Enquête publique
relative à la Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris, Secteur Porte de Versailles (Opération Triangle) dans le 15ième arrondissement

RAPPORT D'ENQUÊTE
&
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Paris, le 23 mars 2012

Michel LEMASSON : commissaire enquêteur
Jean François HERVE : commissaire enquêteur suppléant

SOMMAIRE

1ERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE 10

I.1 : OBJET DE L'ENQUETE ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE 10

I.1.1 : Objet de l'enquête
I.1.2 : Les objectifs de la révision simplifiée du PLU

I.2 : ETAT DES LIEUX ET PRINCIPALES MODIFICATIONS PROPOSEES 10

I.2.1 : Etat des lieux
I.2.2 : Les principales modifications proposées au PLU

1.3 : L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF 12

II- MODALITES D'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 13

II.1 : MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE 13

II.1.1 : La désignation du commissaire enquêteur
II.1.2 : Arrêté d'organisation de l'enquête

II.2 : FORMALITES DE PUBLICITE 13

II.2.1 : Publications dans des journaux
II.2.2 : Affichage
II.2.3 : Informations complémentaires hors publicité légale

II.3 : LES OPERATIONS PREALABLES : VISITES DES LIEUX ET REUNIONS DE TRAVAIL 14

II.4 : LES OPERATIONS PENDANT L'ENQUETE 15

II.5 : LES OPERATIONS APRES L'ENQUETE 16

II.5.1 : Réception du dossier accompagné des registres
II.5.2 : Recueil des avis du maître d'ouvrage
II.5.3 : Autres Opérations
II.5.4 : Réception du mémoire en réponse adressé par la ville
II.5.5 : Rédaction du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur
II.5.6 : Dépassement du délai de remise du rapport d'enquête publique

II.6 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE 18

II.6.1 : Ambiance des permanences et modalités d'enregistrement des observations
II.6.2 : Incident pendant la durée de l'enquête

II.7 : LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE 18

III-ANALYSE DU DOSSIER -LES ENJEUX DU PROJET ET DE LA REVISION 20

III.1 : DOSSIER D'ENQUETE 20

III.1.1 : Dossier n°I : DOSSIER ADMINISTRATIF RELATIF A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

III.1.2 : Dossier n° II : DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE (pièces 1 à 4, reliées en 1 document)

III.1.2.1 : Pièce 01 : Notice d'information relative à la procédure
III.1.2.2 : Pièce 02 : Procès verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)
III.1.2.3 : Pièce 03 : Notice de présentation de l'opération Triangle
III.1.2.4 : Pièce 04 : Rapport de présentation - Modifications apportées aux tomes 1 et 2 du règlement
III.1.2.5 : Pièce 05 Modifications apportées aux documents graphiques du règlement - Atlas général
III.1.2.6 : Pièce 06 : Plans plastifiés des documents graphiques (état actuel et futur)

III.2 : AUTRES DOSSIERS 35

III.2.1 : Dossier n° III : DOSSIER D'INFORMATION N°1 : Extrait du PLU en vigueur

III.2.2 : Dossier n° IV ; DOSSIER D'INFORMATION N°2 : Eléments d'informations complémentaires

IV- L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 36

IV.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DU NOMBRE D'OBSERVATIONS PAR REGISTRE 36

IV.2 : DEMARCHE ADOPTEE 36

IV.3 : ENREGISTREMENT DES OBSERVATIONS – COMMENTAIRES ET ANALYSE 37

IV.3.1 : Observations synthétiques des 10 registres 37
IV.3.2 : Observations et réponses spécifiques (numérotation de A à O) 204

IV.4 : ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS 286

IV.4.1 : Le Constat
IV.4.2 : L'analyse du commissaire enquêteur
IV.4.3 : Les étapes de l'analyse des observations et les thèmes
Thème n°1 : la procédure de révision simplifiée et l'intérêt général
Thème n° 2 : le projet Triangle et le Parc des Expositions
Thème n°3 : le paysage urbain
Thème °4 : environnement et développement durable
Thème n°5 : déplacements et stationnement
Thème n°6 : concertation

2IEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

I- RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DE SON DEROULEMENT 332

I.1 : OBJET DE L'ENQUETE – LE PROJET 332

I.2 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE 332

II- L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 333

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT (pages 339 à 367)

Annexe 1 : relevé de conclusions de la réunion du commissaire enquêteur et des représentants de la Ville de Paris du 27 octobre 2011

Annexe 2 : Modifications apportées au règlement – Tome 1

Annexe 3 : Modifications apportées au règlement Tome 2

Annexe 4 : Projet Triangle – relevé de décision du 31 août 2011, « Insertion de la tour dans le grand paysage »

Annexe 5 : Immeuble Triangle à Paris 15ième : les modalités financières du bail (Auteur Ville de Paris)

Annexe 6 : Eléments complémentaires Hôtel et Triangle – 29 février 2012 (Auteur SCI Tour Triangle)

Annexe 7 : Etude du CSTB sur les ombres portées (annexe thème 4)

Annexe 8 : Courrier du Comité d'organisation des Salons Internationaux de l'Automobile

LISTE DES PIECES JOINTES AU RAPPORT

Pièce n°1 : Ordonnance du Tribunal Administratif de Paris

Décision n° E11000011 /75, de M. Le Président du Tribunal Administratif de PARIS, en date du 26 septembre 2011, désignant M. Michel LEMASSON, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et de M. Jean-François HERVE en qualité de commissaire enquêteur suppléant (1 page)

Pièce n°2 : Arrêté municipal de la ville de Paris

Arrêté de M. Le Maire de Paris, du 10 octobre 2011, prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris, du jeudi 17 novembre 2011 au mardi 20 décembre 2011, (3 pages)

Pièce n° 3 : Publications réglementaires dans la presse

- 1ère Insertion : 15 jours au moins avant le début de l'enquête
- Le Parisien (75) du 31 octobre 2011 page IV
- Libération du 31 octobre 2011 page 16
- La Croix du 31 octobre 2011 page 6

- 2ième Insertion : rappel dans les 8 premiers jours du début de l'enquête
- Le Parisien (75) du 21 novembre 2011 page IV
- Libération du 21 novembre 2011 page 16
- La Croix du 21 novembre 2011 page 6

- Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris du 18 octobre 2011, annonçant l'ouverture de l'enquête (page 2451)

Pièce n° 4 : **Affichage**

- Affiche avec bandeau, réalisée par Publilégal, relative à l'enquête publique « révision simplifiée du PLU de Paris -secteur PORTE DE VERSAILLES (OPERATION TRIANGLE) 15ème arrondissement», apposée sur 40 points du secteur porte de Versailles, qu'en Mairie du 15ème arrondissement et à l'Hôtel de Ville de Paris, (1 page)

- certificats de la société « Publilégal » : liste des dates et points d'affichage, état d'affichage lors des 3 contrôles, certificat d'affichage de la mairie du 15ème (14 pages)

Pièce n°5 : Informations complémentaires

- panneaux réalisés pour exposition publique, à l'entrée de la mairie du 15ième pendant la durée de l'enquête publique.

- information relative à l'enquête et diffusée sur paris.fr pendant la durée de l'enquête

Pièce n°6 : Le dossier d'enquête et les registres

- dossier d'enquête relatif à la révision simplifiée du PLU de Paris (secteur de la Porte de Versailles) comprenant 5 dossiers (y compris un dossier relatif à la concertation non soumis à enquête)

- 10 registres d'enquête numérotés de 1 à 10

Pièce n°7 : courriers hors délais remis

Pièce n°8 : lettre en date du 26 janvier 2012 et courriel du 3 mars 2012, adressés au Tribunal Administratif de Paris, motivant le dépassement du délai de remise du rapport d'enquête publique concernant le projet de révision simplifiée du PLU de Paris, secteur Porte de Versailles (projet Triangle)

Pièce n°9 : Fiche informative de mise à disposition du dossier d'enquête pour reprographie (1 page)

Pièce n°10 : Incident d'enquête (lettre + courriel)

Pièce n° 11 : registre de l'exposition publique de concertation, à la mairie du 15ième arrondissement, du mardi 28 juin au vendredi 2 septembre 2011 (29 pages)

Pièce n°12 : courriel et fiche informative sur la réglementation thermique RT 2012 (source unibail-rodamco)

Pièce n°13 : Parc des expositions de la Porte de Versailles : Synthèse du rapport KPMG sur l'état des lieux du Parc (source Mairie de Paris – DF/SDPPP)

Documents déposés par le public :

Pièce n°14 : Pétition de l'Association Monts 14 *(enregistrée à l'observation n°69, registre n°4, 111 pages numérotées de 1 à 111)*

Pièce n°15 : Document complémentaire de 5 pages *(à l'observation n°24, registre n°1)*, remis par M. Alain Galoyer, lors de la permanence du 14 décembre 2011)

Pièce n°16 : Document complémentaire de 3 pages *(à l'observation n°184, registre 7)*, intitulé « un demi-siècle de transformations du 15ième arrondissement (1960-2010)

Pièce n°17 : Document complémentaire de l'Association Monts 14, de 9 pages *(à l'observation n°273, registre 10)*, courrier adressé à l'UNESCO, ayant pour objet « Impact de la Tour Triangle »

1ERE PARTIE :

RAPPORT D'ENQUETE

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1 : OBJET DE L'ENQUETE ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

I.1.1 : Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris a été approuvé les 12 et 13 juin 2006, par délibération du Conseil municipal de Paris. Par la suite, il a évolué suivant les nécessités, par des modifications et des révisions simplifiées.

Cette enquête publique a pour objet la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, sur le secteur de la Porte de Versailles dans le 15ième arrondissement, décidée lors de la session du Conseil de Paris des 14, 15 et 16 décembre 2009 par la délibération 2009 DU 196.

I.1.2 : Les objectifs de la révision simplifiée du PLU

Les objectifs poursuivis par la révision sont définis par l'article 2 de la délibération 2009 DU 196 qui renvoie à son annexe 2 :

« - Favoriser le développement de l'activité économique et accueillir au sein d'un immeuble de grande hauteur jusqu'à 5.000 emplois supplémentaires sur un site desservi par les transports en commun (métro, bus, deux lignes de tramway) en portant une attention particulière aux besoins en matière de stationnement résidentiel ;

- Animer et requalifier le secteur de la Porte de Versailles par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue Ernest Renan et l'ouverture au public de l'immeuble,

- Marquer d'un signal fort la proximité du Parc des Expositions, équipement stratégique pour la Ville de Paris au plan national et international, et favoriser la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux ;

- Encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles, tout en portant une attention particulière à la végétalisation du site, poursuivre les objectifs du plan Climat de la ville de Paris et notamment ceux relatifs à une consommation énergétique de 50 kwh/m^2 ;

- Créer un équipement d'intérêt collectif qui pourrait être un équipement de petite enfance ;

- Aménager un jardin public d'environ 8.000 m^2 le long du boulevard Victor et requalifier les espaces publics environnants autour de la porte de Versailles. »

D'autre part, de manière plus concrète, il est précisé, dans la pièce 01 du dossier d'enquête publique (page 1, 2ième paragraphe) :

*« La présente révision simplifiée du PLU sur le site de la Porte de Versailles (15e arrondissement) a pour objet de permettre **la réalisation de l'opération Triangle** composée, d'une part, **du projet Triangle**, porté par la SCI Tour Triangle, et, d'autre part, de l'aménagement par la Ville de Paris **d'un jardin public** d'environ 8 000 m^2 le long du boulevard Victor. Le projet Triangle consiste en la construction d'un immeuble de grande hauteur situé le long de l'avenue Ernest Renan intégrant du bureau, des commerces, des espaces accessibles au public ainsi qu'un équipement pour la petite enfance et un second équipement d'intérêt collectif.*

I.2 : ETAT DES LIEUX ET PRINCIPALES MODIFICATIONS PROPOSEES

I.2.1 : Etat des lieux

- l'opération Triangle est prévu à la Porte de Versailles, dans le sud du 15ième arrondissement et en limite avec les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux et plus précisément sur un îlot qui longe à l'est l'avenue Ernest Renan, à l'ouest la rue de la Porte d'Issy, au nord la Place de la Porte de Versailles et le boulevard Victor, et, au sud la rue d'Oradour-sur-Glane et le boulevard périphérique.

- cet îlot est occupé pour la plus grande partie par le Parc des Expositions de la Porte de Versailles (le Hall 1 de 51000 m²), le Palais des Sports et sur la partie nord, le long du boulevard Victor par une station service, dont la concession est arrivée à son terme, qui se trouve sur le domaine public.

- le Parc des Expositions est exploité dans le cadre d'une convention de concession passée le 23 juin 1987 entre la ville de Paris et la Société d'exploitation du Parc des expositions, aujourd'hui entité du groupe Viparis, d'une durée initiale de 30 ans, prolongée de 10 ans par l'avenant n°4 du 22 mai 1996.

- par délibération DF 2011 49 - 2011 DU 217 (séance des 11 et12 juillet 2011), le Conseil de Paris a autorisé M. le Maire de Paris à engager une procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, dont l'objectif principal est la modernisation du Parc. Il est prévu, à cet occasion, dans le cahier des charges de ***« libérer et distraire du périmètre de la concession les 2 parcelles destinées à accueillir la Tour Triangle et le jardin »*** (page 5 de l'exposé des motifs de la délibération).

Le schéma ci-dessous, extrait du rapport de présentation de cette enquête (dossier II, pièce 4, page 27), indique et situe les emprises concernées.

Hall 1 **Localisation du Jardin** **Palais des Sports** **Secteur de la Porte de Versailles où se situera la Tour Triangle**

Voie de desserte

I.2.2 : Les principales modifications proposées au PLU

L'opération Triangle ne peut être réalisée avec les règles actuelles d'urbanisme et nécessite plusieurs modifications et adaptation réglementaires du PLU de Paris, qui sont les suivantes :

- le classement en zone UG du terrain d'emprise de l'immeuble et du jardin public à créer (actuellement en zone UGSU),

- l'adaptation des règles d'implantation et de hauteur des constructions,

- l'inscription d'un périmètre de localisation de 2 équipements d'intérêt collectif,

- l'inscription d'un périmètre de localisation du jardin public et d'une voie de desserte entre le projet Triangle et le Parc des Expositions.

I.3 : L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

- L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme précise dans son alinéa 6 *«lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité »,* qui ne pourrait pas être autorisée avec les règles du PLU en vigueur, *«elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. »*

Cet article constitue une des bases juridiques principales de la délibération 2009 DU 196, prescrivant cette révision simplifiée, puisqu'il concerne les conditions à remplir pour utiliser cette procédure, les autres articles étant le R123-21-1 et le L300-2 qui traitent des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.

Le projet de révision simplifiée doit prendre en compte

- le PLU de Paris, approuvé par une délibération des 12 et 13 juin 2006 ainsi que l'ensemble des modifications approuvées depuis cette date,

- la délibération 2008 DU 142, séance de 7 et 8 juillet 2008 : lancement d'un processus d'études, de débat et de concertation portant sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne,

- plusieurs textes relatifs en particulier à l'environnement : le plan Climat adopté en octobre 2007, l'ensemble des dispositions la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, et ses décrets d'application en particulier la RT 2012, qui donne une importance particulièrement importante aux orientations du développement durable qui articule le développement socio-économique aux enjeux écologiques du territoire,

Le projet de révision simplifiée du PLU de Paris doit prendre en compte les directives et orientations de normes juridiques supérieures :

- compatibilité avec le schéma directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) actuellement opposable (décret du 26 avril 1994), qui a valeur de directive territoriale d'aménagement,

- respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lui-même compatible avec le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000

- compatibilité avec le Plan local d'habitat (PLH), arrêté par le Conseil de Paris lors de sa séance de 28, 29 et 30 mars 2011,

- respect des orientations et des objectifs du SDAGE du Bassin Seine, arrêté le 20 novembre 2009.

D'autre part, il convient d'indiquer 2 délibérations, qui bien qu'étant totalement en dehors du champ de cette enquête, contiennent des éléments supplémentaires explicatifs à la compréhension de l'ensemble du projet et de la révision simplifiée aussi bien dans leur contenu, dans l'exposé des motifs et dans les annexes:

- délibération 2011 DU 77 du 13 avril 2011 : « autorisation de signer un protocole d'accord entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle relatif à la conclusion d'une promesse unilatérale de bail à construction permettant la réalisation de la Tour Triangle dans le Parc des Expositions à Paris (15ième) – Autorisation donnée à la SCI Tour Triangle de déposer les permis de construire nécessaires à la réalisation de la Tour Triangle ».

- délibération DF 2011 49 – 2011 DU 217 des 11 et 12 juillet 2011 relative à « l'approbation du lancement d'une procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris ».

II- MODALITES D'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 : MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE

II.1.1 : La désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a été faite par décision N° E11000011/75) de M. le Vice-président du Tribunal Administratif de Paris, en date du 26 septembre 2011 : M. Michel LEMASSON a été désigné comme commissaire enquêteur titulaire et Jean François HERVE comme commissaire enquêteur suppléant, à la demande de Monsieur le Maire de Paris, autorité organisatrice de l'enquête.

Ce document figure en **pièce 1**.

II.1.2 : Arrêté d'organisation de l'enquête

Le 10 octobre 2011, M. le Maire de Paris a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique et son organisation, sur le projet de révision simplifiée du PLU de Paris, après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences

Ce document figure en **pièce 2**.

Les interlocuteurs téléphoniques de la Mairie de Paris pour cet arrêté ont été Mme Claire Barbut, chef du Bureau des Affaires Juridiques) et Mme Bornette (chargée du suivi des procédures d'enquête).

L'enquête s'est déroulée dans les locaux de la Mairie du 15eme arrondissement - 31 rue Péclet - 75015 Paris du jeudi 17 novembre 2011 au mardi 20 décembre 2011 inclus.

Le dossier ainsi que les registres, cotés et paraphés ont été mis à la disposition du public, au bureau des affaires générales de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du 15ième soit :

- les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8 heures 30 à 17 heures
- les jeudis de 8 heures 30 à 19 heures 30
- le Samedi 10 décembre 2011 de 9 heures à 12 heures (bureaux habituellement fermés les samedis, dimanches et jours fériés), dans la salle de permanence en présence du commissaire enquêteur.

