

La tour triangle

décembre. 2011

ENQUETE PUBLIQUE

M. le Commissaire enquêteur,

Je viens vous faire part du résultat de l'étude détaillée des documents proposés au public pour l'opération TRIANGLE que j'ai menée.

Pour procéder à l'analyse présentée ci-après j'ai utilisé les éléments suivants :

- 1/ ce qui a été rapporté de l'audit commandé par la Ville de PARIS (citée ci-après par « la Ville ») à la société de renommée internationale KPMG (cité ci-après par « KPMG »), au cours de la concertation préalable,
- 2/ les documents présentés au public pendant la longue période de consultation et concertation,
- 3/ le rapport de l'étude commandée par la Ville au GRIDAUH sur les modes d'évolution des PLU des grandes villes, datée de septembre 2009 (cité ci-après par « Gridauh », voir le site gridauh.fr)
- 4 / les délibérations du Conseil de Paris intitulées DU 2008-0142, 2009 DU 196, 2011 DU 77, 2011 DU 217 (citées ci-après « 142 », « 196 », « 77 », « 217 »)
- 5 / la réglementation dite Grenelle I et II, (citée ci-après par « Grenelle »)
- 6 / le Plan Climat voté par la Ville
- 7/ la Directive n° 2001/42 du Parlement européen et du Conseil (citée ci-après par « Directive »)

Et j'ai tenu compte de:

- mon expérience personnelle d'ancien élu de la Communauté Urbaine de Lyon (COURLY, devenue Grand Lyon), d'ancien administrateur de l'Agence d'Urbanisme de Lyon, d'ancien responsable du Secteur Nord-Ouest du POS de la COURLY, d'ancien élu responsable de 26 ZAC dans le périmètre de la COURLY,
- ma formation d'Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées,
- mon expérience de l'immobilier de bureaux et d'immeubles de grande hauteur acquise au cours de ma vie professionnelle d'ingénieur du bâtiment dans 2 des plus grandes sociétés d'ingénierie françaises (SERETE et SOGELERG), puis de Directeur Immobilier international du Groupe ALCATEL pendant 10 ans.

Je suis tout à fait dans mon rôle de Président de l'Association pour le Développement et l'Aménagement Harmonieux du Parc des Expositions et de ses environs (**ADAHPE**) en intervenant dans cette enquête pour défendre la pérennité du Parc des Expositions.

Et je suis légitime à intervenir dans le débat en tant que riverain qui va subir la dégradation de l'environnement sur une longue période à cause de cette opération.

Les développements ci-dessous montreront que cette Enquête est nulle et non avenue, car elle n'est pas conforme au Code l'Urbanisme (cité ci-après par « le Code ») ni à la « Directive ».

La procédure de révision simplifiée ne peut pas être mise en œuvre pour ce projet TRIANGLE tel qu'il est présenté.

Tout d'abord, les documents et textes proposés à l'enquête sont incomplets et de nombreux éléments sont absents. **C'est la 1^{ère} raison de nullité.**

Ensuite la justification de « l'intérêt général de la construction » n'est pas solide en regard du préjudice causé à l'intérêt général que fournit la délégation de service public confiée à la société VIPARIS, exploitant du Parc des Expositions (cité ci-après par « le Parc »).
La procédure simplifiée n'est donc pas applicable. **C'est la 2^{ème} raison de nullité.**

Enfin l'unicité de « l'opération » TRIANGLE et Jardin public, au sens du Code, n'existe pas.
C'est la 3^{ème} raison de nullité.

Ensuite le projet décrit ne permet pas de dire que cette opération est « mineure » au sens de la « Directive ». En conséquence une étude environnementale détaillée aurait du être faite et jointe au dossier d'enquête. **C'est la 4^{ème} raison de nullité.**

Comme vous pouvez le constater, **chacune des raisons ci-dessus est suffisante** pour prononcer la nullité de cette procédure. Les Tribunaux Français d'une part, et la Cour Européenne d'autre part, si nécessaire, sauront le confirmer.

En conséquence, je vous prie, M. le Commissaire, de déclarer cette procédure illégale et de conseiller à la Ville de reprendre ce dossier en appliquant les recommandations préconisées par les experts qu'elle a elle-même consultés, et dont elle n'a pas cru devoir prendre en compte les avis, au mépris du citoyen.

Veuillez croire, M. le Commissaire, à l'assurance de ma haute considération.

Bertrand Sauzay
15 Bd Lefèbvre
75015 Paris

Préambule :

Des acteurs :

Il est important de garder en mémoire tout au long de l'analyse qui va suivre, que cette affaire comporte deux acteurs principaux : la société VIPARIS et la SCI TRIANGLE.

L'un se voit contraint d'abandonner, au bénéfice de l'autre, une emprise foncière non négligeable et mettant en péril sa Délégation de Service Public, est-ce vraiment son intérêt ?

Il faut aussi remarquer que ces deux acteurs sont **contrôlés tous les deux**, directement ou indirectement, par UNIBAIL-RODAMCO et la CCIP. (Cela est répété plusieurs fois dans le texte des délibérations citées plus haut.)

Peut-on être juge et partie dans une affaire de plus de 500 millions d'euros sans éveiller des soupçons ?

Par ailleurs, il faut chercher la raison pour laquelle la CCIP se trouve impliquée dans une opération immobilière privée ayant pour but de construire, puis louer et vendre, une tour de bureaux destinés à une grande entreprise privée.

Le rôle de promoteur, pur et dur, est-il dans la mission de la CCIP ?

Cette question sera prochainement posée au bureau de cet Organisme et à son Président.

Enfin et surtout, il faut garder en mémoire que la société VIPARIS, délégataire de la Ville pour l'exploitation du Parc, exerce un rôle unique d'intérêt général très important pour la Ville. Il suffit de lire les délibérations citées plus haut pour s'en persuader. (« 77 » tout particulièrement)

De la concertation :

Tout au début du dossier, c'est-à-dire en 2008, au cours des réunions d'information et de présentation du projet élaboré par l'agence d'architectes Herzog et Meuron, il a été expliqué que la concurrence internationale imposait au Parc d'évoluer rapidement si la Ville voulait conserver sa place de leader sur ce marché des salons et expositions.

KPMG avait souligné une faiblesse qui deviendrait critique dans un futur proche : il manquait des équipements dont l'absence interdisait tout développement dans le marché des conventions d'entreprise et des congrès, marché lié à celui des salons.

Pour être précis, il manquait :

- **Un palais des congrès comprenant une grande salle de 2000 personnes, des salles de réunion en commission, des bureaux attenants pour les intervenants et les gestionnaires, et les locaux annexes indispensables.**
- **Un hôtel de luxe 4* de 4 à 500 chambres et un hôtel 3* à proximité.**

Voir «142 » pages 14 et 15.

