

Monsieur Patrick BOLLI
Président du groupe MoDem / CAP 21
Hôtel de Ville
92401 Courbevoie

À l'attention de Monsieur Arnaud DE LA CHAISE,
Président de la commission d'enquêtes publiques
Hermitage Plaza
Hôtel de Ville
92401 Courbevoie

Courbevoie, le 12 octobre 2011

Objet : enquêtes publiques Hermitage Plaza

Monsieur le Président,

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

➤ Nous regrettons particulièrement la période au cours de laquelle se déroulent les enquêtes publiques (31 jours dont 6 où les dossiers sont inaccessibles pour cause de fermeture des administrations). De plus, du fait de l'ampleur des dossiers (plus de 500 pages si on considère que les études d'impacts sont identiques), il eût été **souhaitable de prolonger de quinze jours le délai de consultation** comme le permet l'article 3 de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement dite « loi Bouchardeau. »

Par ailleurs, certains éléments tels que les avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile, de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie, du Ministère de la Défense... n'étaient **pas en libre accès comme la loi le prévoit**. Lors de la permanence du 8 octobre 2011, un habitant des Damiers a été contraint de réclamer les éléments nécessaires alors qu'ils devaient être à sa disposition.

➤ Concernant **l'impact socio-économique**, Hermitage semble adopter, si on se réfère à l'étude, une attitude respectueuse à l'égard des habitants des Damiers Infra, Anjou et Bretagne (soit 250 familles). Cependant, la réalité est différente car le maître d'ouvrage use de procédures abusives et disproportionnées et fait pression en assignant une association de locataires en réparation du préjudice subi par le retard pris... Or, ce retard est du fait du maître d'ouvrage lui-même qui, jusqu'à l'année dernière, n'avait pas tous les financements nécessaires et qui n'a pas rempli son obligation de reloger les habitants.

Par ailleurs, les offres de relogement dans l'immeuble Neuilly-Défense ne concernent qu'une partie des habitants actuels, les autres devant quitter la ville, leur environnement, leur cadre de vie avec des conséquences psychologiques puisque le dossier perdure depuis plus de 4 ans.

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

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

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

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

Par ailleurs, nous ne négligeons pas les incidences pour les habitants des autres quartiers de La Défense tels que la place de l'Iris (où seront relogés des habitants des Damiers !) ainsi que sur les écoles, collège et lycée qui seront déjà impactés par les projets Air², D2...

De telles pertes d'ensoleillement ne sont pas tolérables car le soleil a un impact moral et physique sur les habitants et les salariés mais entraînent également une dévalorisation des immeubles.

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

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

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

Nous tenons à vous rappeler **la saturation actuelle de ces transports**, dont pâtissent quotidiennement les usagers : 60 000 usagers du tramway T2 voir plus dès 2012 avec le prolongement jusqu'au pont de Bezons, 200 000 usagers de la ligne 1 et 1 000 000 de personnes sur le RER A. Le prolongement jusqu'à La Défense du RER E n'est prévu que pour 2020, voire 2025. Ce projet et ceux qui s'inscrivent dans le Plan de renouveau de La Défense généreront des flux que l'offre de transports ne pourra résorber avant une décennie.

Concernant Hermitage Plaza, nous vous interpellons sur le fait que le projet aura un impact sensible sur les transports en commun avec un apport supplémentaire de 2 353 personnes à l'heure de pointe du matin dont 1 022 qui viendraient en RER et 775 en métro. Cette estimation nous paraît fallacieuse car la station Cœur Défense où se trouve le RER A et où se trouvera le RER E, se situe à plus d'un kilomètre du projet. Les salariés privilégieront donc le métro jusqu'à la station Esplanade. Or, cette dernière est régulièrement encombrée aux heures de pointe du fait qu'il n'existe qu'un quai central de surcroît exigü.

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

➤ **L'affichage « développement durable » de cette tour nous semble plus une affaire de communication qu'une réalité.**

En effet, en matière d'énergie, le maître d'ouvrage se réfère constamment à la norme RT 2005. Or, depuis, le 1^{er} janvier 2011, il convient de se conformer à la norme RT 2012 plus contraignante que la première.

De plus, dans la présentation du projet, Hermitage affirme à tort que le projet sera économe énergétiquement puisque la consommation des ascenseurs est négligée.

De même, tout nouvel apport énergétique par des panneaux solaires n'excèdera pas, comme pour le projet abandonné de tour Generali, 2 à 4 % de la consommation

➤ Du fait de la **simultanéité des projets** du Plan de renouveau de La Défense (tours Air², D2, Phare...), le quartier d'affaires sera exposé à **un accroissement des nuisances** en tous genres (embouteillages d'engins de chantiers, déplacements piétons difficiles, nuisances sonores fortes, dépassement des seuils de pollution).

Nous tenons à rappeler que le maître d'ouvrage envisage la création d'une plateforme sur la Seine afin de limiter les impacts de chantier mais cette hypothèse reste conditionnée à un arrêté préfectoral. Or, une telle autorisation semble difficilement délivrable du fait de la largeur du bras de Seine qui ne peut accueillir que deux péniches en circulation.

Par conséquent, nous doutons du fait que 85 % du trafic induit par le chantier serait pris en charge par voie fluviale, d'autant plus qu'une nouvelle enquête publique serait nécessaire pour qu'Hermitage obtienne « une autorisation non temporaire » pour le port envisagé.

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

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

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

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

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Tahier
Boh.