Pendant la même période (17 novembre – 20 décembre), le public a eu la possibilité d'envoyer ces observations par écrit à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie du 15eme arrondissement.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, au cours de cinq permanences afin de recevoir ses observations à la mairie du 15eme arrondissement (dans une salle pour la première, dans le même bureau pour les quatre permanences suivantes, au rez-de-chaussée) les jours et heures suivants :

- Jeudi 17 novembre 2011 de 16h à 19h ;
- Lundi 28 novembre 2011 de 9h à 12h ;
- Samedi 10 décembre 2011 de 9h à 12h ;
- Mercredi 14 décembre 2011 de 14h à 17h ;
- Mardi 20 décembre 2011 de 14h à 17h.

II.2 : FORMALITES DE PUBLICITE

II.2.1 : Publications dans des journaux

Conformément à l'article 4 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête en date du 10 octobre 2011, un avis au public, reprenant les indications de l'arrêté a été inséré dans trois journaux diffusés dans le Département (le 3ième journal est une mesure complémentaire)

1ère Insertion : 15 jours au moins avant le début de l'enquête
- Le Parisien (75) du 31 octobre 2011 page IV
- Libération du 31 octobre 2011 page 16
- La Croix du 31 octobre 2011 page 6

2ième Insertion : rappel dans les 8 premiers jours du début de l'enquête
- Le Parisien (75) du 21 novembre 2011 page IV
- Libération du 21 novembre 2011 page 16
- La Croix du 21 novembre 2011 page 6

D'autre part, l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête a été publié au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris le 18 octobre 2011.

Ces documents figurent en **pièce 3**.

II.2.2 : Affichage

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal, une affiche, portant les indications contenues dans l'arrêté municipal à la connaissance du public, a été apposée par la société Publilégal, mandatée par la Ville de Paris, préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en Mairie et sur l'ensemble du secteur concerné (42 points avec un plan de répartition) ainsi que dans les panneaux d'affichage extérieurs (un à la Mairie du 15ième et un à l'Hôtel de Ville). Cette mise en place a été effectuée le 31 octobre 2011.

Publilégal a procédé à trois contrôles de l'affichage et au remplacement des 11 panneaux, successivement disparus en cours de l'enquête.

Elle a également communiqué le certificat d'affichage de la mairie du 15ième.

Ces documents figurent en **pièce 4**.

II.2.3 : Informations complémentaires hors publicité légale

- Une exposition, réalisée par la Ville de Paris, comportant 5 panneaux, format AO, couleur, a été installée à l'entrée de la Mairie du 15ème.

- Le site Internet de la Ville de Paris, www.paris.fr. indiquait à la rubrique « urbanisme » les différentes informations relatives à l'enquête publique (objet, durée, lieux, dates et heures de consultation du dossier et des permanences du commissaire enquêteur).

Ces documents figurent en **pièce 5**.

II.3 : LES OPERATIONS PREALABLES : VISITES DES LIEUX ET REUNIONS DE TRAVAIL

1 : le mercredi 19 octobre : je me suis rendu seul sur place pour effectuer une première reconnaissance des lieux après avoir étudié le dossier projet que m'avait transmis par courrier la Ville de Paris

2 : jeudi 27 octobre : réunion à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, boulevard Sully-Morland)
- représentants de la Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme : Mme Elisabeth Borne, directrice de l'urbanisme, M. Denis Petel, directeur adjoint, M. François Hote, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement, Mme Claire Barbut, chef du bureau des affaires juridiques, M. Christophe Teboul, Chef de projets urbains
- les commissaires enquêteurs : M. Michel Lemasson, commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-François Hervé, commissaire enquêteur suppléant.

Cette réunion a donné lieu à un relevé de conclusions qui est joint **en annexe 1 à ce rapport**.

3 : jeudi 10 novembre : réunion sur le site, Porte de Versailles
Etaient présents :
-représentants de la Ville de Paris M. François Hote et M. Christophe Teboul
- des représentants de la SCI Triangle (M. Vincent Jean-Pierre, directeur de programmes, M. François Agache responsable de programmes
- un représentant de Viparis : Alain Pinsard, directeur des Infrastructures
- un représentant de l'agence d'architecture Herzog et de Meuron, Claire Gamet, et un représentant de l'agence Valode et Pistre , Patrick Balloux
- les commissaires enquêteurs : M. Michel Lemasson, commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-François Hervé, commissaire enquêteur suppléant.

Cette réunion guidée et commentée, par les représentants cités ci-dessus, a permis aux commissaires enquêteurs de bien cerner le projet Triangle et les modifications proposées.

4 : lundi 14 novembre : réunion à la mairie du 15ième
Etaient présents :
-représentants de la Ville de Paris : M. François Hote, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement, M. Christophe Teboul, chef de projets urbains
- des représentants de la mairie du 15ième : M. Thierry Ragu, directeur de cabinet du maire du 15ème, Mme Marie-Paule Gayraud, directrice générale adjointe des services, Mme Claudine Alphand , service des affaires générales
- les commissaires enquêteurs : M. Michel Lemasson, commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-François Hervé, commissaire enquêteur suppléant.

Cette réunion a permis la mise au point des modalités matérielles de l'enquête dans les locaux de la mairie du 15ième : réception du public et disposition des registres en dehors des permanences, visite des salles de permanences, traitement du courrier adressé au commissaire enquêteur, …..

5 : mardi 15 novembre : réunion à la mairie de Paris (17 boulevard Morland – 75004 Paris
Etaient présents : Mme Claire Barbut, chef du bureau des affaires juridiques, M. Christophe Teboul, chef de projets urbains, Mme Francine Bornette, chargée du suivi des procédures d'enquêtes, M. Michel Lemasson, commissaire enquêteur.

Cette dernière réunion avant l'ouverture de l'enquête a permis au commissaire enquêteur de coter et parapher les différentes pièces de deux dossiers identiques, ainsi que 2 registres d'enquête destinés à être déposés à la mairie du 15ième arrondissement.

II.4 : LES OPERATIONS PENDANT L'ENQUETE

Pendant le déroulement de l'enquête, des réunions complémentaires ont été organisées en accord ou à la demande du commissaire enquêteur.

1 : mardi 23 novembre : réunion chez Unibail-Rodamco, 7 place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris
Etaient présents :
- représentants d'Unibail-Rodamco : M. Antoine Habillat, Directeur du Développement Bureaux France, M. Vincent Jean-Pierre Directeur de Programme, M. François Agache Responsable de Programme
- représentant de l'Agence d'Architecture un représentant de l'agence d'architecture Herzog et de Meuron, Raymond Gaëtan et un représentant de l'agence Valode et Pistre , Philippe Matsakis
-représentant de la Ville de Paris : M. Christophe Teboul, chef de projets urbains
- les commissaires enquêteurs : M. Michel Lemasson, commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-François Hervé, commissaire enquêteur suppléant.

Cette réunion commentée, par les représentants cités ci-dessus, a permis aux commissaires enquêteurs de bien de se faire une idée plus précise du projet Triangle en examinant la maquette du bâtiment.

2 : lundi 5 décembre : passage à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, boulevard Sully-Morland) pour parapher 2 nouveaux registres demandés en urgence par la Marie du 15ième.

3 : mercredi 7 décembre : réunion à l'Hôtel de Ville de Paris
Etaient présents :

- Mme Anne Hidalgo, 1ère Adjointe au Maire de Paris, Chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture, M. François Poupard, Conseiller auprès du Maire de Paris, M. Denis Petel, Directeur Adjoint à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, M. Frédéric Luccioni, Conseiller technique auprès de Mme Anne Hidalgo
- le commissaire enquêteur : M. Michel Lemasson

Cette réunion a permis un échange sur le projet et l'enquête, à mi-étape.

4 : lundi 12 décembre 18h30-19h30 : cette réunion était prévue à la Mairie d'Issy-les-Moulineaux, avec M. Christophe Provot, adjoint au maire. Elle a été annulée pour des questions de planning et remplacée par une conversation téléphonique.

M. Provot m'a indiqué que la ville d'Issy était favorable au projet et qu'il s'en tenait à ses déclarations des réunions publiques de concertation *(dossier IV de l'enquête).*

5 : mercredi 14 décembre (matin) : réunion à la mairie de Vanves
Etaient présents :
- M. Roche et Mme Noyer, adjoints au maire de Vanves
- le commissaire enquêteur : M. Michel Lemasson

Cette réunion m'a permis de connaître la position de la Ville de Vanves, qui sera confirmée plus tard par écrit *(cf. observation 220, registre n° 8)*

6 : mercredi 14 décembre (avant la permanence de l'après-midi), paraphe de 2 nouveaux registres demandés par la Marie du 15ième.

7 : lundi 19 décembre : déplacement à la Mairie du 15ième pour parapher 3 nouveaux registres que j'avais demandés et pour inclure dans les registres les courriers reçus à mon attention relatifs à l'enquête. Constatant que cela serait insuffisant je demande 3 nouveaux registres pour la dernière permanence du 20 décembre.

8 : mardi 20 décembre : réunion à la mairie du 15ième
Etaient présents
- M. Philippe Goujon, maire du 15ième et député, M. Jean François Lamour, député, Mme Claire de Clermont – Tonnerre, première adjointe au maire du 15ième
- le commissaire enquêteur : M. Michel Lemasson

Cette réunion m'a permis de connaître le point de vue d'élus du 15ième. Au cours de cette réunion, les élus m'ont transmis leurs observations écrites, destinées au registre d'enquête.
(cf. observations 237 et 239, registre n° 9)

9 : mardi 20 décembre (avant la permanence de l'après-midi), paraphe des 3 nouveaux registres que j'avais demandé le 19 décembre.

A l'issue de l'enquête, Mme Odile Despres, Directrice générale adjointe des Services de la Marie du 15ième arrondissement Général du 17ème arrondissement de Paris a clos et signé les registres d'enquête relatifs au projet de révision simplifiée du PLU de Paris sur le secteur de la Porte de Versailles le 20 décembre 2011

II.5 : LES OPERATIONS APRES L'ENQUETE

II.5.1 : Réception du dossier accompagné des registres

En accord avec M. Gérard Biais, responsable des affaires générales à la Mairie du 15ième, je me suis rendu à la mairie le jeudi 22 décembre. J'ai récupéré, le dossier complet de l'enquête, les 10 registres, ainsi que des courriers adressés au commissaire enquêteur, arrivés après la clôture de l'enquête.

Il a été convenu avec M. Biais, que les courriers qui pourraient encore arrivés seront transmis par voie postale au domicile du commissaire enquêteur.

Au total, 6 courriers sont parvenus en dehors des délais (2 favorables à la révision – 4 défavorables à la révision). Ces courriers constituent la **pièce 7**.

II.5.2 : Recueil des avis du maître d'ouvrage

Entre le 22 décembre 2011 et le 19 mars 2012, 52 courriels ont été échangés avec la Direction de l'Urbanisme pour demander des précisions afin de rédiger mon rapport, précisions qui m'ont toujours été fournies (au total depuis le 4 octobre 2010, le volume de courriels échangés au cours de cette enquête avec l'ensemble des acteurs aura été de 164).

Le lundi 9 janvier 2012, j'ai adressé :

- l'ensemble des 277 observations transcrites à partir des originaux recueillis, la ville, en lui demandant de rédiger un mémoire en réponse, comme cela avait été arrêté lors de la réunion préparatoire du jeudi 27 octobre 2011.

- la liste des 7 thèmes que j'avais retenus, qui ont ensuite été réduits à 6, d'un commun accord lors de la réunion du 18 janvier 2012.

Mercredi 18 janvier 2012 : réunion à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, boulevard Sully-Morland)
- représentants de la Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme : Mme Elisabeth Borne, directrice de l'urbanisme, Mme Françoise Souchay , sous-directrice de l'aménagement, M. François Hote, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement, Mme Claire Barbut, chef du bureau des affaires juridiques, M. Christophe Teboul, Chef de projets urbains
- le commissaire enquêteur : M. Michel Lemasson, commissaire enquêteur titulaire.

L'objectif essentiel étant un échange d'informations suite aux observations transmises et la finalisation des thèmes ; le planning des échanges à venir et les auditions que je souhaitais mener avec l'aide de la Ville.

II.5.3 : Autres Opérations

L'étude des observations m'a amené :

- à effectuer des auditions et des consultations complémentaires qui sont décrites dans le paragraphe III.4.3. Les étapes de l'analyse des observations.

- à me rendre sur place seul le vendredi 24 février (veille de l'ouverture du Salon de l'Agriculture) et le jeudi 1ier mars (pendant le salon de l'Agriculture) afin d'examiner la logistique du Parc et la question de la saturation des transports (L12 et T3) en choisissant une heure « normalement » creuse (à l'aller) et une heure « normalement chargée » au retour.

II.5.4 : Réception du mémoire en réponse adressé par la ville

Sur proposition du commissaire enquêteur, la Ville a rédigé un mémoire en réponse aux observations émises par le public et consignées ou annexées aux dix registres d'enquête, qu'elle a adressé par courrier électronique au commissaire enquêteur en 5 envois 10/02 et 13/02 pour les thèmes, le 24/02 et le 29/02 pour les observations et le 01/03 et 02/03 (un correctif + un complément).

II.5.5 : Rédaction du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a alors terminé l'établissement du présent rapport et a établi ses conclusions et son avis motivé.

La Ville ayant accepté de rédiger un mémoire en réponse aux questions posées par le public, le rendu du rapport d'enquête et des avis motivés du commissaire enquêteur, a été conditionné par la réception de ce mémoire et par les auditions complémentaires menées : rapport remis le 23 mars 2012.

II.5.6 : Dépassement du délai de remise du rapport d'enquête publique

J'ai adressé, conformément au Code de l'Environnement à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Paris, dans un premier temps une lettre, le 26 janvier 2012, motivant le dépassement du délai d'un mois prévu pour la remise du rapport d'enquête publique et dans un deuxième temps un courriel signalant un nouveau report.

Ces documents constituent la **pièce 8**.

II.6 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.6.1 : Ambiance des permanences et modalités d'enregistrement des observations

Le commissaire enquêteur estime que l'organisation mise en place par la Direction de l'Urbanisme et la Mairie du 15ième arrondissement a permis un bon déroulement de l'enquête, notamment lors des permanences.

Après une participation faible lors de la première permanence (une dizaine de personnes), l'affluence a été particulièrement soutenue aussi bien pendant et en dehors des 4 autres permanences (jusqu' à 30 à 40 personnes pendant la durée de chacune des 4 autres permanences).
Le commissaire enquêteur a reçu le public collectivement ; il n'y pas eu de demande d'entretien individuel.

Le commissaire enquêteur a constaté l'inquiétude du public sur l'avenir de leur quartier et sur les nuisances qu'entraînera (selon le public) la révision si elle est adoptée.

L'accès au registre n'a jamais été impossible du fait qu'une bonne partie du public est arrivé avec sa contribution écrite, qu'il a inséré lui-même dans le registre, ou remise au commissaire enquêteur en cas d'affluence, contribution insérée par la suite par ce dernier dans le registre.

Les observations relatives à l'enquête, ont été enregistrées dans 10 registres, directement de façon manuscrite par le public, par manuscrits écrits ou par lettres remises en main propre ou adressées au commissaire enquêteur, documents qui ont été ensuite enregistrés dans le registre par le commissaire enquêteur.

A ma demande, la Direction de l'Urbanisme avait réalisée une affichette, disponible pendant les permanences et dans le dossier, informant le public qui le souhaitait, qu'il avait la possibilité de prendre des copies du dossier en se rendant au Pôle d'Accueil et de Service à l'Usager (PASU), bureau 1081, 17 boulevard Morland – 75004 Paris.

Cette affichette constitue la **pièce 9**.

II.6.2 : Incident pendant la durée de l'enquête :

Aucun incident n'a eu lieu pendant la durée de l'enquête.

Par contre, dans un courrier arrivé hors délai, défavorable au projet, j'ai trouvé un billet de 20 €. J'ai restitué cette somme à l'émetteur du courrier, selon des modalités définies par la Direction de l'Urbanisme.

Ces documents relatifs à cet incident constituent la **pièce 10**.

II.7 : LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Le dossier soumis à l'enquête publique relatif à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris, Secteur Porte de Versailles (Opération Triangle) est composé des dossiers et pièces indiqués ci-dessous :

Dossier n°I : DOSSIER ADMINISTRATIF RELATIF A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

2 registres d'enquête (1)
Arrêté d'ouverture de l'enquête publique en date du 10 octobre 2011 (3 pages)

Affiche réglementaire d'enquête publique
Délibération 2009 DU 196 (exposé des motifs, délibéré, annexes et amendement voté) (16 pages).

Note (1) : 10 registres ont été rajoutés par la suite, 8 utilisés.

