

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

Commune de PUTEAUX

ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE
préalable à la délivrance d'une autorisation de construire
d'un ensemble immobilier dénommé
« Les Tours SISTERS » sur la commune de PUTEAUX

RAPPORT
DE L'ENQUÊTE

Antony, le 17 janvier 2017

La demande d'autorisation de construire a été déposée en mairie de PUTEAUX par la Société CNIT-DÉVELOPPEMENT, filiale de UNIBAIL-RODAMCO, désignées ci après dans la suite du rapport, par le terme " Maître d'Ouvrage".

Le présent document comprend deux parties distinctes

- **Le rapport et ses annexes**
- **Les conclusions motivées**

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation, afin d'éviter qu'un document vienne à s'égarer.

A ces deux documents, et en complément des annexes au présent rapport, le commissaire enquêteur adresse à la Préfecture, au Tribunal Administratif et au Maître d'Ouvrage (par l'intermédiaire de la Préfecture), un CD-ROM de pièces jointes comprenant divers fichiers qui peuvent être utiles à l'instruction du présent dossier.

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

I	PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	3
I.1	Historique du projet.....	3
I.2	Objet de l'enquête.....	4
I.3	Cadre juridique de l'enquête.....	4
I.4	Présentation sommaire du projet.....	4
I.5	Composition du dossier soumis à l'enquête.....	9
II	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE	16
II.1	Concertation avant l'enquête.....	16
II.2	Organisation de l'enquête.....	16
II.3	Déroulement de l'enquête.....	19
III	EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	23
III.1	Généralités – PV de Synthèse des observations	23
III.2	Classement des observations	24
III.3	Analyse des observations et éléments de réponse.....	26
IV	CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUETE	54

ANNEXES

Préambule : Pour alléger la rédaction du présent rapport, les abréviations usuelles pour ce type d'enquête ont été largement utilisées ; le lecteur pourra trouver, si nécessaire, leur signification en annexe n°1.

Les renseignements donnés sur la commune sont issus :

- ❖ du dossier d'enquête,
- ❖ des sites internet de tous les intervenants (Préfecture, villes de PUTEAUX et COURBEVOIE, Maître d'Ouvrage et EPADESA)
- ❖ d'autres sources citées dans la suite du rapport.

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I – 1 - HISTORIQUE DU PROJET

Un Plan de Renouveau de La Défense a été initié en 2006 pour lutter contre le risque d'obsolescence menaçant alors le quartier d'affaires.

Ce Plan décidé le 25 juillet 2006, par le gouvernement de l'époque a été adopté par le Conseil d'Administration de l'E.P.A.D., le 21 décembre 2006.

Pour la zone dite de la "porte Nord" sur lequel est situé le projet soumis à la présente enquête, le "Plan de Renouveau" prévoyait :

- la requalification du boulevard circulaire (à l'époque à caractéristique autoroutière) en boulevard urbain,
- la création d'une large dalle de liaison entre le Faubourg de l'Arche (commune de COURBEVOIE) et la place Carpeaux (commune de PUTEAUX), assurant par une passerelle, la connexion de COURBEVOIE et de son pôle universitaire "Léonard-de-Vinci" avec le secteur de la Défense,
- la possibilité de la réalisation d'une tour de grande hauteur.

Pour cette tour, un concours d'architectes a été lancé dès 2006, conjointement par l'E.P.A.D. et la S.C.I. CNIT Développement (Maître d'ouvrage de ce projet d'I.G.H.)

Parmi les dix projets présentés, c'est celui de la tour PHARE conçu par l'architecte Thom MAYNE (cabinet Morphosis), qui a été retenu le 27 novembre 2006.

Ce projet d'une hauteur de 300 mètres environ, représentait 147 000 m² de surface (S.H.O.N.) principalement de bureaux, sur 76 étages, dont 6 en infrastructure.

Il enjambait la passerelle Carpeaux, imposant ainsi sa démolition-reconstruction et en conséquence la réalisation d'une passerelle provisoire pendant les travaux.

Le permis de construire a été accordé le 6 août 2010, suite à une enquête publique tenue du 3 mai au 5 juin 2010.

Les difficultés rencontrées pour faire aboutir ce projet ont conduit CNIT Développement et l'E.P.A.D.E.S.A. (ex-E.P.A.D.) à rechercher un projet alternatif permettant de conserver la passerelle Carpeaux.

La conception de ce nouveau projet (Tours SISTERS), soumis à la présente enquête a été confiée à l'architecte Christian DE PORTZAMPARC.

Il comporte 2 tours (hauteurs de 219 et 121 mètres) reliées par un pont au-dessus de la passerelle Carpeaux, intégralement conservée.

La surface totale de plancher (95 021 m²) est constituée par des bureaux (69 681 m²), un hôtel, des surfaces de restauration et de commerces.

CNIT Développement a déposé une demande de permis de construire en mairie de PUTEAUX, le 25 juillet 2016.

I – 2 – OBJET DE L'ENQUÊTE

La surface de plancher (S.D.P.) des tours SISTERS étant supérieure à 40 000 m², le code de l'environnement prescrit que son projet est soumis à une étude d'impact: article L.122-1 et rubrique n°36 du tableau joint en annexe de l'article R.122-2.

En conséquence une enquête publique est obligatoire, préalablement à la délivrance du permis de construire. (Article L.123-2)

L'objet de l'enquête qualifiée d'environnementale est donc de consulter le public sur le projet de permis de construire, étant précisé que l'étude d'impact, y compris son résumé non technique, l'avis de l'Autorité environnementale et le dossier de demande de permis de construire doivent faire parti du dossier d'enquête (article R.122-6).

Le contenu de cette étude d'impact est fixé par l'article R.122-5 du même code.

L'enquête est organisée par le Préfet (article R.122-7).

Nota: les articles du code cité ci-avant ayant été modifiés suite à l'article 1 du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 – les versions citées sont celles du code de l'environnement antérieures à la date du 25 juillet 2016; date du dépôt du dossier de demande de permis de construire.

I – 3 – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

En complément des articles du code de l'environnement cités ci avant, la pièce n°3 (Volume V0) du dossier d'enquête précise le cadre juridique et administratif de la présente enquête.

Cette liste est complétée de façon non exhaustive, par quelques prescriptions concernant plus spécifiquement le dossier de demande de permis de construire.

- **Code de l'environnement:** L.114-1 et suivants, L.123-1 à L.123-19, L.511-1 et suivants, L.583-1 et suivants, R.114-1 et suivants, R.122-5, R.122-17, R.123-1 à R.123-27, R.583-1 et suivants.
- **Code de l'urbanisme:** R.111-3, R.114-1 et suivants, R.423-57, R.431-29.
- **Code de la Construction et de l'habitat:** R.111-17-19, R.122-2, R.122-5, R.122-11-3, R.123-2.

I – 4 - PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET

La description du projet donnée dans ce chapitre est extraite principalement du résumé non technique de l'étude d'impact.

4.1. Présentation générale

Conçu par l'architecte Christian de PORTZAMPARC, le projet soumis à la présente enquête environnementale, est un Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.) composé de 2 tours (T1 et T2) reliées par un pont. Il est dénommé: les « Tours SISTERS »,



Intégrant une partie de l'emprise définie par la passerelle Carpeaux, reliant le quartier d'affaires de La Défense (commune de PUTEAUX) au Sud, et le quartier du Faubourg de l'Arche (commune de COURBEVOIE) au Nord, le site, localisé sur le territoire de la commune de PUTEAUX s'inscrit dans un secteur stratégique à proximité notamment de La Grande Arche et du CNIT.

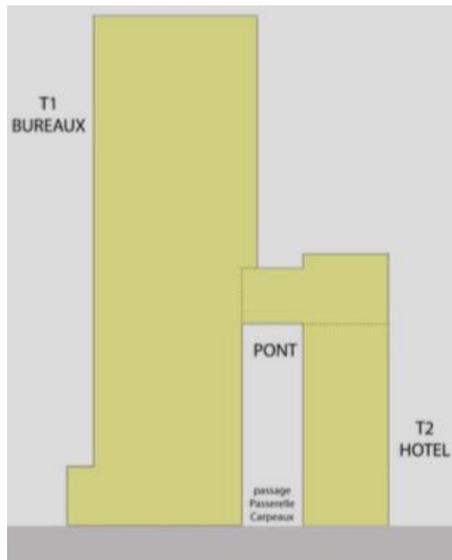
Le site est très contraint en particulier par: le boulevard circulaire, le tronçon résiduel

du viaduc du Havre, les voies ferrées de la ligne L du réseau SNCF de la gare Saint-Lazare et la Route de la Demi-Lune.

La surface totale de planchers (S.P.) est de 95 021 m², à destinations principales de bureau (69 681 m²) et d'hôtel (20 580 m²), comprenant également des surfaces de restauration sociale (4 702 m²) et de commerce (58 m²).

La tour T1 comprend:

- 3 niveaux en infrastructures, pour des locaux techniques,
- 2 niveaux en médiastructures, pour des aires de livraison, parkings vélos et visiteurs, ainsi que les locaux techniques concessionnaires,
- 51 niveaux en superstructure pour les bureaux surmontés par des terrasses. Au 21^{ème} étage, un niveau technique est prévu et correspond au premier niveau du Pont.

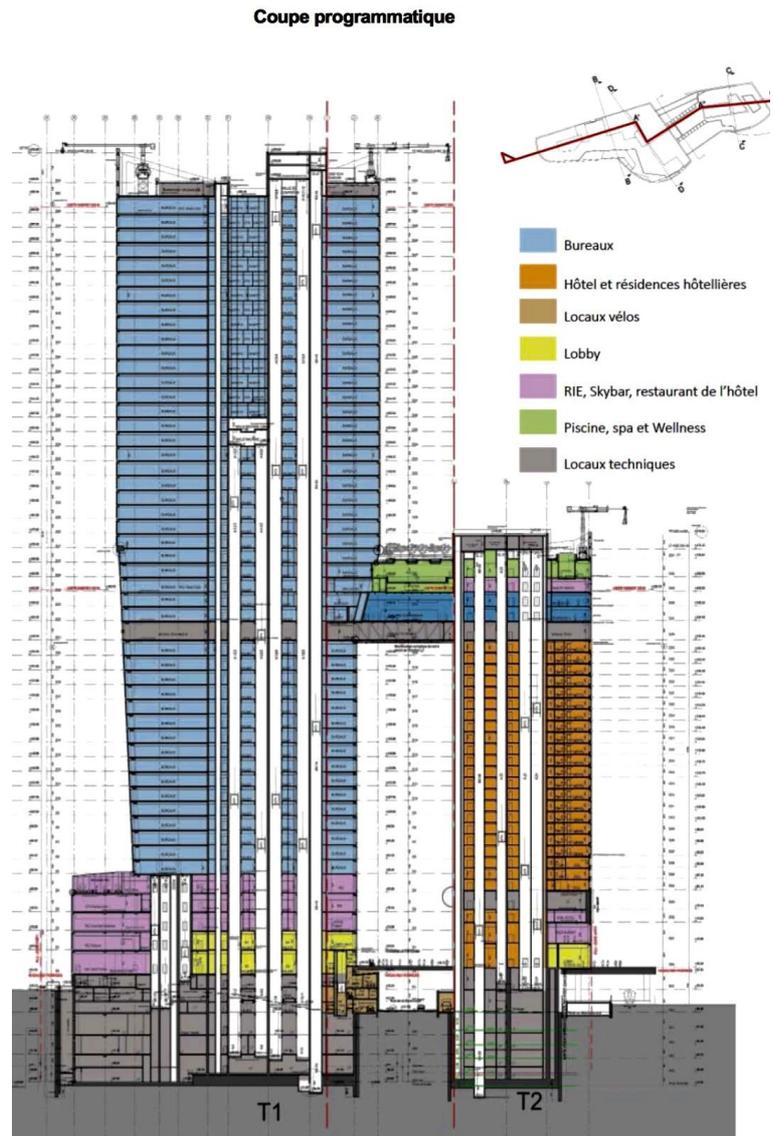


La tour T2, comprend:

- 4 niveaux en infrastructure, pour des locaux techniques,
- 2 niveaux en médiastructure, pour l'aire de livraison, et le parking vélo,
- 31 niveaux en superstructure pour les surfaces d'hôtellerie, à l'exception du 26^{ème} niveau (locaux techniques en liaison avec la tour T1 par le niveau inférieur du Pont).

Rattaché à la tour T2, le Pont comporte en particulier :

- au niveau inférieur, les locaux techniques en liaison avec les 2 tours (26^{ème} niveau de la tour T2),
- au 27^{ème} et 28^{ème} niveaux un centre de conférences et ses espaces annexes ainsi qu'une cuisine et une terrasse,
- une terrasse accessible depuis les espaces de restauration du niveau D29 de la tour T2,



4.2. Projet architectural

Bénéficiant d'une position exceptionnelle entre deux bâtiments emblématiques de La Défense que sont le CNIT et la Grande Arche, sur la place la plus active du quartier d'affaires, le projet se développe cependant sur un site particulièrement exigu et contraint.

Les deux tours du projet trouvent alors leur surface en hauteur, en se développant en porte-à-faux vers l'esplanade.

Tirant partie de la forme irrégulière du terrain, trois feuilles incurvées, coques structurelles conçues comme des voiles « percés », se développent sur les façades des tours.

Ces coques structurelles, enveloppant les corps de bâtiments dans les étages bas, sont recouvertes par une peau protectrice de verre sérigraphié de fines lignes blanches laissant passer la vue mais filtrant les UV.

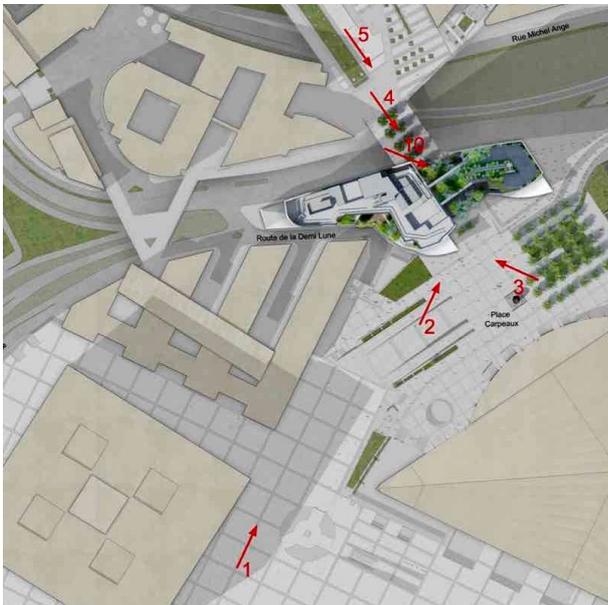
Au-dessus de ces coques, des volumes cubiques s'étagent et forment une falaise habitée.



Point de vue 1



Point de vue 2



Repérages des points de vue 1, 2 et 3 et 5



Point de vue 3

Le parti paysager:

L'objectif du concept paysager du projet des Tours SISTERS qui accompagne le projet architectural est double :

- Depuis le parvis et dans la Skyline de la Défense, marquer la présence du végétal au droit des Tours SISTERS par touches circonstanciées.
- De l'intérieur, proposer des séquences paysagères de proximité qui entretiennent des impressions de rez-de-jardin quel que soit l'étage où elles se situent.

Ce concept paysager s'appuie sur le rappel de la végétation qui colonise les milieux arides de falaises ou de pitons rocheux et notamment au droit des replats et niches où l'humus a pu s'accumuler; il se décline toutefois différemment entre les deux tours du projet :

- Concernant la tour T1, la succession des loggias dans le repli de la paroi constitue une verticale de refuges à la végétation qui se superpose pour s'évaser sur la partie supérieure.
- Concernant la tour T2, sa base et son sommet marquent des plateaux à l'horizontale, propices à l'installation d'une couverture végétale.



Point de vue 5

4.3. Le fonctionnement des tours:Stationnements et accès

A partir de la place et de la passerelle Carpeaux de nombreux accès piétons sont prévus pour chacune des deux tours.

Les accès motorisés pour les visiteurs (4 places prévues), livraisons et collectes des déchets se font à partir de la route de la Demi-Lune ou de la rue Valmy.

Pour les véhicules légers, 70 places sont prises en concession dans le parking Coupole-Regnault.

Les accès vélos se font par la place Carpeaux par un monte-vélo (tour T1) ou à partir de la route de la Demi-Lune (Tour T2); 141 emplacements sont prévus pour la tour T1 et 12 pour la tour T2.

Les accès actuels pour les taxis sont conservés et les accès de secours se feront par la place Carpeaux, accessible par le boulevard circulaire.

Circulations verticales

De nombreux ascenseurs sont prévus dans chaque tour, ainsi que des monte-charges.

Restauration

Le projet des Tours SISTERS compte au sein de chacune des deux tours, différentes entités et formules de restauration :

- pour la tour T1 (niveaux D00 à D04), 4 types de restauration (2800 couverts par jour),
- pour la tour T2, au niveau D01 un restaurant de 150 places, au niveau D25 un bar lounge et au niveau D29 un restaurant panoramique de 74 places et un bar panoramique de 71 places.

Réglementation thermique

Le dossier d'étude d'impact (page 24) expose les deux solutions envisagées pour aller au-delà de la Régulation Thermique (RT) 2012. Il précise qu'un système de récupération de chaleur est prévu pour les eaux grises et sur les locaux techniques dédiés à la piscine.

Réglementation "sécurité incendie"

Le dossier de demande de permis de construire respecte les codes de l'urbanisme (R.122-11-3) et de la construction et de l'habitat (R.122-2 et R.122-5).

Réglementation en matière d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.)

Le dossier comprend l'ensemble des dispositions prévues dans le cadre du permis de construire, dans le respect des réglementations pour les P.M.R. (déficiences visuelles et intellectuelles, auditives et motrices), ce pour un I.G.H., Établissement Recevant du Public (E.R.P.).

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)

Les installations prévues dans le cadre des I.C.P.E. sont les installations de groupes frigorifiques, les pompes à chaleur et chambres froides, l'installation de cinq groupes électrogènes à moteur thermique, le stockage de liquides inflammables et les ateliers de charges d'accumulateurs.

Toutes ces installations sont soumises à déclaration selon les rubriques de la nomenclature des I.C.P.E., à l'exception du stockage de liquides inflammables.

Aucune n'est soumise à autorisation, ce qui impliquerait une enquête publique sur ce thème.

4.4. Objectifs environnementaux du projet

Le projet des Tours SISTERS constitue l'expression d'une forte exigence de qualité environnementale et de performance énergétique de la part du Maître d'Ouvrage puisqu'il s'inscrit dans une démarche ayant pour objectifs l'obtention de :

- la certification HQETM NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE référentiel 2015 (niveau EXCEPTIONNEL pour les bureaux, et EXCELLENT, pour l'hôtel),
- la certification BREEAMTM International 2013 (niveau OUTSTANDING, et à minima EXCELLENT,
- la certification WELLTM appliquée aux bureaux

4.5. Impacts environnementaux

Ce thème est l'objet même de l'étude d'impact; la description des thèmes étudiés est donné au chapitre I-5 ci-après et plus spécifiquement au paragraphe B – volume 2 – Pièce PC11 et son additif.

4.6. Impacts phase travaux

La durée prévisionnelle du chantier est de 40 mois, non compris les phases de préparation du chantier et les travaux préparatoires, (6 mois environ).

Les principales phases du chantier sont la réalisation des parois moulées (5 mois), celle des appuis, les terrassements (4 mois), la réalisation des infrastructures et médiastructures (7 mois), puis des superstructures (12 mois) et du pont (6 mois).

Le détail des mesures proposées dans l'état actuel des études figure dans l'étude d'impact (pages 365 à 381) et dans son résumé non technique (pages 49 à 51).

Le lecteur trouvera ci après les éléments essentiels de ces impacts:

Notons au préalable, une volonté commune à l'E.P.A.D.E.S.A. et au Maître d'Ouvrage d'appliquer la mise en place, dès la conception de ce projet, d'un chantier à faibles nuisances.

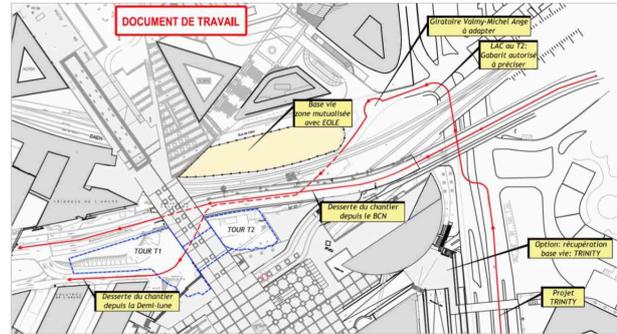
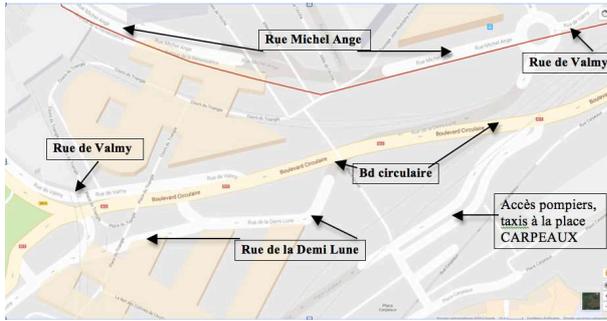
Une information sera régulièrement donnée aux riverains, par différents moyens tels que: réunions, visites, affichage et boîte aux lettres, internet et réseaux sociaux.

