAT/BEICEP n° 2018-193 du Préfet des Hauts de Seine du 10 décembre 2018.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. La participation du public, a été particulièrement forte en ce qui concerne le registre dématérialisé, mais très faible sur les registres papier mis à disposition dans les 2 mairies, de Puteaux et de Courbevoie. Enfin, quelques rares observations orales ont pu être notées auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Conformément à l'article R 123/18 du Code de l'Environnement, le Commissaire Enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un Procès Verbal de synthèse **(pièce jointe n° 17)** qu'il a remis en mains propres à Monsieur Roland CUBIN lors d'une réunion de restitution qui a eu lieu le vendredi 22 février 2019 dans les locaux de GROUPAMA IMMOBILIER. Le PV de synthèse était accompagné de la copie complète de l'ensemble des observations enregistrées au cours de cette enquête publique (140 pages).

Lors de cette rencontre les principaux thèmes liés à cette enquête ont été abordés et le commissaire enquêteur a fait part également de ses interrogations. Il a été ensuite convenu du planning de rendu du Mémoire en réponse du Maître de l'Ouvrage.

Par courriel en date du vendredi 8 mars 2019 le Maître de l'ouvrage a transmis au Commissaire Enquêteur son mémoire en réponse (18 pages A3) **(pièce jointe n° 20).** Ce mémoire était accompagné d'une pièce jointe, le Cahier des Chantiers à Faible Nuisances rédigé par l'Etablissement Public PARIS LA DEFENSE (18 pages).

2.11. Documents complémentaires à l'enquête publique

Au cours de la lecture et de l'analyse des pièces constituant le dossier de l'enquête publique et pour la bonne compréhension de l'historique et de la procédure, il m'est apparu nécessaire de réclamer auprès du Maître de l'Ouvrage ou des services municipaux, de rechercher directement, ou de consulter, un certain nombre de documents complémentaires. Certaines, parmi ces pièces sont en libre consultation, et certaines ont été jointes au présent rapport.

- Le PLU de la ville de Puteaux (en libre consultation à la Mairie et sur internet)
- La loi du 27 février 2007 concernant les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de La Défense (disponible sur internet)
- Le décret du 20 août 2007 précisant les Orientations Générales d'Urbanisme (disponible sur internet)
- Le dossier de presse élaboré par GROUPAMA et PCA STREAM lié au lancement du projet, disponible sur internet depuis le 17 mai 2017 **(pièce annexe n° 1)**
- Extrait de la consultation réalisée par le groupe TOTAL auprès de ses salariés entre le mois de mai et le mois de juillet 2017 concernant le choix du futur siège social de la société **(pièce annexe n° 2)**
- Avis favorable de Madame la Maire de Puteaux en date du 20 juillet 2018 concernant la demande de Permis de Construire la tour LINK **(pièce annexe n° 3).**

2.12. Concertation préalable

Le Maître de l'Ouvrage n'a pas effectué de concertation publique préalable celle-ci n'étant pas obligatoire dans la procédure qui concerne cette enquête.