Dossier n° II : DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE (pièces 1 à 4, reliées en 1 document)

Pièce 01 : Notice d'information relative à la procédure (9 pages)

Pièce 02 : Procès verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées avec des annexes : feuille de présence, documents de présentation, vues grand paysage (54 pages)

Pièce 03 : Notice de présentation de l'opération Triangle (6 pages)

Pièce 04 : décomposée en 3 parties, elle comprend 115 pages :
I. Rapport de présentation (pages 1 à 35)
II. Modifications apportées au tome 1 du règlement (pages 36 à 88 + 26 figures)
III. Modifications apportées au tome 2 du règlement (page 89)

Pièce 05 : Modifications apportées aux documents graphiques du règlement - Atlas général
Extraits des documents graphiques comprenant :

Plans généraux modifiés :
- Carte de synthèse
- A) plan de zonage
- B) Equilibre entre destinations et limitation du stationnement Sud-Ouest
- C) Logement social et protection du commerce et de l'artisanat sud-ouest
- D) sectorisation végétale de la zone UG
- G) Secteurs de risques

Planches au 1/2000ème de l'atlas général modifié :
- Légende des plans au 1/2000ème (non modifiée)
- Planche modifiée C-1 1

Pièce 06 : Plans plastifiés des documents graphiques (état actuel et futur)

Dossier n° III : DOSSIER D'INFORMATION N°1 : Extrait du PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS, SECTEUR PORTE DE VERSAILLES (OPÉRATION TRIANGLE) en vigueur

1- Tome 1 du Règlement (141 pages + 25 figures)

2- Extraits des documents graphiques du règlement - Atlas Général

Plans généraux :
- Carte de synthèse
- A) plan de zonage
- B) Equilibre entre destinations et limitation du stationnement Sud-Ouest
- C) Logement social et protection du commerce enquêteur et de l'artisanat sud-ouest
- D) sectorisation végétale de la zone UG
- G) Secteurs de risques

Planches au 1/2000ème de l'atlas général :

- Légende des Plans au 1/2000eme
- Planche C-1 1

Dossier n° IV : DOSSIER D'INFORMATION N°2 : Eléments d'information complémentaires

1 . Concertation informelle (118 pages)
- Compte rendu de la réunion publique du 21 octobre 2008

- Compte rendu de la réunion publique du 16 décembre 2008
- Questions/Réponses Internet entre le 22 octobre 2008 et le 4 janvier 2009
- Comptes rendus (4) des ateliers participatifs du 7 février 2009

2. Concertation formelle (96 pages)
- Compte rendu des ateliers participatifs du 28 juin 2011
- Compte rendu de la réunion publique du 1er septembre 2011
- Compte rendu sommaire de la réunion CICA
- Compte rendu sommaire de la réunion de Conseil de quartier

3. Autres (36 pages)
- Délibération 2008 DU 142 des 7 et 8 juillet 2008
- Fiche thématique sur le plan climat
- Fiche thématique sur BREEAM

Ce dossier, joint par la Ville à la demande du commissaire enquêteur, comportait l'avertissement suivant :

« Les documents inclus dans le présent dossier ne sont pas soumis à enquête publique. Ils sont présentés pour éclairer le public et assurer la bonne compréhension du contexte dans lequel s'inscrit le projet de révision simplifiée du PLU relatif au secteur Porte de Versailles (opération Triangle) ».

L'ensemble de ces 5 dossiers et les 10 registres utilisés (numéroté de 1 à 10) constitue la pièce n° 6.

III- ANALYSE DU DOSSIER -LES ENJEUX DU PROJET ET DE LA REVISION

III.1 : DOSSIER D'ENQUETE

III.1.1 : Dossier n°I : DOSSIER ADMINISTRATIF RELATIF A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

1- la délibération 2009 DU 196 des 14, 15 et 16 décembre 2009

L'exposé des motifs développe :

- la situation actuelle du site de la Porte de Versailles (le tissu urbain et les autres projets à proximité),

- le projet Triangle (présentation, emprises foncières de l'opération, justification de l'intérêt général),

- les points mis en délibération : l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles, en définissant un périmètre (défini dans l'annexe 1 de la délibération), les objectifs poursuivis à travers la révision (précisés dans l'annexe 2 de la délibération) et les modalités de la concertation en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme (définies en annexe 3 de la délibération).

La situation actuelle et le projet Triangle sont détaillés dans le dossier d'enquête (pièces 3 et 4, étudiées ci-après)

Ces deux premiers points mis en délibération ayant été précisés dans les paragraphes I.1.2, I.2 et I.3 de ce rapport, il convient de s'y reporter.

En ce qui concerne **les modalités de la concertation,** elles sont fixées, pour cette procédure, par l'article L300-2 du code de l'Urbanisme, qu'il convient de mettre en regard avec l'article R123-21-1 dans le cas d'une révision simplifiée. La délibération a prévu dans son annexe 3 :

« - Une réunion publique de concertation coprésidée par Anne Hidalgo, première adjointe au Maire de Paris en charge de l'urbanisme et de l'architecture et par Philippe Goujon, Député-Maire du 15e arrondissement, ou leurs représentants, annoncée par voie d'affichage, sur le site de l'opération et par insertion dans deux quotidiens nationaux ou locaux, ou par tout autre moyen adapté. Elle traitera notamment de la dimension économique que représente la réalisation d'un immeuble de grande hauteur à la Porte de Versailles.

- *Une exposition d'une durée minimale d'un mois. Elle sera accompagnée d'un registre, annoncée par voie d'affichage sur le site de l'opération et par une insertion dans 2 quotidiens nationaux ou locaux, ou par tout autre moyen adapté.*

Cette concertation légale pourra bénéficier, par ailleurs, d'une nouvelle session d'ateliers participatifs faisant suite à la session tenue à l'Hôtel de Ville le 7 février 2009 et d'une concertation auprès des membres du conseil du 15eme arrondissement en présence du CICA et des conseils de quartier. »

2- ce dossier comprend également l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique en date du 10 octobre 2011 et l'affiche réglementaire d'enquête publique

Le commissaire enquêteur estime que ce dossier composé de pièces administratives, donne toutes les informations de base nécessaires à une analyse plus approfondie et précise les modalités de la concertation en conformité avec la réglementation en vigueur.

III.1.2 : Dossier n° II : DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE (pièces 1 à 4, reliées en 1 document)

III.1.2.1 : Pièce 01 : Notice d'information relative à la procédure

Cette notice est rédigée conformément à l'article R123.6-7 du code de l'environnement. Elle précise :

- la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée

- les textes (extraits partie législative et partie réglementaire) qui régissent cette enquête publique : code de l'urbanisme (L123-13, L300-2, R123-21-1) et code de l'environnement (L123-3, 4, 7, 8, 9, 10 et R123-2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 14 ; 16, 17, 19, 20, 21).

Le commissaire enquêteur estime que cette notice permet au public qui le souhaiterait d'avoir une vue rapide sur les principaux textes concernant cette enquête publique.

III.1.2.2 : Pièce 02 : Procès verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)

Le procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) relatif à la révision simplifiée du PLU - Secteur Porte de Versailles (Opération Triangle) du Mardi 18 octobre 2011 comporte les échanges avec la Ville, la liste des personnes présentes et un document Powerpoint de présentation du projet.

« Madame la directrice de l'urbanisme à la Ville de Paris, rappelle que la réunion des personnes publiques associées constitue une étape de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée sur le site de la Porte de Versailles. … La réunion avec les personnes publiques associées vise à recueillir leurs avis sur les documents du dossier d'enquête conformément aux articles L.123-13 et R 123-21-1 du code de l'Urbanisme.
Le présent procès verbal est établi à l'issue de cette réunion et, une fois validé par les personnes publiques associées, sera inséré dans le dossier d'enquête publique. »

Le représentant les services techniques de la Ville, présente à partir d'un power point *« les principales caractéristiques du projet Triangle, l'opération d'intérêt général qui justifie la révision simplifiée du PLU ainsi que le contenu de la révision du PLU …. et une série de photomontages réalisés à différents endroits de Paris ou de la proche couronne …. choisis en lien avec le Service territorial d'architecture de Paris. »*

Observations des participants :

***« La Région Ile de France** s'interroge sur les points suivants :*

1. La capacité de la voirie à absorber les flux de trafic automobiles ;

2. Les réserves de capacité des transports en commun, en prenant en compte les projets avoisinants … notamment celui du projet du ministère de la Défense sur le site de Balard.

3. L'architecture du bâtiment qui n'est pas perçue d'emblée comme un élément de continuité entre Paris Vanves et Issy-les-Moulineaux, mais comme une coupure. Cette observation doit être modérée par ce qui a été présenté concernant le rétablissement d'une continuité rez-de-chaussée commerciaux sur l'avenue Ernest Renan, dans l'axe de la rue de Vaugirard.

4. Mise en compatibilité avec les orientations du projet de révision de SDRIF de 2008. »

Réponse de la Ville de Paris à la Région :

1. elle indique sa volonté … *« de réduire autant que possible le nombre de places de stationnement dans le projet Triangle pour inciter l'usage des transports publics »* et précise que selon *« une analyse de la Direction de la Voirie et des Déplacements qui figure au dossier d'enquête, les perturbations de trafic automobile apparaissent seulement lors des manifestations importantes au Parc des Expositions, indépendamment du projet Triangle ».*

2. elle indique que *« la ligne T2 possède une réserve de capacité, car le projet se situe en contre-pointe en raison de son emplacement géographique, …. ,la ligne 12 possède des réserves de capacité dans la mesure où il existe une marge d'amélioration de sa fréquence à l'heure de pointe ».*

Elle précise *« ce point sera approfondi pour voir si le projet Triangle nécessite une augmentation de fréquence sur la ligne 12. Par ailleurs, le projet Triangle sera soumis à une étude d'impact « Bouchardeau » au moment de l'instruction du permis de construire. Une réflexion élargie comprenant un volet déplacement a été engagée sur le périmètre Sud Ouest, intégrant un comité de site, afin de redonner un cadre de cohérence aux projets à réaliser sur ce secteur : projets sur Balard, l'Aquaboulevard, l'hôtel Pullman, nouvelles constructions à Issy-les-Moulineaux. Une première réunion a été organisée entre le STIF, la RATP et la Ville de Paris afin de lancer une étude sur les transports en commun présents sur le site de la Porte de Versailles. L'impact des projets Triangle et Balard sera évalué. Le STIF a d'ores et déjà précisé qu'il souhaitait confier cette étude à la RATP. La SNCF devra aussi être associée à cette étude en ce qui concerne l'exploitation de la ligne de RER C ».*

3. la Ville indique *« le site de la Porte de Versailles se situe à proximité du boulevard périphérique en viaduc, lequel forme obstacle. Dans de tels cas où le tissu urbain est stigmatisé par la présence d'une grande infrastructure, il ressort des études réalisées par différentes équipes d'urbanistes qu'il est souvent difficile de recréer du lien à partir d'une architecture classique. Au contraire la couture urbaine passe souvent par la réalisation d'immeubles emblématiques ou d'édifices monumentaux qui permettent de prendre le pas sur l'infrastructure. C'est le cas notamment sur le site de la Porte de Versailles où le bâtiment Triangle par son orientation perpendiculaire au boulevard périphérique souligne la liaison entre Paris et les communes limitrophes, et par sa dimension contrebalance la présence du boulevard périphérique en viaduc ».*

4. la ville indique que « *le rapport de présentation mentionne au chapitre E. que les dispositions du PLU révisé sont également compatibles avec les orientations du projet de révision du SDRIF ».*

***« Le Syndicat des Transports d'Ile de France** s'interroge sur les réserves de capacité des transports en commun, compte tenu des projets avoisinants, notamment celui du ministère de La Défense à Balard. Il souhaite également avoir des précisions sur l'impact du chantier sur l'exploitation des lignes de tramway ».*

Réponse de la Ville de Paris sur les observations du STIF:

Voir point 2 de la réponse faite à la Région.
La Ville indique la précision : « les éléments suivants concernant l'interface entre le chantier Triangle et l'exploitation du tramway ont été apportés postérieurement à la réunion du 18 octobre. Le chantier du projet Triangle n'aura a priori pas d'impact direct sur l'exploitation du tramway. Des études attentives concernant son impact sur l'exploitation de la ligne de tramway T2 devront être menées. »

*« **L'Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris** soulève les mêmes interrogations que la Région et le STIF sur les aspects circulation et transports en commun. Il souhaite également obtenir des compléments d'information sur :*

1. la libération de surfaces de bureaux dans le quartier central des affaires et l'évaluation du potentiel de reconversion de bureaux en vue de la création de 2 000 logements (comment ce chiffre a-t-il été estimé ?);

2. Précision sur la prévention du risque naturel : le site se situe juste en limite de zones de carrières limitrophes. Le bâtiment de par sa structure ne va-t-il pas générer des risques sur le sous-sol ?

3. la raison pour laquelle l'esplanade Sud ne fait pas partie du secteur sans COS sur la carte B

Réponse de la Ville de Paris à l'UTA 75 :

1. la Ville indique que *« l'estimation des 2 000 logements provient d'une étude de l'APUR d'octobre 2007 intitulée « Le quartier central des affaires de Paris » »,*

2. la Ville indique que *« les risques liés à la présence d'anciennes carrières sera étudié par la SCI Tour Triangle au moment des études de permis de construire ».*

3. la ville précise *« la carte B équilibre entre destinations et limitation du stationnement » définit les secteurs où s'appliquent des COS et permet l'application de l'article UG14 du règlement en fixant la valeur de ces COS en fonction du secteur auquel appartient l'emprise constructible. Sur cette carte tous les espaces de voirie sont systématiquement représentés en blanc. C'est le cas des esplanades Nord et Sud.*
Sur la feuille C-11 de l'atlas figure le secteur sans COS soumis à des dispositions particulières. Ce secteur englobe l'esplanade Sud mais pas l'esplanade Nord dans la mesure où il se calque sur la délimitation de l'emprise objet d'un protocole de bail pour la construction du projet Triangle ».

***La chambre des métiers** formule trois questions :*

1. Quel est l'impact du projet Triangle sur le Hall 1 du Parc des expositions

2. Quelle est la date prévisionnelle d'achèvement du projet Triangle ?

3. Le nombre de places de stationnement du projet Triangle (environ 300 places) n'est il pas insuffisant ? Quels sont les risques sur le report de stationnement dans le quartier ? »

Réponse de la Ville de Paris à la Chambre des métiers :

1. La Ville précise *« le projet Triangle nécessite la réduction d'environ 6 000 m^2 de la surface actuelle du Hall 1 (51 000 m^2). Cette réduction de surface ne compromet pas l'activité d'organisation de salons et de foires ni la tenue des grands événements organisés au Parc des Expositions. Les travaux de libération de l'emprise affectant le Hall 1 seront phases sur deux étés successifs - période creuse d'activité du Parc des expositions - de manière à en assurer la continuité de fonctionnement ».*

2. la Ville indique *« l'horizon 2016 / 2017, …. il est prévu que le chantier de construction dure une trentaine de mois ».*

3. la Ville précise qu'il convient *«de mieux gérer les capacités de stationnement déjà existantes sur le Parc des Expositions plutôt que d'en créer de nouvelles, en portant une attention particulière au stationnement des riverains ».*

***La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris** indique qu'elle est favorable à cet immeuble qui s'inscrit comme une opportunité de développement d'un nouveau pôle économique à la Porte de Versailles conforme à la politique de desserrement qu'elle soutient. Le projet Triangle offre une activité complémentaire à celle du Parc des expositions.*
L'animation et l'urbanisation rendue possible par les commerces du rez-de-chaussée le long de l'avenue Ernest Renan, le rapport direct à la rue de ces derniers et leur ouverture sur l'extérieur sont intéressants. Le signal architectural témoigne d'un dynamisme économique à l'échelle internationale. Pour l'immobilier de bureaux, le projet constitue une valorisation de la porte de Versailles. Le projet s'inscrit dans une dynamique à la Porte de

Versailles cohérente avec celle du projet Balard qui offre une surface de bureaux sensiblement équivalente (environ 90 000 m^2). La CCIP estime que le secteur est plutôt bien desservi par les transports en commun mais souhaiterait avoir quelques garanties en termes de desserte, notamment par une anticipation sur la saturation de ces modes de transports.

Nota : la Ville avait précisé préalablement à l'intervention, ***« à l'ensemble des participants que la CCIP, à travers la société Viparis dont elle est actionnaire, elle-même actionnaire de la SCI Tour Triangle, est donc partie prenante du projet Triangle ».***

Réponse de la Ville de Paris à la CCIP :

La Ville indique *« les réserves de capacité seront précisées au cours des études qui seront menées par le STIF et les exploitants des transports en commun. Cf. également point 2 des réponses à la Région Ile de France. »*

Le procès-verbal des PPA est une étape importante de la procédure de révision simplifiée. Le commissaire enquêteur a bien noté :

- les interrogations de la Région Ile de France et du STIF en matière de circulation et de transports.

- qu'à l'exception de la CCIP (partie prenante du projet Triangle) favorable à la Tour, la Région, la STIF et l'UTEA ne s'exprimaient pas, aussi bien dans sens positif que négatif sur le projet.

- les réponses et les informations données par la Ville.

Les commentaires et les analyses des points abordés seront largement repris dans la suite de ce rapport d'enquête.

III.1.2.3 : Pièce 03 : Notice de présentation de l'opération Triangle

Cette notice, **sur laquelle s'appuie le rapport de présentation et qui conduit à la révision du PLU telle qu'elle est proposée**, comprend 6 pages avec 6 illustrations. Elle est découpée en 6 paragraphes.

Cette notice **étant la base du projet de révision simplifiée**, le commissaire enquêteur estime pour la bonne compréhension de la suite de ce rapport, **qu'il est indispensable d'en rappeler les grands axes en reprenant les 6 paragraphes**.

1. Préambule

Il précise les concepteurs du projet et la nature du bâtiment, à savoir *« **les architectes suisses Herzog & de Meuron,** …. , le bâtiment présente une **architecture contemporaine audacieuse, conférant au quartier de la Porte de Versailles une nouvelle identité et une image de modernité**. Cet immeuble de grande hauteur accueillera principalement des surfaces de bureaux (et services associés) et des espaces recevant du public (notamment un belvédère à son sommet). **L'ouverture de commerces, services ou restaurants situés au rez-de-chaussée amènera une animation continue et une requalification des espaces publics et créera une interface active entre le bâtiment et l'avenue Ernest Renan** ».*

2. Volumétrie et intégration urbaine du projet Triangle

La notice précise la localisation du projet Triangle *« au sein du périmètre actuel du Petit Parc du site du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, le long de la rive ouest de l'avenue Ernest Renan, sur un site aujourd'hui partiellement occupé par le Hall 1 »*. (voir cette localisation au paragraphe I.2.1 : états des lieux page 5 de ce rapport).