Accès et espaces publics

Le dossier donne des plans de contraintes aux niveaux Rue et Dalle avec notamment les accès pompiers et les flux actuels de circulation des véhicules et des piétons.

Les véhicules nécessaires au chantier desserviront le site via deux itinéraires :

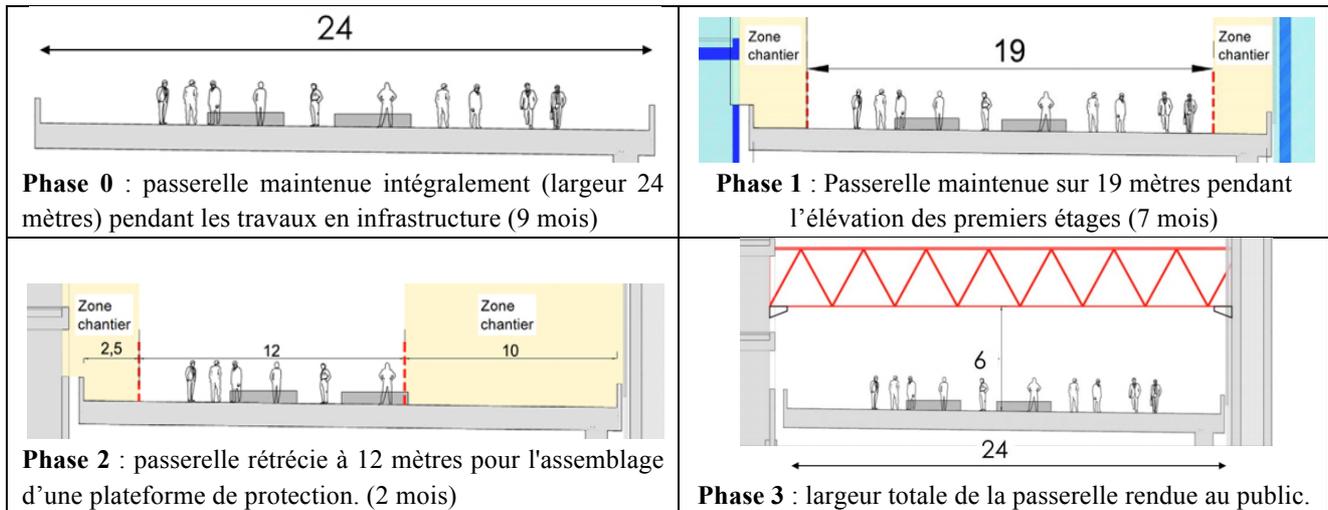
- Un premier itinéraire empruntera la Route de la Demi-Lune / la rue de Valmy (depuis la rue Serpentine ou le tunnel de l'A14 / contre allée de la Division Leclerc),
- Un second itinéraire empruntera le Boulevard Circulaire, depuis la zone logistique mise en place par l'E.P.A.D.E.S.A. pour le stationnement des camions et la régulation de leur trafic.



Selon les phases de chantier, des voies pourront être temporairement neutralisées ou réduites.

Circulation des piétons (Passerelle Carpeaux)

La circulation des piétons est maintenue sur la passerelle Carpeaux, y compris en phase chantier. Des aménagements impliquant un platelage de protection et une réduction ponctuelle de largeur seront réalisés afin de garantir la sécurité du cheminement.



La plate-forme de protection (en rouge) installée à 6m de hauteur protège des nuisances (poussière, bruit) ; un éclairage public y est installé.

I-5 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces ou éléments exigés en application de l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

Il est composé de 4 dossiers

- Un dossier dénommé "V0" comprend la notice générale du dossier et les pièces administratives du dossier.
- Trois dossiers "V1, V2 et V", contenant l'ensemble des pièces règlementaires du dossier de permis de construire.

Les documents sont au format A4, A3 ou sous forme de plans de format A1 ou plus grand. (L'indicatif A1 concerne tous les plans quel que soit leur format)

A - DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE (Volume "0")

0 – Notice Générale de Présentation

11 A4

Cette notice a pour objet de présenter l'enquête, d'en donner la composition de son dossier et de donner des éléments pratiques pour guider le lecteur (5 pages).

Un sommaire détaillé des pièces du dossier est donné en annexe (6 pages).

1 – Arrêté Préfectoral	5 A4
• Arrêté portant ouverture de l'enquête en date du 17 octobre 2016.	
2 – registre de l'enquête de l'enquête publique	32A4
Registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur.	
3 – Informations Juridiques et administratives	3 A4
Ce document donne les références des textes réglementaires régissant:	
- l'étude d'impact,	
- l'enquête publique.	
Il précise les modalités de l'insertion de l'enquête dans la procédure relative à l'opération.	
4 – Étude d'impact (EI)	50 A4
Cette pièce reprend les pages 17 à 65 de l'étude d'impact avec une édition au format "A4 – paysage" obtenue par réduction du format A3 de l'édition originelle.	
Cette étude d'impact constitue une des deux pièces "PC11" donnée dans le volume 2.	
5 – Avis de l'Autorité environnementale sur le projet	10 A4
Cet avis établi par la préfecture de la Région Île-de-France vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en considération dans le projet.	
6 – Additif à l'étude d'impact	42 A4
Cette pièce est une édition au format "A4 – paysage" obtenue par réduction du format A3 de l'édition originelle.	
Cet additif à l'étude d'impact constitue une des deux pièces "PC11" du volume 2.	
Elle a pour objet de répondre aux observations et souhaits de complément de l'autorité environnementale, voir Pièce n°5.	
7 – Avis rendus sur le dossier de permis de construire	28 A4
Cette pièce est constituée par les 5 avis reçus avant le début de l'enquête :	
1. Le Procès-verbal n°687/16 de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les E.R.P. et les I.G.H. (23 A4)	
2. L'avis du Département des Hauts-de-Seine sur le raccordement au réseau public d'assainissement. (2 A4)	
3. L'avis de l'EPADESA. (1 A4)	
4. L'ENEDIS (Ex ERDF), pour le raccordement du projet au réseau électrique. (1 A4)	
5. L'avis de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité. (1 A4)	

B - DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Volume 1

PC0 – Formulaire:	35 A4 + 2A3
- récépissé de dépôt.	1 A4
- Demande de Permis de construire (cartouche + Récépissé non rempli + Cerfa N°13409*5- pages 1 à 9/17).	11 A4
- A1-Annexe – Description de l'assiette du projet (cadre 3.1).	8 A4 + 2 A3
Ce document permet d'identifier les parcelles concernées par le projet.	
Il comprend un cartouche+ pages 1 à7/7 + 2 plans de repérage,	
- A2-Annexe – Bordereau des dépôts des P.J. à la demande de P.C.	6 A4
Ce document comprend la liste exhaustive des pièces (P.J.) qui peuvent être demandées pour l'instruction du permis de construire (P.C.). Il comprend un cartouche et les pages 10 à 14/17.	
- A3-Annexe – Bordereau des dépôts des P.J. à la demande de P.D.	2 A4

Ce document comprend un cartouche et un bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions (1 page).

- Autres pièces 7 A4
 - Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et d'aménager (pages 15/17 à 17/17, soit 3 A4).
 - Imprimé cerfa N°51190#04 (notice d'information pour les demandes d'urbanisme – pages 1/2 et 2/2, soit 2 A4).
 - Imprimé cerfa N°51191#04 (notice d'information pour la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions: pages 1 et 2/2, soit 2 A4).

Les documents de la pièce PC0 sont regroupés dans une sous chemise.

PC1 – Plan de situation du terrain comprenant: 2 A3
un cartouche et un plan (1/15000° au format A3).

Le document de la pièce PC1 est placé dans une sous chemise

PC2 – Plans de masse comprenant un cartouche: 1 A4
et 9 plans (1/250°) numérotés PC2.1 à PC2.9. 9 A1

Les documents de la pièce PC2 sont regroupés dans une sous chemise.

PC3 – Plans en coupe du terrain et de la construction comprenant: 1 A4
un cartouche et un plan (A3) de repérage des coupes (PC3.1), 2 A3
et 3 plans (1/200°) numérotés PC3.2 à PC3.4. 3 A1

Les documents de la pièce PC3 sont regroupés dans une sous chemise.

PC4 – Notices décrivant le terrain et présentant le projet comprenant:

- un cartouche général. 1 A4
- PC4: notice architecturale (cartouche + pages n°4 à n°57 au format A3). 55 A3
- PC4.A1: Annexe – Notice structure. 36 A4
- PC4.A2: Notice fluides (8 pages au format de 1/9 à 8/9 – pas de page 9/9). 8 A4
- PC4.A3: Annexe.
Notice de maintenance des façades (cartouche, sommaire et pages 1/33 à 31/33) 33 A3
Nota: les pages 32/33 et 33/33, n'existent pas.
- PC4.A4: Note Branchements réseaux aux concessionnaires 6 A4

Les documents de la pièce PC4 sont regroupés dans une sous chemise.

PC5 – plan des façades et des toitures comprenant:

- un cartouche général. 1 A4
- un plan de repérage (avec le même cartouche que le cartouche général). 2 A3
- PC5: un dossier de plans. 9 A1
 - PC5.1: un plan de toitures (éch: 1/200°) au format A1.
 - PC5.2 à PC5.9 : 8 plans (éch: 1/200°) au format A1, des élévations (Nord, Sud, Ouest et Est de T1; respectivement de T2).

Les documents de la pièce PC5 sont regroupés dans une sous chemise.

PC6 – Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement comprenant: 13 A3

- un cartouche et un sommaire (2 pages au format A3).
- PC6.1: une vue en plan de repérage des points de vue (1A3).
- PC6.2 à PC6.11: 10 points de vue (10 photomontages au format A3).

PC7 – Reportage photographique permettant de situer le terrain dans l'environnement proche comprenant: 8 A3

- un cartouche et un sommaire (2 pages au format A3).

- PC7.1 et PC7.2: une perspective aérienne et un repérage des points de vue.
- PC7.3: 4 pages au format A3 avec 9 points de vue.

PC8 – Reportage photographique permettant de situer le terrain dans le paysage lointain: 11A3

- avec un cartouche et un sommaire.
- PC8.1: une perspective aérienne.
- PC8.2: un repérage des points de vue.
- PC8.3: 7 Points de vue (7 photomontages).

PC10 – l'accord du gestionnaire 5 A4

pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, comprenant 4 lettres (DEFACTO, Préfet, EPADESA et DRIEA).

Les documents des pièces PC6 à PC10 sont regroupés dans une sous chemise.

Volume 2

PC11 – Étude d'impact 470 A3

- cartouches et sommaire général pages 1 à 7
- Préambule général pages 9 à 16
Objet de l'étude, localisation du site, contexte et principaux acteurs du projet, justification réglementaire de l'EI et périmètres utilisés.
- I - Résumé non technique pages 17 à 65
Conformément à l'article R.122-5-IV, ce résumé est établi pour faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude.
- II – Description du projet des tours SISTERS pages 67 à 122
Principales caractéristiques du projet (y compris le parti architectural et paysager, le fonctionnement et les fondations.
La conception du projet au regard des principales réglementations techniques.
Les objectifs environnementaux.
- III – Analyse de l'état initial du site et de son environnement pages 123 à 251
Localisation, emprise, évolution historique, occupation et population du site.
Environnement naturel et physique.
Environnement urbain (accès, réseaux techniques et acoustique).
Contraintes en terme de risques, servitudes et de patrimoine.
Sources potentielles d'approvisionnement en énergie du secteur.
Présentation synthétique des enjeux et contraintes (en pages 250 et 251).
- IV – Analyse des effets du projet sur l'environnement et définition des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine pages 253 à 391
Liste des projets identifiés dans l'environnement du site et méthodologie.
Impacts permanents (environnement urbain, environnement naturel et physique, autres impacts et santé). (Pages 271 à 363)
Estimation des dépenses pour la mise en œuvre des mesures en phase d'exploitation. (Page 364)
Impacts temporaires en phase chantier, avec les mêmes rubriques que celles des impacts permanents. (Pages 365 à 381)
- V – Analyse des effets cumulés pages 393 à 412
Présentation de la méthodologie utilisée, puis analyse des impacts (même liste que celle du chapitre IV).
- VI – Esquisse des principales solutions de substitution étudiées et exposé des raisons du choix du projet retenu pages 413 à 425

Le contexte de l'élaboration d'un IGH sur le site, le projet de la tour phare : historique et raison de l'abandon de ce projet, les raisons et motivations du projet alternatif des tours SISTERS.

- VII – Compatibilité du projet avec différents textes règlementaires. pages 427 à 453
Compatibilité avec le PLU de PUTEAUX, les schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-17 du code de l'environnement et le S.R.C.E.
- VIII – Présentation des méthodologies utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement pages 455 à 458
- IX – Difficultés rencontrées pour la réalisation de l'étude d'impact pages 459 à 466
- X – Identification des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation pages 467 à 470
- Pages vierges: Pages 2, 8, 10, 66, 252, 274, 392, 426, 454 et 471

Additif à l'Étude d'impact

42 A3

- cartouches et sommaire général (pages 1 à 3)
- Préambule (page 4, expliquant le but et les raisons de cet additif)
Ce document traite les rubriques suivantes:
- Paysage et cadre de vie (pages 5 à 12)
- Déplacement (pages 13 à 23)
- Ambiance sonore (pages 24 à 28)
- Qualité de l'air et climat (pages 29 et 30)
- Qualité des sols et eau (page 31)
- Impacts du projet (page 32)
- Ensoleillement (pages 33 à 37)
- Energie (pages 38 à 42)

Les documents de la pièce PC11 et son additif sont regroupés dans une sous chemise.

PC14 – Agrément Bureaux

3 A4

Copie de l'agrément institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme, donné à CNIT DÉVELOPPEMENT par le Préfet de la Région Île-de-France.

Le document de la pièce PC14 est placé dans une sous chemise

PC16 – Étude de sécurité publique

Cette pièce n'est pas donnée; le sommaire du dossier précise qu'elle est confidentielle.

PC16.1 – Respect de la réglementation thermique

41 A4

Document comprenant un cartouche général et 2 sous-dossiers:

- PC16.1.1: Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique, (14 pages).
- PC16.1.2: Étude de faisabilité et d'opportunité énergétique, (26 pages).

PC16.3 – Récépissé de transmission du dossier à la CDSTF

2 A4

CDSTF: Commission départementale de la sécurité des transports de fond.

Les pièces PC16.1 et PC16.3 sont regroupées dans une sous chemise.

PC25 – Justification de déclaration ICPE

3 A4

ICPE: Installation classée pour la protection de l'environnement.

Le document de la pièce PC25 est placé dans une sous chemise

PC27 – Demande de permis de démolir

9 A3

Document au format A3, comprenant un cartouche général et les pièces suivantes:

- PC27.0: Notice de présentation thermique (1 page A3).
- PC27.1: Plan de situation – 1/20000° - (1 page A3).
- PD1.2: Vue aérienne – 1/2000° - (1 page A3).

- PD2.1: Plan de géométrie – 1/500° - (1 page A3).
- PD2.2: Plan de masse – 1/200° - (1 page A3).
- PD3: Photographies des ouvrages à démolir - (2 pages A3).

Le document de la pièce PC27 est placé dans une sous chemise

PC31.1 – Attestation de l'aménageur

2 A4

Cette attestation signée par M. le Directeur de l'EPADESA atteste que cet organisme prendra en charge l'intégralité des travaux mentionnés à l'article R.331-5 du code de l'urbanisme. (Travaux de viabilité et d'aménagement de l'espace public jouxtant le projet).

Le document de la pièce PC31.1 est placé dans une sous chemise

PC33.1 – Formulaire de déclaration de la redevance bureaux

4 A4

Ce document correspond à l'imprimé cerfa n°14600*01 (pages 1/2 et 2/2). Il est précisé que ce document pourra être complété le cas échéant, suite à la publication du décret en Conseil d'État en application de l'article 50 de la loi n°2015-1786 du 29/12/2015, qui doit déterminer les conditions de mise en œuvre de l'article L.520-1 et suivants du code de l'urbanisme.

PC33.1.A1 – Surfaces de construction, passibles de la redevance projetée

101 A3

Ce document (annexe de la pièce 33.1) est constitué de 2 cartouches, 2 pages de tableaux et 97 pages de plans de repérage, le tout au format A3.

Les pièces PC33.1 et PC33.1.A1 sont regroupées dans une sous chemise.

PC35 – La promesse synallagmatique de concession.

16 A4

Ce document concerne la concession d'occupation long terme de places de stationnement sous conditions suspensives.

Le document de la pièce PC35 est placé dans une sous chemise

PC38 – Récépissé de dépôt en préfecture de la demande IGH.

2 A4

Lettre d'envoi du dossier de demande, reçue en préfecture le 22 juillet 2016.

Le document de la pièce PC38 est placé dans une sous chemise

Volume 3

PC39 – Dossier spécifique – accessibilité aux personnes handicapées pour la partie ERP.

Ce dossier comprend les pièces suivantes : 39 A4 + 28 A3 + 2A1

- PC39.1: Formulaire CERFA pour la demande de conformité aux règles d'accessibilité handicapé (cartouche + pages 1/4 à 4/4 et 1/2 à 2/2, soit 7 pages A4).
- PC39.2 : Notice d'accessibilité aux personnes en situation de handicap (note de 30 pages A4 ; cartouche + pages de 1/29 à 29/29).
- PC39.3: Plans généraux d'accessibilité des cheminements extérieurs.
Cartouche (A4) + 2 plans (format A1) concernant les cheminements extérieurs niveau rue (PC39.3.1) et niveau dalle (PC39.3.2).
- PC39.4: Plans accessibilité PMR.
Cartouche (A4) + carnet de 27 plans au format A3, de l'accessibilité aux personnes handicapées pour la partie ERP. (Sommaire + Plans numérotés de PC39.4.1 à PC39.4.27)

Les documents de la pièce PC39 sont regroupés dans une sous chemise.

PC40 – Dossier spécifique – Sécurité pour la partie ERP.

Ce dossier comprend un cartouche général et les pièces suivantes : 108 A4 + 28 A3 + 1 A1

- PC40.1: Formulaire CERFA pour la demande de conformité aux règles de sécurité incendie (pages 1/4 à 4/4) + un bordereau de dépôt (pages 1/2 à 2/2).
Ce document comprend en annexe, un tableau des effectifs et surfaces de compartiment des tours T1 et T2 (A3, numéroté PC40.1-A1) +un cartouche avec le numéro PC40 - (A4).
- PC40.2 : Notice de sécurité, (note de 99 pages A4 ; cartouche +pages de 1/98 à 98/98).
- PC40.3: Plan niveau dalle des accès sécurité, (plan au format A1).
- PC40.4: Carnet de plans sécurité incendie ERP, (cartouche A4 + sommaire au format A3 + 27 plans au format A3, numérotés de PC40.4.1 à PC40.4.27).

Les documents de la pièce PC40 sont regroupés dans une sous chemise.

Pièces annexes

Annexe 1 – PCA1 - Plans généraux des niveaux de références

27 A1

Ce sous dossier est composé d'un cartouche (A4) et de 27 vues en plan, à l'échelle du 1/200°, au format A1 des différents niveaux des tours. Ces plans sont numérotés de 1.103 à 1.129.

Les documents de la pièce PCA1 sont regroupés dans une sous chemise

Annexe 2 - PCA2 – Tableaux des surfaces de planchers

103 A3

Ce document est une pièce annexe du cerfa N°13409*05; voir pièces C0.

Il est composé de documents au format A3, imprimés recto verso, comprenant:

- en page de garde un cartouche et un note au verso,
- un sommaire,
- 3 pages de tableaux de surfaces,
- 97 pages de plans de repérage (éch.1/250°) des surfaces de plancher.

Le document de la pièce PCA2 est placé dans une sous chemise

État récapitulatif du nombre de pages et de plans du dossier

Volume	A4	A3	Plans
Sous total Volume V0	149	0	0
Sous total Volume V1	94	128	21
Sous total Volume V2	73	622	0
Sous total Volume V3	147	159	30
Total Général	463	909	51

II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II-1 – CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE

Le Maître d'Ouvrage n'a pas effectué de concertation. Cependant il peut être noté que:

- le projet des tours SISTERS a été conçu pour remplacer le projet de la tour Phare. Sa conception a tenu compte de la plupart des critiques et des objections qui ont été formulées au cours de la conception et de l'enquête de ce projet.
- Pour l'aménagement des abords dont la conception est assurée par l'EPADESA, il en a été de même.
- Ces aménagements ont fait l'objet d'une présentation au public et d'une concertation au cours de différents ateliers entre le 31 mars 2016 et le 18 mai 2016; concertation qui doit se poursuivre début 2017. Le Maître d'Ouvrage est intervenu dans ce cadre pour présenter au public le projet (sans que cette démarche constitue une concertation stricto sensu au titre de la présente enquête publique).