Je dois dire que ce programme me paraissait cohérent et correspondant bien au marché international des Salons et Conventions.

En effet chaque année, j'avais eu de grandes difficultés à organiser la Convention Européenne d'ALCATEL à Paris. Il s'agit de réunir pour 24 h les 1000 cadres supérieurs de la société qui travaillent en Europe.

Les Conventions Asiatique et Américaine ont lieu chacune sur leur continent.

Il est très difficile de trouver des salles de travail et une salle de réunion générale offrant les capacités souhaitées, à proximité d'hôtels de qualité proches, voire très proches, des lieux de réunion, le but étant de diminuer les pertes de temps et la dilution des personnels dans la Ville.

Au cours de l'atelier de travail de février 2009 (« 196 » page 6) auquel je participais, j'ai approuvé ce projet mais en faisant remarquer qu'il était inutile de prévoir un IGH pour cela. J'ai indiqué qu'au contraire les contraintes de sécurité et de coût de construction rendraient ce projet non viable économiquement. J'ai aussi fait remarquer que l'emplacement choisi était inadéquat car très pénalisant pour le développement futur du Parc parce qu'il nécessitait la démolition partielle du Hall n° 1, le meilleur et le plus rentable du Parc. (voir KPMG sur ce point)

Evidemment je n'étais pas le seul de cet avis. (voir les comptes-rendus de ces réunions)

Quelle surprise de constater (« 196 » p.3) que le projet retenu ne prenait plus du tout en compte les besoins du Parc pour son développement futur et qu'il s'agissait maintenant d'un immeuble de bureaux à destination d'entreprises privées sans lien aucun avec l'exploitation du Parc.

La concertation a donc abouti à une évolution très curieuse du projet : d'un projet qui avait pour vocation l'amélioration du service d'intérêt général délivré par le délégataire, on est passé à une opération immobilière privée, classique, au détriment du Parc.

La Ville donne des arguments surprenants pour expliquer ce phénomène : Il a été dit en réunion publique qu'il n'était pas possible de mettre un hôtel dans la tour car cela revenait trop cher, et que les contraintes de sécurité empêchaient d'y implanter des salles de réunion d'envergure ! De même pour le centre de congrès et de convention !

Il ne reste que des bureaux qui ne répondent à aucun besoin du Parc.

Toutes ces réunions, ces comptes-rendus, ces discussions pour distordre le projet initial pour aboutir à cet immeuble de bureaux IGH.

Dans l'intérêt de qui ?

Sûrement pas de l'intérêt général.

Le législateur a instauré les procédures de concertation sur les projets urbains dont le but est de prendre en compte, au mieux, les remarques faites par les personnes concernées et le public. C'est là l'esprit de la loi.

Dans le cas présent, le projet après concertation n'a plus la même finalité (« 142 »), il est complètement modifié dans sa programmation, seule l'enveloppe du bâtiment est identique. Peut-on considérer que cette façon de mettre en œuvre la concertation soit conforme à l'esprit de la loi ?

Procédons maintenant à l'étude du dossier soumis à l'enquête publique.

Le document à l'origine de ce dossier est la Délibération 196, qui elle-même fait suite à la délibération 142 (dont le but est de démarrer des études sur la Porte de Versailles).

La présentation du projet est faite en 196 page 2.

Notons déjà ici qu'il est précisé que « *Par ailleurs, à cette occasion, la Ville prévoit l'aménagement d'un jardin public.....* »

En page 3 c), vient la justification de l'intérêt général du projet qui comporte 7 points et nous notons qu'il est écrit que «*Par ailleurs, ce projet permet la réalisation par la Ville d'un jardin public...* ».

Avant de passer à l'analyse de la note de présentation et des documents joints et de voir s'ils correspondent bien à la délibération 196, nous commencerons par analyser les 7 points cités plus haut.

Le thème « Justification de l'intérêt général »

Page 4, délibération 2009 DU 196

La tour présente un intérêt général,

1/ par sa dimension économique :

La création de 88.000 m² de bureaux destinés à des entreprises privées permettra de retenir dans Paris près de 5000 emplois.

Mais, hélas, la réduction de la surface mise à disposition de l'exploitant du Parc, de 7000 m² correspondant à l'emprise de la tour, augmentée des 1700m² environ pour la création de la voirie arrière, va générer de nombreuses difficultés pour l'exploitation du site.

Site déjà trop petit actuellement en comparaison des grands sites internationaux de salons et congrès, comme l'indique, le rapport de KPMG.

« 217 » précise que le Parc est le 8^{ème} en superficie des Parcs Européens.

La démolition de 6800 m² du Hall n°1, est la pire des idées. Ce Hall est celui qui abrite les grands salons et c'est lui qui assure la majeure partie de la marge de l'exploitant.

De plus c'est le seul qui présente une surface importante d'un seul tenant sur le même niveau, sans poteaux ; point capital pour l'implantation des stands souvent grands des exposants (salon de l'automobile et salon nautique tout particulièrement).

L'atteinte à l'économie du Parc est trop importante en regard de l'avantage qu'offre les bureaux prévus, bureaux qui pourraient très bien être implantés ailleurs dans un lieu qui ne pénalise pas le Parc.

La muraille que va constituer la tour va couper le Parc en 2 entités distinctes non visibles l'une de l'autre, et donc compliquer son fonctionnement. Les visiteurs n'auront plus la perception de l'ampleur du Parc actuel, ce qui sera mauvais pour son image. La passerelle piéton de liaison devra traverser la rue E. Renan, la tour et la voie arrière. Cela doublera le cheminement actuel, ce qui pénalisera les visiteurs.

La tour, par son implantation, non seulement pénalisera l'exploitation du Parc, mais en empêchera la modernisation et donc son développement.

Cette opération immobilière privée ne répond à aucun des besoins formulés par les exploitants du Parc, à savoir un hôtel de niveau international de grande capacité, un centre de congrès et de convention d'entreprise et des grandes salles de réunion.

Cette construction entrainera un risque économique certain pour l'avenir du Parc qui remplit par la délégation de service public qui lui a été confiée, une fonction d'intérêt général évident pour la Ville de Paris, au regard de la compétition internationale.

2/ par son libre accès au public :

Il est prévu 2 points de vue accessibles au public :

-L'un au niveau des toits de Paris. Or il n'est pas utile de déroger au plafond actuel pour obtenir ce résultat.

-L'autre au sommet, c'est-à-dire un peu plus haut que la montgolfière captive du parc Citroën (qui monte à 150m de haut), située à quelques encablures de la future tour. (On peut émettre des doutes sur la pérennité de ce service. Que l'accès soit payant ou non, qui en assurera la gestion et les coûts d'exploitation ? la Ville, le locataire de la tour, le propriétaire de la tour ?)