La notice décrit ensuite les principales caractéristiques du bâtiment : *« … **une hauteur de 180 mètres** environ depuis le niveau actuel de la place de la Porte de Versailles. Son emprise au niveau rue est trapézoïdale, (environ **35 mètres de large et environ 170 mètres de longueur** pour les grandes façades). Les étages en superstructure sont de forme trapézoïdale également, et leur surface se réduit progressivement, donnant au bâtiment sa forme triangulaire. **La façade Ouest (côté Hall 1) est verticale. Quant aux 3 autres façades, elles sont inclinées: les vitrages sont verticaux et l'inclinaison découle d'un retrait de la façade à chaque étage ».***

Elle précise ***« le tunnel Renan** reliant le Petit Parc et le grand Parc (et passant entre la voûte du métro L.12 et l'avenue Ernest Renan, à proximité de la station Porte de Versailles) **est maintenu** ».*

3. Surfaces programmatiques

La notice précise la **répartition des 92500 m² de SHON** :
*« • Environ **88400 m² de Bureaux** (y compris restaurant d'entreprise, archives, locaux de gestion)*
- *Environ **1500 m² de Commerces** donnant sur l'avenue Ernest Renan*
- *Environ **2.600 m² d'espaces accessibles au public** qui se composent :*
  - *d'un grand atrium au rez-de-chaussée d'environ 650m²,*
  - *d'un belvédère « bas » avec des vues sur les toits de Paris d'environ 550m²*
  - *d'un belvédère haut et d'un restaurant panoramique, totalisant environ 1400m²*

*Ce projet comprend également **un équipement pour la petite enfance**, et **un équipement d'intérêt collectif** situé dans l'atrium.*

*Le projet Triangle accueille également en infrastructure **deux niveaux destinés au stationnement** et un niveau destiné principalement aux locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble ….».*

Vue de la façade côté avenue Ernest Renan

4. Principe de desserte verticale du projet Triangle

« L'accès à l'immeuble se fait par l'avenue Ernest Renan, dans la pointe Nord du projet, …. . Des escalators permettent de rejoindre le lobby bureaux. Les étages de bureaux sont ensuite desservis par plusieurs batteries d'ascenseurs. Des monte-charges desservent tous les niveaux de l'immeuble…..Les espaces haut et bas ouverts au public seront desservis par un système d'ascenseur incliné le long de la façade Nord du projet ».

Principe de positionnement des espaces accessibles au Public

5. Principes structurels

La notice donne quelques informations techniques sur la structure du bâtiment : *« un noyau (un noyau central et deux noyaux latéraux), de colonnes inclinées en façade et de colonnes intérieures verticales. ….. Les colonnes en façade, de même que les colonnes intérieures, sont liées par des poutres. »*

6. Ambition environnementale du projet

« L'emprise au sol et la volumétrie du projet répondent à des critères architecturaux, urbains et environnementaux. Son implantation le long de la façade Est du hall 1 ***permet de concentrer la majeure partie de son ombre portée sur la toiture du hall, sur le terrain même du Parc des Expositions.*** *Sa forme fine et étroite offre une réponse optimale aux efforts créés par les vents dominants et favorise l'autonomie en lumière naturelle dans les étages.*

Cette ambition de maîtriser au mieux les impacts environnementaux du projet sur l'environnement extérieur sera traduite auprès de l'ensemble des acteurs du projet … grâce à l'inscription du projet dans des démarches de certifications environnementales nationales et internationales reconnues, ***la certification française Haute Qualité Environnementale (HQE) et la certification britannique BREEAM. Le projet Triangle s'inscrira dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans la poursuite des objectifs du plan Climat de la ville de Paris.***

La localisation du projet sur un nœud de transports en commun (tram T2 et T3, métro ligne 12) et à proximité de stations Velib' incitera la très grande majorité de ses utilisateurs à emprunter ces modes de transports publics ayant un poids limité sur le bilan carbone du projet.

L'ambition environnementale sera intégrée à la fois par des moyens passifs figés dans la conception architecturale (efficacité des façades, optimisation de l'enveloppe, choix des matériaux) et par des moyens actifs (ingéniosité des systèmes techniques retenus). Par ailleurs, en phase chantier, un suivi exigent de qualité environnementale des moyens mis en œuvre par l'entreprise permettra de diminuer l'impact de celui-ci sur le milieu environnant et de réduire les nuisances occasionnées. »

7. Jardin public le long du boulevard Victor

« A l'occasion de la réalisation du projet Triangle, ***un jardin public d'environ 8 000 m²*** *situé le long du boulevard Victor sera aménagé par la Ville en utilisant, pour une partie, des emprises logistiques extraites de*

l'assiette du Parc des expositions et, pour une autre partie, des emprises situées actuellement sur le domaine public de voirie (station service dont la concession est arrivée à terme)….. » (voir cette localisation au paragraphe I.2.1 : états des lieux dans ce rapport).

Le commissaire enquêteur note que cette notice répond à l'alinéa 6 de l'article L123-13 qui impose la présence d'un tel document présentant la « construction ou l'opération d'intérêt général ».

Il estime qu'elle est suffisamment détaillée pour comprendre les modifications proposées du PLU (règlement et documents graphiques)

Cette notice n'est évidemment pas un dossier de permis de construire, qui sera proposé ultérieurement avec une étude d'impact détaillée si la révision simplifiée est adoptée par le Conseil de Paris. Le permis de construire donnera lieu à une enquête publique sur le projet de construction.

III.1.2.4 : Pièce 04 :

Elle est décomposée en 3 parties, intitulées :
- Rapport de présentation (pages 1 à 35)
- Modifications apportées au tome 1 du règlement (pages 36 à 88 + 26 figures)
- Modifications apportées au tome 2 du règlement (page 89)

Le Rapport de présentation, comprend 5 chapitres repérés de A à E, après avoir rappelé l'objet et les objectifs de la révision *(cf. paragraphe I.1 de ce rapport)*

A. Diagnostic du site et analyse de l'état initial de l'environnement
B. Présentation du projet Triangle et justification de l'intérêt général
C. Exposé des motifs des changements apportés au zonage et aux règles
D. Evaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur
E. Compatibilité de la révision simplifiée du PLU avec le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), le Plan de déplacements urbains de la région d'Ile-de-France, le Programme local de l'habitat (P.L.H.) et le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (S.D.A.G.E.)

Le commissaire enquêteur reprend dans son analyse uniquement les points qui ont suscité la plus d'observations très largement négatives, de la part du public. Il est rappelé que le dossier complet fait partie des pièces jointes de ce rapport (**Pièce n°6**).

A. Diagnostic du site et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Historique de l'aménagement du site

Cet aspect historique et descriptif, qui a amené à la naissance du Parc des Expositions, n'a pas suscité d'observations particulières.

2. Le tissu urbain environnant le projet Triangle

Le rapport décrit le tissu urbain environnant ainsi que le Parc des Expositions *(cf. pages 3-13)*

« la partie du 15e arrondissement située au Nord des boulevards Victor et Lefebvre est composée de nombreux immeubles en pierre de taille du XIXe siècle à usage d'habitation avec des rez-de-chaussée commerciaux qui animent le quartier …… Côté Vanves et Issy-les-Moulineaux, le tissu urbain se caractérise par un habitat hétérogène et dense, ponctué de quelques édifices remarquables comme par exemple un groupe d'immeubles des années trente situé rue Claude Matrat, en lisière Sud du Parc des expositions dont l'enveloppe en mortier d'enduit décoratif à base d'agrégats est remarquable. On note aussi la présence d'équipements fonctionnels qui marquent le paysage : la manufacture du tabac aujourd'hui transformée en logements, le lycée Michelet à Vanves, l'hôpital Corentin Celton à Issy-les-Moulineaux, ou encore l'héliport de Paris-lssy ».

*« **Situé de part et d'autre de l'avenue Ernest Renan, à cheval sur les communes de Paris (70%), Vanves (20%) et Issy-les-Moulineaux (10%), le Parc des expositions est un vaste espace d'environ 35 hectares, composé de huit halls d'expositions, ce qui représente une surface d'exposition de 228 000 m^2.** Ces halls constituent un ensemble relativement homogène de bâtiments de faible hauteur et occupant une grande emprise au sol. Le Hall 1 est le plus grand des pavillons …. »*

*« L'axe rue Ernest Renan / avenue Ernest Renan / rue de Vaugirard relie géographiquement Paris et Issy-les-Moulineaux dans son tracé. La rue de Vaugirard, tout comme la rue Ernest Renan, se caractérise par une mixité d'habitations, de commerces et une vie de quartier intense. Au contraire, **l'avenue Ernest Renan - tronçon situé entre la place de la Porte de Versailles et le boulevard périphérique - est essentiellement dédiée à la fonction logistique du Parc des Expositions. Elle ne compte aucun commerce et donne le sentiment d'une discontinuité entre Paris et les communes limitrophes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux**. Depuis la fin de l'année 2009, elle accueille le terminus de tramway de la ligne T2. »*

*« La disparité qui existe entre le sud du 15e arrondissement et les communes de Vanves et d'Issy les Moulineaux, la coupure que constitue le boulevard périphérique, **la volonté de poursuivre le travail de requalification des boulevards des Maréchaux réalisé avec l'arrivée du tramway au profit des piétons incitent à remodeler le paysage urbain du site de la Porte de Versailles. »***

3. L'environnement naturel

Le rapport précise *« Le Sud du 15' arrondissement compte **plusieurs espaces de verdure, en particulier le parc Georges Brassens, le Parc André Citroën bientôt reliés entre eux du fait de la transformation de la petite ceinture et promenade plantée**. Il comprend aussi **de vastes emprises constitutives de la ceinture verte entourant Paris entre le boulevard périphérique et le boulevard des Maréchaux**. »*

Il indique *« … l'existence d'une faune et d'une flore sauvage riche et variée …. il a été dénombré 107 espèces animales et 460 espèces végétales sur le tracé des voies désaffectées de l'ancienne petite ceinture. Pour autant, l'environnement naturel est très peu présent sur le site de la Porte de Versailles déjà fortement urbanisé. On peut relever la présence de plusieurs dizaines d'arbres implantés le long de l'avenue Ernest Renan. **Les deux espaces verts les plus significatifs du secteur sont le parc Georges Brassens, d'une superficie de 8,7 hectares et situé à environ 800 mètres du terrain d'assiette du projet Triangle et le parc André Citroën, d'une superficie de 13 hectares mais situé à environ 1,3 km du projet Triangle »***

Il précise également *« …… que le site de la Porte de Versailles se situe en dehors du périmètre de prévention des risques d'inondations. Une partie du site de la Porte de Versailles est situé dans le périmètre de prévention des risques naturels, dans une zone d'anciennes carrières …. Cependant, **le site d'implantation du projet Triangle et celui du futur jardin public sont situés en dehors de la zone d'anciennes carrières**. Enfin, le site, comme l'ensemble du bassin parisien, est localisé dans une région de sismicité très « faible », le plus faible existant en France ».*

4. L'offre en transports en commun

Il est a noté, que si l'aspect descriptif n'a appelé aucune remarque particulière, **la capacité de l'offre à absorber l'ensemble des projets à venir a été particulièrement contesté par le public.**

Le rapport rappelle les lignes existantes : *« Le site de la Porte de Versailles est bien desservi par les transports en commun ….*

- *Ligne 12 de mairie d'Issy à porte de la Chapelle*
- *Tramway T2 de la Défense à porte de Versailles*
- *Tramway T3 de pont du Garigliano à porte d'Ivry*
- *Ligne Mobilien 80 de porte de Versailles à Mairie du 18ème*
- *La ligne Noctilien N13 de mairie d'Issy à Bobigny Pablo Picasso*
- *La ligne Noctilien N62 de Massy Palaiseau RER à la gare Montparnasse*

Un projet de minibus de quartier passant par la Porte de Versailles est à l'étude. Il renforcera la desserte du Sud du 15e arrondissement ».

5. *L'offre en stationnement*

Le rapport précise ***« Près de 7.700 places de stationnement en parking (hors voie publique) sont situées aux abords du site, dont 5.070 à l'intérieur du Parc des Expositions, parmi lesquelles 250 places sont à usage résidentiel. L'offre en stationnement du site du Parc des expositions est largement sous utilisée, exception faite d'une vingtaine de jours par an. Cette offre est donc suffisante pour satisfaire la demande et ne nécessite pas d'être augmentée compte tenu de la bonne desserte en transports en commun. Cette mesure est par ailleurs cohérente avec l'objectif municipal de limiter les flux de véhicules au profit des transports en commun, et de favoriser des systèmes de livraison logistique innovants ».***

6. *La circulation automobile*

Le rapport précise que ***« Le secteur de la porte de Versailles est un secteur où la circulation automobile est fortement tributaire de la fréquence du tramway*** *(T3 sur les Maréchaux et T2 porte de Versailles) ….le tramway bénéficie d'une priorité maximale lors de la traversée des carrefours, la détection du passage du tramway déclenchant le passage au rouge des feux des Maréchaux et des radiales à cette voie ».*
« La circulation automobile est également marquée par la forte fréquentation durant les salons organisés dans le secteur. Le volume de circulation augmente fortement durant cette période ainsi que la fréquence des tramways ce qui induit moins de temps de vert aux carrefours pour l'automobile »

Le rapport effectue ensuite une analyse détaillée sur le trafic et les vitesses moyennes sur les boulevards des Maréchaux.

7. Développement économique du secteur de la Porte de Versailles

Le rapport précise *(page 12) «le 15e arrondissement accueille 164 852 emplois, ce qui représente près de 9,5% de l'emploi parisien ….. pour l'accueil du nombre d'emplois, le 15eme est en tête des arrondissements parisiens »*

« Le secteur de la Porte de Versailles, du fait de la présence du Parc des expositions de Paris, est un secteur stratégique du développement économique de la capitale. ***Le Parc des expositions est lui-même un équipement stratégique de la Ville de Paris*** *qui chaque année accueille près de millions de visiteurs et propose aux professionnels comme au grand public près de 160 manifestations par an, dont certaines sont emblématiques comme la Foire de Paris ou le Salon di l'agriculture.*
La nécessité s'impose de préserver la force du positionnement concurrentiel du Parc des expositions, en particulier au niveau européen.
En effet, si Paris et sa métropole occupent régulièrement la première place parmi les métropole; mondiales sur le segment d'activité des foires, salons et congrès, l'environnement de plus en plus concurrentiel voit les grandes villes européennes et d'Asie investir dans des équipements de congrès et d'exposition performants afin d'attirer les grands événements internationaux. »

8. *Plusieurs projets d'envergure contribuent au renouveau de la Porte de Versailles*

Outre la mise en service du tramway des maréchaux T3 en 2006, le rapport cite ***« plusieurs opérations d'aménagement sur Paris vont renforcer la mutation du quartier …. :***
- la réflexion engagée sur la modernisation du Parc des Expositions ;
- l'opération Pentagone (environ 210 000 m^{2}) décidée par l'Etat pour accueillir dans le secteur « Balard » l'état-major des armées ;
- l'opération de bureaux (environ 90 000 m^{2}) qui l'accompagne au sud du square Sarrabezolles ;
- l'aménagement de l'emprise de la petite ceinture en promenade plantée entre le secteur « Balard » et le jardin Georges Brassens.
D'autres secteurs situés à proximité sur le territoire d'Issy-les-Moulineaux sont en cours d'évolution ».

B. <u>Présentation de l'opération Triangle et justification de l'intérêt général</u>

Après avoir rappelé le contenu de l'opération Triangle, le rapport développe les différents aspects qui font du projet une opération d'intérêt général.

1. Le renforcement du dynamisme économique de la place de la Porte de Versailles

*« Le projet Triangle se situe sur la place de la Porte de Versailles, **site identifié comme stratégique en matière de développement économique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Ville de Paris et le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF).***

La clientèle internationale des parcs et salons attend désormais du lieu et de ses environs qu'il offre modularité, complémentarité cumulant les facteurs clés de succès : architecture renommée, développement durable, accessibilité, diversité d'usages et de fonctions.

*Avec l'accueil **d'environ 5 000 emplois** au sein d'un bâtiment, le projet Triangle proposera **une offre d'activités complémentaires à celles du Parc des Expositions**, situées sur un nœud de transports en commun performant. De par cette situation géographique spécifique et exceptionnelle, le projet Triangle viendra renforcer le dynamisme du Parc des Expositions et **contribuer à faire en sorte que Paris maintienne une place de leader dans la compétition internationale pour l'organisation de foires, salons et congrès.***
……
Ce projet est de nature à donner une identité forte à la place de la Porte de Versailles. Il contribuera en effet à façonner une image modernisée du Parc des Expositions qui sera ainsi accompagné d'une nouvelle icône architecturale de dimension internationale, tout en participant au développement de l'économie parisienne, dont le Parc est un point fort. »

2. *La création d'un nouveau monument parisien*

*« Comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Paris, L'attention portée aux témoignages architecturaux et urbains du passé doit, dans le même temps, laisser toute sa place à la **création architecturale, qui constituera le patrimoine de demain**. L'architecture du projet Triangle dont la forme a été imaginée par **l'agence Herzog et de Meuron constituera un nouveau monument de Paris**.*
……..
Ouvert sur l'extérieur, offrant une promenade et une vue sur le panorama parisien à partir de ses deux belvédères accessibles au moyen d'un ascenseur incliné, le projet Triangle sera attractif à la fois pour les riverains et les personnes venant y travailler, mais aussi pour les visiteurs du parc des expositions. Il renforcera également l'attractivité touristique de Paris ».

3. *La présence d'équipements d'intérêt collectif*

*Un **équipement pour la petite enfance** est prévu afin d'offrir un service de proximité aux habitants du quartier ou aux personnes qui travaillent à proximité.*
…..