En conséquence le commissaire enquêteur estime que les concertations effectuées ne rendent pas utile la tenue d'une réunion publique au cours de l'enquête.

Il a pris cette décision avant le début de l'enquête.

Au cours des deux premières permanences aucune demande n'a été formulée; en conséquence cette décision est devenue définitive.

II-2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

Les documents cités ci-après sont reproduits

- soit dans les annexes à ce rapport,
- soit sur un CD-Rom (dit de pièces jointes) diffusé uniquement à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et au Maître d'Ouvrage.

Initiation de l'enquête

Après avoir été désignés en qualité de commissaires enquêteurs (CE), par Décision n° E16000075/95 en date du 27 septembre 2016, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, MM. Dominique MICHEL (titulaire) et Adrian BOROS (suppléant), se sont concertés pour coordonner leurs disponibilités.

Après réception en date du samedi 1^{er} octobre, par voie postale, de cette décision, le commissaire enquêteur titulaire (Dominique MICHEL) a contacté dès le 3 octobre 2016, par téléphone Madame Hélène PARROUFFE, à la Préfecture des Hauts-de-Seine, pour demander un exemplaire du dossier, et aborder le thème des modalités de l'enquête.

Ces modalités ont été mises au point par échanges téléphoniques et mails, du 03 au 05 octobre entre les différents intervenants (Préfecture, CE et mairies de PUTEAUX et COURBEVOIE).

Elles ont été arrêtées, au cours d'une réunion en Préfecture avec le commissaire enquêteur titulaire. Au cours de cette réunion, deux exemplaires papier avec les fichiers PDF ont été remis. Ces dossiers étaient constitués par les pièces de demande de permis de construire, pièces des volumes 1 à 3, listées ci avant au chapitre I-5.

A partir du 07 octobre, le CE titulaire a organisé 4 réunions préparatoires, dont les relevés de décision sont donnés en annexe n°2 :

1. Le vendredi 27 octobre, de 09h30 à 12h30, réunion dans les bureaux du Maître d'Ouvrage en présence de:
 - M. Romain MOLHO-LAVIGNIE et Mme Lorène PAGÈS - UNIBAIL-RODAMCO,
 - M. Sébastien MENU – Atelier de PORTZAMPARC
 - M. Benoît DUFOUR – ARTELIA
 - M. Eric MORILLON – URBA-CONSEIL
 - MM. Dominique MICHEL et Adrian BOROS commissaires enquêteurs.

Au cours de cette réunion, après une rapide présentation de chacun des intervenants et de leur rôle respectif, une présentation du projet a été faite aux CE, en particulier d'un point de vue architectural, phasage chantier et impacts (ensoleillement et confort au vent).

Les mesures d'information complémentaires aux mesures réglementaires mises en place par la Préfecture ont été évoquées.

Le commissaire enquêteur titulaire a souhaité avoir la maquette du site internet qui sera mise en place pendant l'enquête et a proposé que le dossier soit mis en ligne au moins pour en partie (étude d'impact notamment).

Le Maître d'Ouvrage pour des raisons liées à des risques de diffusion trop large de ces documents qui pour certains reflètent le savoir-faire du groupe Unibail-Rodamco, ne souhaite pas que le dossier soit mis en ligne, même partiellement. (La mise en ligne partielle risquant de donner des informations incomplètes dans le cadre la compréhension fine du dossier par un tiers).

Pour autant, tout tiers pourra se faire diffuser les documents liés à l'enquête publique pour autant qu'il en fasse la demande.

Cette information a été transcrite par le commissaire enquêteur lors de l'ouverture de l'enquête, à 9h à PUTEAUX et à 14h à COURBEVOIE.

La répartition des travaux entre le Maître d'Ouvrage (les tours) et l'EPADESA (mise à disposition du terrain et aménagement des abords), sans oublier les autres partenaires (infrastructures routières et de transports en commun) a été évoquée. Pour les procédures post enquête (procès-verbal de synthèse des observations), il devra être tenu compte du rôle de chacun.

Enfin, la composition, la forme et les compléments à apporter au dossier de permis de construire pour le compléter (volume V0), dans le but de l'enquête publique ont été longuement discutés et acceptés par tous.

2. Le vendredi 27 octobre, de 14h30 à 15h30, réunion dans les bureaux de l'EPADESA, en présence de:

- Mme. Emily PICHAT et M. François GARRET – EPADESA
- Mme Lorène PAGÈS - UNIBAIL-RODAMCO,
- MM. Dominique MICHEL et Adrian BOROS commissaires enquêteurs.

Au cours de cette réunion, le rôle de l'EPADESA évoqué le matin a été rappelé. La concertation qui a eu lieu au 2^o trimestre 2016 a été évoquée, avec l'appui des documents (comptes-rendus et projections) qui avaient été diffusés aux commissaires enquêteurs avant cette réunion.

3. Le vendredi 04 novembre 2016 de 15h à 17h en mairie de PUTEAUX entre le CE titulaire et Mme Linda COULIBALY

4. Le mercredi 09 novembre 2016 de 15h à 17h en mairie de COURBEVOIE entre le CE titulaire et Mme Noura ZMIT

Au cours de ces deux réunions, le CE titulaire a vérifié les dossiers d'enquête et a remis les registres cotés et paraphés.

Il a accepté les lieux prévus par chacune des deux municipalités pour accueillir les permanences et permettre au public de consulter le dossier. Les mesures complémentaires de publicité par rapport aux obligations légales (prestations PUBLILEGAL) ont été examinées.

Permis de construire

Agissant en tant que maître d'ouvrage, la société CNIT DEVELOPPEMENT, filiale d' UNIBAIL-RODAMCO, représentée par Monsieur Vincent JEAN-PIERRE, a déposé le 25 juillet 2016, une demande de permis de construire relative à la construction d'un immeuble de grande hauteur (IGH), dénommé « Tours SISTERS » sur la commune de PUTEAUX, constitué de deux immeubles de grande hauteur (I.G.H.), un à usage de bureaux, et l'autre à usage principal d'hôtel, reliés entre eux par un pont ainsi que de locaux accessibles au public en pied de tour et au niveau du pont.

Ce dossier comprenant une étude d'impact, le permis de construire ne pourra être délivré qu'à l'issue d'une enquête publique environnementale; et au plus tard 2 mois après la remise du rapport d'enquête par le commissaire enquêteur avec ses conclusions motivées.

Arrêté de Mise à l'enquête

Par son arrêté DRE/BLP en date du 17 octobre 2016, M. le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit les modalités de l'enquête.

Visites du site par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a visité les lieux du projet :

- un premier passage après la première réunion du 05 octobre en Préfecture,
- une visite détaillée de la place Carpeaux et du quartier de la ville de COURBEVOIE, directement concerné par le projet, le 27 octobre après la réunion à l'EPADESA.
- Une visite de la route de la Demi-Lune, le 30 novembre en présence de représentants du Maître d'Ouvrage, de l'EPADESA et de l'Association « Village »

En complément d'une meilleure compréhension du projet par le CE, cette dernière visite avait pour objet l'examen des observations déposées par cette association.

Publicité et information du Public

Conformément aux prescriptions du code de l'Environnement (article R.123-11) et à l'article n°8 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, la publicité officielle a été faite par voie de presse d'une part et par affichage de l'avis de cette enquête.

La publication par voie de presse a été réalisée:

- pour la première parution : dans les quotidiens Le Parisien 92 (26 octobre 2016) et Les Echos (27 octobre 2016)
- pour la deuxième parution le 15 novembre 2016 dans les mêmes journaux.

Les extraits de ces journaux sont donnés en annexe n°3 (pages 1 et 2) et dans le dossier des pièces jointes annexées sous forme d'un CD-Rom.

L'avis d'enquête dont le texte est donné en annexe n°3 (page 3), **a été affiché** (prestation PUBLILEGAL) en 27 points; un sur les panneaux administratifs de chacune des deux mairies, 25 sur le site dont 18 sur la commune de PUTEAUX et 7 sur la commune de COURBEVOIE.

Ces 27 affichages ont été mis en place le 28 octobre, contrôlés les 14 novembre et 05 décembre. Un contrôle final avec dépose a été effectué le 19 décembre. Toutes ces opérations ont été réalisées en présence d'un huissier et sont reportées dans le dossier des pièces jointes.

Les mesures complémentaires suivantes ont été prises par la Préfecture des Hauts-de-Seine, les villes de PUTEAUX, COURBEVOIE et par le Maître d'Ouvrage. Les éléments principaux sont donnés en annexe n°4

Pour la Préfecture:

- Sur son site internet, l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête a été téléchargeable à partir du 14 novembre 2016, date d'ouverture de l'enquête.

Pour la ville de PUTEAUX:

- Publication de l'information dans le magazine municipal (édition de Novembre 2016, page 15).
- Sur le site internet.
- Par newsletter (notamment celle adressée aux abonnés le 11 novembre 2016).

Pour la ville de COURBEVOIE:

- Sur le site internet.
- Publication de l'information dans le magazine municipal disponible à partir du 16 novembre (édition de Novembre 2016, pages 15 et 19).

Pour le Maître d'Ouvrage:

- Sur le site internet www.sisters.fr, ce site a été disponible à partir du 15 novembre 2016.

Possibilité de téléchargement du dossier: voir paragraphe "initiation de l'enquête – réunion du 27/10/16", ci avant.

Notons enfin qu'une présentation du projet et les informations sur l'enquête étaient données sur le site Défense-92.fr

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'avis d'enquête était en place dans les panneaux administratifs des mairies, à proximité immédiate du lieu de consultation des dossiers (1^{er} étage de chacune des mairies), et à l'entrée du hall de la mairie de COURBEVOIE.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête est conforme aux prescriptions du code de l'environnement et va même largement au-delà.

Avis formulés sur la demande de permis de construire.

Au 14 novembre 2016, date de l'ouverture de l'enquête, cinq avis ont été formulés:

- Le Procès-verbal n°687/16 du 16 septembre 2016 de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les E.R.P. et les I.G.H.
Ce document a été transmis par courrier daté du 22/09/2016 du Préfet des Hauts-de-Seine à la D.R.I.E.A. (Pôle autorisations d'urbanisme).
- L'avis du Département des Hauts-de-Seine en date du 23/09/2016 sur le raccordement au réseau public d'assainissement.
- L'avis sans remarque de l'EPADESA, en date du 30/09/2016.
- L'ENEDIS (Ex ERDF), courrier reçu le 04/10/2016 par la DRIEA. Ce courrier concerne le raccordement du projet au réseau électrique.
- L'avis favorable de la Sous Commission Départementale d'Accessibilité, courrier daté du 10/10/2016.

Ces 5 avis ont été mis à la disposition du public (Sous dossier V0, pièces n°7)

L'avis de l'Autorité environnementale est bien sûr également inclus dans le dossier d'enquête. (Sous dossier V0, pièces n°5)

Vérification du dossier et du registre d'enquête

Le 04 novembre 2016 à PUTEAUX et le 09 novembre 2016 à COURBEVOIE, le commissaire enquêteur a vérifié les dossiers d'enquête et apposé son visa sur les pièces de ce dossier, ainsi que sur les registres (dont les pages étaient bien cotées).

Il a donné son accord sur les conditions matérielles de réception du public permettant de garantir si nécessaire la confidentialité des échanges:

- en mairie de PUTEAUX: bulle C du hall administratif.
- en mairie de COURBEVOIE: salle aménagée au niveau du hall de la Mairie.

II-3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête du lundi 14 novembre au 17 décembre 2016 (soit 33 jours consécutifs) :

- en mairie de PUTEAUX (92800) qui est le siège de la présente enquête – pôle aménagement urbain – bureau 1.29 – 131 rue de la République, aux jours et heures habituels d'ouverture de ce Service de la Mairie, à savoir :
 - les lundis, mardis, mercredis, jeudis de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
 - les vendredis de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
 - et exceptionnellement le samedi 03 décembre de 09h00 à 12h00
- en mairie de COURBEVOIE (92400) – Service Permis de Construire et Commission de Sécurité (1er étage) - Place de l'Hôtel de ville:
 - les lundis, mardis, mercredis, et vendredis de 08h30 à 12h15 et de 13h00 à 17h30,

- | | |
|---------------|-------------------|
| ▪ les mardis | de 13h00 à 17h30, |
| ▪ les jeudis | de 08h30 à 17h30, |
| ▪ les samedis | de 09h00 à 11h45. |

La mairie étant ouverte le jeudi jusqu'à 19h30, sur proposition de la Mairie, le CE a accepté que le public puisse consulter le dossier ces jours là, jusqu'à 19h30 à la place de 17h30.

Ces Service ont été ouvert tous les jours sauf les dimanches et 3 samedis (les 19 et 26 novembre ainsi que le 10 décembre) pour la seule ville de PUTEAUX.

Le public a donc pu consulter le dossier 26 jours dont 1 samedi en mairie de PUTEAUX et 29 jours en mairie de COURBEVOIE. La période d'enquête ne comportait en effet aucun jour férié, hors les dimanches.

Au total, le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences dont 3 sur PUTEAUX et 2 sur COURBEVOIE :

- lundi 14 novembre: de 09h00 à 12h00 en mairie de PUTEAUX,
- mercredi 21 novembre: de 14h30 à 17h30 en mairie de COURBEVOIE,
- samedi 03 décembre de 09h00 à 12h00 en mairie de PUTEAUX,
- samedi 10 décembre de 09h00 à 11h45 en mairie de COURBEVOIE,
- vendredi 16 décembre de 14h30 à 17h30 en mairie de PUTEAUX.

L'enquête a été close le 16 décembre 2016, à 17 heures 30, à la fin de la cinquième permanence

La durée de l'enquête et l'information du public ont été faites en conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits ci avant.

Prolongation de l'enquête

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête.

Il est à noter que deux demandes ont été formulées pour cette prolongation; la première le 10 décembre lors de la dernière permanence de COURBEVOIE et la deuxième, une heure avant la clôture de l'enquête à PUTEAUX. Le commissaire a expliqué oralement les raisons de son refus à ces deux demandes confirmées au chapitre III ci après.

Recueil des observations du public :

Les observations recueillies auprès du public au cours de cette enquête ont été relativement nombreuses.

De plus, le commissaire enquêteur note que certaines contributions étaient très détaillées (Association "VILLAGE", Sociétés HORBOUITS I et II et Mmes Patricia DUFAILY et Joëlle PARIS).

Pour la première permanence (14 novembre à PUTEAUX), aucune personne ne s'est présentée.

Le commissaire a remis en place la pièce n°7 du volume V0 du dossier d'enquête, ainsi que les sommaires et la pièce 0 dans leur état initial, tels que visés par la Préfecture.

Le 14 novembre à 08h30 le CE a déposé la pièce 7 en mairie de COURBEVOIE, pour que celle-ci soit disponible pour le public dès le début de l'enquête. En début d'après midi, il a mis le reste du dossier en ordre (cartouches et pièce n°0). Il a rencontré M. André FESSY de l'association "VILLAGE" et a convenu le principe d'une rencontre spécifique avec diffusion au préalable par mail d'un projet de ses observations éventuelles.

Le 18 novembre, M. Jacques KOSOVSKI, maire de COURBEVOIE a déposé une contribution sur le registre de sa ville en page n°3. (Cette contribution note les améliorations apportées par le projet des Tours SISTERS par rapport à l'ancien projet de la Tour Phare (maintien de la passerelle Carpeaux, notamment) mais reste vigilant sur les incidences des tours sur l'environnement, (ombre portée et effet venturi).

Pour la deuxième permanence (23 novembre à COURBEVOIE), 4 personnes se sont présentées

- M. Patrick PERRET est venu déposer et commenter sa contribution (pages 5 et 6 du registre), sur la problématique de la mise à double sens de la route de la Demi-Lune, du point de vue de la sécurité.
- M. Alain DE FONT-REAULX, est venu s'informer sur le dossier.

- Mme Marie BLANC (rue Eugène Caron) est venue consulter le dossier, en particulier sur les impacts visuels et d'effet d'ombres sur son quartier.
- M. Jacques AUGUIN (Tour Gambetta) est venu également pour s'informer sur le dossier.

La permanence a été close à 17h40. Tous les visiteurs ont eu les réponses aux questions posées et ont été informés sur la possibilité d'obtenir auprès du Maître d'Ouvrage les fichiers des pièces du dossier d'enquête qu'ils pourraient souhaiter.

Pour la troisième permanence (03 décembre à PUTEAUX), 2 personnes se sont présentées et ont déposé leurs observations.

- M. Didier MARNEYS, habitant de PUTEAUX,
- M. Romain BURAUD, géomètre expert et habitant de PARIS.

Tous deux ont apprécié les qualités architecturales du projet et ont attiré l'attention sur quelques points concernant l'environnement du projet et sa destination (souhait de logements en compléments des bureaux)

Entre le 24 novembre et le 09 décembre, 7 observations ont été consignées sur le registre de COURBEVOIE (observations n° 3 à 9, pages 7 à 11 du registre).

Pour la quatrième permanence (10 décembre à COURBEVOIE), 7 personnes se sont présentées.

- MM. André FESSY et Patrick PERRET sont venus déposer et commenter la contribution de leur Association (Lettre n°1). Pour ne pas faire attendre les visiteurs suivants, et pouvoir s'expliquer le temps nécessaire, le commissaire enquêteur leur a proposé un rendez-vous en mairie le jeudi 18 décembre, ce qu'ils ont accepté.
M. PERRET a déposé des observations complémentaires (n°10) et M. FESSY a mentionné la remise de la lettre n°1 (observation n°11)
- Mme Florence GAGGINI, après un échange avec le commissaire enquêteur a transcrit ses observations sur le registre (n°12). Ce texte en sa présence et selon son souhait a été tapé par le commissaire enquêteur pour être mis en lieu et place de son texte manuscrit; ce pour assurer une meilleure lisibilité.
- Mme Patricia DUFAILY a remis et commenté sa contribution (lettre n°2); remise attestée sur le registre (n°13 – page13).
- Une personne a simplement vérifié la localisation du projet et n'a pas souhaité d'explication complémentaire, ayant constaté que ce projet ne le concernait pas directement.
- M. Karim LARNAOUT (conseiller municipal) est venu seulement pour consulter le registre.
- M. Jérôme RAPIN est venu dialoguer avec le commissaire enquêteur en exprimant son opposition sur le projet.
Le commissaire enquêteur lui a conseillé de consigner ses observations en les motivant si possible, ce avant la fin de l'enquête.

Entre les deux dernières permanences, les 14 et 16 décembre, 13 lettres ont été adressées par voie postale au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur constate que ces 13 lettres expriment toutes un avis favorable au projet.

Pour la cinquième permanence (16 décembre à PUTEAUX), 3 personnes se sont présentées.

- M. François VASSAL (5 rue Gambetta à PUTEAUX) est venu consulter le dossier, en particulier les plans du dossier de permis de construire. Il n'a pas consigné d'observations sur le registre.
- Mme Alexandra DUFOUR et M. Martin GUERIN sont venus déposer et commenté leur contribution (lettre n°16) au nom des Sociétés HORBOUTS I et II, du Groupe MACSF.

Au cours des cinq permanences, le CE a pu recevoir toutes les personnes qui l'ont souhaité; il constate que la fréquentation a été relativement importante pour les 2 dernières permanences, mais faible pour les 2^{ème} et 3^{ème} permanences, voire nulle pour la première.

Au total, le commissaire enquêteur a eu 16 visites dont une deux fois par la même personne (M. PERRET).

Le lundi 19 décembre, la mairie de PUTEAUX a adressé au CE une 17^{ème} lettre dont le cachet de la poste était du 14. Ne pouvant avoir la certitude que cette lettre était arrivée hors délais, le CE l'a prise en compte dans les observations. Sont contenu est similaire aux 13 lettres évoquées ci avant.

Procès-verbal de synthèse des observations :

Voir chapitre III-1 ci-après.

Bilan :

15 personnes sont venues aux permanences.

19 personnes ou groupe de personnes ont consigné leurs observations sur les registres.

- 16 sur le registre de COURBEVOIE (dont 4 produites par une seule personne),
- 4 sur le registre de PUTEAUX.

17 lettres ont été adressées par courrier au commissaire enquêteur, dont 14 (n°3 à 15 et 17) expriment une approbation du projet. Les arguments utilisés pour cette approbation sont regroupés dans le chapitre III, ci après (observations n°11a à 11h). On retrouve une partie de ces arguments dans les observations n°3 et 4 du registre de PUTEAUX.

Remerciements :

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur tient à remercier toutes celles et tous ceux qui lui ont apporté leur aide pour que cette enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions, et en particulier :

- Mme Hélène PARROUFFE de la Préfecture,
- Le personnel d'accueil des mairies de PUTEAUX et COURBEVOIE,
- Mme Linda COULIBALY, Responsable urbanisme règlementaire & opérationnel du Pôle Aménagement urbain de la Ville de PUTEAUX,
- Mme Nora ZMIT, Responsable du Service Permis de Construire et Commissions de Sécurité à la Direction de l'Aménagement Urbain de la Ville de COURBEVOIE,
- Mme Emilie PICHAT (Responsable Opérationnelle) et Mme Lauriane ZINGUERLET (Chargée d'opérations) à l'EPADESA,
- Mme Lorène PAGES (Responsable opérationnelle) et M. Romain MOLHO-LAVIGNIE (Senior Program Manager) à la Société UNIBAIL-RODAMCO.