Y a-t-il un apport réel à l'intérêt général en dupliquant, à cet emplacement, ce service proposé au passant ?

3/ par l'animation rue E. Renan.

Il n'est nul besoin de construire un immeuble de grande hauteur ni de modifier la hauteur autorisée par le PLU actuel pour aboutir au même résultat : Il suffirait de construire un immeuble classique avec des commerces en rez de chaussée.

Cet argument est fallacieux.

4/ par la couture urbaine

Comme le point précédent, la couture urbaine peut très bien être réalisée par un bâtiment d'une hauteur conforme au PLU.

« *un signal fort qui accompagne la liaison entre Paris et les communes limitrophes* » : Ceci est un verbiage d'architecte incompréhensible par le parisien normal :

-Au niveau du sol, c'est-à-dire pour le piéton passant rue E. Renan, la perception de la hauteur de la tour sera la même que celle d'un bâtiment de 7 niveaux, car personne ne se promène le nez en l'air et les yeux rivés au ciel.

-Vue d'avion, cette tour sera au milieu de constructions et d'immeubles dont on ne distingue pas l'appartenance à Paris ou aux communes limitrophes.

Elle apparaîtra isolée au milieu de l'agglomération parisienne comme la tour Montparnasse. La couture urbaine est une notion d'architecte urbaniste sans réalité physique perçue par la population.

Cet argument est lui aussi fallacieux.

5/ par son Architecture Emblématique.

Une tour de 180 m de hauteur ne sera pas « un des grands monuments du Paris **du XXIème** » ou alors ce sera une image bien « petite » eu égard aux tours modernes de 800 m de haut construites à l'étranger **au XXème**.

Son architecture en forme de pyramide rappelle la silhouette de la tour EIFFEL, mais malheureusement, n'en a ni la majesté ni l'allure.

La contribution de cet immeuble IGH de bureaux à l'intérêt général, par son architecture tout compte fait pas très novatrice, (les pyramides sont connues depuis longtemps) compense-t-elle la pénalisation que devra supporter le Parc des Expositions, consécutive à son implantation à cet endroit?

Une tour, pourquoi pas, mais pas au milieu du Parc, car cela est contraire à l'intérêt général.

6/ par son vaste atrium de 600 m² ouvert au public

Il s'agit, de fait, sur les plans, du Hall d'accès principal de la tour.

La surface démolie du Hall n°1, lui aussi à vocation culturelle et événementielle, est de 6800m² auxquels il faut ajouter 1700m² environ pour la voirie arrière. En regardant le bilan démolition-construction de surface d'intérêt général, **il est difficile de dire que cette opération immobilière privée présente un intérêt général. C'est vraiment le contraire.**

7/ par son caractère exemplaire en terme de développement durable

La tour devra respecter le plan Climat et la réglementation Grenelle II.

Cela est très difficile. Pour ce faire il faut mettre tous les atouts de son côté quand on en est le concepteur.

En effet, tous les professionnels de l'immobilier, dont je suis, savent, qu'à ce jour, aucune tour construite dans le monde ne remplit les critères écologiques pris pour sa conception. Elles s'avèrent toutes plus fortement consommatrices d'énergie, car il faut toujours faire des adaptations pour les rendre propres à leur fonction de bureaux comme l'entendent les utilisateurs et non comme l'imaginent les architectes. (Je l'ai personnellement vécu !)

Ayant moi-même été en charge de projets immobiliers importants pour ALCATEL, 65.000m² à Vélizy, 250.000m² à Stuttgart, 100.000 m² à Shanghai, etc

et ayant participé en 2008 à la programmation de la future tour du Ministère de l'Équipement, du Développement Durable et de l'Écologie à la Défense, (projet abandonné depuis, par crainte entre autres, de réaliser un contre exemple avec cette construction), je sais que la forme d'une tour a un impact capital sur l'aspect « Grenelle » du projet.

De la forme de la tour triangle

L'effet voile

1/ La tour prévue a la forme d'une voile de bateau et elle est implantée perpendiculairement à la direction des vents dominants d'Ouest. Elle fait 180 m de haut. (sans hauban !)

En conséquence la façade Ouest sera soumise à une forte pression et la façade Est sera elle en forte dépression. La forme pointue de l'angle Nord de la tour entraînera la formation de fortes turbulences tout au long de l'arête par suite des décollements des filets d'air. (Comme pour une voile mal bordée).

Et c'est malheureusement là que se trouve l'ascenseur qui donne accès au belvédère situé au sommet de la tour. Son fonctionnement en sera certainement perturbé les jours de vent fort. Les jours de grand vent la Place de la Porte de Versailles sera balayée par un vent accéléré au niveau du sol par la présence de la tour. Ce vent ira s'engouffrer dans la rue de Vaugirard au désagrément des piétons.

Des études détaillées devront être fournies pour garantir la sécurité des personnes situées dans l'axe des rafales prévisibles, tout particulièrement celles qui attendent le tramway.

Rappelons le dicton marin : *Attention, par force 9 Beaufort, les enfants s'envolent !*

Les fonctionnaires du Ministère de l'Équipement connaissent bien le problème car ils en souffrent au pied de leur tour à la Défense et au pied de la Grande Arche.

2/ Les efforts qui s'exerceront sur les vitrages de façade en compression et en dépression seront beaucoup plus important que ceux subis par une tour avec une forme plus « développement durable », cylindrique par exemple comme la tour AGBAR de J. Nouvel à Barcelone ou la tour Montparnasse ou la tour du Crédit Lyonnais à Lyon.

Le mode de fixation des vitrages devra être testé sévèrement en vraie grandeur.

D'autant plus que les variations diurnes et nocturnes de température, façade Est et façade Ouest, seront importantes en été, générant des dilatations des volumes.

3/ L'effort de renversement de la tour dû au vent sur cette voile triangulaire sera lui aussi bien plus important que si la tour était cylindrique. Le poids de la tour ne sera sûrement pas suffisant pour résister à l'arrachement, côté au vent. Le « moment » à reprendre par les fondations, malgré l'élargissement de la base de la tour, imposera la mise en œuvre de pieux de fort diamètre et fortement armés pour être lourds, car il ne sera pas prudent de prendre en compte l'effet de succion habituellement retenu s'opposant à l'arrachement, le sous-sol étant de mauvaise qualité (anciennes carrières, comme constaté lors de la réalisation du Hall n° 5 sous mes fenêtres)

L'énergie primaire à mettre en œuvre pour les fondations sera donc très importante.

(fabrication du ciment et de l'acier, transport des graviers, malaxage et mise en œuvre du béton, tout cela est très gourmand en énergie)

Cela à cause de la forme de la tour. J'irai jusqu'à dire que **c'est la forme la plus anti développement durable** que l'on peut imaginer à cet endroit.