*Par ailleurs, un **atrium monumental d'environ 600 m^2 d'emprise** sur une hauteur variable de plusieurs étages sera également ouvert à tous, et non pas simplement réservé aux personnes venant travailler. **Il offrira un équipement d'intérêt collectif d'une programmation** qui pourrait être culturelle, en lien avec les riverains et le quartier.*
*L'atrium permettra d'accéder à deux belvédères, l'un au niveau des toits de Paris (« belvédère bas »), l'autre au sommet de la tour (« belvédère haut »). Cette promenade se fera au moyen d'un ascenseur incliné sur la façade Nord du bâtiment qui offrira une promenade ascensionnelle spectaculaire aux visiteurs. Un **restaurant panoramique** sera aménagé en haut de la tour.*

4. Un immeuble de bureaux de dernière génération permettant l'accueil d'environ 5000 emplois

*Doté d'une surface de **bureaux d'environ 88 400 m^2**, le projet Triangle accueillera environ 5 000 emplois sur le site de la place de la Porte de Versailles.*

*La création de surfaces de **bureaux modernes,** adaptés aux exigences des entreprises actuelles el réunies au sein d'un même édifice, répond à une demande forte du monde de l'entreprise. **Ces surfaces de bureaux de dernière génération font défaut à Paris**, ce qui induit la délocalisation d'un certain nombre de grands sièges d'entreprises dans les départements limitrophes*

Le projet Triangle contribue à maintenir l'attractivité économique de Paris en offrant à ces entreprises la possibilité de regrouper leurs activités au sein d'un même bâtiment, dans un quartier dynamique bien desservi par les transports en commun et à une trentaine de minutes du pôle d'affaires de la Défense en tramway.

Ce processus pourrait permettre la libération d'immeubles haussmanniens de bureaux obsolescents, en particulier dans le centre de Paris, où pourraient se développer de nouveaux usages, notamment du logement. Ainsi, l'étude réalisée par l'APUR en octobre 2007 sur le quartier central des affaires (QCA) de Paris évalue entre 110 et 170 le nombre de parcelles susceptibles! d'être transformées de bureaux en logements, ce qui équivaut à environ 2 000 logements

Une analyse récente du cabinet CB Richard Ellis corrobore le mouvement de relocalisation de bureaux en dehors du quartier central des affaires …...

Outre les emplois directement accueillis au sein du projet Triangle, ce dernier générera de nombreux emplois indirects et aura des retombées positives sur l'économie du quartier. En effets, les personnes travaillant dans l'immeuble Triangle seront des clients potentiels des différents commerces alentours, notamment en ce qui concerne la restauration.

La création de ces emplois ***est inscrite dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Paris, qui indique que la capacité d'accueil de nouvelles entreprises doit y être rendue possible.***

5. *La liaison urbaine entre Paris et les communes limitrophes*

Le positionnement de l'immeuble ….. vise à ***renforcer l'attractivité économique de la capitale*** *mais aussi à favoriser une véritable liaison urbaine entre Paris et les communes voisines, qui fait aujourd'hui défaut.*

L'implantation du projet Triangle le long de l'avenue Ernest Renan est perpendiculaire au boulevard périphérique ….. ***Les commerces installés en rez-de-chaussée*** *rétabliront une continuité commerciale entre la rue de Vaugirard à Paris XVe et la rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux.*

L'espace situé sous le boulevard périphérique bénéficiera de l'implantation de la tour et sera revalorisé. La forme biseautée du projet Triangle en sa pointe Sud permet notamment de dégager une esplanade face au boulevard périphérique, à même de favoriser la mise en valeur des espaces sous-jacents à cet ouvrage.
……
Eu égard aux retombées positives que le projet Triangle est en mesure d'apporter au quartier, ***les villes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves ont fait part de leur intérêt et de leur soutien vis-à-vis de ce projet****.*

6. *La requalification de l'avenue Ernest Renan et l'ouverture de l'immeuble sur l'extérieur*

L'un des objectifs forts du projet Triangle…. réside dans son ouverture sur l'extérieur et sa capacité à inciter le public à y pénétrer …. le projet Triangle entretient un rapport simple et direct avec la rue. Il participe de l'urbanité de l'avenue, en harmonie avec le terminus de tramway T2.

La présence de 1 500 m^2 commerces donnant de plain pied *sur l'avenue Ernest Renan est une invitation à entrer au niveau du rez-de-chaussée de la tour.*

7. La création d'un jardin public

A l'occasion de la réalisation de ce projet, un jardin public d'environ 8 000 m^2 situé le long du boulevard Victor sera aménagé par la Ville *en utilisant,* ***pour une partie, des emprises logistiques extraites de l'assiette du Parc*** *des expositions et,* ***pour une autre partie, des emprises situées actuellement sur le domaine public de voirie*** *(station service dont la concession est arrivée à terme) ….. Le jardin public sera accessible à tous, et fera l'objet d'une concertation spécifique menée par les services de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement de la Ville de Paris.*

C. <u>Exposé des motifs des changements apportés au zonage et aux règles</u>

Le rapport de présentation rappelle les objectifs de la révision (7), révision destinée à permettre le projet Triangle, qui ont été définis par l'article 2 de la délibération 2009 DU 196 qui renvoie à son annexe 2 : *(cf. paragraphe I.1 de ce rapport)*

« La mise en œuvre du projet nécessite plusieurs adaptations du zonage et des règles du PLU qui sont exposées » *(cf. page 20 à 25 du rapport de présentation).*

1. Le classement de terrains en zone urbaine générale (zone UG)

« Le projet Triangle et le futur jardin public occuperont deux terrains actuellement classés … dans la zone urbaine de grands services urbains (zone UGSU) qui couvre l'ensemble du Parc des expositions…..

*« Afin de permettre la **réalisation du projet Triangle** et de son programme, il est donc nécessaire de **classer en zone UG le terrain** d'environ 7.600 m² situé le long de l'avenue Ernest Renan….. Le changement de zonage permet à la fois de développer l'activité économique …. , d'offrir la perspective de l'installation d'environ de plusieurs commerces le long de l'avenue Ernest Renan et de réaliser deux équipements d'intérêt collectif. »*

Le classement en zone UG de l'emprise du projet Triangle permet également de créer …… une continuité commerciale entre la rue de Vaugirard et la rue Ernest Renan.

*« La **création d'un jardin public** en bordure du boulevard Victor ne correspond pas au caractère de la zone UGSU. Le classement en zone UG permet en revanche la création et l'aménagement des espaces verts avant qu'ils ne soient classés à leur achèvement en zone urbaine verte (zone UV). L'outil utilisé est celui du périmètre de localisation d'espaces verts à créer, visé à l'article L. 123-2 c du code de l'urbanisme. Cet outil incompatible avec la zone UGSU est en revanche applicable en zone UG. »*

2. *L'inscription d'une voie de desserte à créer*

Le rapport de présentation justifie la création d'une voie de desserte, « *par le détachement de l'emprise du projet Triangle du domaine du Parc des exposition …. d'environ 12 mètres de large* » et en donne les fonctions :
- contribuer « *à ouvrir le Parc des expositions sur la ville, et à favoriser la qualité d espaces publics non seulement le long de l'avenue Ernest Renan et sur la place de la Porte de Versailles, mais aussi du côté du boulevard périphérique et du Pavillon 1, sur les espaces arrières du projet Triangle ;*
- desserte logistique pour le Parc des expositions ;
- assurer les conditions de sécurité en cas d'incendie ou d'évacuation d'urgence pour le pavillon 1 du Parc des Expositions. »

3. *La création d'un secteur sans COS soumis à des dispositions particulières*

*« Compte tenu de ses caractéristiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect et de densité, le projet Triangle nécessite **la création d'un secteur, au sein de la zone UG du PLU, soumis en partie à des dispositions particulières ….. dénommé « Porte de Versailles », délimité sur les documents graphiques du règlement,** sont ainsi introduites **des dispositions particulières** concernant :*
- l'implantation des constructions par rapport aux voies (article UG.6) ;
- la hauteur maximale des constructions (article UG.10) ;
- et l'aspect extérieur des constructions (article UG.11).
Par ailleurs, le secteur « Porte de Versailles » est classé dans la liste des secteurs dans lesquels ne s'appliquent pas les dispositions relatives au COS (article UG.14, annexe I du règlement) et un périmètre de localisation de deux équipements d'intérêt collectif y est inscrit. »

Des dispositions particulières sont ensuite décrites en matière d'implantation en bordure des voies, en matière de Hauteur maximale des constructions et de gabarit enveloppe en bordure de voie et en matière d'aspect extérieur des constructions *(page 21 à 25).*

En particulier, le rapport précise ***« afin de permettre la mise en œuvre du projet Triangle,** il convient d'inscrire **sur son emprise une prescription localisée de Hauteur maximale des constructions (HMC) qui porte à 180 mètres la hauteur plafond »***, cote qui est inscrite sur le document graphique (planche C11)

Il complète *« compte tenu de sa volumétrie particulière, il convient en effet d'adapter les règles générales de gabarit-enveloppe en bordure de voie. ……L'adoption de gabarits-enveloppes spécifiques définis sur toute l'épaisseur du terrain, qui épousent la forme triangulaire du projet permet d'envelopper au plus près la forme de l'immeuble projeté……Ces règles particulières applicables dans le secteur « Porte de Versailles » sont introduites*
……..

Elles tiennent en outre compte ***des contraintes particulières liées à l'application des règles de la navigation aérienne en usage pour les hélicoptères*** *empruntant le couloir aérien situé au-dessus du boulevard périphérique Sud, en liaison avec l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux.*
……..
Afin d'imposer la création d'un équipement d'intérêt collectif et d'un équipement de petite enfance dans l'emprise du projet Triangle, il convient d'inscrire au PLU un périmètre de localisation de ces deux équipements d'intérêt collectif, en application de l'article L.123-2-C du code de l'urbanisme, et; de le mentionner à l'annexe IV du règlement. »

4 L'inscription d'un périmètre de localisation d'espace vert à créer

La Ville utilise l'article L123-2c pour *« inscrire un périmètre de localisation d'un espace vert à créer en bordure du boulevard Victor, …. et de le mentionner à l'annexe IV du règlement. Dans la liste des périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, il porte l'indicatif P15-16 ».*

La déclinaison réglementaire de ces modifications est jointe **en annexe à ce rapport (annexes 2 et 3)**.

D. <u>Evaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur</u> ***(pages 28 à 35 du rapport de présentation)***

Le rapport précise en préambule *« le projet de construction de la Tour Triangle fera* ***l'objet d'une étude d'impact préalablement au dépôt de la demande de permis de construire. Les effets sur l'environnement de la construction seront détaillés et quantifiés*** *de manière précise dans ce document . Par ailleurs, la délibération 2011 DF 49 - 2011 DU 217 du Conseil de Paris de juillet 2011 a autorisé le lancement d'une procédure de mise en concurrence du contrat relatif à l'exploitation du Parc des Expositions. L'évolution de ce dernier s'articule autour d'enjeux d'insertion urbaine et métropolitaine, de modernisation fonctionnelle et d'exemplarité en matière de développement durable. La procédure qui nécessitera une résiliation anticipée du contrat en cours a été amorcée par la Ville de Paris dans le cadre d'une procédure distincte devant aboutir à moyen terme »*

1. Incidences sur le milieu naturel et les espaces verts

Le rapport indique et développe *« Le jardin public d'environ 8 000 m^2 ….. la suppression d'une station-service »*

2. Incidences sur l'exploitation du Parc des Expositions

Le rapport indique *« Afin de réaliser le projet Triangle, il sera nécessaire de libérer une emprise d'environ 7 600 m^2, …. le hall 1 du Parc (environ 51 000 m^2 de surface) devra être très partiellement réduit - d'une surface voisine de 6 000 m^2) - pour offrir l'emprise nécessaire à ce projet. Le phasage du chantier de démolition partielle du Hall 1 sera organisé de manière à maintenir ce dernier en activité … ; la mise en œuvre du jardin aura un impact sur le contrat actuel du Parc des Expositions dans la mesure où une surface servant aujourd'hui de zone logistique pour le Pavillon 1 sera extraite de son périmètre ….. un équipement technique en saillie …. situé à l'intérieur de son emprise …. sera déplacé ».*

3. Incidences sur les transports et la circulation

Le rapport décrit les incidences du projet sur les transports et la circulation ; ce domaine a été particulièrement contesté par le public lors de cette enquête.

Il est traité page 29 et largement compléter et détaillé par la Ville ***dans le thème 5, dans la suite de ce rapport***.

4. Incidences sur l'ensoleillement du site et l'éclairement naturel

« L'impact des ombres du bâtiment a été étudié très en amont dans la conception du projet …. Le profil du gabarit-enveloppe prescrit au PLU a pour effet de limiter les zones d'ombres superposées et de les concentrer principalement sur le hall 1 …. , en diminuant l'impact sur les immeubles résidentiels situés au Nord de la place de la Porte de Versailles …. simulation faite au 21 mars (équinoxe de printemps)

5. *Incidences sur le grand paysage et le patrimoine architectural et urbain*

Aspect descriptif, traité page 31 et 32 et largement compléter et détaillé par la Ville ***dans le thème 3, dans la suite de ce rapport***.

6. *Incidences sur l'énergie*

Le rapport indique *« le projet Triangle s'inscrira* ***dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans la poursuite des objectifs du plan Climat*** *de la ville de Paris ……. le projet sera soumis à une* ***double certification environnementale …. HQE ….. BREEAM ….*** *»*

7. *Incidences sur les plans de prévention des risques*

« le projet se situe ***en dehors des zones de risques*** *délimitées par le plan de prévention ».* Toutefois, il signale que des préconisations seront à prendre (présence d'anciennes carrières à proximité)

8. *Incidences sur les servitudes aéronautiques*

Le rapport indique que le projet s'inscrit à l'intérieur de la zone de servitude aéronautique et à proximité d'itinéraires mais que la DGAC a répondu favorablement sous réserve d'un balisage de nuit.

9. *Incidences sur les sites Natura 2000*

Le rapport indique que le projet est sans effet sur les sites Natura 2000.

10. Incidences sur la gestion des eaux pluviales et des déchets

« Les dispositions réglementaires du PLU *… notamment l'article 4 relatif à la question des eaux usées ou pluviales et à la collecte des déchets et l'article 13 relatif aux espaces libres -* ***ne sont pas modifiés*** *par la présente révision simplifiée… »*

11. Incidences sur les risques sanitaires

« Le projet Triangle ….. ***concourt aux objectifs de lutte contre la pollution atmosphérique*** *…. pas… d'incidence significative sur l'environnement acoustique déjà bruyant ».*

12. Incidences sur la pollution des sols

« Le site de la Porte de Versailles n'est pas répertorié comme site à sols pollués …. Néanmoins, un diagnostic de pollution des sols réalisé sur le périmètre du projet révèle la présence de matériaux qui devront faire l'objet d'un traitement réglementaire … la réalisation du jardin, suite à la libération de son emprise par l'enlèvement, notamment, de la station service … s'accompagnera également d'un traitement en dépollution ».

E. <u>Compatibilité de la révision simplifiée du PLU avec le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), le Plan de déplacements urbains de la région d'Ile-de-France, le Programme local de l'habitat (P.L.H.) et le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (S.D.A.G.E.)</u>

Le rapport décline la compatibilité avec le SDRIF approuvé par décret du 26 avril 1 994, qui a valeur de DTA, ainsi qu'avec les orientations du projet de révision du SDRIF.

« Le PLU révisé respecte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lui-même compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral le 1 5 décembre 2000…. la révision simplifiée du PLU est sans effet sur la compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) …. et avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine-Normandie ».

Les 2 autres parties composant la pièce 4 : **<u>Modifications apportées au tome 1 du règlement</u>** - **<u>Modifications apportées au tome 2 du règlement</u>**, n'appellent pas de remarques particulières.
Se reporter aux **annexes 2 et 3 de se rapport.)**.

III.1.2.5 : Pièce 05 Modifications apportées aux documents graphiques du règlement - Atlas général

Pas de remarques particulières.

III.1.2.6 : Pièce 06 : Plans plastifiés des documents graphiques (état actuel et futur)

Pas de remarque particulière.

III.2 : AUTRES DOSSIERS

III.2.1 : Dossier n° III : DOSSIER D'INFORMATION N°1 : Extrait du PLU en vigueur

C'est dans ce dossier que l'on trouve toutes les définitions utiles pour bien comprendre les modifications apportées à la partie réglementaire du PLU.

III.2.2 : Dossier n° IV ; DOSSIER D'INFORMATION N°2 : Eléments d'information complémentaires

Ce dossier, non soumis à l'enquête mais disponible pendant toute sa durée, est particulièrement instructif ; il permet, entre autre, de comprendre l'évolution du projet depuis octobre 2008 et de prendre connaissance des avis et des positions des différents acteurs du projet. Il comporte également la délibération 2008 DU 142 des 7 et 8 juillet 2008 avec l'exposé des motifs (lancement d'un processus d'études, de débat et de concertation portant sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne), une fiche thématique sur le plan climat, une fiche thématique sur BREEAM.

Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier de l'Enquête Publique

Le commissaire enquêteur estime que le projet est bien présenté.

L'objet et les objectifs de l'enquête sont clairement définis : la révision simplifiée du PLU sur le Secteur de la Porte de Versailles pour permettre la réalisation du projet Triangle.

Cette procédure de révision simplifiée résulte de 2 délibérations :
- la délibération 2008 DU 142 des 7 et 8 juillet 2008 concernant le lancement d'un processus d'études, de débat et de concertation portant sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne, qui indiquait la Porte de Versailles
- la délibération 2009 DU 196 des 14,15 et 16 décembre 2009 qui décide son engagement.

Le choix de cette procédure a été largement contesté au cours de l'enquête.

Elle s'appuie sur un projet dont les grands principes sont définis dans la « notice de présentation de l'opération Triangle ».

Sur la forme, le commissaire enquêteur considère que le dossier est correct et complet.

Sur le fond, si la procédure utilisée n'impose pas une étude d'impact qui, viendra ultérieurement, le commissaire enquêteur aurait souhaité que l'évaluation des incidences de la révision simplifiée soit plus largement développée, en particulier :

- par la prise en compte des projets prévus et certains dans l'environnement proche (Balard, et leurs incidences sur les transports et la circulation, …..)

- par la prise en compte, au niveau du Parc des Expositions, de l'avis des utilisateurs du Hall 1 et de ne pas s'en tenir au seul avis du gestionnaire du Parc des Expositions, dont les actionnaires sont en même temps ceux de la SCI Triangle.