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

III-1 – Généralités – PV de Synthèse des observations

Si la fréquentation constatée lors des permanences a été modeste, voir faible pour les deux premières, les observations ont été relativement nombreuses, avec des contributions détaillées et étayées de l'Association "VILLAGE", celles de la lettre n°16 et la dernière observation de 8 pages, sur le registre de COURBEVOIE.

Compte tenu de cette remarque préliminaire, pour faciliter leur lecture et celles des réponses données par le Maître d'Ouvrage et le commissaire enquêteur, ces observations sont regroupées par thèmes et numérotées.

Ce procédé permet également d'éviter quelques répétitions.

Pour que chacun des auteurs puisse retrouver son observation et les réponses qui lui sont données, on trouvera ci après trois tableaux.

- ⇒ le premier et le troisième pour les observations consignées sur chacun des deux registres mis à la disposition du public, d'une part au siège de l'enquête (mairie de PUTEAUX), et d'autre part à la mairie de COURBEVOIE,
- ⇒ le deuxième pour les 17 lettres remises en mains propres au commissaire enquêteur ou adressées à son intention à la mairie de PUTEAUX.

Conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête, ces courriers ont été annexés au registre de la mairie de PUTEAUX, siège de l'enquête.

Ces tableaux comportent les colonnes suivantes :

1. le numéro de l'observation sur le registre, ou celui de la lettre,
2. le numéro de la page pour les registres, la date de réception ou de remise pour les lettres,
3. le nom du signataire,
4. son adresse : le nom de la commune est celle du registre, sauf mention contraire.
5. le ou les numéros de l'observation ou des observations formulées recensées dans le chapitre III-3 ci après.

Pour les lettres, le nombre de pages est indiqué entre les colonnes 4 et 5.

On trouvera donc ci après:

- au chapitre III-2 les tableaux de classement des observations,
- au chapitre III-3 les observations (en caractères gras et noirs), les réponses données par le Maître d'ouvrage en caractères italiques et verts, ou bleus (si celles-ci ont été demandées par le CE) d'une part et les commentaires (en caractères droits et bruns) du commissaire enquêteur d'autre part.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le CE a communiqué par courrier à la Société CNIT-DEVELOPPEMENT, représentée par Monsieur Vincent JEAN-PIERRE, le vendredi 23 décembre 2016 son procès verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête.

Ce document a également été transmis par mail le même jour, avec copie du courrier d'envoi à la Préfecture et au MOA et également pour information à l'ÉPADESA.

Un projet de ces documents a été transmis préalablement par mail, le 20 décembre 2016.

La lettre d'envoi et le texte des questions pour lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité avoir une réponse sont donnés en annexe n°5.

La réunion prévue dans les 8 jours dans le Code de l'Environnement a été fixée au mercredi 28 décembre, compte tenu de l'indisponibilité du CE pour raisons de santé le 22 ou 23 décembre et pour avoir tous les participants souhaitables, après les fêtes de Noël.

Ce décalage entre la remise par courrier et courriel et la réunion dite de remise a permis à chacun de participer à une réunion d'échanges avec commentaires du CE.

Sur proposition du CE, une réunion de travail et d'échanges a eu lieu dans les bureaux de CNIT-DÉVELOPPEMENT, le 10 janvier de 17h à 19h30.

Le Maître d'Ouvrage a alors adressé par mail son Mémoire en réponse au PV de synthèse des observations, le 12 janvier 2016, avec une copie papier reçue le 13 janvier 2016.

Le chapitre III a ensuite été complété en fonctions des réponses données par le Maître d'ouvrage.

III-2 – CLASSEMENT DES OBSERVATIONS

2.1 - Observations consignées sur le registre de PUTEAUX

L'adresse est sur la commune de Puteaux sauf indication contraire.

Observations		Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	Pages N°			
1	3 - 4	Didier MARNAYS	Habitant de PUTEAUX	11a, 11b, 41, 22a, 22b, 22c
2	4	Romain BURAUD	19 rue Vivienne – PARIS	11b, 16
3	5	Signée "illisible"	Non indiquée	11b
4	5	H. SAYEDI	Non indiquée	11b

2.2 - Observations consignées par lettres

Lettre		Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	Nb pages	N° des observations
N°	Date réception				
1	10/12	André FESSY président Association "VILLAGE"	18, villa Ghis 92400 Courbevoie	4	25a, 25b, 25d, 25e
2	10/12	Patricia DUFAILY	2, allée Le Titien	3	14, 12b, 25, 44, 12d, 43, 12dc
3	14/12	Signée "illisible"	Lagny-sur Marne	1	11b, 11c, 11d
4	14/12	Signée "illisible"	Saint-Mandé	1	11b, 11c, 11d
5	14/12	Signée "illisible"	Paris	1	11e
6	14/12	Signée "illisible"	Paris	1	11b, 11c, 11e
7	16/12	Signée "illisible"	Paris	1	11b, 11c
8	16/12	Signée "illisible"	Paris	1	11b
9	16/12	Signée "illisible"	Saint Maur des Fossés	1	11c
10	16/12	Arnault de GIRON	20 rue Louis Ulbach 92400 - COURBEVOIE	1	11b, 11c, 11e, 11f
11	16/12	Mathieu THOMAS	6 rue Haguette 93200 SAINT-DENIS	1	11b, 11c
12	16/12	Mme NICOLEAU Architecte	1 rue Gauguet 75014 PARIS	1	11b, 11c
13	16/12	Hélène NGUYEN	140 avenue du Général Leclerc 92330 SCEAUX	1	11b, 11c
14	16/12	Benoît DUFOUR	20 rue de Rambervilliers 75012 PARIS	1	11b, 11c
15	16/12	Signée "illisible"	Non indiquée	1	11b

Lettre		Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	Nb pages	N° des observations
N°	Date réception				
16	16/12	Nicolas LEPERE Pour les Sociétés	HORBOUTS I et II IMMOBILIER	23 + 2 annexes (6+4)	17a, 51, 52a, 52b (22d, 23 et 43), 52c, 52d, 22d, 53, 54, 43, 55a, 55b, 56b, 57a,
		57b, 32a, 58a, 12d, 58b, 21, 28, 27, 46c, 21, 43, 32a, 32b, 36, 56b, 56a, 59a, 59b, 59c, 59d (34), 59e, 59f, 59g, 13b, 60a, 60b, 61.			
17	16/12	Béatrice PAPILLON	45 rue Gabriel Vilain 78130 LES MUREAUX	1	11b, 11c, 11g, 11h

Nota: Les lettres n°3 à 15 et la lettre n°17 expriment toutes un avis favorable voire très favorable au projet. Les arguments développés sont donnés dans les observations 11 b à 11h, ci après.

2.3 - Observations consignées sur le registre de COURBEVOIE

L'adresse est sur la commune de Courbevoie sauf indication contraire.

Observations		Nom de l'auteur	Adresse si indiquée	N° des observations
N°	Pages N°			
1	3	Jacques KOSSOWSKI	Député Maire	11a
2	5 - 6	Patrick PERRET	Société IRD2	25b
3	7	Échanges de mails entre MM. FESSY et CHIROUZE (Ville de Courbevoie) et l'EPADESA		Constituent une information et non une observation.
4	8	Catherine PORTE	3 place des 3 frères Lebeuf	12a, 12b
5	8	Valérie CHARER	6 avenue du Clos Lucé	12b, 12c
6	9	Signé (illisible)		12a, 12b
7	11	Marie BLANC		12b, 13a, 13b, 43
8	10	Signé (illisible)		11b
9	10 - 11	Groupe local EELV de Courbevoie		13c, 31a, 34, 21, 23, 24, 12a, 12c
10	12	Patrick PERRET	Société IRD2	47c, 17, 18
11	12	Association "VILLAGE"		Remise la lettre n°1 en mains propres au commissaire enq.
12	12	Florence GAGGINI		12d, 42, 43, 12b
13	13	Patricia DUFALLY	2, allée Le Titien	Remise la lettre n°1 en mains propres au commissaire enq.
14	13	Non signée		31b, 26, 12b
15	13 -14	Patrick PERRET	Société IRD2	19a, 27, 47a, 25a, 19b, 15, 32c
16	14	Patrick PERRET	Société IRD2	15
17	15	Karen MEZIOU	51 avenue Léonard de Vinci	32a, 31b, 33, 12b
18	16 à 20 22 à 24	Mme Joëlle PARIS Ancienne conseillère municipale EELV	Habitante du Faubourg de l'Arche	12e, 12b, 17b, 14, 45, 32a, 43, 12d, 46b, 47a, 35, 34, 21, 48, 22d

2.4 - Observations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation complémentaire à donner par rapport à celles exprimées dans ses notes de lecture du dossier dans la phase de préparation de l'enquête.

Cependant, dans la formulation des questions ci après, il a été conduit à les préciser ou les compléter en fonction des contacts qu'il a eus avec les auteurs de ces observations.

III-3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET ÉLÉMENTS DE REPONSE

Les observations émises par le public ont été retranscrites par le commissaire enquêteur et regroupées en 5 thèmes.

1. Les avis globalement favorables ou défavorables au projet et les observations générales.
2. Les impacts sur les circulations et le stationnement des véhicules, piétons et cycles
3. Les impacts sur les conditions d'ensoleillement, de ventement et sonores.
4. Les impacts visuels et sur les conditions de vie sur l'esplanade de la Défense.

Vu l'importance de la contribution des Sociétés HORBOUITS I et II IMMOBILIER, un 5^{ème} thème a été créé pour les observations spécifiques de cette contribution, complémentaires à celles énumérées dans les 4 autres thèmes.

Ce thème est dénommé : 5. Observations spécifiques exprimées dans la lettre n°16.

La numérotation des observations est du type "xy-i" avec:

- x le numéro du thème (x = 1 à 5)
- y le numéro de l'observation dans le thème. (y = 1 à 9) (Pour le thème 5 les observations sont numérotées de 51 à 61)
- i = a, b, c pour différencier les items abordés et communs à une observation.

Dans sa réponse au PV de synthèse des observations le MOA a tenu à faire la déclaration préliminaire ci après :

Les réponses suivantes ont été élaborées par CNIT Développement, Maître d'Ouvrage de l'Opération, ainsi que par l'Etablissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche (EPADESA), aménageur de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de La Défense. Les réponses du Maître d'Ouvrage sont rédigées en **Vert**, tandis que les réponses de l'EPADESA sont rédigées en **Bleu**.

Pour la bonne compréhension du propos, nous rappelons notamment :

- Que nous désignons par « T1 » la tour la plus haute, à usage principal de bureaux
- Que nous désignons par « T2 » la tour la plus basse, à usage principal d'hôtel. Le « Pont » reliant ces deux bâtiments est affecté à T2.

Les abréviations utilisées sont écrites en toutes lettres au moins une fois au préalable. En tout état de cause, les abréviations usuelles sont rappelées dans l'Annexe I au rapport du Commissaire Enquêteur.

Aussi, comme cela est expliqué dans le dossier d'enquête publique en PC2 et PC4, nous tenons à rappeler que l'EPADESA accompagne la réalisation du projet des Tours SISTERS en prenant en charge : la libération du terrain et l'aménagement final des abords du projet. Ces travaux, détaillés ci-dessous, sont de la responsabilité de l'EPADESA et ne font pas partie du périmètre de la demande de Permis de Construire des Tours SISTERS.

L'EPADESA est notamment responsable, au titre de la libération du terrain:

- Du déplacement du poste SNCF
- Du dévoiement des réseaux au niveau de la Route de la Demi-Lune et des voiries provisoires au niveau de la Route de la Demi-Lune
- De la déconstruction partielle du Viaduc du Havre.
- Du dévoiement des réseaux et déséquipement de partie de la place Carpeaux

L'EPADESA est notamment responsable, au titre de l'aménagement final des abords des Tours SISTERS:

- Du déséquipement de partie de la place Carpeaux.
- Du réaménagement de la place Carpeaux et de ses abords. L'ensemble des corps d'état (revêtement de sol, éclairage, mobiliers, signalétique, etc.) sera remis à neuf par l'aménageur dans le périmètre défini à sa charge.

- De la réalisation de la nouvelle route de la Demi-Lune.
- Des travaux de viabilisation nécessaires à l'alimentation du projet des Tours SISTERS.
- De l'installation de bornes incendie.

Le mémoire en réponse de CNIT Développement (en vert) et/ou de l'EPADESA (en bleu) fait l'objet de l'annexe n°6 au présent rapport.

Compte tenu de l'importance de ce document (71 pages), ce mémoire a fait l'objet d'un "tiré à part".

Le rapport du commissaire enquêteur est donc constitué de 2 volumes:

- le premier comprenant le **rapport et les annexes 1 à 5**,
- le deuxième correspondant à l'annexe 6 et intitulé: "**Mémoire en réponse de CNIT Développement au Procès-verbal de Synthèse des observations**".

A ce rapport est joint un troisième document, à savoir : "**les conclusions motivées**" du commissaire enquêteur.

Dans la suite du chapitre III du présent rapport, le commissaire enquêteur n'a retenu pour les paragraphes "**Réponses de CNIT Développement**" que des extraits ou des synthèses du mémoire en réponse.

Le lecteur pourra consulter bien sûr la réponse intégrale de CNIT Développement complétée par quelques éléments donnés par l'EPADESA.

Ce mémoire en réponse aux PV de synthèse des observations est nommé par le terme "**Mémoire**". Et la Société **CNIT Développement** est également dénommée par Maître d'Ouvrage, (ou **MOA**, en abrégé)

3.1 – Avis globalement favorables ou défavorables au projet et les observations générales

Observations n°11 – Approbation globale du projet

- a) Ce projet apporte des améliorations au projet "PHARE" (Projet moins imposant et maintien de la passerelle Carpeaux en phase travaux et à terme).**
- b) Apprécie les grandes qualités architecturales du projet et son intégration dans le site.**
- c) Par ses activités mixtes de bureaux, d'hôtel, de restauration et de commerce, permettra une dynamisation du quartier. Ce projet va contribuer au renouveau de PUTEAUX et de La Défense.**
- d) Ce projet se réalisera sans dégradation de la qualité de vie pendant le chantier.**
- e) Ce projet va dynamiser l'image de la construction en France.**
- f) Ce projet permet de combler le vide entre le CNIT et l'Arche de la Défense et de supprimer la zone de friches au dessus des voies SNCF, proche du CNIT.**
- g) Les œuvres artistiques de la Défense ne seront pas touchées par ce projet.**
- h) Les projets EOLE et du Grand Paris sont un atout pour les futurs occupants de ces tours.**

Réponses de CNIT Développement

Sans objet

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur (CE) comprend que le MOA n'estime pas nécessaire de commenter les compliments donnés sur son projet.

Il prend note des aspects positifs du projet, bien mis en valeur par le MOA.

Il note également la prise en compte des résultats des concertations sur le projet de la tour PHARE, dans la conception du projet soumis à l'enquête.

Il regrette cependant qu'aucun des signataires des 14 lettres donnant ces approbations, ne soit venu au cours d'une des 5 permanences organisées au cours de cette enquête. Les explications orales auraient pu aider le commissaire enquêteur dans la formulation de son avis personnel et motivée.

Observations n°12 – Opposition au projet

- a) **Opposition aux tours qui sont des ouvrages de trop grande hauteur.**
- b) **Estime que les impacts (visuels, perte d'ensoleillement et ventement) sont trop importants pour ce type d'ouvrage.**
- c) **Le projet se justifie-t-il au point de vue économique ?**
- d) **N'apprécie pas l'architecture du projet. (Architecture générale et pont entre les 2 tours jugés trop imposants). Le traitement de la façade nord, en opposition de celui de la façade sud est traité de façon plate et monolithique.**
- e) **Regrette que l'information donnée aux habitants concernant l'abandon de la tour Phare ait été trop tardive. Ce retard a conduit à des dépenses de recours inutiles. Cela rend également suspicieux les arguments utilisés dans le dossier pour valoriser le projet SISTERS par rapport aux défauts du projet PHARE, relevés par les habitants de COURBEVOIE.**

Réponses de CNIT Développement

- a) Les hauteurs des tours T1 et T2 sont conformes au PLU de la ville de Puteaux, elles n'ont pas des hauteurs anormales par rapport aux tours environnantes et sont conformes aux orientations d'aménagement du territoire données par l'État et l'EPADESA.
- b) Ces impacts sont liés au principe des IGH. Ils sont tous traités dans l'étude d'impact.
- c) Dans son "Mémoire", le MOA justifie l'intérêt économique du projet, non seulement pour lui même, mais aussi pour l'EPADESA et donc le territoire.
- d) Le MOA justifie de façon détaillée le parti architectural des tours T1 et T2 selon les différents angles de vue. Pour des raisons de sécurité, il a été décidé de ne pas développer de porte-à-faux sur la façade Nord des tours SISTERS, en surplomb du Boulevard Circulaire, d'où sa forme relativement plane en façade. Le "Mémoire" explique (photomontage à l'appui) que le traitement de façade Nord n'est pas monolithique.
- e) Le MOA précise que le projet de la tour PHARE n'est pas abandonné, tant que celui des tours SISTERS n'aura pas obtenu les autorisations définitives nécessaires à sa réalisation. Ceci explique les raisons pour lesquelles l'information concernant l'abandon du projet de la tour PHARE n'a pas pu être donnée.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses du MOA résumées ci avant et données en détails dans le "Mémoire" sont suffisamment complètes pour que le CE n'ait pas de commentaires complémentaires à ajouter.

Cependant pour le point e), le CE tient à rappeler les fortes oppositions qui se sont manifestées sur cette tour PHARE; en particulier les conséquences sur la passerelle CARPEAUX, et les impacts jugés trop importants, du fait de la très grande hauteur de cet IGH.

Observations n°13 – Opposition au projet pour des raisons de sécurité.

- a) **Le projet étant situé sur une zone stratégique "voies ferrées – transports en commun", la sécurité sera-t-elle assurée.**
- b) **Quid des couloirs aériens (incidences du projet).**
- c) **L'assise très étroite des fondations des tours permet-elle de garantir leurs pérennités et celle de la passerelle Carpeaux?**

Réponses de CNIT Développement

- a) Le projet des Tours SISTERS prend en compte la sécurité vis-à-vis des «voies ferrées – transports en commun» tant au cours des travaux que lors de l'exploitation des Tours. Le "Mémoire" renvoie le lecteur aux observations 43, 24, 55a et 57a.
- b) les Tours SISTERS respectent la servitude liée à la circulation aérienne et n'ont aucune incidence de ce point de vue (voir réponse détaillée, du "Mémoire").
- c) Le MOA justifie de façon détaillée les études techniques effectuées (section 2.1.7 de l'étude d'impact) et l'indépendance de la structure de la passerelle Carpeaux par rapport à celle des tours.

Une comparaison est faite avec d'autres tours du secteur de la Défense, réalisées avec des emprises réduites.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet présenté à l'enquête tient bien compte des servitudes liées aux voies ferrées et aux couloirs aériens. Ces thèmes sont traités dans l'étude d'impact : chapitres 3.4.2 (page 240) et 3.6 (page 251).

L'assise des fondations des tours SISTERS est effectivement étroite et constitue une des contraintes du projet. Le MOA donne les réponses nécessaires dans la pièce 4.A1 "Notice Structures". Au cours des phases ultérieures, les études plus détaillées seront effectuées et contrôlées selon les règles en vigueur pour ce type d'ouvrage.

Observation n°14 – Publicité de l'enquête insuffisante, en particulier sur la commune de COURBEVOIE

Réponse de CNIT Développement

Bien que le CE n'ait pas jugé nécessaire d'avoir une réponse du MOA, celui-ci dans son "Mémoire" reprend les concertations effectuées avec l'EPADESA les 31 mars et 11 avril 2016 et toutes les mesures publicitaires obligatoires et facultatives données par ailleurs dans le présent rapport.

Commentaires du commissaire enquêteur

Sur le site du projet, l'affichage de l'enquête a été assuré par la Société PUBLILEGAL. Les communes ont procédé à l'affichage dans les panneaux administratifs et pris des mesures complémentaires, (sites internet et magazine).

Le détail des mesures est décrit dans le rapport (Chapitre II-2, en page 17 et dans les annexes 3 et 4).

Pour l'affichage sur le site, 25 affiches ont été mises en place par PUBLILEGAL, dont 8 sur la commune de COURBEVOIE et 17 sur la commune de PUTEAUX, sur les lieux de passage du public se rendant dans les bureaux ou les transports en commun.

Le commissaire enquêteur a bien alerté la commune de COURBEVOIE sur la nécessité d'une bonne information, ce au cours de la préparation de l'enquête. Les réponses et actions menées font l'objet de l'annexe 4 au présent rapport.

Même, s'il peut être estimé que cette publicité aurait pu être améliorée, le commissaire enquêteur estime qu'elle est conforme aux prescriptions du code de l'environnement et va même très largement au-delà.