Hélas il y a aussi une autre raison qui justifie l'affirmation ci-dessus.

4/ Chacun sait, dans le monde de l'immobilier, qu'un bâtiment « développement durable » doit avoir le moins de façades possible exposées au rayonnement solaire du matin et de l'après-midi . (les rayons sont horizontaux et donc pénètrent dans l'immeuble surtout le soir où ils sont plus chauds. Il faut ensuite refroidir les locaux)

Or cette tour présente la plus grande partie de ces façades, pour ne pas dire la totalité, à l'Est-Sud-Est et à l'Ouest-Nord-Ouest.

On ne peut pas faire pire comme erreur de conception quand on veut faire une construction respectant la plan Climat et « Grenelle ».

5/ La surface des plateaux de bureaux va en diminuant jusqu'au sommet de la tour, dont la largeur est de 16m au plus haut.

La législation du travail, en France, impose pour les emplois industriels, que les salariés ne soient pas éloignés de la lumière du jour de plus de 7 m. Cette règle n'est pas imposée pour les emplois tertiaires, mais les syndicats font tout pour qu'elle soit quand même respectée, surtout dans les locaux neufs et en cas de changement de lieu de travail.

Dans la base de la tour, de 35 m de large, il y aura des postes de travail difficiles à « vendre » au locataire !

Bien sûr dans les étages bas il y aura des salles de réunion, des locaux à occupation temporaire, des locaux informatiques, etc.... Mais très vite, en montant, il y aura des postes de travail en position obscure ; il faudra en permanence recourir à un éclairage artificiel qui apportera des calories qu'il faudra ensuite évacuer.

Rappelons ici, car ce n'est pas connu des non professionnels, que les bâtiments de bureaux doivent être rafraîchis même en hiver par suite des dégagements calorifiques des appareils électroniques, de l'éclairage artificiel (ou non) et de la chaleur dégagée par les personnes.

La difficulté de ces projets, c'est de produire le froid. Il n'est pas fait état dans le dossier de prolonger le réseau de Climespace pour ce projet. Qu'est-ce qui est prévu ?

Un bâtiment développement durable doit être mince pour éviter l'usage de l'éclairage artificiel dans les parties centrales de l'immeuble.

La conception actuelle de la tour n'est pas écologique, et les bureaux seront mal perçus par les occupants.

Reste un point dont il n'est pas fait mention, qui est une conséquence de la « voile » : la circulation aérienne des Hélicoptères dont l'aéroport se trouve à quelques centaines de mètres de la tour.

Il faut se souvenir qu'il n'a pas été réalisé de « Dropping Zone » dans l'enceinte de l'Hôpital Georges Pompidou parce qu'il existait un hélicoptère à proximité immédiate.

Les grands blessés sont déposés à l'héliport puis transportés par ambulances. Dans certains cas, l'hélicoptère atterrit dans le jardin Citroën !

A-t-on vérifié que la tour ne gênerait pas les manoeuvres de ces appareils ? par vent fort éventuellement, avec les turbulences générées par la tour à haute altitude ?

Où sont les conclusions des études ?

La réponse de l'héliport à la consultation, dont il a fait l'objet, est très laconique et ne permet d'apprécier si ce service crucial pour la sécurité civile a été étudié.

Une réponse motivée et précise doit être fournie.

De l'occupation de la tour

« 196 » p. 1 nous indique que la tour permettra d'accueillir, dans les 88.000 m² mis à disposition du locataire, jusqu'à 5000 emplois.

J'en doute.

En effet, les ratios moyens actuels utilisés par les Directions immobilières des grandes entreprises varient de 10 à 11 m² locatifs, tout compris, par personne.

J'ai été pendant 5 ans le Président de l'Association des Directeurs Immobiliers (CORENET devenue ADI). Nous faisons des comparaisons entre les projets dont nous étions responsables et tirions des statistiques sur ce sujet pour le bénéfice de tous les membres.

Ce ratio est plus faible encore aux USA.

Il diminuera encore dans le futur.

Si j'avais dû louer ces 88.000m² de bureaux, j'aurais implanté 8.000 postes de travail. Chaque salarié aurait disposé de 7 m² environ.

De deux choses l'une :

1/ Soit la tour est conçue pour 5.000 personnes, c'est-à-dire par exemple que les escaliers de secours sont prévus en conséquence, que le nombre de sanitaires aussi, que les ascenseurs sont calculés pour le flux relatif, etcAlors le loyer, qui est calculé sur la surface louée et non sur le nombre de postes de travail, sera beaucoup trop élevé pour le locataire et il ne viendra pas. La tour restera vide tant que le propriétaire ne baissera pas le loyer, pour revenir dans le « marché ».

Nota : dans un bail de bureaux le nombre de personnes n'est pas spécifié. Le locataire fait ce qu'il lui plait, quitte à ne pas respecter les normes, s'il le souhaite.

2/ Soit la tour est conçue pour être dans le marché avec les ratios cités plus haut.

Dans les 2 cas il y aura plus de 8.000 personnes dans cette tour.

Les solutions exposées pour traiter les flux supplémentaires de personnes dans le quartier de la Porte de Versailles n'étaient déjà pas crédibles avec un apport de 5000 usagers de plus, mais avec un apport de 8.000, le dossier est à reprendre de A à Z.

Mais Il faut tenir compte « des postes de travail partagés ».

Les salariés ne sont pas tous assis à leur bureau en même temps : certains sont en réunion, d'autres sont à l'extérieur de l'immeuble en déplacement

A Vélizy par exemple, il ya 20% de bureaux partagés, non affectés à une personne, disponibles en libre service.

Ainsi, il peut y avoir 2 ou 3 personnes qui viennent dans la journée occuper ce poste de travail. Cela permet de diminuer d'autant le nombre de postes à planter dans l'immeuble à louer.

Evidemment pour une surface donnée (ici 88.000m²) le calcul est à faire à l'envers pour déterminer le nombre de salariés qui seront affectés à la tour et qui donc y viendront tous les jours.

Et je n'ai pas parlé des visiteurs, des gens de l'extérieur venus à des réunions de travail dans la tour, ni des livreurs, des réparateurs et des fournisseurs divers (restauration collective, matériel informatique, fournitures de bureaux, papier, ...).

On peut alors affirmer, sans se tromper, que ce sont **10.000 personnes** qui viendront tous les jours sur le site.

Sur cet aspect des flux d'usagers, l'impact réel de cette construction sur ce site n'a pas été analysé correctement par l'équipe de conception.

La réalisation des bâtiments du Ministère de la Défense ne simplifie pas les solutions à mettre en œuvre pour éviter la paralysie des voies de ce quartier, ce qui se produit déjà de temps en temps.

Certains jours les ambulances ont de grandes difficultés à atteindre l'entrée de l'hôpital Georges Pompidou. (on a même vu une ambulance rouler sur l'emprise du tramway, dans l'herbe !)