D'autre part, le commissaire enquêteur considère que le projet est compatible avec les documents « d'ordre supérieur » mais pense, compte tenu des projets environnants actés, qu'il aurait pu être positionné plus clairement par rapport à la cohérence avec le PADD au niveau du rééquilibrage Est/Ouest en matière d'emploi (paragraphe II.A du PADD).

IV- L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DU NOMBRE D'OBSERVATIONS PAR REGISTRE

Registre n°1	31 observations
Registre n°2	39 observations
Registre n°3	30 observations
Registre n°4	36 observations
Registre n°5	24 observations
Registre n°6	17 observations
Registre n°7	27 observations
Registre n°8	33 observations
Registre n°9	22 observations
Registre n°10	18 observations
TOTAL	**277 observations (numérotées du n° 1 au n° 274 + n° 47/1 + n° 211/1 + n° 211/2**

Ces observations comprennent les courriers reçus par le commissaire enquêteur, les contributions des Associations et la pétition (texte comptabilisé pour une observation).

IV.2 : DEMARCHE ADOPTEE

Conformément aux demandes du public et des associations, le commissaire enquêteur a choisi de retranscrire l'intégralité des contributions et des courriers qui lui ont été adressés, et portés dans les registres ouverts à la Mairie du 15ième arrondissement pendant la durée de l'enquête.

Chaque observation a été numérotée par le commissaire enquêteur et, si elle porte sur plusieurs questions, elle a été décomposée en « item ».

C'est cette décomposition en item qui a permis d'identifier les différents thèmes que le commissaire enquêteur a estimé les plus importants et qui seront traités par la suite dans ce rapport ; ils seront l'ossature de la plupart des réponses faites aux observations.

Certaines observations, enregistrées sur les registres mais particulièrement développées « en longueur » (avec documents annexes pour certaines), difficilement décomposable en item, ont été transférées dans un paragraphe spécifique intitulé « **Observations et réponses spécifiques** »

Comme il a été signalé précédemment, la Ville de Paris a accepté la proposition du commissaire enquêteur de rédiger un mémoire en réponse aux observations portées dans les registres.

L'utilisation de cette méthode permet, à tous ceux qui le souhaiteraient, de connaître les réponses faites par la Ville et le commissaire enquêteur à leurs observations (rapport accessible pendant un an, boulevard Sully Morland, à la Mairie du 15ième et en principe sur le site Internet de la Mairie de Paris).

IV.3 : ENREGISTREMENTS DES OBSERVATIONS – COMMENTAIRES ET ANALYSE

IV.3.1 : Observations synthétiques des 10 registres

REGISTRE N°1 : 31 0BSERVATIONS

Observation n° 1
M. Tristan FLEURQUIN: adresse non indiquée

1-1 : décline sa qualité « Président Environnement et habitants du 15ième, délégué SOS Paris 15ième » ;

1-2 : déclare « le projet « tour Triangle » est néfaste à tous points de vues » ;

1-3 : ajoute « l'intérêt général est contestable autant sur le fond que sur la forme » ;

1-4 : poursuit « cette enquête devrait intégrer les communes riveraines qui risquent de contester le permis de construire » ;

1-5 : considère « l'intérêt financier oublie complètement l'intérêt économique » ;

1-6 : estime « il ne présente pas d'intérêt pour le parc des expositions qui a toujours besoin de salles de congrès et d'un grand hôtel » ;

1-7 : considère « il est néfaste pour les riverains dans un quartier déjà sur encombré, il est même néfaste pour le tourisme, la vision de cette tour à côté de la tour Eiffel ridiculise la ligne d'horizon de Paris ».

Commentaires et avis technique de la Ville

1-2 à 1-3 : cf. fiche thématique n° 1

1-4 : cf. fiche thématique n° 6

1-5 : cf. fiche thématique n° 1

1-6 : cf. fiche thématique n° 2

1-7 : Ligne d'horizon de Paris : cf. fiche thématique n° 3.
Apport du projet pour les riverains et attractivité touristique **:** cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter également au thème n°5, relatif aux « déplacements et stationnement » et à son analyse sur chacun des 6 thèmes.

Observation n° 2
M. Jan WYEN : adresse non indiquée

2-1 : décline sa qualité « secrétaire général de SOS Paris, association qui depuis 40 ans essaie de protéger le patrimoine de Paris et la qualité de vie des Parisiens » ;

2-2 : écrit « cette tour est une stupidité sous plusieurs aspects » ;

2-3 : économique « Unibail est l'exploitant, paie un loyer assez faible à la ville et en fin de bail, fait « cadeau » à la ville (c'est-à-dire au contribuable) la tour, charge pour elle de la déstructurer/rénover/abattre » ;

2-4 : écologique « elle consomme beaucoup plus (7 x plus) que les 50kWh/m²/an d'énergie primaire » ;

2-5 : emploi « elle ne crée pas d'emplois : ce n'est pas l'offre de bureaux qui crée des emplois mais la production » ;

2-6 : esthétique « elle sera visible de partout et malgré son assez belle forme, enlaidira pour toujours le profil de Paris (sa « skyline ») que SOS Paris a entrepris de faire classer par le World Monument Fund) » ;

2-7 : Grand Paris « la tour sépare Paris de la banlieue donc va à l'encontre de ce projet, plutôt que de créer un lien entre Paris et les communes environnantes » ;

2-8 : considère « le parc des expositions sera très affecté dans son fonctionnement par la présence de cette tour ».

2-9 : rappelle et demande « enquête d'opinion : 63 % des parisiens se sont déclarés contre les tours dans une enquête que la ville elle-même a commandée. Ca sert à quoi les sondages ? » ;

Commentaires et avis technique de la Ville

2-2 : avis subjectif
2-3 : Un protocole d'accord relatif à la conclusion d'une promesse unilatérale de bail à construction a été signé entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle. La SCI Tour Triangle, maître d'ouvrage du projet, est responsable de la conception, la construction puis l'exploitation de l'immeuble. La sauvegarde des intérêts financiers de la Ville de Paris est assurée pendant la durée du bail, et à son terme, lors du retour du bâtiment dans le patrimoine de la Ville. En particulier :

- le 18 février 2011, France Domaine a donné un avis favorable aux conditions financières du bail ;
- le fait que le projet soit à la fois conçu, réalisé et exploité par un acteur unique l'incite à minimiser les coûts d'entretien dès le départ ;
- la SCI Tour Triangle devra conserver l'immeuble en bon état d'entretien et effectuer à ses frais toutes réparations;
- la Ville de Paris peut faire visiter l'immeuble par son architecte pour vérifier que l'entretien est correctement fait ;
- Le loyer qui sera versé à la Ville de Paris comporte une part fixe (2 M€/an) et une part variable. Son plafond est fixé à 6,365 M€/an (avec indexation). Ce plafond se base sur une hypothèse d'une forte hausse des loyers bureaux perçu par le titulaire du bail c'est-à-dire pendant des années fastes rarement connues à Paris.
- Une redevance initiale de 8 M€ est également prévue.

Le protocole de BAC complet est disponible sur www.paris.fr/projetsurbains à la rubrique Triangle *(Triangle au conseil de Paris*)

2-4 : cf. fiche thématique n°4

2-5 : cf. fiche thématique n°1

2-6 : cf. fiche thématique n°3

2-7 : cf. fiche thématique n° 1

2-8 : cf. fiche thématique n°2

2-9 : Un questionnaire abordant notamment le sujet des tours a été envoyé aux Parisiens en juin 2004, lors de l'élaboration du PLU. Une question aussi complexe mérite d'être abordée en profondeur, au-delà des limites d'un formulaire. Dans un contexte où les terrains sont rares, la réflexion engagée par l'équipe municipale sur les territoires de la périphérie parisienne porte sur la pertinence et les modalités d'analyse de la question de la hauteur en termes de vocation des immeubles, de formes urbaines, de conditions de vie et de travail ainsi que de qualité architecturale et de consommation énergétique..Cette réflexion est essentielle pour continuer à proposer emplois, activités économiques, logements abordables et équipements tout en continuant à améliorer le cadre de vie en aménageant des jardins (30 hectares seront créés dans l'actuelle mandature). Pour cela, le Conseil de Paris a délibéré les 7et 8 juillet 2008 sur la poursuite des études portant sur six secteurs de la périphérie dont la porte de Versailles, qui pourraient accueillir ponctuellement des immeubles d'une hauteur supérieure au plafond de

hauteurs (aujourd'hui 37 mètres). Cette évolution concerne déjà le quartier Clichy Batignolles (17ème) et Masséna Bruneseau (13ème). Il s'agit de construire des immeubles de qualité, bien loin des «tours» des années 70 et de l'urbanisme de dalle.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les éléments apportés par la Ville, relatifs au bail à construction (BAC) donnent des informations supplémentaires à ce dossier. Il recommande également de se reporter à l'annexe 5 de ce rapport sur ce thème (fiche complémentaire établie par la Ville intitulée « Immeuble Triangle à Paris 15ème - Les modalités financières du bail).

Le commissaire enquêteur considère qu'il n'a pas à fournir une appréciation ou un avis sur les modalités financières de ce bail pour au moins 2 raisons :
- ce bail est en dehors du champ de cette enquête publique d'urbanisme, qui concerne, rappelons le, la révision simplifiée du PLU, secteur Porte de Versailles,
- il ne possède pas tous les éléments techniques, juridiques et financiers, nécessaires pour effectuer une analyse sérieuse sur une opération de cette envergure.

Par contre, il pourra être fait, dans la suite de ce rapport, référence à ce protocole d'accord relatif à la conclusion d'une promesse unilatérale de bail à construction entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle, dans la mesure où cela apporte des éléments d'information supplémentaire au dossier fourni et permet ainsi de mieux en apprécier les enjeux, tout en restant dans le cadre de cette enquête.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 2, 3 et 4.

Observation n° 3
Mme Agnès LALOY : 4 rue de la Saida – 75015 Paris

3-1 : écrit « ce projet dénature non seulement le quartier mais aussi l'environnement de la vallée de la Seine. La tour sera vue de loin, des hauts de Seine (Meudon, Issy-les-Moulineaux, …). Elle aura un impact considérable sur le paysage » ;

3-2 : considère « la procédure de modification du PLU n'est pas acceptable au regard de la loi parce que normalement, elle ne permet que des modifications mineures sauf s'il s'agit d'un projet présentant un intérêt général. Or, ici, ce n'est pas le cas car ce n'est pas un équipement pour la population (équipements publics d'une surface ridicule par rapport à l'ensemble de l'opération) mais une opération purement spéculative pour réaliser des bureaux » ;

3-3 : ajoute « les opérations de ce type sont à traiter à l'échelle du Grand Paris de manière à trouver des endroits plus adaptés et propres à rapprocher davantage le travail des logements » ;

3-4 : estime « le fait de rajouter des places de parking, d'augmenter les capacités de transport public (le métro est déjà saturé) aggravera les nuisances déjà existantes (bruit – pollution) » ;

3-5 : ajoute « un autre effet néfaste risque de se produire : c'est le manque de lumière en hiver pour les bâtiments voisins en raison du gigantisme de la tour » ;

3-6 : affirme « sur le plan social, c'est un projet qui n'améliore pas les conditions de travail. Du fait de la largeur à la base de la tour, il ne peut y avoir de lumière naturelle en partie centrale » ;

3-7 : pense « elle aura un effet négatif sur le fonctionnement du quartier car en introduisant une nouvelle population, elle accroitra la demande en services divers, ce qui fera fuir les habitants du quartier » ;

3-8 : considère « ce projet n'est pas innovant puisqu'il consiste en des plateaux de bureaux desservis par un noyau central, qu'il est très coûteux en fonctionnement au plan de l'énergie » ;

3-9 : ajoute « il ne répond pas aux critères actuels du développement durable en étant également très consommateur en matériaux demandant beaucoup d'énergie pour leur fabrication » ;

3-10 : conclut « j'ajoute qu'on ne voit pas l'intérêt d'utiliser une forme si arbitraire dans un paysage déjà constitué et reconnu au plan international comme représentatif de l'architecture du 19ième siècle et du début du 20ième siècle ».

Commentaires et avis technique de la Ville

3-1 : cf. fiche thématique n° 3. Les photomontages présentés dans le dossier d'enquête permettent d'apprécier « in situ » l'insertion du projet depuis Issy les Moulineaux et Meudon.

3-2 : cf. fiche thématique n°1

3-3 : Le site de la Porte de Versailles a été retenu en raison de sa dimension économique étroitement liée à la présence du Parc des expositions. Ce projet s'inscrit dans une réflexion métropolitaine. Il conjugue l'échelle locale du Sud du 15ème et celle du Grand Paris. Le positionnement de l'immeuble à proximité d'un nœud de transports en commun contribue au rapprochement des logements et des bureaux.

3-4 : cf. fiche thématique n°5

3-5 : cf. fiche thématique n°4

3-6 : Il est important de rappeler les caractéristiques physiques du projet envisagé :

- Hauteur d'environ 180m depuis l'entrée principale sur la Place de la Porte de Versailles.
- Longueur d'environ 165m alignée à l'avenue E. Renan.
- Largeur de façade Est à façade Ouest « variable » de 35m environ à sa base à 17m environ à son pinacle.
- Profondeur de la façade Est au noyau central « variable » d'environ 13m à sa base à environ 7m au dernier niveau de bureaux.
- Profondeur de la façade Ouest au noyau central « constante » d'environ 7m.

Selon les informations transmises par le maître d'ouvrage, les besoins en lumière naturelle dans tous les étages de la tour ont été étudiés et pris en compte dans la conception de la forme et de l'enveloppe de la tour.

Ainsi, contrairement à ce qui est avancé ci-dessus, la forme atypique de la tour, alliant un linéaire important de façade et une profondeur de plateau, constante sur la façade Ouest et en diminution à chaque niveau sur la façade Est, génère des plateaux de bureaux offrant une excellente proportion de surfaces bénéficiant d'un éclairage en premier jour.

La partie centrale de l'immeuble abritera un noyau structurel et fonctionnel intégrant ascenseurs, escaliers, locaux et gaines techniques, et sanitaires, libérant ainsi toutes les surfaces en façade pour l'implantation des postes de travail avec vues directes sur l'extérieur**.**

Par ailleurs, le rez-de-chaussée et les premiers étages de la tour ne sont pas destinés à accueillir des postes de travail, ils abriteront d'autres composantes du programme : les commerces, les halls, les deux équipements d'intérêt collectif, le restaurant inter entreprises, une cafétéria, des salles de réunions et les surfaces nécessaires à la logistique et à la sécurité de l'immeuble.

Enfin, les certifications environnementales HQE et BREEAM, auxquelles le Maître d'Ouvrage se soumettra, imposent un contrôle exhaustif de la qualité de l'éclairage naturel dans tous les étages via le calcul du Facteur de Lumière du Jour (FLJ). C'est l'objet principal de la cible « Confort Visuel » du référentiel HQE et des cibles Hea1 « Éclairage naturel », Hea2 « Vues sur l'extérieur », Hea3 « Contrôle de l'éblouissement », Hea4 « Éclairage artificiel Haute Fréquence » et Hea6 « Zonage et contrôle de l'éclairage » du thème « Santé & Bien-être ».

3-7 : L'accroissement d'une demande en services bénéficie généralement au quartier, en particulier aux commerçants. Pour répondre à cette demande, le projet intègre une offre de services à destination des nouveaux employés, par exemple un restaurant interentreprises. Les riverains et les visiteurs pourront profiter de nouveaux commerces situés au rez-de-chaussée du bâtiment, d'équipements, d'un parcours ascensionnel spectaculaire en ascenseur incliné et d'un jardin public.

3-8 : cf. fiche thématique n° 4

3-9 : cf. fiche thématique n° 4

3-10 : avis purement subjectif + cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des informations complémentaires données sur le projet par rapport à celles indiquées dans la notice de présentation du dossier d'enquête.

Au niveau des certifications, il serait souhaitable qu'il soit signalé qu'il sera recherché une certification « Exploitation », ce qui n'apparaît pas dans le dossier ni dans la réponse de la Ville faite ci-dessus, le référentiel « BREEAM In Use » n'étant pas cité. Cette certification se définit de la manière suivante selon certiVéA :

"La spécificité de cette certification exploitation tient à une performance environnementale obtenue par combinaison de la qualité environnementale intrinsèque du bâtiment, la qualité environnementale de l'exploitation (maintenance des équipements, entretien des espaces, suivi des consommations et des paramètres de confort, etc.) et de la qualité environnementale des pratiques (bonnes pratiques des occupants, de l'exploitant, des prestataires, etc.)", précise CertiVéA.

Il recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 3, 4 et 5.

Observation n° 4
M. Dominique VASSALLO : 75 rue Dutot – 75015 Paris

4-1 : se déclare « contre le projet pour les raisons suivantes » ;

4-2 : demande « a-t-on besoin d'une tour de bureaux alors que tant de surfaces de bureaux sont vides dans Paris » ;

4-3 : déplore « trois à quatre ans de travaux qui vont encore plus perturber notre arrondissement » ;

4-4 : demande à l'Hôtel de Ville «qu'elle nous laisse au moins intact l'horizon parisien ».

Commentaires et avis technique de la Ville

4-2 : cf. fiche thématique n° 1

4-3 : La durée des travaux est évaluée à environ 3 ans. cf. fiche thématique n° 4

4-4 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 5
M. Okan GERMIYAN : sans adresse

5-1 : décline sa qualité « Premier suppléant du groupe des élus municipaux MoDem d'Issy les Moulineaux. Candidat aux élections cantonales (canton Issy-Est) en mars 2011 » ;

5-2 : estime « pour les habitants d'Issy-les-Moulineaux, ces derniers n'ont pas eu droit à une communication claire et nette sur l'enquête publique, qui les concerne au premier chef. Cela n'est pas normal que la Ville n'ait pas donné son avis » ;

5-3 : déclare « Issy-les-Moulineaux, ….. est connu pour être un prolongement urbanistique et social du 15e arrondissement de Paris. Bâtir une telle tour serait comme bâtir un mastodonte en plein arrondissement parisien à l'image de l'inélégante Tour Montparnasse » ;

5-4 : se demande « une tour impose l'intervention de nombreux acteurs dans sa construction, ainsi que des matériaux coûteux et peu écologiques. Comment peut-on encore bâtir une structure qui ne respecte pas la limite en énergie primaire (Grenelle II de l'Environnement) de 50 kWhep/m²/an ? » ;

5-5 : estime « la présence d'infrastructures de transports comme les T2 et T3 à Porte de Versailles, ainsi que la ligne 12 du métro constituerait aussi un avantage géographique. Or, « *nous sommes en pleine saturation dans ce domaine, et l'installation de tours ferait venir autant de personnes en voiture, même si l'on ajoute des parkings souterrains supplémentaires.* » » ;

5-6 : conclut « le 15e arrondissement et Issy-les-Moulineaux ne sont pas des territoires « *dont la vocation serait de concurrencer le secteur de La Défense en bâtissant des tours dans un secteur serré et fortement densifié* » ».