Observation n°15 – Validité de la demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut pas être accordé car les emprises pour ce projet privé comprennent une partie de la voie domaniale de l'Etat (route de la Demi-Lune).

Réponses de CNIT Développement

Certaines zones du Projet des Tours Sisters sont en surplomb de la Route de la Demi-Lune. Les emprises de cette route au droit de ces surplombs appartiennent à l'EPADESA (et resteront sa propriété) et sont gérées par DEFAC TO. CNIT Développement dispose, à ce titre, de toutes les autorisations nécessaires du propriétaire (EPADESA) et du gestionnaire du domaine public (DEFAC TO) pour déposer le dossier de demande de permis de construire.

L'EPADESA et la société CNIT Développement ont signé le 27 Juillet 2015 une promesse synallagmatique de vente au bénéfice de CNIT Développement portant sur l'acquisition en pleine propriété de volumes pour le projet des Tours SISTERS. Comme expliqué par la contribution n°16 du registre d'enquête de Courbevoie, l'EPADESA n'a pas à ce jour la propriété de la totalité de l'assiette du projet. Certains volumes appartiennent actuellement à :

- SNCF,
- L'Etat (domaine public routier).

Il est donc nécessaire et il est bien prévu que, préalablement à la signature d'un acte de vente entre l'EPADESA et CNIT Développement, l'EPADESA acquière ces volumes.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation.

Observation n°16 – Il aurait été peut-être souhaitable de réaliser quelques logements en complément des bureaux et des surfaces hôtelières.

Réponse de CNIT Développement

Intégrer des logements dans une tour mixte (d'une hauteur supérieure à 50m) génère des surcoûts de construction importants (ascenseurs complémentaires, règles de sécurité incendie spécifiques à différents programmes à respecter...) et des surcoûts d'exploitation (entretien des installations techniques et charges liées au personnel de sécurité notamment) qui ne peuvent trouver un sens économique que dans le cadre du développement de logement de luxe.

Or, ce site n'est pas adapté à du logement de luxe du fait notamment de la proximité immédiate du Boulevard Circulaire, et de l'absence de vues remarquables vers Paris ou vers la Seine.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas à donner d'avis sur la destination du projet (bureaux, hôtels, logements). Il considère que la réponse du MOA est suffisamment complète et détaillée.

Observations n°17 – Concernant l'enquête publique.

- a) La durée de l'enquête est trop courte, compte tenu de la complexité du dossier et des heures d'ouverture des mairies; une durée supérieure à 2 mois aurait été nécessaire.**
- b) La concomitance d'enquête publique (Eole, RD914/RN314) a pu entraîné des confusions et des conflits d'information.**

Réponses de CNIT Développement

Bien que le CE n'ait pas jugé nécessaire d'avoir une réponse du MOA, celui-ci donne dans son "Mémoire" des arguments juridiques (code de l'Environnement) sur la durée des enquêtes et leur prolongation éventuelle.

Un tableau sur les durées effectivement constatées sur 17 enquêtes concernant les projets de la Défense entre 2011 et le 13 janvier 2017, est également donné. A part trois enquêtes d'une durée de 40 jours (enquête en cours et incluant les fêtes de fin d'année), 39 (Ligne 15 du Grand Paris) et 26 jours (enquête parcellaire), toutes ces enquêtes ont eu une durée comprise entre 31 et 33 jours. Aucune n'a été prolongée.

Le MOA donne également des précisions sur les permanences et les heures d'ouverture au public, données par ailleurs dans le présent rapport.

Il n'y a eu aucune enquête publique sur le projet Eole concomitante avec la présente enquête.

Il donne également des renseignements sur l'enquête publique (RD914/RN 314) ayant lieu du 5 Décembre 2016 au 13 Janvier 2017, dates et objet permettant d'éviter toute confusion.

Commentaires du commissaire enquêteur

La durée de l'enquête est conforme à la législation (article L.123-9 du code de l'environnement) et comparable à celles d'enquêtes similaires (Liste donnée dans le "Mémoire").

S'il est exact que le dossier est complexe, le commissaire enquêteur a d'une part tenu 5 permanences pour donner les explications nécessaires et d'autre part, a fait réaliser le volume V0 pour faciliter sa lecture.

Les documents de ce volume permettaient en effet au public d'examiner dans un délai compatible avec celui de l'enquête, l'essentiel des enjeux environnementaux du projet.

Une permanence a été tenue un samedi pour chacune des deux communes : le 3 décembre à Puteaux et le 10 à COURBEVOIE.

De plus le commissaire enquêteur a le droit de recevoir en dehors des permanences les associations ou sociétés, dont les contributions peuvent être significatives. Cette possibilité a été offerte à l'association VILLAGE, les 30 novembre et 16 décembre.

Les deux demandes de prolongation de l'enquête ont été formulées trop tardivement pour que le commissaire enquêteur puisse examiner favorablement ces demandes. Ceci a été expliqué oralement aux auteurs de ces demandes au cours des permanences des 10 et 16 décembre 2016.

Le commissaire enquêteur précise également que tous les projets des aménagements (voiries, place Carpeaux, ...) ont fait et continueront à faire l'objet de concertations de la part de l'EPDESA.

Les deux enquêtes publiques évoquées sont indépendantes et ne justifiaient pas une procédure du type "enquête unique".

Observation n°18 – Les interfaces entre les tours SISTERS et les flux avoisinants, devraient être mises à la disposition de CNIT-Développement et donc au public pour cette enquête.

Réponses de CNIT Développement

Afin de répondre au plus juste à l'observation émise, nous nous sommes permis de reprendre la citation exacte du registre d'enquête, à savoir : «la gestion d'interfaces entre les Tours SISTERS et les flux avoisinants devrait être présentée pour que les données soient mises à la disposition de CNIT Développement et donc du public pour cet enquête». Cette observation nous semble se rapporter au manque d'éléments présumé, dans le dossier d'enquête publique, sur le projet d'aménagement final des abords des Tours SISTERS (les interfaces) à réaliser par l'EPADESA.

Tout d'abord le projet d'aménagement final des abords des Tours SISTERS n'est pas dans le périmètre du permis de construire des Tours SISTERS et les éléments présentés sur ce projet d'aménagement l'ont été en fonction de l'état du projet au jour de l'enquête publique étant précisé qu'aucun projet n'est finalisée à ce jour. Les éléments dont nous disposons ont été ajoutés à l'additif à l'étude d'impact en page 12. Ainsi, nous avons bien mis à disposition du public les informations de travail mises à notre disposition par l'EPADESA.

Concernant le calendrier de réalisation des études liées aux aménagements des abords des Tours SISTERS par l'EPADESA : *« Les espaces publics à aménager au droit d'une opération de construction doivent a minima être livrés de manière à permettre au maître d'ouvrage de l'immeuble d'obtenir l'avis favorable de la commission de sécurité nécessaire à l'ouverture de l'immeuble au public.*

De manière générale, l'EPADESA s'attache à livrer des espaces publics dans leur configuration finale pour l'ouverture des immeubles. Dans le cas où l'ensemble des espaces publics n'ont pas pu être totalement achevés (si, par exemple, pour des questions de chantier, les emprises ont été occupées plus longtemps pour la construction de l'immeuble), les travaux d'aménagement des abords sont en général achevés rapidement après la livraison afin de ne pas nuire au bon fonctionnement de l'immeuble (ou à sa commercialisation)

En termes de calendrier, les travaux d'aménagement d'espaces publics doivent pouvoir démarrer a minima un an avant la livraison de l'immeuble (date projetée de passage de la commission de sécurité). Avant cela, il y a plusieurs étapes, de conception par un maître d'œuvre, et de consultation publique des entreprises :

- *AVP : 6 à 8 mois + 2 mois de validation*
- *PRO : 4 mois + 2 mois de validation*
- *Dossier de consultation des entreprises : 3 mois*
- *Consultation/analyse/ attribution du marché public : 4 mois*

Le cas échéant, l'aménagement des espaces publics, et notamment celui de la place Carpeaux dépend étroitement de réflexions plus larges, ou de projets menés par des tiers et notamment :

- *Insertion des sorties EOLE + Transilien*
- *Réflexion générale sur la place des taxis dans le quartier d'affaires (comment tenir compte des nouveaux usages, comment rapprocher la demande des utilisateurs ?...)* »

Dans son "Mémoire", le MOA précise les études et concertations, menées au printemps 2016 par l'EPADESA. Ces concertations reprendront en 2017, une fois que l'agence Richez Associés (missionnée par l'EPADESA) aura suffisamment travaillé sur ce projet d'aménagement.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE remercie CNIT Développement et l'EPADESA d'avoir bien expliqué leurs rôles respectifs et leurs calendriers d'étude et de travaux qui n'ont pas les mêmes contraintes.

Toutes ces précisions auront sûrement leur utilité pour que les riverains puissent mieux comprendre chacun de ces deux interlocuteurs et aboutir ainsi à un dialogue constructif.

Observations n°19 – incohérence dans les plans et les pièces écrites.

- a) La largeur de la route de la Demi-lune est égale à 8,00 m. sur le plan PC2.7 et à 8,10 m. sur le plan PC2.5.
- b) Page 5 de l'additif à la pièce PC11: la résidence APPOLONIA comprend 230 logements et non 220.
- c) Page 22 de l'additif à la pièce PC11: à l'alinéa " *une canalisation des flux de taxis*", il faudrait ajouter " *avec un espace suffisant de stationnement, en attente de leurs clients*".

Réponses de CNIT Développement

a et b): Voir les réponses du MOA dans son "Mémoire".

c) Il convient de rectifier l'observation : il est fait référence à la page 12 de l'additif et non à la page 22.

Nous nous référons à la réponse apportée par l'EPADESA : Le programme d'aménagement de l'AVP prévoit une réorganisation des flux de taxis sur la Place Carpeaux. Les solutions proposées devront permettre le stockage de véhicules, sans porter atteinte aux flux piétons, et en garantissant le bon écoulement de la circulation depuis le boulevard circulaire.

Egalement, nous renvoyons à l'observation n°18 à ce sujet.

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour le CE, les réponses du MOA sont suffisamment détaillées et précises.

3.2 – Impacts sur les circulations et le stationnement des véhicules, les piétons et les cycles

Observation n°21 – Transports en commun

Du fait de l'absence de parking dans le projet, les usagers des tours devront prendre les transports en commun, dont la qualité pour les usagers va continuer à se détériorer.

L'étude d'impact de la conséquence de ces nouveaux usagers n'est pas donnée.

Réponse de CNIT Développement

L'étude d'impact décrit les transports en commun existants et à venir dans une vingtaine de pages (Section 3.3.1.C, pages 207 à 226). Les conséquences sur les transports en commun du fait de l'implantation des Tours SISTERS ont été développées dans la section 4.2.1.9 pages 310-311.

Concernant l'absence présumée de parking dans le projet: CNIT Développement ayant pris en concession longue durée 70 places de stationnement dans le parking Coupole-Regnault, la capacité de places de parking en concession, est conforme aux prescriptions du PLU de la Ville de Puteaux applicables sur le site du projet. Si les usagers prennent les transports en commun c'est avant tout du fait de la qualité de l'offre en transports en commun de la Défense et non du fait d'un manque de parking; le taux d'occupation moyen du parking Coupole-Regnault en semaine est d'environ 65%.

Sur l'évolution de la qualité de service des transports en commun à La Défense

Dans son "Mémoire" le MOA, rappelle les renseignements donnés dans l'étude d'impact (page 44) pour absorber les 2 858 nouveaux utilisateurs en heure de pointe du matin.

Il précise que l'ouverture du projet EOLE (Ligne E) représente déjà une capacité environ 15 fois supérieure aux flux complémentaires générés par le projet des Tours SISTERS.

Depuis la réalisation de l'étude d'impact, l'horizon de mise en service du RER E a été ré-évalué à 2022, soit un an après la mise en services des tours SISTERS.

Cependant, on pourra d'ailleurs rappeler qu'il est usuellement constaté une période de commercialisation puis d'installation des futurs utilisateurs de l'ordre de 2 ans avant que l'ensemble de l'immeuble ne soit totalement occupé. Ainsi on peut supposer que c'est courant 2023 que le projet des Tours SISTERS sera intégralement occupé, donc après la mise en service d'EOLE.

Sur l'étude d'impact de la conséquence de ces nouveaux usagers: le MOA précise les pages de l'étude d'impact et de son complément, dans les quelles la conséquence des nouveaux usagers sur les transports en commun dû au projet SISTERS, est bien traitée

Commentaires du commissaire enquêteur

La conception du quartier de la Défense repose sur une utilisation des transports en commun la plus importante possible.

Les conséquences de l'apport de ces nouveaux usagers sont bien traitées dans la réponse du MOA et donc dans l'étude d'impact et son complément.

Il est de plus, bien expliqué que le retard d'un an de la mise en service de la ligne E, élément nouveau par rapport au dossier d'enquête, n'aura pas d'incidence sur l'analyse initiale.

Le CE remercie CNIT Développement d'avoir ajouté ces explications, non demandées dans cette observation formulée.

Observations n°22 – Fonctionnement du boulevard circulaire.

- a) **Impacts du déplacement du transformateur SNCF (en phase travaux et à terme).**
- b) **L'éclairage du boulevard circulaire dans la zone du projet sera-t-il enfin mis en fonction à l'issue des travaux?**
- c) **Incidence des travaux pour les véhicules se dirigeant vers le boulevard circulaire et en provenance du boulevard de la Mission Marchand.**
- d) **La multiplicité des chantiers prévus (notamment celui d'EOLE), ne va-t-elle pas conduire à des encombrements préjudiciables pour tous. Le dossier est muet sur les moyens prévus pour limiter ces nuisances.**

Réponses de CNIT Développement

a) Transformateur SNCF:

Le poste transformateur SNCF se situe actuellement dans une emprise qui était à l'origine sous le Boulevard Circulaire, avant que celui-ci ne soit déplacé.

Le nouveau poste transformateur sera aménagé dans une culée creuse du Boulevard Circulaire, se trouvant à l'interface entre la partie surélevée du Boulevard Circulaire et la partie «sur la pleine terre». Ainsi, il sera localisé en dessous des voies de circulation, dans un volume existant et sans aucun impact structurel sur le Boulevard Circulaire.

b) Eclairage du boulevard circulaire: en préambule, ce point concernant l'espace public, il ne concerne pas la demande de permis de construire du projet des Tours SISTERS.

L'éclairage du boulevard circulaire subit actuellement une panne. L'EPADESA et la DIRIF ont fait réaliser un diagnostic du réseau de l'éclairage public sur le boulevard circulaire de la Défense en 2016. Le constat est que le poste de transformation du pont de Neuilly alimentant l'ensemble du boulevard est obsolète. La réfection du poste devrait être engagée en 2017. Cette réfection est indépendante du projet des tours Sisters.

c) Maintien de la circulation du Boulevard de la Mission Marchand vers le Boulevard Circulaire: le MOA donne avec l'appui de schémas, la preuve que le projet des Tours SISTERS n'a pas d'impact direct identifié sur le Boulevard de la Mission Marchand.

En phase travaux, sont donnés les renseignements de l'étude d'impact montrant les impacts et les mesures compensatoires concernant la circulation des véhicules se rendant du Boulevard de la Mission Marchand vers le Boulevard Circulaire.

d) Impact cumulé des chantiers:

L'étude d'impact prend en compte les conséquences du chantier en matière de stationnement, circulation automobile, circulation piétonne, transports, etc. Chaque projet développé sur le quartier de La Défense tient compte des impacts sur les avoisinants et les mesures à mettre en œuvre.

Dans le cadre de sa mission de coordination générale stratégique des chantiers, l'EPADESA, en tant qu'aménageur, assure le pilotage et la coordination générale des différents chantiers qui sont engagés concomitamment sur son Périmètre d'Opération d'Intérêt Général de manière à maintenir l'environnement et les fonctionnalités urbaines et notamment la meilleure fluidité des trafics et des circulations. Un des objectifs est d'assurer, entre autres, la gestion des interfaces entre les divers chantiers. Egalement, le Maître d'Ouvrage est tenu de respecter le Règlement d'Organisation Inter Chantiers adapté au secteur des travaux et au Cahier des Prescriptions Communication. L'obligation du Maître d'Ouvrage de se conformer à ces règles de gestion commune des chantiers est assurée par la signature d'une Convention de Travaux entre le Maître d'Ouvrage et l'Aménageur. Enfin, la réalisation simultanée de plusieurs chantiers dans le secteur permet de réduire leur impact cumulé dans le temps pour les riverains.

A titre d'exemple, il sera mis en place une zone de rétention de camion pour bien gérer les flux chantiers, les différents Maître d'Ouvrage devront régulièrement transmettre à l'EPADESA leurs flux prévisionnels de chantier pour que l'EPADESA puisse coordonner l'ensemble de ces flux.

Pour illustrer la coordination des chantiers par l'EPADESA, le MOA donne dans son "Mémoire", une présentation de l'EPADESA réalisée en réunion publique de riverains en Septembre 2016

Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses du MOA et de l'EPADESA sont suffisamment précises et détaillées et devraient rassurer les auteurs de ces observations.

En particulier les réponses au point d, montrent bien les mesures prises par l'EPADESA pour que les chantiers ayant lieu simultanément, se déroulent dans les meilleures conditions possibles, ce pour les réalisateurs de ces chantiers d'une part, mais aussi pour les riverains.

Observation n°23 – Approvisionnement des tours

La circulation des poids lourds nécessaires à l'exploitation des tours ne va-t-il pas perturber la circulation sur le boulevard circulaire.

Réponse de CNIT Développement

Au cours de l'exploitation des Tours SISTERS, l'étude d'impact décrit les mesures prévues pour le fonctionnement des Tours avec les accès des véhicules (page 99), la livraison des marchandises dans les Tours (page 105), la gestion des déchets et le passage des camions de ramassage (page 106).

Dans son "Mémoire" le MOA quantifie sa réponse des flux avec les horaires correspondant.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le trafic induit par le fonctionnement des tours est effectivement faible par rapport au trafic existant. Comme le montre l'étude d'impact, ce trafic supplémentaire peut être absorbé par les réserves de capacité des voiries existantes (EI – ch. 5.2.1.7 pages 399 à 404).

Observation n°24 – Ligne L de la SNCF

La présence de ces tours risque de gêner fortement la gestion de cette ligne.

Réponse de CNIT Développement

Dans son "Mémoire" le MOA rappelle que " *la construction d'édifices à proximité ou même au-dessus de voies ferrées est une pratique éprouvée*".

Il précise les mesures qui seront prises au cours du chantier, en accord avec la SNCF.

Pour la phase définitive, il rappelle que l'exploitation des Tours SISTERS est conçue pour être totalement indépendante de celle de la ligne L.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les conséquences liées à la proximité de voies ferrées et de constructions, constitue un cas classique à la Défense et dans le domaine de la construction. Le CE n'a pas de doute que les différents intervenants (Promoteur, EPADESA et gestionnaire des réseaux de transport en commun) ont des règles éprouvées pour assurer la sécurité de tous, que ce soit en phase travaux ou à terme.

Observations n°25 – Fonctionnement de la rue de Valmy et de la route de la Demi-Lune .

- a) Statut juridique de ces voies, qui en est le gestionnaire et le décisionnaire?
- b) Opposé au projet de mise à double-sens de ces voies, dont les conditions de sécurité (croisements de poids lourds), ne sont pas assurées avec la géométrie prévue dans les plans du dossier.
- c) Le fonctionnement des tours SISTERS dépend-il de cette mise à double sens.
- d) Quels sont les dispositifs prévus en cas d'accident et/ou d'incendie d'un véhicule sur ces voies. Accès des secours ?

Réponses de CNIT Développement

- a) Statut de la Route de la Demi-Lune et de la Rue de Valmy: L'aménagement prévu étant de la responsabilité de l'EPADESA, dans son "Mémoire" CNIT Développement cite les réponses apportées par l'Etablissement sur ce point :

Après des justifications données dans le "Mémoire", l'EPADESA conclut qu'il est bien compétent pour mener les réflexions liées à l'optimisation du schéma viaire afin d'améliorer les connections inter-villes et la desserte des quartiers limitrophes et de compléter des continuités d'itinéraires.

- b) Sur la mise à double-sens de la Route de la Demi-Lune

« Dans le cadre du développement du projet SISTERS, l'EPADESA a imposé au MOA de l'immeuble de prendre en compte une chaussée de deux voies de 3 mètres minimum, avec un trottoir d'au moins 1,40 mètre, à titre conservatoire, si ce scénario était retenu in fine.

De ce fait, toutes les opportunités d'aménagements futurs de la voie restent possibles :

- maintien de la configuration actuelle [simple sens]
- double sens sans pistes cyclables spécifiques
- sens unique et pistes cyclables
- etc. ... »

« Les études d'avant-projet seront lancées début 2017. Ces études permettront d'évaluer plus finement les avantages et inconvénients de cette option et de déterminer si ce scénario pourrait être retenu ou non. A cette étape, une seconde phase de concertation sera organisée afin de présenter aux personnes qui le souhaitent l'état des réflexions et recueillir les remarques en vue de l'élaboration du projet »

- c) Lien entre le projet de mise à double-sens de la Route de la Demi-Lune et celui des Tours SISTERS

Le projet de mise en double sens de ces voies est porté par l'EPADESA et n'est pas lié au projet des Tours SISTERS : en l'espèce, le projet des Tours SISTERS (en phase définitive), fonctionne avec la route de la Demi-Lune à simple sens comme à double sens.