De la faisabilité Plan Climat, « Grenelle »

Comme nous l'avons vu plus haut, la conception même de cette tour avec sa forme de voile, son orientation Nord Sud, avec les façades principales orientées face aux vents dominants d'Ouest et Sud-Ouest, le nombre important d'occupants dégageant des calories, rendent quasi impossible la réalisation d'un immeuble répondant aux critères définis par « 196 » p.4.

Aucune des tours réalisées dans le monde avec pourtant des formes et des orientations judicieusement choisis n'a atteint ces critères.
Pourquoi le pourrait-on pour TRIANGLE ?

Bien sûr les ingénieurs nous dirons que des progrès immenses ont été faits dans ces domaines énergétiques, bien sûr les architectes nous dirons qu'ils ont bien pris en compte tous les points énoncés plus haut, mais **il serait souhaitable que soient présentés des solutions argumentées et sérieuses**, autres que les suivantes :

- façade avec double paroi et ventilation naturelle par effet cheminée,
- rafraîchissement par évaporation de brouillard dans la double façade,
- récupération d'énergie sur l'air extrait,
- éoliennes implantées sur les parois ventées,
- rafraîchissement nocturne, free cooling et autres gadgets inefficaces,
- poutres creuses avec circulation d'air ou d'eau,
- réduction des niveaux de l'éclairage (il y a des normes, on ne peut aller plus bas)
- panneaux solaires en toiture,
- etc

En effet toutes ces techniques ont déjà été mises en œuvre depuis plus de 10 ans maintenant, sans résultat suffisant pour atteindre les critères de « Grenelle ».

Le réchauffement climatique prévisible de 2° C (motif du Grenelle) a-t-il été pris en compte dans les calculs énergétiques pour respecter les critères ci-dessus ? Certainement non.

Les assertions habituelles (« bien sûr, nous y arriverons ! ») ne sont pas suffisantes !
La Ville a fait état au cours des réunions publiques d'études faites par le Bureau d'études Transsolar qui permettraient de montrer que « Grenelle » sera respecté.

Où sont ces études ?

Transsolar a une solution dans sa besace, croit-on, car il a reçu, tout récemment, une distinction pour la tour KfW à Francfort.

Il est facile de savoir la consommation énergétique de cette tour. Pourquoi n'est-elle jointe au dossier ?

Cette tour a une hauteur de 58 m seulement. Le problème est tout différent pour un immeuble de 180m : les m² des étages élevés sont les plus « chers » pour respecter « Grenelle ».

Que se passera-t-il si la tour ne respecte pas les règles « Grenelle » ?

Le certificat de conformité sera-t-il délivré avant vérification ?

Restera-t-elle inoccupée jusqu'à ce que les critères soient respectés ?

Le promoteur sera-t-il pénalisé pendant toute la durée de vie de la tour ?

Il ne serait pas raisonnable de modifier le PLU et donc d'autoriser cette tour sans des explications complètes et détaillées (Gridauh page 69) et des garanties formelles de résultat avec pénalité en cas d'échec.

C'est vraiment l'intérêt général qui nous l'impose.

De la pollution atmosphérique

Il me faut maintenant parler d'un sujet tabou que les élus parisiens ne diffusent au grand jour car c'est un sujet difficile si on en tire toutes les conséquences.

J'irai droit au but : les endroits les plus pollués des grandes villes, Paris inclus, sont les stations de métro et par haute pression atmosphérique avec absence de vent les stations de tramway.

Comme il est politiquement correct de développer les transports en commun et de bannir la voiture thermique des villes, cette vérité est cachée au grand public.

Les études menées par le Laboratoire Central des Ponts et Chaussées sont malheureusement concluantes.

D'où vient la pollution ?

Des systèmes de freinage par friction.

En effet les freins électromagnétiques par courants de Foucault utilisés sur les bus et camions ne sont pas efficaces sur les trains.

Les particules émises par les matériaux utilisés sont fortement nocives pour la santé humaine.

Or augmenter la fréquence des trains et/ou les capacités de personnes transportées, comme augmenter la vitesse des rames augmente l'énergie cinétique du train, et à chaque station il faut freiner plus fort et polluer plus encore.

Ce problème devra être solutionné avant de mettre 10.000 usagers de plus au nœud de transports en commun qu'est devenue la Porte de Versailles.

Voilà beaucoup de nuisances environnementales créées par cette tour, si elle voit le jour.

Conclusion de l'analyse des 7 points de la page 4 de « 196 »

L'analyse détaillée des points présentés pour la justification de l'intérêt général de la construction de cette tour montre,
que les points négatifs :

- 1 / diminution de la surface disponible du Parc, destruction de 6800m²+1700m² du Hall n°1,
- 2/découpage en 2 parties du Parc rendant son exploitation plus compliquée et son aménagement futur quasi impossible,
- 3/ non prise en compte des besoins réels du parc énoncés au début de la concertation en 2008, à savoir hôtel de niveau international de 500 chambres, voire plus, centre de congrès et de convention d'entreprise, grandes salles de réunion mises à disposition des exposants, amélioration des flux logistiques liés à l'activité et à leur accroissement,
- 4/ hypothèque du développement du Parc....
- 5/ encombrement non traité consécutif au de 10.000 usagers supplémentaires de l'espace public et des moyens transports
- 6/ non respect probable de « Grenelle »,
- 7/ pollution de l'air ambiant,

sont bien plus nombreux et contraignants que les points soi-disant positifs :
Architecture emblématique et caractère exemplaire.

En conclusion, le projet Tour TRIANGLE soumis à l'enquête ne présente pas un intérêt général qui compense les contraintes consécutives supportées par VIPARIS et les nuisances imposées au quartier.

Suite de l'analyse de la page 4

Par ailleurs réalisation d'un jardin public

La qualification de « *par ailleurs* » est instructive ! « 196 » p.2 et 3.

Notons, au passage, que cette station service BP qui va être supprimée rend de grands services aux habitants et à tous les usagers de la voirie du quartier.

Etre en bordure du Bd Victor, coincé à l'arrière du Palais des Sports et bordé par le Hall N°1 n'est certainement pas un plus pour un jardin public.

Pourquoi réaliser un nouveau jardin alors qu'il y a autour de la Porte de Versailles à moins de 10 mn à pied des jardins publics plus grands et plus calmes :

- le Parc Georges Brassens,
- le square Desnouettes,
- le square du Cardinal Verdier,
- le square du docteur Calmette,

et un peu plus loin le Parc André Citroën.

Ce jardin, la cerise sur le gâteau ,en monnaie d'échange donnée aux riverains n'est pas lié à l'opération TRIANGLE.

