



A l'attention de Monsieur Le Coz, commissaire enquêteur
Mairie de Courbevoie
2, place de l'Hôtel de ville
92 401 Courbevoie

Courbevoie, le 15 juillet 2009

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à l'enquête publique, nous tenons à vous faire part de nos observations quant au projet de surélévation de la tour Manhattan.

➤ Nous regrettons particulièrement la période **au cours de laquelle se déroule l'enquête publique** (32 jours dont 8 où les dossiers sont inaccessibles pour cause de fermeture des administrations). De plus, du fait de la simultanéité avec deux autres consultations (Plan régional d'élimination des déchets et assimilés et projet de tour D2), il eût été souhaitable de prolonger de quinze jours le délai de consultation.

➤ **L'affichage « développement durable » de cette tour nous semble plus une affaire de communication**, qu'une réalité. Il ne doit pas masquer les dommages réels pour l'environnement causés par un tel projet.

- Le promoteur propose la certification BREEAM mais **ne prend aucun engagement sur le niveau de certification attendu**. En fait, il évoque essentiellement l'amélioration de la consommation énergétique.
- Or, de façon étonnante, aucun chiffre n'est avancé concernant la **consommation énergétique** actuelle et celle envisagée. Le promoteur évoque une réduction de 20% de cette consommation, sans toutefois en donner le niveau. Or, la loi Grenelle 1 définit qu'à partir de 2012, les bâtiments neufs devront consommer moins de 50kWh/m²/an en énergie primaire tout compris. Qu'en sera-t-il de cette tour ? Le maître d'ouvrage ne l'évoque pas ! Pourtant, nous pouvons dès à présent noter que l'exhaussement prévu sera très consommateur d'énergie car il engendra la création de quatre ascenseurs pour accéder aux étages 29 et suivants. Les 17 000 m² créés ne seront pas en liaison directe avec la tour existante. Ainsi, pour aller du 29^{ème} étage au 27^{ème} étage ou inversement, les ascenseurs ne parcourront pas deux étages mais quasiment soixante ! Il faudra redescendre au niveau du rez-de-chaussée pour reprendre un nouvel ascenseur pour remonter au 29^{ème}. Cette conception est parfaitement contraire aux objectifs de développement durable affichés.
- Les matériaux utilisés sont en réalité contraires au principe de développement durable. En effet, la **façade double peau** en verre peut présenter des avantages pour l'isolation mais il ne

faut pas négliger le fait que l'industrie du verre est une des plus polluantes actuellement. En multipliant par deux les façades vitrées, le bilan carbone ne peut être que négatif.

- Le promoteur met en avant la possibilité d'installer une éolienne pour justifier un bilan positif en matière de développement durable. Nous notons qu'il utilise le conditionnel car en réalité cette hypothèse est très aléatoire. La tour Manhattan est à proximité d'une zone de dégagement aérienne et la Direction générale de l'aviation civile s'est opposée jusqu'à présent à l'installation d'éoliennes à proximité de ces zones. Nous doutons donc d'une possible installation de cette éolienne dont l'apport ne couvrirait par ailleurs que 2% des consommations énergétiques de la surélévation.

➤ Du fait de la **simultanéité des projets** du Plan de renouveau de La Défense (tours Air², D2, Generali...), 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). **Ces nuisances seront particulièrement fortes pour les riverains** car les travaux de surélévation devant être réalisés sans fermeture de la tour, une part non négligeable d'entre eux, dont vraisemblablement les plus importants et les plus bruyants, seront effectués le soir et les week-ends. Nous doutons donc de l'« engagement moral » pris par le maître d'ouvrage pour la non-utilisation d'engins bruyants pendant ces périodes, d'autant plus durant le week-end et les soirées, le bruit est encore plus perceptible et donc moins accepté. Nous rappelons avec insistance la présence à proximité d'immeubles d'habitation, y compris hors de la dalle, de l'autre côté du boulevard Circulaire.

➤ **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 2010 avec le prolongement jusqu'au pont de Bezons, 200 000 usagers de la ligne 1 - 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.
- Le promoteur minore volontairement les conséquences sur le trafic routier lorsqu'il évoque un afflux routier mineur, estimé à environ 650 voitures/jours. Il oublie tout simplement de rappeler que ce projet s'inscrit dans un plan plus vaste qui prévoit environ 12 nouvelles tours. Le même apport de voitures pour chaque tour génèrera en définitive un afflux routier d'au moins 10%, ce qui est loin d'être négligeable, et insupportable pour les voies actuelles.
- S'agissant du **stationnement**, bien que conforme au projet de PLU sur Courbevoie (8% de la SHON soit 4,8% de la population courante), le nombre de places restera insuffisant. Nous nous sommes pour notre part opposés, au sein du Conseil municipal de Courbevoie, à cette norme de 8%, qui nous semble trop basse. Selon les estimations de l'EPAD, environ 10,4% des salariés du quartier d'affaires viennent en voiture. Dès l'achèvement du projet, la population venant en voiture serait ainsi d'environ 614 personnes alors que la concession entre le maître d'ouvrage (ou ses occupants) et SEPADEF, gestionnaire des parkings de La Défense, ne prévoit que 274 places. Comment feront les 340 autres employés ? Cette estimation, qui permet au promoteur d'économiser sur la construction, servira à l'évidence les intérêts du gestionnaire des parkings de la Défense mais elle lèsera fortement les employés qui devront s'acquitter des frais d'abonnement au parking. Pour éviter cette inégalité, nous vous demandons de bien vouloir faire en sorte que le nombre de places soit réévalué en fonction des estimations réelles.