L'EPADESA donne ensuite dans le "Mémoire", quelques renseignements sur l'utilité de cette étude de mise à double sens de la rue de la Demi Lune.

- d) Dispositifs prévus en cas d'accident ces voies. L'observation appelle plusieurs réponses :

1. Sur les dispositifs de sécurité à mettre en place sur la Route de la Demi-Lune

L'aménagement de la Route de la Demi-Lune est de la responsabilité de l'ÉPADESA. Il conviendra, dans les études portant sur les aménagements de cette route, de déterminer les dispositifs permettant d'assurer les meilleures conditions de circulation et de sécurité possibles.

2. Sur les modalités d'intervention des secours sur la Route de la Demi-Lune dans le cas d'un sinistre sur la Route de la Demi-Lune

Ce cas de figure est totalement indépendant du projet des Tours SISTERS, et nous rappelons que l'aménagement de la Route de la Demi-Lune est du ressort de l'ÉPADESA. L'ÉPADESA rappelle, à ce titre, que «Les interventions des secours en cas d'incident sur la Route de la Demi-Lune sont similaires à n'importe quelle intervention sur l'espace public. L'accès des secours à la route de la Demi-Lune est garanti».

3. Sur la protection des Tours SISTERS contre l'incendie d'un véhicule sur la Route de la Demi-Lune: Les dispositions de protection mises en place par CNIT Développement pour protéger l'IGH d'un éventuel incendie de véhicule sur la Route de la Demi-Lune sont détaillées dans la pièce PC40.2 «Notice de sécurité IGH intégrant ERP (cf. PC38.3)».

En particulier, il est rappelé que la réglementation IGH applicable aux Tours SISTERS impose la présence d'un PC Sécurité Incendie fonctionnant 24h/24 dans l'immeuble.

4. Sur l'accès des secours aux Tours SISTERS en cas de dysfonctionnement de la Route de la Demi-Lune: l'accès des véhicules de secours à l'IGH est totalement indépendant des conditions de circulation sur la Route de la Demi-Lune, puisqu'il est prévu au niveau dalle, où est implantée la voie pompiers ainsi que la zone de concentration de véhicules de plus de 300 m², et non au niveau rue. Le plan suivant, issu du dossier spécifique de sécurité pour la partie ERP, matérialisée en rouge cette voie pompiers au niveau Dalle.

Commentaires du commissaire enquêteur

a) Le CE n'a rien à ajouter aux précisions apportées par l'ÉPADESA.

b) La visite sur le site et les schémas présentés par l'ÉPADESA n'ont pas convaincu le CE sur la faisabilité de ce double sens dans des conditions de sécurité acceptables pour les usagers motorisés et aussi et surtout pour les circulations douces (piétons et cycles).

Le CE prend acte que ce projet est indépendant de celui des Tours. Il a bien noté que des études détaillées seront effectuées et accompagnées de concertation, avant toute décision définitive.

c) Voir le point b) ci avant.

d) Le CE prend acte que l'accès des secours liés au fonctionnement des Tours se fera par la dalle Carpeaux.

Les conditions de sécurité sur la Route de la Demi-Lune ne dépendent pas du MOA, mais seulement de l'ÉPADESA. Cette observation ne concerne donc pas directement la présente enquête. Cependant, le CE note que ce point soulève des inquiétudes, justifiées par les caractéristiques de la route actuelle. Sa visite sur le site, lui a permis de prendre bien conscience de ces inquiétudes.

Observation n°26 – Incidences du projet sur la circulation des véhicules « rue Léonard de Vinci ».

Réponse de CNIT Développement

Non demandée

Le MOA précise cependant que les impacts du projet sur la circulation automobile sont exposés dans la section 4.2.1.7 (pages 299 à 308).

Commentaires du commissaire enquêteur

La circulation des véhicules sur la rue Léonard de Vinci ne sera pas modifiée par le projet. En effet cette rue est éloignée du projet et de plus, près de 9 personnes sur 10 qui se rendront dans ses tours utiliseront les transports en commun.

Observation n°27 – Aires de livraison (Plan 1.107 – Annexe 1 du volume 3/3 du dossier d'enquête)

Les dispositions géométriques de ce plan au niveau R00 sont-elles suffisantes pour son fonctionnement. La largeur disponible à l'entrée atteint un minimum de 4,80 m. La représentation du camion sur le plan pose deux questions, à savoir : le chauffeur peut-il descendre de son véhicule, et un véhicule (de secours par exemple) peut-il accéder à la Tour T1 si un tel camion stationne à l'entrée.

(NB : les termes de cette observation ont été précisés par le C.E, en particulier la largeur de 4,8 m)

Réponse de CNIT Développement

Les aires de livraison des marchandises sont présentées dans la section 2.1.6.F (page 105) de l'étude d'impact. Les schémas suivants détaillent les modalités d'entrée et de sortie de ces aires, et montrent en particulier que ces aires disposent d'une entrée et d'une sortie distincte ; il n'y aura donc aucune sortie en marche arrière.

Le MOA complète cette affirmation dans son "Mémoire" par des schémas et des données sur le dimensionnement des aires de livraison. Il rappelle (observation n°25) que l'accès des véhicules de secours aux Tours SISTERS se fera au niveau Dalle.

Commentaires du commissaire enquêteur

Dans la mesure où d'une part cette aire de livraison ne servira pas à l'accès des secours pour les Tours et que d'autre part la circulation des véhicules de livraison sera assurée sans marche arrière et contrôlée par un agent, le CE estime que les caractéristiques géométriques de cette aire sont acceptables.

Il est regrettable cependant que les fortes contraintes des parois de fondations ne permettent pas d'éviter le rétrécissement constaté à l'entrée de cet accès.

Observation n°28 – Emplacement des 70 places de parking (Coupole – Renault)

La concession envisagée est à ½ km du site. Quelles sont les raisons qui ont conduit à ce choix si éloigné par rapport aux parkings du CNIT par exemple?

Réponse de CNIT Développement

De manière générale, le choix du parking a été fait en concertation avec DEFACTO qui gère notamment les parkings publics de La Défense (Le parking du CNIT, bien qu'ouvert au public, n'est pas géré par DEFACTO).

Le MOA explique ensuite dans son "Mémoire", les raisons qui ont conduit au choix du parking Coupole-Regnault :

- Ce parking public le plus proche du site des Tours SISTERS. Un piéton met donc moins de 5 minutes pour arriver au parking, ce qui est donc tout à fait raisonnable.
- Il a une très bonne réserve de capacité (49,7 %) et plutôt utilisé par des employés des immeubles de bureaux alentours).

Il a été préféré aux parkings situées de l'autre cote de l'Esplanade (P1/P2 et P3) qui ont une réserve de capacité moindre et sont avant tout fréquentés par la clientèle horaire des commerces et du cinéma des Quatre Temps. Cette utilisation est donc plus sujette à des pics d'utilisation (heures de pointe, soldes, courses de Noël ...) qui aurait pu générer des conflits d'utilisation.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les justifications données par le MOA dans son dossier et ses réponses sont convaincantes.

Le parking du CNIT reste accessible aux visiteurs ou aux collaborateurs qui n'auraient pas de place parmi les 70 places prévues dans le parking " Coupole-Regnault".

3.3 – Impacts sur les conditions d'ensoleillement, de ventement et sonores.

Observations n°31 – Effets du projet en termes d'ensoleillement et de ventement

- a) **Estime que le projet ignore ces effets.**
- b) **L'étude d'ensoleillement ne précise pas la période étudiée.**

Réponses de CNIT Développement

Bien que le CE n'ait pas jugé nécessaire d'avoir des réponses du MOA, celui-ci dans son "Mémoire" donne les références de son étude d'impact sur le traitement des effets en termes d'ensoleillement et de ventement et sur la période étudiée dans les études d'ensoleillement.

Il précise que CNIT DEVELOPPEMENT s'est engagé, lors des réunions publiques et auprès du commissaire enquêteur, à faire des projections de masque complémentaires à chaque personne qui en ferait la demande. En pratique, nous avons la demande d'une personne pour laquelle nous avons réalisé une étude de projection de masque à l'adresse de son domicile, dans un délai de 3 jours.

Commentaires du commissaire enquêteur

- a) Le MOA a réalisé une étude d'impact conforme dans son contenu, au code de l'environnement (R.122-5). Cette étude de 470 pages au format A3 a reçu un avis de l'Autorité environnementale (Ae). En réponse à cet avis le MOA a fourni un document additif de 42 pages.
Cette étude comporte en particulier l'état initial, les effets du projet sur l'environnement et la définition des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, notamment ceux liés à l'ensoleillement le ventement et l'environnement sonore.
Un résumé non technique a également été fourni par le MOA, résumé qui figure non seulement dans le document PC11 (volume 2 du dossier de permis de construire), mais aussi dans le volume V0 que le MOA a spécialement réalisé à l'intention du public, ce suite à la recommandation du CE.
Il est donc inexact d'affirmer que les effets de cette construction sur le voisinage en termes d'ensoleillement, de ventement et d'acoustiques sont ignorés.
Le commissaire enquêteur rappelle que les permanences prescrites par le législateur ont pour objet de renseigner le public sur le contenu du dossier et l'aider dans sa lecture. (La pièce n°1 du volume V0 a également le même objet)
- b) L'étude d'ensoleillement est traitée dans l'étude d'impact (pages 316 à 325). Les conditions d'ensoleillement sont étudiées et présentées pour les périodes représentatives d'une année (21 juin et 21 décembre pour les solstices d'une part, 21 avril et 21 septembre pour les équinoxes)

Observations n°32 – Effets du projet en termes d'ensoleillement et de ventement (suite)

- a) **L'étude d'ensoleillement pour les habitations du Faubourg de l'Arche est trop sommaire.**
- b) **L'étude d'impact n'étudie pas les conséquences de l'effet d'ombre sur les consommations énergétiques des immeubles voisins.**
- c) **La perte d'ensoleillement en hiver sera importante pour la résidence Appolonia, en particulier pour les étages bas : 1 heure (de 12h à 13h) sur trois actuellement (de 11h à 14h)**

Réponses de CNIT Développement

- a) Sur l'étude de l'impact sur l'ensoleillement du Faubourg de l'Arche : le MOA rappelle toutes les études et les résultats de son étude d'impact et de son complément suite à l'avis de l'Autorité environnementale (Ae).
La réduction d'ensoleillement liée à la présence des Tours SISTERS, journalière en moyenne annuelle au niveau de ces 7 points de l'étude d'impact se situe entre 1 et 58 minutes par jour. Pour les 7 points additionnels du complément à l'EI, La réduction journalière moyenne d'ensoleillement se situe entre 6 et 61 minutes par jour.

b) Sur les conséquences de l'effet d'ombre sur les consommations énergétiques des immeubles voisins :

Les bâtiments à usage de bureaux comportent des apports de chaleur internes importants qui permettent de limiter les besoins de chauffage l'hiver. En été, ces apports internes associés aux apports solaires nécessitent d'être combattus par de la climatisation qui peut intervenir très tôt dans la mi-saison (d'Avril à Novembre). Il est très difficile de mesurer les conséquences de l'effet d'ombre sur les consommations énergétiques des immeubles voisins car pour faire cette analyse, il faudrait disposer des dispositions constructives des immeubles avoisinants (type de vitrage et de façade, épaisseur de façade et isolant, équipements techniques ...).

Pour autant, on peut considérer que l'ombre projetée sur ce type de bâtiment pourrait être de nature à permettre de limiter les apports solaires et les consommations de climatisation associées des bâtiments de bureaux voisins

c) Sur l'impact sur l'ensoleillement de l'immeuble Apollonia : L'impact sur les conditions d'ensoleillement de la résidence Apollonia est présenté en page 323 de l'étude d'impact. L'impact cité de 1h correspond à la situation la plus défavorable, durant les mois d'hiver. Selon les estimations du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), la réduction journalière moyenne d'ensoleillement liée à la présence des Tours SISTERS, calculée au pied de la résidence, sera d'environ 32 minutes.

Suivant l'avis de l'Autorité Environnementale, une étude a également été réalisée au dernier étage de la résidence, concluant à une réduction journalière moyenne d'ensoleillement d'environ 31 minutes. L'impact sur l'ensoleillement est localisé dans les mois de Septembre à Février. L'ensoleillement n'est pas impacté des mois de Mars à Août inclus, pendant lesquels l'ensoleillement est le plus fort. La perte d'ensoleillement est principalement concentrée de janvier à mars et de septembre à novembre.

Enfin, l'étude d'impact rappelle en page 317 qu'il faut « *nuancer l'impact de l'ombre que peut générer le projet sur un bâtiment situé dans son environnement en fonction de la distance le séparant du projet. En effet, plus cette distance est importante, plus les effets réels sur la luminosité intérieure des locaux du bâtiment impacté seront faibles* ».

Commentaires du commissaire enquêteur**a) Le schéma de la page 317 de l'étude d'impact montre bien que l'étude d'ensoleillement traite tous les immeubles susceptibles d'être concernés par une perte d'ensoleillement.**

Selon les recommandations de l'avis de l'Ae (en page 7), l'étude a été complétée dans le dossier d'enquête. Le CE note que le MOA est disposé à faire des études complémentaires par le CSTB pour des cas particuliers qui seraient éventuellement demandés.

Dans son "Mémoire", le MOA donne de façon détaillée les références de ses études et les principaux résultats obtenus.

b) Le CE comprend que dans le cadre des délais liés à la présente enquête, le MOA ne puisse affirmer avec certitude l'influence (positive ou négative) des conséquences de l'effet d'ombre sur les consommations énergétiques des immeubles voisins. N'est-ce pas aux gestionnaires de ces immeubles de faire la preuve d'un impact négatif global annuel, si celui-ci était réel?**c) Sans nier les effets d'impact sur l'ensoleillement de l'immeuble Apollonia, les réponses du MOA apporte les précisions nécessaires à cette observation. Le CE tient à rappeler à l'auteur de cette observation, que comme le souligne le MOA, l'impact a lieu principalement en période d'hiver et que compte tenu de la distance du Projet, les effets réels sur la luminosité intérieure des locaux du bâtiment impacté seront relativement faibles.****Observation n°33 – la réduction de la durée d'ensoleillement va entraîner une perte de valeur de mon appartement.****Réponse de CNIT Développement**

Les logements les plus proches du projet sont ceux de la résidence APOLLONIA située dans le quartier du Faubourg de l'Arche, à une distance d'environ 200 mètres au Nord. En premier lieu, cette distance conduit a

nuancer les effets réels sur la luminosité intérieure des habitations de la modification des conditions d'ensoleillement produite par l'ombre portée du projet (réflexions, etc.). Comme indiqué ci-avant, la perte d'ensoleillement est relativement faible (32 minutes au pied de la résidence considérée, en moyenne annuelle), il n'y a donc aucun impact réel sur la valeur d'un appartement de la résidence.

Ensuite, le projet des Tours SISTERS permet, via l'acquisition de charges foncières (cf. notre réponse à l'observation n°12 c), de financer la réhabilitation des espaces publics situés entre le Cœur Transport de La Défense et le quartier du Faubourg de l'Arche, éléments qui contribuent à la qualité de vie du quartier et donc augmentent au contraire la valeur des appartements qui y sont situés. Il en est de même de la création d'une œuvre architecturale dessinée par Christian de Portzamparc, à la place de la friche urbaine existante aujourd'hui.

Commentaires du commissaire enquêteur

Comme pour les réponses données à l'observation n°32, la réponse du MOA montre que la perte d'ensoleillement pour les immeubles les plus proches (résidence APPOLONIA, en particulier) est faible.

Si on ne peut exclure totalement une perte de valeur, celle-ci serait faible voire négligeable et peut-être compensée voire transformée en plus value, grâce aux avantages signalés par le MOA dans son deuxième alinéa.

Observation n°34 – Environnement sonore.

Craint une augmentation du bruit de fond déjà préoccupant, due aux multiples équipements nécessaires au fonctionnement des deux tours.

Réponse de CNIT Développement

Les impacts acoustiques du projet sont présentés dans la section 4.2.2.8 de l'étude d'impact.

Sur l'impact des Tours SISTERS sur le « bruit de fond » existant :

L'étude d'impact montre que l'implantation du projet a des « impacts acoustiques globalement positifs sur l'environnement » (page 340); en cela qu'il présente un effet de masque bénéfique ou nul pour l'essentiel des riverains. L'effet bénéfique est principalement localisé au Sud du projet, puisque les Tours SISTERS auront un effet d'écran vis-à-vis du Boulevard Circulaire Nord.

Sur la contribution des Tours SISTERS au « bruit de fond » du fait de ses installations techniques :

Le projet des Tours SISTERS nécessite pour son fonctionnement l'exploitation d'équipements tels que des Centrales de Traitement d'Air (CTA), des extracteurs et des aéroréfrigérants adiabatiques (DRY) pouvant être à l'origine de nuisances acoustiques dans l'environnement extérieur.

Pour compenser cet impact acoustique, et pour se conformer au contexte réglementaire rappelé en page 342 de l'étude d'impact, un certain nombre de mesures compensatoires seront mises en œuvre. (Voir le "Mémoire", pour le détail de ces mesures)

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE estime que les réponses du MOA sont suffisamment détaillées et précises, en réponse aux observations formulées.

Observation n°35 – La consommation énergétique sera importante dans un quartier très énergivore. Les groupes électrogènes risquent de contribuer à la pollution atmosphérique. Estime que les efforts pour minimiser cette consommation et la pollution qui en découle ne sont pas suffisants. (La COP21 n'est pas mentionnée).

Si l'installation d'une unité de cogénération au gaz est un projet économe en énergie, ses risques industriels, ne paraissent pas compatibles avec un IGH.

Réponse de CNIT Développement

1. Sur l'intensité de la consommation énergétique du bâtiment : le MOA rappelle dans son "Mémoire", les progrès effectués en terme de consommation énergétique sur les IGH actuels de La Défense par rapport aux immeubles de première génération. Il fait ensuite l'inventaire des engagements qu'il a pris dans l'étude d'impact, pour assurer des consommations énergétiques minimales et les performances environnementales maximales, avec l'aide de l'AMO (Assistant à Maitrise d'Ouvrage): ARTELIA Bâtiments Durables.
2. Sur la contribution à la pollution atmosphérique des groupes électrogènes : la minimisation de l'impact sur l'environnement des groupes électrogènes et de leur stockage d'hydrocarbure sera assurée règlementairement par l'application des arrêtés types ICPE (rubriques respectivement n°2910 et 4734) que ces installations soumises à déclaration devront respecter. (Le MOA précise ensuite que ces groupes électrogènes sont des équipements de secours, nécessaires à la sécurité et n'ont donc pas vocation à fonctionner en continu)
3. Sur les efforts de minimisation de la pollution dans le cadre de la COP 21 : dans son "Mémoire" le MOA explique les raisons pour lesquelles, citer cet accord international sur le climat au titre de la définition d'un projet de construction d'immeuble n'a aucun sens
4. Sur l'opportunité d'installation d'une unité de cogénération au gaz dans un IGH : le MOA dans son "Mémoire" donne toutes les justifications nécessaires à son projet, en particulier en terme de sécurité.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE n'a pas de commentaires à ajouter aux réponses détaillées et précises du MOA.

Observation n°36 – Incidences du projet sur le ventement.

L'étude d'impact sur ce thème est insuffisante, notamment sur les incidences concernant les immeubles situés dans son voisinage.

Si une étude en soufflerie est effectuée ultérieurement, les immeubles avoisinants ne devront pas être oubliés.

Réponse de CNIT Développement

1. Sur le traitement de l'incidence sur le ventement dans l'étude d'impact : les références de l'étude d'impact sur ce thème sont rappelées dans le "Mémoire", ainsi que les principes méthodologiques du CSTB, auteur de cette étude.
2. Sur la prise en compte des immeubles avoisinants : le MOA donne les précisions nécessaires de son étude d'impact: modèle numérique sur les 8 immeubles les plus proches, puis ensuite des essais en soufflerie sur les immeubles Séquoia, Triangle de l'Arche et Collines de l'Arche (pages 333 et 334 de l'étude d'impact). Il précise ensuite qu'en tout état de cause, comme il est usuel dans ce genre d'opérations, le maître d'ouvrage lancera préalablement au démarrage des travaux, une procédure dite de référé préventif, destinée à obtenir la désignation par le président du tribunal de grande instance compétent, d'un expert judiciaire chargé notamment de constater l'état des avoisinants (immeubles, voiries, etc.) avant démarrage des travaux. Il pourra être saisi pendant le déroulement des travaux, par tout voisin, qui considérerait que les travaux lui occasionnent un trouble.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur confirme que pour lui l'étude d'impact est suffisante et répond aux objections soulevées par cette observation.

La procédure de référé préventif devrait apporter les assurances nécessaires aux craintes exprimées par cette observation.