Il prend la place de la station service BP à l'angle de la rue de la Porte d'Issy et du Bd Victor et se trouve en dehors du périmètre de révision affecté à la tour et à la voirie pompier adjacente.

Il peut être réalisé même si la tour n'est pas construite et réciproquement la tour peut être érigée sans que le jardin soit fait.

Les maîtres d'ouvrage sont différents : la SCI Triangle pour la tour, la Ville pour le jardin comme indiqué dans « 196 »

Il apparaît que ces 2 projets, la Tour et le jardin sont 2 opérations distinctes sans lien fonctionnel ni réel entre eux. (Gridauh pages 35, 36 et suivantes)

Passons maintenant à l'analyse du Rapport de Présentation.

Peut-être est-il utile de rappeler ici ce qui est dit du « Dossier d'enquête publique » par « Gridauh » page 69 . Je cite : « ***le dossier d'enquête publique doit comporter des informations substantielles, notamment sur la consistance de cette opération et sur son coût. Le projet doit être très avancé ; par conséquent un effort d'étude substantiel doit avoir été mené auparavant.*** »

Page 14

Au tout début de la présentation du projet, on apprend que l'emprise de la tour nécessite une surface de 7600m² (au lieu des 7000m² annoncés précédemment), que la surface de bureaux est portée à 88400m² et que les espaces ouverts au public ont une surface **de 2600m²**. La surface de commerce reste stable à 1500m².

Où sont les 2600m² ouverts au public ? en quoi consistent-ils ? Je n'ai pas pu les trouver dans la suite du dossier.

On apprend aussi qu'initialement le porteur du projet (De qui parle-t-on ?, la Ville, Viparis, ou la SCI Triangle ?) avait souhaité un programme réparti sur 3 bâtiments.

Rappelons-nous qu'à l'époque en 2008, le projet comprenait un hôtel, un centre de congrès et de convention, des salles de réunion et des bureaux pour les exposants.

Or la phrase suivante nous dit « *En réunissant l'ensemble du programme au sein d'un même immeuble de grande hauteur...* » **Quelle tromperie, puisque le programme est devenu bureaux sur tout l'IGH à l'exclusion du reste !**

Le comble est atteint quand on apprend par la lecture de « 217 » p.3, que dans la procédure de la mise en concurrence pour l'exploitation du Parc, après retrait de l'emprise de la tour, il est prévu (et imposé au futur exploitant) de créer « *un centre de congrès permettant d'accueillir des congrès et des conventions* », *le tout dans la surface restante de la concession !*

Notons aussi que cette même « 217 » décrit le Parc ainsi : « *Il se décompose en un petit Parc, où se trouve le Pavillon 1 aux dimensions exceptionnelles (51.000m², jusqu'à 26m de hauteur sous plafond) et,.....* »

Ainsi, même après la construction de la tour, le Hall n°1 (qui est devenu Pavillon 1 dans la délibération 217) a toujours la surface d'aujourd'hui : 51.000m² !

L'effort substantiel d'études ne semble pas avoir été fourni !

Preuve est faite que ce dossier a été bâclé ou bien que les auteurs nous trompent volontairement à chaque étape de son avancement.

Je ferai ici une remarque technique en renouvelant le conseil de KPMG : il faudrait aussi imposer aux soumissionnaires de créer un hôtel de grande capacité qui est indispensable au bon fonctionnement d'un centre de congrès et de convention.

Je suggère même qu'on regroupe tout le programme nécessaire au développement du Parc, à savoir hôtel, centre de congrès et salles de réunion dans la tour Triangle, comme prévu initialement !

Et qu'on ne vienne pas dire que c'est impossible de mettre un hôtel dans une tour : voir Lyon, Abu Dhabi, Hong Kong, Shanghai, avec un centre de congrès et de convention dans une galette dans les niveaux bas.

Cela a été fait de nombreuses fois.

Au cours de cette Présentation, on constate que « le jardin fera l'objet d'une concertation spécifique menée par la Direction des Espaces Verts de la Ville qui en assurera le financement. Il permettra une transition harmonieuse entre l'espace public et les halls d'expositions et offrira au quartier et aux usagers de la tour triangle un vaste espace de respiration »

Il apparaît clairement que l' « opération jardin » a sa finalité propre liée à l'existant (liaison entre l'espace public, c'est-à-dire la place de la Porte de Versailles, et les halls d'expositions existants, et mise à disposition d'un vaste de respiration en bordure d'un boulevard embouteillé en permanence !).

L'auteur confirme ainsi le « par ailleurs » qui apparaît dans les délibérations que nous avons soulignées plus haut.

Page 14 et suivantes : Les aspects qui font du projet une opération d'intérêt général.

1/ le renforcement du dynamisme économique de la place de la Porte de Versailles.

Il a été montré plus haut que tous les arguments énoncés dans ce paragraphe sont erronés et qu'au contraire, le Parc sans les équipements nécessaires prévus initialement verra son dynamisme fortement compromis, aggravé par la réduction des surfaces de Hall et de terrain.

Comment le Parc poursuivra-t-il son développement avec l'amputation du Hall n°1 et la démolition des halls 6 et 8 ?

L'affirmation « renforcement du dynamisme économique de la place de la Porte de Versailles » n'est pas crédible.

L'argumentation de l'intérêt général ne tient toujours pas.

2/ la création d'un nouveau monument parisien.

Certes, l'agence d'architectes est réputée de par le monde, mais il est probable que les contraintes imposées par la ville l'ont conduite à concevoir, (car ils n'ont pas pu faire autrement sur le terrain proposé), une tour inadaptée aux contraintes *Développement Durable* par sa forme et son orientation.

Jusqu'au 20ème siècle, l'homme s'est comporté en conquérant de la terre, en « conquistador », aujourd'hui, au 21^{ème} siècle, l'homme a compris qu'il devait changer de comportement, sous peine de destruction de la Planète.

Il nous faut vivre avec un esprit permanent de développement durable.

Pour le dire en terme imagé :

**l'homme d'aujourd'hui doit réapprendre à vivre sur la Planète
comme le font les indigènes d'Amazonie équatoriale : il faut
traverser la forêt sans laisser de traces !**

Les normes comptables IFRS, récemment appliquées par les entreprises importantes, imposent de comptabiliser une provision pour la démolition des immeubles qu'elles possèdent. Le but est de porter à la connaissance des analystes les charges futures qui pèseront un jour sur le compte d'exploitation de l'entreprise.

En conséquence, Il est important maintenant, quand on conçoit un immeuble, et à fortiori une tour, de prévoir sa construction de façon telle que sa « déconstruction » soit la moins onéreuse possible. D'autant que pour une tour le coût déconstruction (hors le dynamitage qui n'est pas du tout écologique !) s'avère très élevé.