Commentaires et avis technique de la Ville

5-2 : cf. fiche thématique n° 6. Des affiches ont été envoyées respectivement au maire de Vanves et au maire d'Issy les Moulineaux pour qu'ils puissent avertir et informer les habitants sur l'organisation de l'enquête publique. De plus, la publicité légale annonçant l'enquête publique a été insérée le 31 octobre 2011 dans le Parisien, La Croix et Libération qui sont des journaux distribués dans les communes de la petite couronne. Une nouvelle publicité dans ces trois journaux a été réitérée le 21 novembre 2011.

5-3 : cf. fiche thématique n° 3

5-4 : cf. fiche thématique n° 4

5-5 : cf. fiche thématique n° 5.

5-6 : La ville de Paris est essentiellement compétente sur l'évolution du territoire parisien. Ce secteur du XVème arrondissement fait partie du territoires parisiens situé sur la couronne et pour lesquels une réflexion sur l'évolution du paysage a été engagée sans qu'il ne soit nullement question de concurrencer le quartier de la Défense puisqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment unique, véritable repère architectural dans un tissu urbain classique et non du développement d'un urbanisme « de tours »,

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville aux items 5-2 et 5-6. Il recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 3, 4, 5 et 6.

Observation n° 6
Dodo BERTILLE : sans adresse

6-1 : écrit « l'impact de cette tour (voir pour les transports) est inquiétant »

Commentaires et avis technique de la Ville

6-1 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sur le thème 5 ainsi qu'à celle des thèmes 2, 3 et 4.

Observation n° 7
M. Rémy CLAUVEL : 35 boulevard Lefebvre – 75015 Paris

7-1 : pense « que la résistance au changement est inhérent à la neutralité de nombreux de nos concitoyens. Je crois qu'il faut ouvrir ses yeux bien grands, et comprendre qu'un tel projet à toutes les chances d'être une opération très réussie » ;

7-2 : cite « les arguments qui militent en faveur de ce projet ….. , création d'un monument emblématique d'une beauté architecturale certaine, liaison urbaine entre Paris et les communes limitrophes, réaménagement complet de la place du 9 novembre 1989 et de ses abords avec aménagement d'un grand espace vert, requalification de l'avenue Ernest Renan ; j'ajouterai que ce projet créera de l'activité économique ne serait ce que pour St Gobain (des milliers d'heures de travail en plus) » ;

7-3 : se déclare rassuré au sujet de « l'incidence du projet sur les transports et la circulation, … l'impact du projet dans ce domaine ne sera pas considérable et que l'accroissement du trafic sera absorbé sans trop de difficultés (90 % des personnes employées viendront par les transports en commun – 300 places de parking supplémentaires répondront au besoin de stationnement supplémentaire ».

Commentaires et avis technique de la Ville

La ville de Paris prend acte de cet avis positif sur le projet.
Les arguments développés correspondent à l'esprit du projet. Une précision : la place du 9 novembre 1989 a été refaite au moment du chantier du tramway. La requalification des espaces publics à venir concernent le boulevard Victor (aménagement du jardin) et l'avenue Ernest Renan.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet. Il recommande également de se reporter à son analyse exprimée sous le thème n°5, relatif aux déplacements et au stationnement.

Observation n° 8
Sans nom ni adresse

8-1 : observation sous forme de « Lettre d'un parisien au commissaire-enquêteur en début d'enquête », enregistrée ci-dessous :

8-1-1 : « Alors que les panneaux explicatifs graphiques, exposées dans le hall de la Mairie du XVème et qui ne font pas à ma connaissance partie du dossier d'enquête, sont mis à disposition du public sur Internet, sur le site de la mairie Paris.fr, serait-il possible de mettre à disposition du public sur Internet, pour une consultation plus aisée, notamment à distance dans un premier temps, les documents les plus importants et spécifiques de ce dossier, à savoir la notice de présentation de l'opération, et le rapport de présentation de la révision simplifiée, ces documents au format A4 pourraient aisément être mis à disposition sous forme de fichier pdf, comme cela a été réalisé par exemple, pour un document plus important en volume, comme le rapport d'enquête de plusieurs centaines de pages sur le secteur des Batignolles, à la demande du commissaire-enquêteur » ;

8-1-2 : « Les documents reprenant tout le processus de concertation, annexés à la demande du commissaire-enquêteur, sont très utiles, pour saisir le contexte, apprécier les motivations et la poursuite de l'intérêt général, pour justifier une demande d'adaptation de la politique urbaine exprimée par le PLU approuvé.
La demande de révision simplifiée du PLU objet de la présente enquête s'appuie sur un projet architectural commandé dès 2006 à un cabinet de renom, et dont le résultat, présenté par le maire de Paris en septembre 2008, n'a fait depuis, l'objet d'aucune modification significative, que ce soit dans l'implantation, les dimensions ou l'apparence » ;

Or le processus de concertation initial, immédiatement engagé sur la fin 2008 jusqu'au printemps 2009, y compris durant les ateliers, invoquait un besoin de renforcement de l'activité du Parc des expositions par l'apport d'activités complémentaires connexes jugées essentielles comme des capacités de salles de congrès, et l'offre de capacités hôtelières adaptées, de classe internationale, sur le site même.

Sans juger si la réalité de ce besoin pour Paris ne peut être satisfait par les équipements dont dispose notamment Viparis à la porte Maillot, et s'il doit de ce fait être maintenu pour ce site, il est aisé de constater que le projet actuel ne comporte plus ces dispositions, essentielles dans la justification de l'intérêt général par le soutien apporté à l'activité du parc des expositions » ;

Depuis des documents existent qui précisent le projet, notamment dans ses aspects programmatiques et économiques comme un protocole d'accord entre la Ville et la SCI Tour Triangle.
A l'issue de la phase de concertation officielle, lors de la réunion finale du 1er septembre 2011, à une question demandant si ce protocole pouvait être communiqué, il fut répondu par la représentante de la ville que ce document était public et disponible sur le site Internet de la ville Paris.fr, or il n'en était et n'en est toujours rien.

Pourriez-vous dans l'exercice de vos prérogatives de commissaire-enquêteur vous faire communiquer ce protocole dans son intégralité avec ses annexes, pour procéder à sa mise en annexe sous forme papier, au dossier d'enquête publique, en en exprimant la demande auprès du Maître d'ouvrage, quel qu'il soit : Mairie de Paris, SCI Tour Triangle, VIPARIS holding, Chambre de commerce et d'industrie de Paris, Unibail-Rodamco » ;

8-1-3 « Dans le même souci d'éclairer le public, auprès duquel cette enquête est ouverte, ou pour votre information de commissaire-enquêteur, vous serait-il possible en application des dispositions du code l'environnement de demander la communication des documents existants, à ce jour, résultant notamment des études préliminaires en cours, lancées en septembre 2011, et de tout document démontrant la capacité à satisfaire les exigences environnementales notamment de performance énergétique et les objectifs retenus ».

Commentaires et avis technique de la Ville

8-1-1 : La mise en ligne des documents d'enquête publique est à l'étude. Pour être tout à fait fiable, elle nécessiterait la mise en place d'une plateforme technique similaire à celle utilisée pour les marchés publics. Un tel dispositif n'est pas disponible à ce jour. Les informations relatives à l'enquête publique et aux modalités d'accès aux pièces du dossier ont été précisées en amont et pendant l'enquête sur le site Internet de la ville paris.fr.

8-1-2 : cf. fiche thématique n° 2. La mise en ligne du protocole d'accord a été effectuée sur le site paris.fr avant l'ouverture de l'enquête.

8-1-3 : cette demande, destinée au commissaire enquêteur, n'appelle pas de commentaire ou avis technique de la Ville de Paris.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville concernant la mise en ligne des documents d'enquête publique pour le futur.

Tous les documents que le commissaire enquêteur a demandé à la Ville (avant, pendant et après l'enquête) lui ont été fournis sans aucune réserve. De même, la Ville a répondu à toutes les questions que lui ont été posées.

Certains documents ont été inclus, dès le départ, à la demande du commissaire enquêteur, dans le dossier d'information n°2 et consultables par le public, pendant toute la durée de l'enquête *(cf. relevé de conclusions réunion du 27 octobre 2011)*. D'autres ont été mis en annexe ou en pièces jointes à ce rapport, dans la mesure où ils apportent un élément d'information ou un éclairage supplémentaire. D'autres ne seront disponibles que lors de la deuxième phase de l'avancement de ce projet, dans la mesure où la révision proposée aura été adoptée, notamment en matière d'exigence environnementale, au niveau de l'étude d'impact et du permis de construire. Une nouvelle enquête publique, obligatoire pour ce projet, sera alors organisée.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse sur le thème 2 ainsi qu'à celle sur le thème 1.

Observation n° 9
M. Claude BARNEAUD : 344 rue de Vaugirard – 75015 Paris

9-1 : écrit « je suis opposé à cette « Tour Triangle » pour les raisons suivantes »

9-2 : estime « ce projet architectural gigantesque va complètement « dénaturer », agresser le paysage urbain de cette Porte de Versailles, à l'aspect si classique et très « parisien » » ;

9-3 : affirme « cette tour ne répond à aucune priorité sociale (manque les logements sociaux) ou économique (disparition des petits commerces de quartier, pléthore de bureaux vides dans Paris) » ;

9-4 : considère « cette tour comparable à toutes les tours du monde entier, n'apportera rien à l'attrait touristique de Paris (charme des quartiers traditionnels, patrimoine, etc ..) »

9-5 : s'inquiète « la circulation va être encore un peu plus saturée, le métro bondé » ;

9-6 : rappelle « cette tour contredit l'enquête de 2007, réalisée par la ville de Paris, qui avait donné une majorité de 60 % de parisiens hostiles aux tours ».

Commentaires et avis technique de la Ville

9-2 : avis subjectif + cf. fiche thématique n° 4

9-3 : cf. fiche thématique n° 1. Au sujet de la « disparition des petits commerces de quartier » : le projet Triangle comprendra plusieurs commerces. Il aura des retombées économiques positives sur l'ensemble des commerces du quartier, notamment pour le secteur de la restauration.

9-4 : cf. fiche thématique n° 3

9-5 : cf. fiche thématique n° 5

9-6 : cf. réponse à l'observation n°2-9

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 3 et 5.

Observation n° 10
signature sans nom ni adresse

10-1 : déclare « je suis contre le projet ridicule de la tour ».

Commentaires et avis technique de la Ville

10-1 : Cette observation subjective n'appelle aucun commentaire ou avis technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet.

Observation n° 11
signature sans nom ni adresse

11-1 : déclare «NON NON NON. De l'AIR assez de constructions ».

Commentaires et avis technique de la Ville

11-1 : Comme indiqué à la page 24 du rapport de présentation, à l'échelle de l'ilot Ouest du Parc des Expositions, délimité par l'avenue Ernest Renan, la rue Oradour sur Glane, l'avenue de la Porte d'Issy et le

boulevard Victor, la densité bâtie sera voisine de 1,8 une fois le projet Triangle construit ce qui reste une densité particulièrement faible (densité bien en deçà du COS de 3 parisien) ; en outre, la création d'un jardin redonnera. Une véritable qualité à un espace actuellement peu valorisé et qui accueille une station service.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande également de se reporter aux avis de la Ville sous le thème 3, relatif au paysage urbain et sous le thème 4 relatif à l'environnement et au développement durable, ainsi qu'à son analyse sur les mêmes thèmes.

Observation n° 12
M. Jean LEFRERE : 9/11 rue Ernest. Renan – 92130 Issy les Moulineaux

12-1 : déclare «la tour Triangle ne concerne pas que les Parisiens. Les habitants des communes voisines, notamment d'ISSY LES MOULINEAUX vont être victimes des nuisances de cette tour et ils vont ressentir davantage la démarcation entre Paris et sa banlieue » ;

12-2 : pense que « la tour Triangle est contraire à l'intérêt général. Elle ne présente qu'un intérêt privé pour la Société financière UNIBAIL» ;

12-3 : pense que « les tours de bureaux ne créent pas d'emploi, ils les localisent seulement » ;

12-4 : estime « la Tour Triangle est nuisible au parc des expositions lui-même – va-t'on apporter quelque chose au parc en rétrécissant sa superficie, en augmentant les difficultés de Transport » ;

12-5 : ajoute « les Tours ne densifient pas ce qu'elles gagnent en hauteur, elles le perdent sur sa base de construction » ;

12-6 : conclut « la Tour Triangle ne respecte pas le Grenelle II de l'environnement (la limite de 50 kWhep/m²/an) (en énergie primaire) ».

Commentaires et avis technique de la Ville

12-1 : cf. fiche thématique n° 6 sur l'implication des communes voisines fiche n° 1 sur la démarcation entre Paris et la banlieue, cf. fiche thématique n°5 sur les déplacements et les transports

12-2 et 3 : cf. fiche thématique n° 1

12-4 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 5

12-5 : Concernant la densité, se reporter à la réponse faite à l'observation n°11-1.

12-6 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 2, 4 et 6.

Observation n° 13
LEROY : 348 rue Lecourbe – 75015 Paris

13-1 : écrit « je ne conteste pas la possibilité de la faire évoluer et le souci de créer de nouvelles activités » ;

13-2 : précise «la hauteur envisagée (180 m) est complètement en opposition avec la configuration de tout le quartier. A titre de comparaison, la tour de la DGA non loin fait 60 m de hauteur et le fait d'envisager une construction trois fois plus haute n'est absolument pas respectueuse de cette partie sud de Paris » ;

13-3 : ajoute « je ne soulignerai pas toutes les incertitudes sur le contenu de ce projet : utilisation des surfaces, densité du trafic voitures et transport en commun, contraintes fortes sur la sécurité des IGH, équilibre financier du projet non démontré, impact sur l'environnement (éclairage de nuit notamment) » ;

13-4 : conclut « j'ai donc un avis défavorable au projet, sauf réduction drastique de son envergure ».

Commentaires et avis technique de la Ville

13-2 : cf. fiche thématique n° 3. La question de l'insertion dans le paysage urbain est traitée de manière globale et non en référence au seul bâtiment de la DGA.

13-3 : L'utilisation des surfaces est décrite dans la notice de présentation du projet jointe au dossier d'enquête. Pour mémoire :

- Environ 88. 400 m² de Bureaux (y compris restaurant d'entreprise, archives, locaux de gestion)
- Environ 1.500 m² de Commerces donnant sur l'avenue Ernest Renan
- Environ 2.600 m² d'espaces accessibles au public qui se composent :
  - d'un grand atrium au rez-de-chaussée d'environ 650m²,
  - d'un belvédère « bas » avec des vues sur les toits de Paris d'environ 550m²
  - d'un belvédère haut et d'un restaurant panoramique, totalisant environ 1400m²

Précisions sur les autres points abordés :
- Equilibre financier de l'opération : cf. réponse faite à l'observation n°2-3.

- Densité du trafic voitures et transports en commun : cf. fiche thématique n°5

- Impact sur l'environnement : cf. fiche thématique n° 4.

- Eclairage nocturne : Triangle ne fera pas l'objet d'un éclairage de nuit généralisé. L'activité des bureaux s'étalant surtout durant la journée, le bâtiment ne sera pas éclairé, de manière globale, la nuit et il n'est pas prévu à ce stade du projet un éclairage décoratif nocturne.
Le rez-de-chaussée abritant 1.500 m² de commerces, les étages des belvédères et du restaurant panoramique pourront faire l'objet d'une activité légèrement différée dans le temps par rapport aux bureaux, avec des horaires de fermeture plus tardifs. On peut par exemple envisager que le restaurant panoramique ainsi que les belvédères soient accessibles au public le soir, afin de profiter d'une vue sur le paysage parisien de nuit. À titre de comparaison, des équipements similaires, tels les espaces accessibles au public de la tour Montparnasse ou de la tour Eiffel sont ouverts respectivement jusque 23h30 et minuit. Par ailleurs, le Jules Verne, restaurant panoramique de la tour Eiffel, permet d'accueillir des réservations jusque 21h30. Enfin, pour des raisons de sécurité aérienne, la tour sera équipée d'un système de balisage. Les services de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile), compétents en la matière, seront consultés pour définir les besoins à intégrer dans le projet.

- Sécurité des IGH : une étude de sûreté et de sécurité publique sera jointe au permis de construire. Les aspects relatifs à la sécurité incendie font l'objet d'une notice spécifique dans le dossier de permis de construire .et feront l'objet d'un avis motivé des services compétents : préfecture de police et brigade de sapeurs pompiers

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la Ville et des détails supplémentaires donnés par rapport au contenu du dossier.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 3, 4 et 5 ainsi qu'à celle de l'observation 2-3.

Observation n° 14
M. J.J. LORIAUX : rue Castagnary – 75015 Paris

14-1 : demande « où se trouve l'intérêt général de construire plus de 80 000 m² de bureaux à la porte de Versailles alors que de nombreux sites intra-muros sont vides, qu'il en est de même à la Défense, où d'ailleurs le groupe Générali vient de renoncer à son projet de tour ! » ;

14-2 : précise «ce n'est pas le télétravail au sens large des 50 années à venir qui remplira cette tour quelle qu'en soit l'architecture ».