3.4 – Impacts visuels et sur les conditions de vie sur l'esplanade de la Défense

Observation n°41 – Maison de l'Amitié

Quels seront les impacts pendant les travaux des tours et de la place Carpeaux sur le fonctionnement de la maison de l'Amitié (Association d'accueil des SDF)

Réponse de CNIT Développement

Dans son "Mémoire", après avoir situé cette Maison de l'Amitié sur un plan, le long de la file entrante des taxis, le MOA montre qu'elle est située en dehors des emprises prévues pour le chantier et ne sera donc pas impacté par le projet des tours SISTERS.

Il précise ensuite que les travaux d'aménagement de la Place Carpeaux sont de la compétence de l'EPADESA. Il s'agit donc d'un sujet distinct du projet des Tours SISTERS. La bonne prise en compte de cet équipement dans les aménagements de la Place Carpeaux pourra être demandée dans le cadre des concertations à venir qui seront menées par l'EPADESA à ce sujet.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE prend acte que le fonctionnement de la Maison de l'Amitié ne sera pas impacté par le projet des Tours. Il conseille à l'auteur de cette observation de participer aux concertations qui vont reprendre prochainement sur les aménagements de la place Carpeaux.

Observation n°42 – Les tours SISTERS vont prendre de l'espace libre sur l'esplanade, ce qui portera atteinte à son avenir et son intérêt.

(Complément donné oralement par l'auteure de cette observation: craint une densité trop forte des constructions tel qu'elle l'a constatée dans le quartier Coupole Regnault, par exemple)

Réponse de CNIT Développement

Le projet des Tours SISTERS prévoit tout un programme de valorisation de la Place Carpeaux.

Sur l'emprise des Tours SISTERS: l'emprise au sol des Tours SISTERS est extrêmement faible et est presque exclusivement située en dehors de «l'espace libre» existant aujourd'hui sur l'esplanade. (Voir commentaires et schémas détaillés dans le "Mémoire"). SISTERS est donc un projet qui se développe « en hauteur » et qui est donc très économe en espaces au sol.

Sur la densité de la Place Carpeaux: l'emprise du projet SISTERS est extrêmement réduite car aucun bâtiment ne vient s'implanter sur la Place Carpeaux.

Également, le projet des Tours SISTERS permet au contraire de financer le réaménagement complet de la Place Carpeaux par l'acquisition de charges foncières. L'avenir et l'intérêt de la Place Carpeaux sont du ressort du projet d'aménagement mené par l'EPADESA. Les orientations d'aménagement, explicitées dans l'additif à l'étude d'impact (pages 8 et 9) sont rappelées dans le "Mémoire".

Ainsi, le projet des Tours SISTERS contribue à rénover et revitaliser la Place Carpeaux.

Commentaires du commissaire enquêteur

Comme l'indiquent certains auteurs des observations n°11, le projet permet de compléter le secteur de la dalle Carpeaux entre le CNIT et les immeubles de la Colline de l'Arche, en réduisant au minimum la surface de cette dalle et en conservant intégralement la passerelle du même nom, ce que confirme le MOA dans sa réponse.

Le complément à l'étude d'impact suite à l'avis de l'Ae, montre clairement le maintien de la perspective historique qui va du musée du Louvre à la Grande Arche, en passant par la Concorde et l'Arc de Triomphe.

L'arrivée des projets de nouveaux transports en commun (Eole et ligne 15 du Grand Paris) va renforcer le rôle majeur d'échanges de cette place et il semble difficilement imaginable de créer un nouvel IGH dans un périmètre délimité par la Grande Arche, le CNIT, les tours SISTERS et les immeubles des Collines de l'Arche, c'est à dire la place Carpeaux.

Si une rénovation ou une reconstruction d'immeubles tels que ceux par exemple, des Collines de l'Arche par des constructions plus hautes qu'actuellement est envisageable sans dénaturer le fonctionnement de la place Carpeaux, le CE comprend la crainte manifestée de voir de nouvelles constructions à l'intérieur de cette place.

Le CE engage le milieu associatif et les riverains à veiller dans l'avenir, au maintien de la dalle Carpeaux dans sa fonction d'échanges et de lieu de vie.

Observation n°43 – Circulation des piétons sur la passerelle Carpeaux.

Le projet des tours SISTERS va conduire à trop de circulations de piétons sur la place Carpeaux.

Le dossier ne présente pas les conséquences du projet à terme et en phase chantier sur les conditions d'écoulement des flux piétonniers. Le nombre prévisionnel des piétons n'est pas donné, ni les conséquences sur le plan de sécurité et d'évacuation de la Défense. (Estimation de 30 000 personnes par jour empruntant la place Carpeaux)

La protection de ces piétons contre la chute d'objets sera-t-elle bien assurée pendant le chantier?

Réponse de CNIT Développement

Le flux piétons généré par le projet des Tours SISTERS sont bien détaillés dans l'étude d'impact (section 4.2.1.8 en page 308).

Sur l'impact du projet des Tours SISTERS sur le flux piétons de la Place Carpeaux en phase définitive

Une analyse détaillée avec schémas est donnée dans le "Mémoire" du MOA.

Elle montre l'absence d'impact du projet sur la circulation des piétons sur la passerelle Carpeaux d'une part et la capacité de la place Carpeaux à absorber la circulation des piétons utilisateurs des 2 Tours du projet.

Sur les conditions d'écoulement de ce flux en phase chantier

Le maintien de la Passerelle Carpeaux en phase chantier est explicité dans la section 4.3.1.8 de l'étude d'impact (pages 380-381). Les différentes phases concernant cette passerelle sont rappelées dans le "Mémoire".

La phase 3 (largeur de passerelle réduite localement à 12 mètres), d'une durée prévisionnelle de 2 mois est particulièrement étudiée, pour montrer que même sans enlever les bacs (ce qui serait possible), cette largeur serait capable d'absorber un flux journalier de 30 000 personnes.

Sur les conséquences du projet des Tours SISTERS sur le Plan de mise en sécurité de La Défense (PMSD)

Nous rappelons que « *le projet des Tours Sisters, enjambant de part et d'autre la passerelle Carpeaux, n'aura pas pour effet de modifier les flux piétons empruntant cet ouvrage assurant la liaison entre le quartier d'affaires de La Défense et le quartier Faubourg de l'Arche à COURBEVOIE.* » (Page 308 de l'étude d'impact).

Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses du MOA sont de nature à rassurer les inquiétudes manifestées par ces observations. Le schéma du "Mémoire" donné pour la phase 4 du chantier sur la passerelle Carpeaux, montre la plateforme de protection (éclairée) qui assurera la protection de ces piétons contre la chute d'objets.

Observation n°44 – Les espaces verts du projet sont insuffisants, en particulier pour la lutte contre la pollution atmosphérique.

Réponse de CNIT Développement

Dans son "Mémoire" CNIT Développement rappelle les termes de la lettre n°2, annexée au registre de PUTEAUX. Dans cette lettre, son auteur regrette que le projet « *n'expose pas de dispositifs d'espaces verts suffisants ni avant-gardistes (murs végétaux extérieurs par exemple ?), au moins pour prévenir l'évolution de la pollution atmosphérique* ». Or les espaces végétalistes du projet sont pléthoriques.

Suit un exposé détaillé des nombreuses mesures proposées dans le projet en soulignant son caractère novateur et conclut par : ainsi, le projet des Tours SISTERS aura un effet bénéfique indirect sur la végétalisation de la Place Carpeaux et de ses abords.

Il est également rappelé que le travail d'aménagement de la Place et de la Passerelle Carpeaux qui sera mené par l'EPADESA, aura notamment pour objectif de conforter la présence du végétal à l'échelle de l'ensemble de la place et à l'échelle du piéton.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette observation est en effet surprenante et le CE comprend la réaction de CNIT Développement pour défendre son projet et également celui qui sera conduit par l'EPADESA dans le cadre de l'aménagement des abords de ce projet.

Observation n°45 – Le projet des tours SISTERS ne répond pas aux prescriptions de densification du SDRIF; en effet l'Ile de France a besoin de logements et ce projet ne répond pas à l'objectif de réduction des mouvements pendulaires travail/domicile.

Réponse de CNIT Développement

La Partie 7 de l'étude d'impact étudie l'articulation du projet des Tour SISTERS avec divers plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-17 du Code de l'Environnement. En particulier, la compatibilité avec le SDRIF est abordée à la section 7.2.4 (pages 443 à 445).

Le résumé non technique de l'étude d'impact (page 63) synthétise cette étude de conformité : «Le quartier d'affaires de La Défense dans lequel s'inscrit le site objet du présent dossier figure parmi les «secteurs a fort potentiel de densification» sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire régional figurant dans le dossier du S.D.R.I.F. Présentant un potentiel de mutation majeur à ne pas compromettre, ces secteurs doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain.

La réalisation du projet des Tours SISTERS, au niveau d'un secteur essentiellement occupé par d'importantes infrastructures routières, s'inscrit parfaitement dans le cadre de ces orientations».

Le projet répond donc bien aux objectifs de densification du SDRIF.

CNIT Développement complète ensuite sa réponse par 2 remarques complémentaires, (voir "Mémoire").

Commentaires du commissaire enquêteur

Le secteur de la Défense est bien identifié comme un secteur à fort potentiel de densification, ce qui est bien en accord avec le projet soumis à l'enquête (Cf. EI, page 63).

L'adaptation des transports en commun (rames à double étage de la ligne RER A) et la création de nouveaux moyens (Eole, ligne 15) participent et participeront à de meilleures conditions pour les mouvements pendulaires travail/domicile.

Observations n°46 – Emplacements parkings pour engins motorisés.

- a) les 70 places sont trop éloignées du projet.
- b) N'y a-t-il pas un risque de stationnement sauvage des deux roues motorisées, du fait de cet éloignement?
- c) Ne faudrait-il pas prévoir des emplacements d'autocar pour les clients de l'hôtel?

Réponses de CNIT Développement

a) Se référer à la réponse à l'observation n°28, pour les justifications du parking choisi.

b) Stationnement des deux-roues motorisés

Nous nous référons à la réponse apportée par l'EPADESA sur ce point :

Le programme d'aménagement des espaces publics tiendra compte de cette remarque et des emplacements pour stationnement deux-roues motorisés seront prévus. De nouveaux emplacements de stationnement deux-roues sont d'ores et déjà prévus dans le cadre de l'aménagement du carrefour de la division Leclerc à réaliser pour 2018, côté place Carpeaux, au pied de la Tour Séquoia.

c) Emplacements d'autocar pour l'hôtel

Comme cela est mentionné dans la pièce PC. 4 – Notice architecturale (page 25), la boucle d'autocar nécessaire au fonctionnement de l'hôtel est à l'étude à l'Est de la Tour T2 dans le cadre du projet de réaménagement de la place Carpeaux. Elle sera à réaliser par l'aménageur.

Nous nous référons à la réponse apportée par l'ÉPADESA sur ce point :

Pour les autocars, des emplacements de dépose-minute des clients de l'hôtel sont intégrés au programme d'aménagement des espaces publics de la place Carpeaux, à l'emplacement de la partie actuelle du viaduc du Havre désaffectée.

Commentaires du commissaire enquêteur

- a) Dans le cadre de l'observation 28, le MOA donne bien les motivations qui l'on conduit à retenir le parking Coupole-Regnault.
- b) La réponse de l'ÉPADESA montre que cette observation ne sera pas oubliée.
- c) Idem point b, ci dessus.

Observations n°47 – Accès aux tours par les vélos.

- a) le nombre estimé de vélos (61) à l'ouverture de la tour T1, n'est-il pas sous estimé ?
- b) L'accès aux vélos pour la tour T1, s'effectue par une entrée relativement étroite et un monte-charge, dont la capacité semble limitée. Les dispositifs prévus seront-ils capables d'absorber les flux des employés se rendant à leur travail par ce moyen, y compris pendant les périodes d'entretien ?
- c) L'accès des vélos à la tour T2 s'effectue par la route de la Demi-Lune. Le dossier ne montre pas les dispositifs routiers nécessaires pour assurer ces trajets (allers et retours) avec des conditions de sécurité satisfaisantes.

Réponses de CNIT Développement

- a) Sur le nombre de cyclistes : ce chiffre de 61 vélos correspond au nombre de cyclistes attendus à l'heure de pointe du matin à destination de l'ensemble des surfaces du projet (et non seulement de T1). Le nombre de cyclistes attendus pour la seule tour T1 est de 58. Si l'on applique la part modale de 2,0% retenue pour les vélos à la population courante prévisionnelle de la tour T1 (4 930 personnes), cela représente 99 cyclistes. La différence entre 58 et 99 cyclistes, arrivera en dehors de l'heure de pointe du matin.

Ces chiffres sont extraits du tableau des générations de trafics des différentes surfaces du projet et pour les différents modes de déplacement envisagés dans ce secteur de La Défense joint en page 304 de l'étude d'impact.

- b) Sur les dispositifs pour absorber le flux de cyclistes sur T1 : 58 cyclistes arriveront sur la tour T1 durant l'heure de pointe du matin. Ils accéderont au parc de stationnement vélos via principalement l'entrée située au niveau D00. Puis, ils auront la possibilité d'utiliser soit le monte-charge, soit l'escalier. La vitesse de l'ascenseur sera d'au minimum 0,5 m/s et ce dernier pourra accueillir un cycliste et son vélo. Ainsi, couplé à la possibilité donnée aux usagers d'emprunter l'escalier, ce dispositif permettra d'absorber le flux de 58 vélos sur une heure. L'entretien de ce monte-charge sera effectué hors heure de pointe.

- c) Sur l'accès des vélos à T2

L'accès aux vélos pour la Tour T2 prévoit des dispositifs nécessaires pour assurer les trajets dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

Nous nous référons à la réponse apportée par l'ÉPADESA sur ce point :

Les questions relatives à la sécurité des déplacements deux roues soulevées pendant l'enquête publiques ont bien été entendues et ce point sera à étudier précisément lors de l'élaboration de l'avant-projet (il devra notamment être un des critères de l'analyse multicritères permettant d'évaluer l'opportunité d'un passage à double sens de la route de la demi-lune). Un parcours sécurisé doit être proposé par le maître d'œuvre des espaces publics pour garantir un accès des vélos au local de la Tour T2 (cette question a été intégrée dans le programme, ainsi qu'une signalétique adaptée, un niveau d'éclairage suffisant, des bateaux afin d'accéder au local à vélo...)

Commentaires du commissaire enquêteur

- a et b) Les réponses du MOA montrent que si ponctuellement le monte charge est saturé, quelques cyclistes auront toujours la possibilité d'utiliser l'escalier.
- c) La réponse de l'EPADESA correspond bien aux préoccupations manifestées par cette observation. Le CE engage les associations et les riverains « cycliste » à être vigilant sur ce point lors des concertations futures.

Observation n°48 – Offre de restauration. Celle-ci (2800 sur T1 et 224 sur T2) n'est-elle pas sous dimensionnée, vis à vis de la fréquentation prévue.

Réponse de CNIT Développement

La capacité de l'offre de restauration de la tour de bureaux (T1) a été dimensionnée par le bureau d'études Restauration Conseil, pour un taux de captation d'environ 55% (i.e. la part de l'effectif total de la tour susceptible de déjeuner sur site dans l'offre de restauration collaborative). C'est un taux qui prend en compte l'absentéisme, les congés, les congés maladies, les déplacements des employés... et qui est tout a fait usuel dans les projets de bureaux à La Défense compte tenu notamment de la présence d'une offre de restauration alentours importante dont celle du CNIT à proximité immédiate et celle des Quatre Temps.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Le CE prend acte de la réponse du MOA sur son projet.

Si l'auteur de cette observation estime insuffisante l'offre globale de restauration sur l'ensemble de la zone de la Défense, la résolution de ce problème ne concerne pas directement cette enquête.

3.5 – Observations spécifiques exprimées dans la lettre n°16.

Observation n°51 – Mise en ligne du dossier d'enquête

Pour une bonne information du public, les différentes pièces du dossier d'enquête auraient dû être mises en ligne.

Réponse de CNIT Développement

CNIT développement rappelle dans son "Mémoire" les raisons qui l'on conduit à ne pas mettre en ligne le dossier d'enquête. Il confirme l'accord donné dès le début de l'enquête, pour diffuser les éléments du dossier d'enquête publique sous forme numérique à toute personne qui en ferait la demande ; accord qui a été consigné sur les registres d'enquête par le CE.

En ce qui concerne le cas des sociétés HORBOUTS I et II, il précise :

Les sociétés Horbouts I et II ont sollicité CNIT Développement le 21/11/2016, demandant la transmission du dossier complet d'enquête publique. Celui-ci a été transmis à ces sociétés, dès le lendemain, soit le 22/11/2016 par voie numérique. L'affirmation de la lettre n°16 (page 3) du registre d'enquête de Puteaux « nous venons seulement d'obtenir la communication du conséquent dossier d'enquête publique », écrite en date du 16 décembre 2016, est donc erronée.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE a exprimé son souhait que le dossier, ou au moins le volume V0 et l'étude d'impact soient mise en ligne. S'il n'a pas été entendu pour les raisons données dans le rapport (Voir chapitre II-2, page 16 ci avant), il note que le MOA a accepté cependant pour ceux qui en feraient la demande de fournir un lien permettant de télécharger les pièces souhaitées.

Cette possibilité a été notifiée par le CE en deuxième page de chacun des deux registres de l'enquête et a montré son utilité pour au moins l'auteur de l'observation.

Par ailleurs, le CE a exprimé oralement son regret aux auteurs de cette observation de ne pas les avoir rencontré dès le début de l'enquête, ce qui aurait pu permettre un dialogue constructif.

Les observations n°52 à 57 traitent la phase chantier (chapitre 2.1 de la lettre n°16)

Observations n°52 – Insuffisances de l'étude d'impact pour la phase chantier.

Pour une bonne information du public, les différentes pièces du dossier d'enquête auraient dû être mises en ligne, notamment les points suivants :

- a) **Extraction et transport des matériaux, en distinguant les impacts selon leur durée (y compris la prise en compte d'éventuels et probables retards sur le planning de ces ouvrages)**
- b) **Accès et circulation en phase chantier et à terme (voir observations 22d, 23 et 43)**
- c) **Conséquences de l'attrait du site sur les déplacements et le stationnement des taxis.**
- d) **Conséquences de la chicane créée devant l'entrée du parking triangle : ralentissements et diminution forte de la sécurité.**

Réponses de CNIT Développement

- a) Sur l'étude des impacts des flux chantiers, particulièrement l'extraction et le transport de matériaux.

Dans son "Mémoire" le MOA, rappelle les éléments contenus dans son étude d'impact, (paragraphe 4.3.1.7). Il précise que par essence, il est impossible à ce stade de prévoir les aléas (des aléas générant des retards de chantier peuvent arriver, mais ils peuvent aussi ne pas arriver).

D'où sa conclusion: les modalités d'extraction des matériaux et les impacts selon leur durée sont donc bien complètement analysées.

- b) Accès et la circulation

1. *Sur la circulation piétonne* (notamment sur la passerelle Carpeaux), à terme et en phase chantier : se référer aux réponses à l'observation n°43.

2. *Sur l'accès et la circulation des véhicules en phase chantier* : l'impact du chantier sur l'accessibilité du site est traité dans la section 4.3.1.5 de l'étude d'impact (pages 374 à 376). L'étude, réalisée par le bureau d'études ARTELIA Bâtiment et Industrie, conclut à des « impacts négatifs modérés limités aux abords du site ».

En particulier, les itinéraires d'accès au chantier, l'emprise du chantier ainsi que les impacts sur les voiries environnantes ont bien été analysés.

- c) Avenir de la station-taxis sur le site de la Place Carpeaux : en préambule, il est rappelé que la station taxis se situe hors du périmètre du projet des Tours SISTERS et qu'il s'agit d'une fonctionnalité dépendant des orientations d'aménagement de l'EPADESA.

1. *Sur le maintien de la station-taxis en phase chantier* : L'étude d'impact précise que la station-taxis de la place Carpeaux fait partie des fonctionnalités identifiées comme étant à conserver ou à impacter au minimum durant la durée des travaux (page 367 de l'étude d'impact)

2. *Sur le devenir de la station taxis dans le cadre du projet de réaménagement de la Place Carpeaux porté par l'EPADESA* : la concertation pour le projet d'aménagement des espaces publics du quartier Carpeaux, menée par l'EPADESA, est présentée dans l'étude d'impact aux pages 462 à 466. Des précisions sont apportées dans la section 1.2 page 12 de l'additif à l'étude d'impact.

Cette concertation identifie la station-taxis comme un des atouts de la place Carpeaux : «une fonction utile, nécessaire et bien identifiée». Elle est aussi source de dysfonctionnements : «Taxis très encombrants / signalétique insuffisante, perte de repère».