Quelles sont mesures qui ont été prises dans cet objectif ? Quelle incidence sur le mode constructif ? Quels surcoûts ont été inclus dans le bilan de l'opération ? Nos édiles parisiens ont-ils vraiment compris ce que sous-tend l'expression « développement durable » ?

De nos jours, l'érection d'une tour est le symbole même de la ringardise et non « *la création d'un nouveau monument parisien* ».

L'argumentation de l'intérêt général ne tient toujours pas.

3/ la présence d'équipements d'intérêt collectif.

Nous avons déjà parlé de ce point précédemment, inutile d'y revenir.

Mais où sont donc les 2600m² annoncés de la page précédente?

Soit on nous trompe, soit le dossier est incomplet et le public ne peut pas s'y retrouver, tant les documents présentés sont contradictoires.

L'argumentation de l'intérêt général ne tient toujours pas.

4/ un immeuble de bureaux pour 5000 personnes.

Il n'y a aucune réponse aux questions soulevées plus haut dans l'analyse de « 196 ».

Toutefois il est curieux que soit mise en avant la transformation hypothétique de bureaux en logements, activité qui soutiendra l'emploi et qu'il ne soit jamais fait mention du préjudice infligé au Parc.

L'argumentation de l'intérêt général ne tient toujours pas.

5/ La liaison urbaine

L'argumentation développée reste la même que celle de « 196 »

Elle reste tout autant fallacieuse

6/ La requalification de la rue E. Renan

Là aussi le texte reprend presque intégralement celui de « 196 ».

Il est intéressant de constater que le rédacteur a joint à son texte un photomontage qui montre un immeuble de quelques étages seulement. La tour n'est donc pas indispensable pour réaliser cette requalification.

Combien coûte cette requalification ? Qui paiera ?

NOTA : A quoi sert-il donc de faire un Rapport de Présentation qui redit à peu près la même chose que la délibération à l'origine de l'enquête ?

Nous avons montré plus haut que de très nombreuses questions restent posées, les réponses devraient se trouver dans le Rapport.

En tout cas c'est l'esprit de la loi : le Rapport doit expliquer et fournir une argumentation détaillée et étayée sur des études sérieuses qui doivent être jointes au dossier.

7/ La création d'un jardin

Le rédacteur le dit lui-même, « à l'occasion de la réalisation de ce projet, un jardin public... » (ici le projet est la tour).

Le jardin ne fait donc pas partie du projet, il vient en sus.

La suite est encore mieux !

« *il s'inscrit dans la logique du projet Triangle qui, en densifiant une parcelle d'environ 7600m², permet d'aménager à son pied une parcelle de surface sensiblement équivalente.* »

Quelqu'un de non averti comprends que le projet Triangle permet d'aménager ce jardin.

Or il n'en est rien ; en effet les délibérations citées plus haut et les documents graphiques joints au dossier d'enquête nous démontrent :

- Les périmètres de révision du PLU pour la tour et pour le jardin sont disjoints et séparés l'un de l'autre par le Palais des Sports, immeuble important s'il en est.

- Les maîtres d'ouvrage sont différents, la Ville pour l'un, la SCI triangle pour l'autre.

- Il n'y a aucun lien fonctionnel entre les 2 projets (au sens du Code, voir Gridauh)

Malgré ces efforts pour tromper le lecteur, il est clair qu'on a affaire avec 2 projets distincts, concomitants peut-être.

une procédure de révision simplifiée ne peut s'appliquer pour 2 projets. Il aurait fallu faire 2 procédures de révision simplifiée concomitantes.

L'étude commandée par la Ville au Gridauh signale de façon très précise ce point de procédure et la Ville n'a pas suivi cette recommandation. Pourquoi ?

Maintenant il va falloir recommencer, dans le bon sens. Quel gâchis !

Poursuivons l'analyse du dossier

Page 20

Le § C , Exposé des motifs, appelle le commentaire suivant :

Il est répété en page 24 au 2^{ème} alinéa, je cite « *cette densification du site permettra de libérer l'espace au sol qui aurait été requis pour la mise en œuvre du programme si la construction en hauteur n'avait pas été possible* »

Il a déjà été montré plus haut que le fameux « programme » actuel n'a rien à voir avec celui prévu au lancement de l'opération et que cette affirmation est une tromperie manifeste.

Mais il est intéressant de noter que le début du texte de ce 2^{ème} alinéa nous confirme que **cette tour n'a rien à faire dans l'ancienne zone non aedificandi des fortifications**. (loi du 18 juillet 1985).

La ceinture verte qu'imposait cette loi va devenir la zone de Paris la plus dense de toutes avec les différents projets de tour initiés par la Ville.

Voilà une raison de plus pour considérer cette révision du PLU comme « non mineure » au sens de la Directive et qu'en conséquence elle devrait être accompagnée d'une étude environnementale sérieuse de plus 8 pages ! (dont 3 de photos ou dessins !)

Page 28

Le titre du § D est savoureux ! Son titre est magnifique : « *Evaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Je croyais qu'on devait évaluer les incidences **de l'opération Triangle** sur l'environnement et non celles de la révision simplifiée.

Dans le § concernant l'incidence sur le milieu naturel, je ne vois aucune étude sur la question du vent accéléré par la tour. Aujourd'hui, 15 décembre, il y a un vent de plus de 100 km/h (force 10) au droit de mes fenêtres.

Dans le § sur l'incidence sur l'exploitation du Parc, comme il n'y a pas de description précise, j'ai mesuré sur les plans à grande échelle joints et je ne trouve pas les 6000m² de démolition annoncés.

La voirie à créer a-t-elle été oubliée dans le calcul ?

On ne nous explique nulle part comment les usagers du Parc traverseront la tour pour se rendre dans le Hall n°1 réduit.

Peut-être que cela n'a pas encore été étudié à ce jour.

Une refonte de la gestion de la logistique sera nécessaire, nous dit-on, à quel coût ? Qui paiera ?

Des équipements devront être déplacés. A quel coût ? Qui paiera ?

« Gridauh » a bien précisé que les études devaient être approfondies et que les coûts doivent être précisés.

En fait, l'avenir du Parc est fortement compromis comme nous l'avons dit plus haut. Mais il est difficile à VIPARIS de le dire car alors cela n'irai pas dans le sens voulu par ses actionnaires.

Ah ! comme il est difficile d'être juge et partie !

Il est clair, une fois de plus que ce dossier est incomplet.

Le texte sur les transports est très instructif sur la qualité des études présentées.

Après avoir, dans le texte sur l'existant, décrits en détails les flux sur la ligne 12 du métro, on nous dit « *les infrastructures permettent d'envisager une augmentation de la fréquence* »

Puis dans le § sur l'incidence sur les transports en **Page 29**, il est écrit « *Les moyens et les capacités résiduelles actuellement à disposition devraient permettre d'absorber sans difficulté cet apport supplémentaire* »

Qui est donc celui qui se permet de soumettre à une enquête publique des documents de ce type ?