- Par ailleurs, et contrairement aux autres projets de tours à La Défense, aucun emplacement ne semble avoir été prévu pour les vélos. Est-ce à dire que le promoteur présume d'emblée d'une spécificité des utilisateurs de cette tour et qu'il exclut qu'ils aient recours à ce mode de déplacement, que les promoteurs des autres tours mettent, eux, en avant ?

➤ **Impacts : nous nous interrogeons de la manière dont a été élaborée l'étude d'impact dont la présentation et l'argumentation apparaît plus que négligée.**

- En effet, l'étude d'impact générale, hormis pour l'ensoleillement, se limite à des allégations du maître d'ouvrage dont les citoyens ne peuvent en vérifier la véracité. Certaines allégations sont même fausses, faisant douter de la réalité ou de la bonne foi de la totalité de l'étude. Ainsi, il est mentionné qu'« aucune faune spécifique n'a été répertoriée », alors que le quartier d'affaires accueille des espèces particulières en milieu urbain telles que des pipistrelles et des faucons ! L'impact sur cette faune spécifique n'a de ce fait pas même été étudié.
- Aucune étude sur **l'impact acoustique** ne semble avoir été réalisée, notamment sur les immeubles d'habitations. Les Défensiens sont les plus préoccupés par les projets présentés et, en l'espèce, aucune réponse ne leur est apportée. L'adhésion à un projet ne peut se faire que dans la transparence.
- Enfin, **le point le plus litigieux de ce projet reste l'étude d'impact relative à l'ensoleillement.**

Nous déplorons le fait qu'une étude complète aurait été réalisée sans pour autant que l'intégralité des modélisations figurent dans le dossier. Nous sommes très étonnés que le maître d'ouvrage invoque des raisons d'impression, car quelques preuves de plus n'auraient pas été inutiles dans un dossier très léger.

Plus concrètement, nous ne doutons pas du faible impact en raison de la hauteur de l'exhaussement mais les analyses qui en sont faites restent partielles. Ainsi, certaines contradictions subsistent notamment quand il est mentionné que « la surélévation ne génèrera ni n'entraînera de zone d'ombre sur les habitations situées sur la dalle de La Défense ». En effet, le 21 juin en fin de journée, l'ombre s'étendra sur le bâtiment Les Saisons qui est uniquement constitué de logements sociaux appartenant à l'OPHLM de Courbevoie. De même, l'établissement scolaire des Renardières sera impacté au printemps en milieu de journée. Est-ce à dire que l'ensoleillement des ces habitants et des élèves et professeurs de ce collège, qui en sont déjà en partie privés du fait de la hauteur des tours de la Défense, n'a que peu d'importance ?

Là encore, 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 Generali, D2 et Manhattan assombriront l'Est du quartier d'affaires où sont concentrés tous types de logements et d'équipements publics.

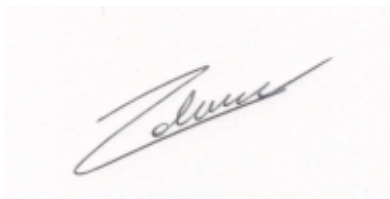
➤ Enfin, en matière de sécurité, un flou persiste quant à l'aire réservée aux véhicules de secours. Cette aire figure au nombre des aménagements que doit effectuer l'EPAD et le projet de la future tour D2, voisine, l'évoque. Il serait envisagé une mutualisation des espaces afin de ne pas trop empiéter sur les autres espaces publics. Ce projet n'en fait pas mention et cette clarification nous semble indispensable.

Nous concluons en notant, même si cela peut apparaître subjectif, que ce nouveau projet, avec sa surélévation massive et la montée externe, apparaît parfaitement inesthétique, et nous fait douter de sa bonne intégration dans l'urbanisme de La Défense.

Par conséquent, l'EPAD et le maître d'ouvrage nous proposent un projet peu attractif et inesthétique, sous-tendu uniquement par des considérations économiques, au mépris total des riverains et usagers futurs, et du développement durable de notre Ville et de Région. Malheureusement, ces conséquences négatives sont complètement sous-estimées et occultées.

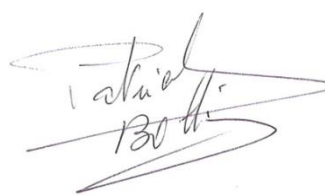
Nous vous remercions par avance de l'accueil que vous accorderez à notre argumentaire et veuillez recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Martine VOLARD



Conseillère municipale
Présidente du Groupe « Mouvement
Démocrate Courbevoie »

Patrick BOLLI



Conseiller municipal
Membre de la commission urbanisme,
environnement et travaux