Nous nous référons enfin à la réponse apportée par l'EPADESA à l'observation n°19 : « Le programme d'aménagement de l'AVP prévoit une réorganisation des flux de taxis sur la Place Carpeaux. Les solutions proposées devront permettre le stockage de véhicules, sans porter atteinte aux flux piétons, et en garantissant le bon écoulement de la circulation depuis le boulevard circulaire. »

- d) Conséquences de la chicane créée devant le parking du Triangle de l'Arche : l'entrée du parking de l'immeuble « Triangle de l'Arche » est située sur la Rue de Valmy, à une quarantaine de mètres à l'Ouest de l'embranchement Boulevard Circulaire / Rue de Valmy, (plan donné dans le "Mémoire").

Les plans d'installations de chantier figurant dans l'étude d'impact (notamment en pages 369 à 371) montrent que les équipements d'installation de chantier (principalement les aires de déchargement matérialisées) sont localisés en amont.

Commentaires du commissaire enquêteur

- a) Les justifications du MOA semblent suffisantes pour le CE ; il lui semble en effet logique de ne pas prendre en compte au stade actuel des études d'éventuels retards sur le planning du chantier.
- b) Le CE n'a pas de commentaire à ajouter aux précisions du MOA, concernant les circulations.
- c) Comme tous les projets dépendant de l'EPADESA, le CE conseille aux auteurs des observations de participer aux futures concertations organisées prochainement.
- d) Dont acte de la réponse du MOA

Observations n°53 – Poussières dues au chantier

L'étude d'impact est trop succincte, compte tenu de la population fréquentant la zone. Ces impacts devraient être analysés en fonction des différentes phases du chantier.

Réponses de CNIT Développement

Le MOA rappelle les renseignements fournis dans l'étude d'impact sur ce thème : section 4.3.2.2, en page 382. (Causes et mesures prises au cours des travaux pour limiter les « *impacts négatifs limités sur la qualité de l'air* »).

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE confirme que les renseignements donnés dans l'étude d'impact (pages 382 – 384 et 386) semblent suffisants.

Il note que L'Autorité environnementale n'a pas fait d'observation sur ce thème.

Observation n°54 – Nuisances sonores dues au chantier

L'étude d'impact n'est pas assez précise. En effet, elle se fonde sur des observations trop générales, au demeurant applicable à chaque chantier

Pour le personnel travaillant dans le triangle de l'Arche, une instrumentation de suivi et de respect des seuils est à mettre en place.

Réponses de CNIT Développement

Concernant le traitement des nuisances sonores dues au chantier dans l'étude d'impact

Nous nous référons à la page 7 de la lettre n°16 des sociétés Horbouts I et II : « Enfin, une instrumentation de suivi et de respect des seuils est à mettre en place ».

Les « observations [...] applicables à chaque chantier » montrent la volonté du maître d'ouvrage d'utiliser les retours d'expériences des autres chantiers car le chantier de SISTERS ne sera pas différent d'un autre en termes de moyens et méthodologies d'exécution.

En effet, les mesures permettant de compenser les impacts acoustiques du chantier sont décrites dans la section 4.3.2.8, page 385 de l'étude d'impact. (Dans le "Mémoire" rappel de 2 points cités dans cette page)

Concernant le respect des seuils de bruit

Egalement, les dépenses pour la mise en œuvre des mesures précitées sont bien estimées dans l'étude d'impact :

- La mise en œuvre d'une procédure de référé préventif et désignation d'un expert préalablement au démarrage des travaux (3 000 €)
- La mise en place d'une centrale de mesure des bruits générés par le chantier (78 000 €)

Ces mesures seront notamment au bénéfice des occupants de l'immeuble Triangle de l'Arche.

Commentaires du commissaire enquêteur

La mesure de contrôle des niveaux sonores prévue dans l'EI (page 385) devrait être suffisante.

Le MOA confirme que son étude d'impact prévoit bien les mesures nécessaires et les contrôles habituels pour ce type de chantier.

Observations n°55 – Risque de chutes de matériel et sécurité ferroviaire en phase chantier.

- a) **Risque de chutes, lié au fait que les grues de chantier pourront survoler des zones hors emprises, zones de bureaux et voies ferroviaires notamment)**
- b) **Les études de risque lié au transport de matières dangereuses, à l'exposition au plomb et aux pollutions accidentelles ne sont pas effectuées.**

Réponses de CNIT Développement

a) Sur le risque de chute de matériel depuis les grues de chantier : après avoir rappelé dans son "Mémoire", les dispositions prévues pour les grues de chantier (page 367 de l'étude d'impact), CNIT Développement ajoute les précisions suivantes :

- toutes les précautions règlementaires et usuelles seront prises sur l'usage des grues.
- Le survol des voies ferrées en charge sera interdit, les voies étant par ailleurs globalement sous la dalle de la Place Carpeaux.
- Par ailleurs, des platelages seront mis en place au droit du Boulevard Circulaire et au droit de la Passerelle Carpeaux, protégeant ainsi (le cas échéant) de la chute d'objets.
- Egalement, un système d'interdiction de survol sera mis en place, au moyen d'un produit du type « Smart Zoning » : <http://www.ags-btp.com/fr/nos-produits/smart-zoning/>.

Après une description de ce dispositif, le MOA conclut : ainsi, seul le périmètre de chantier sera survolé en charge par les grues ; il n'y a donc pas de risque de chutes en dehors des installations de chantier, sur les immeubles de bureaux ou les voies ferroviaires.

b) Sur les études de risque lié aux matières dangereuses : d'une manière générale, le projet des Tours SISTERS a pris en compte en phase chantier tous les risques inhérents à la réalisation des Tours vis-à-vis des tiers et des ouvrages avoisinants. Nous rappelons qu'il n'est pas nécessaire dans le cadre de l'étude d'impact d'analyser les risques exceptionnels et particuliers résultant d'un chantier de travaux.

Commentaires du commissaire enquêteur

- a) Bien que ces dispositifs correspondent aux usages en vigueur au dessus des voies ferrées, les réponses données à cette observation auront eu le mérite de les exprimer clairement.
- b) Dont acte pour la réponse du MOA. Les dispositions prises pour une éventuelle pollution accidentelle sont données dans l'étude d'impact (pages 53 et 384).

Observations n°56 – enjeux environnementaux du projet lors de sa phase constructive

L'étude d'impact ne propose pas de solutions compensatoires ou réductrices aux impacts environnementaux tels que la consommation d'eau potable, l'assainissement, la consommation d'énergie, les déchets et la commodité du voisinage.

La gestion de l'eau doit également être complétée pour la phase d'exploitation des tours.

- a) **Eaux potables, eaux usées et rejet des eaux pluviales**
- b) **Imperméabilisation des sols.**

Réponses de CNIT Développement

Sur la réduction des impacts environnementaux lors de la construction : comme indiqué dans la section 4.1 de l'étude d'impact, les impacts du projet en phase chantier comme en phase d'exploitation ont été traités, sur différents thèmes comprenant notamment, sans s'y restreindre, ceux énoncés à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement définissant le contenu d'une étude d'impact sur l'environnement et la santé prévue par les articles L.122-1 et suivants du même code.

Ces effets ont notamment été identifiés avec le concours du bureau d'études ARTELIA Bâtiment & Industrie en charge du planning et de l'organisation du chantier.

Sur la gestion de l'eau en phase d'exploitation des tours

a) Sur les eaux potables, eaux usées et le rejet des eaux pluviales

CNIT Développement détaille dans son "Mémoire" le contenu de son étude d'impact. Seules sont données ci après les pages correspondant aux thèmes traités (pages 345 à 350).

- Eau potable ou besoins liés à l'exploitation des bâtiments : section 4.2.3.1, page 345.
- Eaux usées : section 4.2.3.2, page 346.
- Eaux pluviales : section. 4.2.3.2, pages 347 et 348.

b) Sur l'imperméabilisation des sols :

Les impacts du projet sur les eaux pluviales sont détaillés dans la section 4.3.2 de l'étude d'impact, des pages 347 à 350 : « *le site étant partiellement occupé par des délaissés routiers végétalisés, la réalisation du projet des Tours SISTERS conduira nécessairement à une augmentation des surfaces imperméables et donc à des rejets d'eaux pluviales supplémentaires.* »

Les mesures visant à limiter ces impacts sont également détaillées à la même page, conduisant notamment à la mise en place de bâches de récupération d'eaux grises dans les deux tours. Le dimensionnement des bâches de récupération et la vérification du respect du débit de fuite autorisé (rappel : 2 l/s/ha) est détaillé aux pages 348 à 350.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le MOA apporte des réponses suffisamment détaillées et précises pour montrer que contrairement aux affirmations de cette observation, l'étude d'impact donne bien les solutions compensatoires ou réductrices aux impacts environnementaux.

Observations n°57 – Enjeux sur la stabilité des sols et des fondations du projet.

L'étude d'impact mériterait d'être complétée sur les points suivants :

- a) **incidences du projet du tunnel EOLE : tassements sur le projet des tours SISTERS.**
- b) **Incidences du projet des tours SISTERS sur les fondations du Triangle (Travaux de confortement envisagés, mise en place d'une instrumentation de suivi des mouvements ?)**

Réponses de CNIT Développement

Après avoir rappelé la qualité des intervenants sur les différents projets, CNIT Développement apporte les réponses suivantes :

a) **Sur les incidences du projet du tunnel EOLE :**

Incidences du projet SISTERS sur le projet EOLE : le projet des Tours SISTERS surcharge le sol (sous le radier de la Tour) compris dans un cône de pente 45°. Le tunnel du projet d'extension du RER E «EOLE» étant situé en-dehors de cette zone, il n'est pas impacté par le projet.

Incidences du projet EOLE sur le projet SISTERS : Les éléments suivants protègent les Tours SISTERS contre d'éventuels tassements liés au tunnel du projet EOLE :

- La masse des Tours les protège d'éventuels impacts permanents
- Les Tours seront protégées d'éventuels déplacements horizontaux pendant le creusement du tunnel par leurs parois moulées.

b) **Sur les incidences du projet sur les fondations des immeubles avoisinants** : Nous rappelons l'engagement pris dans la section 4.2.1.4 (page 296) de l'étude d'impact : « *Aucun désordre ou dégradation ne sera toléré dans les bâtiments et ouvrages voisins, enterrés ou non. En conséquence, tous les moyens nécessaires seront mis en œuvre pour assurer leur protection et pour ne pas les endommager.* »

Commentaires du commissaire enquêteur

Ces interrogations sont importantes et légitimes. Par ses réponses le MOA montre qu'il ne les néglige pas. Cependant le CE estime que les vérifications et les mesures éventuellement à prendre pour ne pas prendre de risque sont du ressort des études ultérieures.

Observations n°58 – Insertion paysagère du dossier

- a) L'étude d'insertion paysagère est insuffisante pour le quartier du Faubourg de l'Arche, ce qui a été signalée par l'Autorité environnementale. Elle ne prend pas suffisamment en compte les monuments emblématiques de la zone.
- b) Il n'a pas été tenu compte de la Tour Trinity (hauteur : 140 m.) dont la réalisation est en cours (livraison prévue en 2018).

Réponses de CNIT Développement

- a) Sur l'insertion paysagère avec le quartier du Faubourg de l'Arche
CNIT Développement rappelle longuement dans son "Mémoire" en réponse, l'insertion paysagère du projet des tours SISTERS dans l'environnement de la Défense avec de nombreuses vues perspectives.
- b) Sur la prise en compte de la Tour TRINITY dans l'étude d'impact
Le projet de « Tour TRINITY » porté par la SCI Trinity Défense ayant fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en date du 2 Février 2012, il fait donc partie des « projets connus » qui ont été pris en compte dans l'étude des impacts cumulés du projet avec les autres projets connus en section 5 de l'étude d'impact.
Sur la présence de la Tour TRINITY sur les visuels du projet – pièce PC 6 du dossier de permis de construire
Les visuels du projet figuré dans l'étude d'impact sont issus de la pièce PC. 6 – Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet. Le projet de Tour TRINITY n'est pas construit à ce jour et n'a donc pas à apparaître dans les perspectives du projet des Tours SISTERS.
Une fois construite, la Tour TRINITY serait visible que sur les points de vue 6,7 et 10 de la pièce PC. 6.

Commentaires du commissaire enquêteur

- a) Dont acte sur la réponse du MOA qui rappelle longuement l'attention particulière portée sur l'intégration paysagère de ce projet.
- b) Les impacts de la tour TRINITY ont bien été pris en compte dans la section 5 de l'étude d'impact.
Dans le cadre de l'étude d'impact, seules les constructions existantes doivent être prises en compte dans les perspectives. Si, après l'enquête, des photomontages ou des maquettes étaient établies (par l'EPADESA par exemple), il serait souhaitable que la tour TRINITY y figure.

Observations n°59 – Incidences du projet sur la santé et sur la salubrité publiques.

L'auteur de l'observation rappelle les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- a) L'étude d'impact est insuffisante sur la géologie et l'hydrogéologie pour une bonne évaluation des risques sur la stabilité des constructions voisines.
- b) Aucune attestation d'un contrôleur technique n'est jointe au dossier sur les risques parasismique et para cyclonique.
- c) Risques liés à la présence de sols pollués : l'étude est à compléter en particulier sur le rejet des terres polluées, les mesures de dépollution, les effets des excavations sur l'air ambiant....
- d) Nuisances sonores : voir observation n°34.
- e) Qualité de l'air : ce thème est traité pour la phase chantier, mais survolé pour les phases ultérieures.
- f) Gestion des déchets : aucune analyse des effets sur le milieu humain n'est proposée ; effets qu'il conviendrait de cumuler à ceux des ICPE, ayant été déclarées.
- g) Etude de sécurité publique : si cette étude n'est pas à produire dans ce dossier pour des enjeux liés par exemple à la défense nationale, le MOA aurait pu communiquer des extraits : sont cités les risques liés aux attentats terroristes, aux conséquences d'un accident sur la gare ferroviaire de la Défense, thèmes déjà évoqués dans le cas de l'instruction de la tour Phare.

Réponses de CNIT Développement

- a) **Géologie et hydrogéologie** : le "Mémoire" rappelle les données de l'étude d'impact (pages 163 à 165). Il est également précisé que les études géologiques sont fondées selon des sondages réalisés en 2007, 2008, 2009 dans le cadre des études du projet de la Tour PHARE.
Le niveau d'information disponible pour le projet des Tours SISTERS est plus important et plus détaillé que celui connu de manière générale au stade APS (Avant-Projet Sommaire) et Permis de Construire.
L'hydrographie et l'hydrogéologie du site sont présentées dans la section 3.2.3 C (pages 166-167) de l'étude d'impact. L'analyse à l'échelle de La Défense est complétée par l'utilisation des données d'un piézomètre implanté sur site en 2008-2009, également dans le cadre des études du projet de la Tour PHARE.
- b) **Attestation d'un contrôleur technique sur les risques parasismique et para cyclonique**
Une attestation d'un contrôleur technique sur les règles parasismiques et para cycloniques est requise, dans certains cas, pour les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 (Art. R. 111-38 du Code de la construction et de l'habitation) ; ce qui n'est pas le cas de la commune de PUTEAUX (zone de niveau 1)
Cela signifie que la probabilité d'occurrence d'un séisme d'intensité suffisante pour générer des effets néfastes est jugée négligeable par le législateur. Notre bureau d'études structure, SETEC TPI, ajoute que cela est particulièrement vrai pour les IGH dont la structure est dimensionnée par la résistance au vent.
- c) **Présence de sols pollués**
Les impacts liés à la dépollution des sols ont été développés dans l'étude d'impact (pages 362-363). L'étude conclut à l'absence d'impacts sur la santé.
- d) **Nuisances sonores**
L'étude d'impact analyse le projet des Tours SISTERS en termes d'environnement acoustique à la fois durant la phase chantier (page 385 de l'étude d'impact) et durant l'exploitation des Tours (une dizaine de pages, pages 338 à 345).
Nous nous référons par ailleurs à la réponse apportée à l'observation n°34.
- e) **Qualité de l'air** : les impacts du projet sur la qualité de l'air extérieur ont été appréciés dans le cadre du «Volet Air Santé» élaborée par TECHNISIM CONSULTANTS selon les préconisations de la circulaire interministérielle DGS/SD 7B n°2005-273 du 25 février 2005.
Après ce préliminaire, CNIT Développement détaille dans son "Mémoire" le contenu de son étude d'impact, avec plusieurs schémas et tableaux de cette étude :
- Etat initial de l'air – section 3.2.2, pages 142 à 160,
 - Impacts permanents du projet sur le climat – section 4.2.2.1, page 312,
 - Impacts permanents du projet sur la qualité de l'air – section 4.2.2.2, pages 313 à 316.
- Après cet exposé, il conclut: ainsi, les éléments exposés ci-dessus démontrent que le thème de la qualité de l'air n'est pas «survolé» concernant la phase définitive.
- f) **Gestion des déchets et ICPE** : le lecteur pourra se reporter au "Mémoire" du MOA pour avoir les explications nécessaires sur la gestion des déchets et le fonctionnement des ICPE (groupes froids, pompe à chaleur (PAC) et groupes électrogènes)
- g) **Étude de sécurité publique**
L'étude de sécurité publique (ESSP) n'a pas à être communiquée dans le cadre de l'enquête publique car ce document ne constitue pas un document communicable en application de l'article L. 114-3 du Code de l'urbanisme : « 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. Le maire peut obtenir communication de cette étude. »
Dès lors, il n'y a pas lieu de mentionner des extraits de ce document dans l'étude d'impact.
Néanmoins, ce document figure bien dans le dossier de demande de permis de construire qui a été déposé, conformément à l'article R. 431-16 h du Code de l'urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour chacun des 7 thèmes énumérés dans ces observations n°59, le commissaire enquêteur estime que les réponses aux questions posées ont bien été données, dans le cadre des réglementations en vigueur.

Observations n°60 – Insuffisances du dossier soumis à l'enquête publique

- a) Récépissé du dépôt du dossier spécifique (formulaire CERFA n°18325) : seule la lettre d'envoi à la Préfecture en date du 21 juillet 2016 est donnée dans le dossier (Pièce PC38).
- b) Pour le volet relatif aux ERP, le dossier ne contient que la page de garde PC40, non suivie des documents annoncés. (10-PC40 = *DOSSIER SPECIFIQUE DE SECURITE PARTIE ERP*)

Réponses de CNIT Développement

a) Concernant la pièce PC. 38 : L'article R. 431-29 du Code de l'urbanisme stipule : « 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 récépissé communiqué est celui délivré par la préfecture des Hauts-de-Seine ; il atteste du dépôt en trois exemplaires du dossier de demande d'autorisation et répond par conséquent aux exigences de l'article R. 431-29 du Code de l'urbanisme.

Le tampon apposé sur la pièce PC. 38 est donné dans le "Mémoire" du MOA.

b) Concernant la pièce PC. 40 : la pièce PC. 40 est bien présente dans le Volume 3 du dossier d'enquête publique. (Voir sommaire donné dans l'annexe du document 0 du Volume V0 - Notice générale de présentation de l'enquête publique)

Le dossier numérique d'enquête publique transmis au commissaire enquêteur, ainsi qu'aux tiers en ayant fait la demande au maître d'ouvrage, contient effectivement un fichier PDF de cartouche (page de garde) isolé, qui est le cartouche de l'ensemble de la pièce PC. 40.

Afin d'éviter toute confusion, on rappelle que la seule pièce confidentielle non communiquée dans le dossier d'enquête publique est la pièce *PC. 16 Etude de sécurité publique (ESSP)*. La pièce PC. 40 est bien intégralement communiquée.

Commentaires du commissaire enquêteur

- a) Le tampon de réception de la Préfecture vaut effectivement preuve de dépôt.
- b) Après analyse de la réponse du MOA, le CE confirme que le dossier d'enquête (en version papier et PDF) comporte bien les documents de la Pièce PC40.

Observation n°61 – Incohérences budgétaires

Une contre estimation concernant les risques sur les immeubles avoisinants est donnée, sans engagement de l'auteur de cette évaluation.

Réponse de CNIT Développement

Les risques sur les immeubles avoisinants ont été étudiés dans le cadre de l'étude d'impact.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE n'a pas à se prononcer sur ce point.

IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

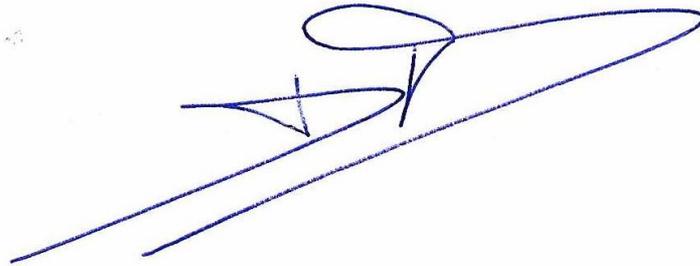
Toutes les observations du public ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir:

- ❑ du dossier d'enquête,
- ❑ des informations complémentaires données par le Maître d'Ouvrage,
- ❑ de son analyse et examen du dossier d'enquête et des différents documents mis à sa disposition.

Tous ces éléments permettront, il l'espère, la poursuite et l'amélioration du projet et de ses abords en répondant aux préoccupations des habitants de PUTEAUX et de COURBEVOIE sans oublier toutes les personnes qui pour des raisons professionnelles ou de loisirs fréquentent la zone concernée par l'enquête.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs.

A ANTONY, le 17 janvier 2017



Dominique MICHEL
Commissaire enquêteur