« Permettent d'envisager » et « devraient permettre »

Permettent ou permettent pas ?

Avec l'hypothèse de 5000 ou 10000 usagers de plus ?

Où sont les études ?

Le rendu sur l'ensoleillement comporte 18 lignes et 2 dessins.

C'est vraiment prendre les milliers de riverains qui seront mis à l'ombre pour des clowns !

Où sont les études ?

Montrez les nous !

Pourquoi seule la journée du 21 mars a-t-elle été retenue pour l'étude présentée ?
Il serait intéressant de voir l'ombre portée en hiver quand le soleil est bas sur l'horizon, et en été le soir par exemple.

Incidences sur l'énergie :

Nous sommes en train de lire ce qui concerne : « *l'incidence de la révision simplifiée sur l'énergie* » !

Non seulement ce dossier est incomplet mais il n'est pas écrit en français.

Il est normal que le lecteur moyen n'y comprenne rien.

En plus les unités dont il est fait état ne sont pas les bonnes !

Comment peut-on écrire dans un rapport important sur les économies d'énergie le texte suivant « -notamment ceux relatifs à une consommation énergétique de 50 Kwh/m² ».

Alors qu'il s'agit de 50 Kwh/m²/an !!!

Précisons bien que les Kwh en question sont l'énergie primaire consommée.

Comment peut-on écrire « *A l'échelle du bâtiment, l'objectif est d'optimiser la performance énergétique en étudiant plusieurs pistes techniques,* »

alors qu'il devrait être écrit :

Les solutions techniques mises en œuvre pour la construction de la future tour sont les suivantes : et les calculs joints en annexes prouvent que le Plan Climat et « Grenelle » seront respectés.

Hélas, on ne met en avant que **des pistes techniques !**

Et même mieux, les pistes sont :

*les Etudes des différents modes de production énergétique et choix du meilleur compromis
les Etudes des différents modes de traitement des locaux*

L'auteur du Rapport nous montre lui-même que les études n'ont pas encore été faites !

Ce dossier n'est pas incomplet, il est vide.

La fin de ce paragraphe se réfère au Plan Climat en page 33.

De belles phrases incantatoires nous emmènent dans les rêves les plus fous ! (lire la dernière phrase ; l'approche environnementale intégrera de nombreuses notions ! il manque le bonheur des occupants !)

Restons sérieux.

Quelles mesures concrètes seront prises ? par qui ? à quel coût ? qui paiera ?

Comme le précise justement « Gridauh », le principe même de la révision simplifiée est de permettre la réalisation d'une opération précise, étudiée dans le détail, conforme à l'esprit général du PLU et qui présente un intérêt général évident.

Les changements apportés au texte du PLU et aux documents graphiques doivent être très précis afin que, seule l'opération soumise à l'enquête publique, puisse être réalisée.

Ici ce n'est pas le cas. En effet si j'étais le promoteur en charge de développer une opération immobilière sur le terrain défini ci-dessus avec les contraintes de texte et de « gabarit

enveloppe » tels que présentés pages 36,37 et 38 du dossier, je déposerai un permis de construire une tour de 180 m de haut et 35 m de large sur toute sa hauteur. Je construirai près de 140.000m², et cela serait conforme au PLU révisé. Personne ne pourra me refuser le permis de construire ! seule l'enquête dite Bouchardeau présentera quelques difficultés mais je sais comment faire, pour régler ça, car je suis un professionnel de l'immobilier compétent.

Or le seul but de toute cette enquête est d'arriver à la rédaction de ces pages 36, 37 et 38 pour définir les futures règles à appliquer.

Soit ce qui est rédigé traduit la volonté de la Ville, alors il y a tromperie de A à Z (ce que je ne pense pas)

Soit le texte est mal rédigé (ce que je crois) le « gabarit enveloppe » doit montrer que la tour doit avoir une épaisseur qui diminue en montant. Il aurait suffi de mettre des lignes obliques au lieu de lignes verticales sur le dessin de droite sur la page 38.

Il va falloir tout recommencer.

Conclusion

1/ Ce dossier présenté à l'enquête n'est pas satisfaisant.

« 196 » définit les objectifs, la pièce n°3, Notice de présentation de l'opération Triangle, ne fait que reprendre la délibération sans y ajouter les clarifications attendues et le Rapport de présentation n'apporte rien de concret et de nouveau par rapport aux documents précédents, alors qu'il devrait montrer que « **projet est très avancé, et prouvé par conséquent qu'un effort d'étude substantiel a été mené** ». (« Gridauh »)

C'est la 1^{ère} raison de nullité de cette procédure de révision simplifiée

NOTA : Cette répétition des documents rend la lecture du dossier difficile car on ne sait plus où on en est. On a l'impression de revenir en arrière en permanence.

L'analyse que j'ai présentée ci-dessus pâtit de ces répétitions qui ajoutent de la confusion au texte mais j'ai tenu, malgré tout, à suivre l'ordre du dossier présenté.

2/ Comme il l'a été montré au cours de l'analyse ci-dessus, cette opération ne présente pas les critères d'intérêt général qui autoriseraient la procédure de la révision simplifiée.

Par contre, il est évident que la SCI Triangle a un intérêt personnel sonnante et trébuchant à la réalisation de cette tour.

C'est la 2^{ème} raison de nullité de cette procédure.

3/ La Ville a voulu faire passer 2 projets en même temps dans cette procédure. Ce que le législateur a voulu pour éviter que des opérations floues, peu transparentes soient mises en œuvre par les exécutifs des Collectivités.

La révision simplifiée est très utile pour pouvoir réaliser un projet précis étudié dans le détail pour éviter les dérapages en cours de réalisation, aussi bien de la part des opérateurs que des Collectivités.

C'est la 3^{ème} raison de nullité de cette procédure.

4/ Plus grave, en utilisant cette procédure et en proposant un dossier mal ficelé,
La Ville montre qu'elle n'a pas compris l'enjeu du Développement Durable qui devrait sous tendre toute action politique responsable.

La Communauté Européenne a bien fait de mettre des garde-fous en édictant l'obligation de faire une étude environnementale (au vrai sens du terme ; pas un document de 7 pages dont plusieurs dessins !) chaque fois que des révisions de la réglementation de la construction avaient un impact non négligeable sur l'environnement.

Seules les révisions mineures en sont dispensées.

Il ne faut pas faire l'amalgame « révision simplifiée » égale « révision mineure »

« Gridauh » l'avait écrit.

Il est difficile de prétendre qu'autoriser la construction d'une tour de 180m de haut est une révision mineure ; créer un jardin, oui .

C'est la 4^{ème} raison de nullité de cette procédure.

Rédigé par Bertrand SAUZAY
Décembre 2011