Commentaires et avis technique de la Ville

14-1 : cf. fiche thématique n° 1

14-2 : Même s'il est possible que le télétravail se développe, il semble difficilement envisageable qu'il se substitue totalement aux formes classiques d'organisation du travail ; il impactera sans doute l'organisation des postes de travail et leur occupation mais ne devrait pas entrainer la suppression d'immeubles support dont la conception devra au contraire se révéler excessivement polyvalente et adaptable ; cette observation légitime donc le principe de réalisation de bureaux nouvelle génération

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la Ville ; il estime qu'il ne fait aucun doute que les nouveaux immeubles tertiaires à construire doivent être conçus de telle sorte qu'ils soient flexibles, souples, transformables, bourrés de technologie et de réseaux, mais que c'est déjà le cas pour une partie de ceux de la dernière génération. En contrepartie, l'occupant des lieux cherchera a rentabiliser ses locaux 24h sur 24, à minimiser les surfaces occupées, à partager les postes de travail et en conséquence pour une part difficilement quantifiable à ce jour à développer le télétravail, tout à fait envisageable compte tenu des moyens actuels de communications et de contrôle, qui ne peuvent que se développer.

En partant de ce constat et de cette idée, le commissaire enquêteur pense que les surfaces nécessaires dans le domaine du tertiaire évolueront faiblement mais changeront de nature dans le sens indiqué précédemment. Il en résulte que tout nouvel immeuble tertiaire, qui sera là pour longtemps, devrait être systématiquement à énergie positive, et être implantée au « bon endroit » principalement au sens « environnement et développement durable » et au sens « transport ».

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter également à son analyse faite sur le thème 1.

Observation n° 15
M. Jean MARCHAL : boulevard Lefebvre – 75015 Paris

15-1 : conteste « le caractère d'intérêt général du projet. ….. La création d'un espace pour enfants et d'un maigre espace vert ne suffisent pas à lui donner un intérêt général. Ces équipements, rajoutées à la va vite en 2009 ne sont là que pour faire accepter le projet » ;

15-2 : affirme « de nombreux bureaux sont vides à la Défense et à Paris, l'intérêt économique du projet ne tient pas » ;

15-3 : demande « à ce que dans le cadre du projet du Grand Paris, la Société du Grand Paris soit consultée ; des bureaux pourraient être envisagés près des domiciles des employés, c'est-à-dire en banlieue. Pour réduire le temps de trajet domicile-travail et dans un contexte de coût exorbitant des logements à Paris, les bureaux doivent être rapprochés des domiciles en grande couronne » ;

15-4 : estime « si la Tour était construite, les emplois du parc des expositions seraient supprimés. Cette Tour détruit des emplois et n'en crée pas » ;

15-5 : précise « l'hôtel Sofitel a été vendu. Cette tour est déjà construite et peut être vendu à nos exploitant hôtelier ou transformé en immeuble de bureau – Inutile de construire une nouvelle tour » ;

15-6 : ne conteste pas « le caractère esthétique du projet mais son utilité et intérêt économique » ;

15-7 : conclut « l'attractivité de Paris serait réduite par cette Tour. Elle occulterait le ciel bleu et le soleil. Les parisiens ont besoin de soleil et de voir le « ciel par dessus les toits » (Paul Verlaine). ».

Commentaires et avis technique de la Ville

15-1 et 15-2 : cf. fiche thématique n°1. Précision : l'espace vert le long du boulevard Victor fait partie du projet depuis sa première présentation au public en 2008.

15-3 : cf. fiche thématique n° 1 sur la question de la proximité emplois / logements. Au sujet de la consultation de la société du Grand Paris : ce n'est pas son objet. Sa mission principale est d'assurer la conception et la réalisation des nouvelles grandes infrastructures de transport prévues par l'État. En revanche, la question de la construction de bureaux en banlieue peut être évoquée par Paris Métropole et par l'Atelier International du Grand Paris (AIGP).

15-4 : cf. fiche thématique n° 2.

15-5 : Le projet envisagé sur le site de l'hôtel Pullman et Triangle sont deux projets indépendants qui ne jouent absolument pas le même rôle au niveau urbain. Contrairement au premier, le projet Triangle s'inscrit à la fois dans l'évolution du paysage parisien voulue par la Municipalité et dans le développement du Parc des expositions. Cf. fiche thématique n°1

15-6 : cf. fiche thématique n° 1

15-7 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la Ville et des précisions apportées sur la présence dans le projet, de l'espace vert dès 2008, sur la compétence éventuelle de Paris Métropole et de l'AIGP en matière de bureaux implantés en banlieue (donc hors du champ de ce projet) et sur le projet hôtel Pullmann à venir.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 2 et 4.

Observation n° 16
signature sans nom ni adresse

16-1 : demande « des études de marchés ont-elles été réalisées ? 80 000 m² de bureaux de nombreux espaces vides existent dans Paris et sa banlieue ».

Commentaires et avis technique de la Ville

16-1 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse sur le thème 1.

Observation n° 17
Mme Marina COUSIN-KAUSCH : 1 square Auguste Chabrières – 75015 Paris

17-1 : écrit «elle représente un urbanisme dépassé, se dégradant très vite, et ne répondant plus aux normes de sécurité et énergétiques constamment réactualisées » ;

17-2 : demande «c'est un non sens dans la gestion de l'énergie. Pourra-t-elle répondre aux exigences des normes 2011 de 50 kWh/m²/an si on tient un compte réaliste de l'impact énergétique des ascenseurs ? » ;

17-3 : ne veux pas « que mes enfants et petits enfants aient à supporter la permanente remise aux normes d'un bâtiment bientôt vétuste et obsolète prétendument « donné » ou « abandonné »par Unibail-Ro à la Mairie de Paris après 99 ans d'exploitation ! » ;

17-4 : signale « la possibilité de problèmes de Santé Publique. Les vents dominants, orientés Ouest-Est, semblent ne pas même préoccuper les promoteurs. Les turbulences irrépressibles crées par la tour transformeront les rues de Vaugirard et Desnouettes en couloirs venteux et l'esplanade de la place dite de la Chute du Mur de Berlin en zone de turbulence majeure : on ne peut négliger le risque d'une dispersion de germes dus à la climatisation de la tour dans l'atmosphère parisienne. des procès sans fin sont à prévoir, intentés pour atteinte à la Santé Publique » ;

17-5 : déclare « les touristes ne viennent pas à Paris pour voir défigurer le paysage parisien : l'expérience malheureuse de la Tour Montparnasse dont la laideur jamais démentie après 40 ans, devrait être une référence» ;

17-6 : conteste « pour les raisons évoquées ci-dessus, la construction de la Tour dite Triangle qui desservirait l'Intérêt public ».

Commentaires et avis technique de la Ville

17-1 : cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n°4. Le jugement sur « l'urbanisme dépassé » est purement subjectif. Le projet répondra aux normes de sécurité en vigueur, et fera en particulier l'objet d'une étude de sûreté et de sécurité au moment de l'instruction de son permis de construire.

17-2 et 3 : cf. fiche thématique n° 4.

17-4 : cf. fiche thématique n° 4

17-5 et 6: cf. fiche thématique n°1 et 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la Ville concernant l'obligation de réaliser une étude de sûreté et de sécurité au moment de l'instruction du permis de construire.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 18
Mme Yolande PLANTIN : sans adresse

18-1 : déclare que « tous les arguments évoqués ci-haut, sont les miens», (Observation n°17) » ;

18-2 : « arrêtons ces projets mégalomanes ; dans 99 ans, la ville va récupérer la propriété et la gestion d'une tour en déliquescence. En espérant que notre avis négatif soit entendu. ».

Commentaires et avis technique de la Ville

18-2 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 19

Mme Caroline le MIERE : rue Olivier de Serres – 75015 Paris

19-1 : écrit « la porte de Versailles est déjà surencombrée lors des salons : je vois mal l'arrivée de centaines de voitures supplémentaires qu'engendrera la construction de bureaux sans les places de parking correspondantes : la proximité du périphérique poussant les gens à utiliser leur véhicule personnel » ;

19-2 : estime « création d'un parc : entre le Parc Georges Brassens et le Parc André Citroën cette partie de Paris ne me paraît pas nécessiter particulièrement de nouveaux espaces verts » ;

19-3 : considère « esthétiquement parlant, je trouve l'architecture assez réussie mais il ne faut absolument pas édifier une tour de 180 m de haut aux portes de Paris : elle va nuire à la perspective sur Paris et de Paris » ;

19-4 : signale « le manque de soleil (essentiel pour la santé morale et physique des parisiens que cette tour va créer dans tout ce quartier » ;

19-5 : espère « pouvoir annuler ce projet, je me fais la porte parole de beaucoup de mes voisins qui ne peuvent se déplacer ».

Commentaires et avis technique de la Ville

19-1 : cf. fiche thématique n° 5

19-2 : cf. fiche thématique n° 1

19-3 avis subjectif + cf fiche thématique n°3

19- 4 cf fiche thématique n°4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 3, 4 et 5.

Observation n° 20
signature sans nom ni adresse

Note du commissaire enquêteur : observation non favorable au projet de révision du PLU, très difficile à déchiffrer (incohérence du projet, risques sanitaires, stationnement, entrave au développement futur du Parc, …….).

Commentaires et avis technique de la Ville

Avis peu explicité / cf. fiche thématique n° 1, 2, 4 et 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recommande à l'auteur anonyme de se reporter à l'ensemble des 5 thèmes.

Observation n° 21
M. Patrice MAIRE : président de l'Association Monts 14

21-1 : écrit « A titre personnel et en tant que président de l'Association Monts 14, veuillez noter l'observation suivante, qui a fait l'objet d'un communiqué de presse » ;

Voir C1 au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 22
Mme GUITTARD : 32 rue des Volontaires – 75015 Paris

22-1 : trouve « le lieu incongru pour une tour de cette importance » ;

22-2 : trouve « les informations trop discrète pour les riverains, scandaleux la période d'exposition de la maquette en Mairie du 28 juin au 2 septembre, comme si on voulait la cacher, la date de réunion publique idem » ;

22-3 : demande « en quoi cette tour est-elle moderne ? il existe plus de 15 000 tours de grande hauteur par contre, elle frappe par la monstruosité de sa base au sol 150 m » ;

22-4 : précise « 5000 personnes travaillant dans cette tour, à proximité du Ministère de la Défense (10 000 personnes) sans compter les nouveaux occupants des 90 000 m² de bureaux sur le corne ouest (d'après la réunion publique du Ministère début Novembre) - comment gérer les allées et venues en transports publics et sur le périphérique ? La RATP n'est d'ailleurs pas encore capable de le faire » ;

22-5 : juge « la création d'un jardin à la place de la station service qui porte bien son nom est ridicule, il y a suffisamment de jardins dans le quartier. Celui-ci sera trop près du trafic supérieurement aggravé par le nombre de nouveaux occupants » ;

22-6 : considère « le parc d'exposition sera démantelé par la création de cette tour » ;

22-7 : déplore « que les riverains d'Issy et de Vanves sont laissés dans une non communication évidente ».

Commentaires et avis technique de la Ville

22-1 : avis subjectif + cf. fiche thématique n° 3

22-2 : cf. fiche thématique n° 6

22-3 : Triangle présente de nombreuses innovations architecturales. Sa forme et sa volumétrie, en particulier sa base, sont issues d'une réflexion approfondie des concepteurs sur l'insertion harmonieuse du projet dans son environnement et dans le paysage parisien. Cette architecture crée des plateaux de bureaux de différentes tailles (de 1.000 à 4.000 m² environ), qui permettent à l'immeuble de répondre à des besoins, des organisations et des tailles d'entreprises variés. Ces plateaux pourront être aménagés en espaces ouverts (type open space) ou en espaces clos. La forme particulière du bâtiment crée une diversité entre les zones de profondeur constante le long de la façade Ouest et les zones de profondeur variable (en fonction de l'étage concerné) le long de la façade Est. En lien avec l'implantation du projet et la conception de ses façades largement vitrées, les surfaces de bureaux offriront des vues inédites sur le paysage parisien. Enfin, le parti pris de structurer la tour autour d'un noyau central intégrant toutes les fonctions techniques nécessaires et assurant une grande partie de sa stabilité constitue le système le plus efficace et le plus performant.

Innovations environnementales : cf. fiche thématique n° 4

22-4 : cf. fiche thématique n° 5

22-5 la réalisation d'une surface importante d'espaces verts dans Paris fait partie des engagements forts de la municipalité de même que l'amélioration de la qualité des espaces libres en corollaire à la densification ; + cf. fiche thématique n°1

22-6 : cf. fiche thématique n° 2

22-7 : cf. fiche thématique n° 6

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse pour chacun des 6 thèmes.

Observation n° 23

Mme L. SILLI : habitante au 6ième étage du 59 boulevard Victor – 75015 Paris

23-1 : déclare être « personnellement contre la construction de cette tour » ;

23- 2 : estime « sans être mathématicienne, il me suffit de regarder la courbe du soleil pour constater qu'elle sera source d'ombre sur le Bd Victor » ;

23-3 : ajoute « elle sera une barrière « physique » entre Paris et la banlieue Ouest » ;

23-4 : conclut « j'ai assisté à diverses réunions publiques concernant cette tour : les arguments présentés par les « anti-tours » m'ont parus très valables et dignes d'être retenus. Aucune réponse n'a été donnée, à mon avis, par les « têtes » participantes. ».

Commentaires et avis technique de la Ville

23-1 avis subjectif

23-2 : cf. fiche thématique n° 4

23-3 et 4 : cf. fiche thématique n° 1
Comme il ressort du rapport de présentation soumis à enquête, l'implantation de l'immeuble Triangle le long de l'avenue Ernest Renan est perpendiculaire au boulevard périphérique. Il s'agit de souligner et d'accompagner la liaison entre Paris et les communes limitrophes. Les commerces installés en rez-de-chaussée rétabliront une continuité commerciale entre la rue de Vaugirard à Paris XVe et la rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux. L'espace situé sous le boulevard périphérique bénéficiera de l'implantation de la tour et sera revalorisé. La forme biseautée du projet Triangle en sa pointe Sud permet notamment de dégager une esplanade face au boulevard périphérique, à même de favoriser la mise en valeur des espaces sous-jacents à cet ouvrage. Du fait de sa situation géographique, cette émergence aura également pour fonction de constituer le centre symbolique d'un quartier commun avec les communes voisines d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, au cœur de la Métropole. Le projet Triangle deviendra ainsi un nouveau lieu d'activité et de vie, qui rayonnera sur les territoires de Paris, mais aussi de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse pour les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 24
M. Alain GALOYER : 91 rue de Paris – 92190 Meudon

24-1 : dépose en Mairie du 15ième un courrier adressé à la Ville de Paris le 29 septembre 2011 dont les points forts sont transcrits ci-dessous

24-2 : souhaite « « pouvoir prospecter les terrains lors des terrassements pour les fondations de la future tour prévue … » ;

24-3 : justifie sa demande par «Vers les années 1900, il existait à cet endroit une importante carrière à ciel ouvert qui exploitait l'argile pour la fabrication des briques de « vaugirard ». …. En 1903, Monsieur Marcellin Boule, du Muséum de Paris, a décrit la découverte dans la carrière d'une mâchoire d'un grand carnassier du nom de Pachyaena Gigantéa » ;

24-4 : demande «en cas de découvertes de fossiles, demande d'avoir l'accord pour effectuer les prélèvements qui s'imposeraient à toutes fins d'études paléontologiques. Je suis correspondant officiel au Muséum National d'Histoire Naturelle de Paris ».

Commentaires et avis technique de la Ville

24-2et 4 : Le porteur de projet signale que conformément à l'article L 522-4 du Code du Patrimoine, l'État, représenté par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Île-de-France, a été saisi, dans le cadre des études du Projet. Il a ainsi été précisé que ce dernier ne donnerait pas lieu à prescription archéologique. En effet, le terrain d'implantation du Projet n'est pas situé dans une des zones sensibles identifiées par l'INRA (Institut nationale de recherche archéologique) et les services de la DRAC n'ont pas estimé que l'opération Triangle soit susceptible de porter atteinte au patrimoine archéologique.

Néanmoins, lorsque, par suite de travaux, tout objet pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie est mis à jour, l' « inventeur » de ces vestiges ou objets, c'est-à-dire l'auteur de la découverte, ainsi que le propriétaire du lieu où ils ont été découverts sont tenus d'en faire déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (articles L. 531-14 et suivants du code du patrimoine).

Le préfet de région peut alors décider la continuation des recherches, les fouilles pouvant être réalisées par les services de l'État ou par des particuliers autorisés par l'État. Il peut aussi ordonner la suspension des travaux pour une durée de six mois. Pendant cette période, les terrains où les découvertes ont été effectuées sont considérés comme classés au titre de la législation sur les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables. C'est donc aux services concernés de l'État qu'il conviendrait de faire parvenir toute demande particulière, en cas de découverte présentant un intérêt archéologique.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a aucune qualité pour donner (ou refuser) un accord tel que le demande M.Galoyer.

Le commissaire enquêteur pense que la question doit être revue car la Ville fait une réponse en terme d'application de règles d'Archéologie alors que la demande de M. Galoyer porte sur le paléontologie des vertébrés où ces règles ne s'appliquent pas. En conséquence, il recommande à M. Galoyer de reformuler et de préciser sa demande, qui concerne en priorité, le propriétaire du terrain et le responsable du chantier à venir, en s'appuyant sur son statut de correspondant officiel au Muséum National d'Histoire Naturelle de Paris.

Observation n° 25
M. Philippe ABELIN : 44 rue Saint Lambert – 75015 Paris

25-1 : considère « que le choix de cette procédure simplifiée, au détriment de la procédure dite de révision, m'éclaire mieux sur les insuffisances du projet ainsi que sur les mauvais moyens juridiques pour le concrétiser » ;

25-2 : explique « on pourrait en effet considérer d' « intérêt général » un projet qui donnerait un supplément de cohérence au fonctionnement du Parc des expositions : exemple, la construction d'un hôtel ….. » ;

25-3 : estime « la Mairie oblitère également la congestion actuelle à certaines heures de la ligne 12, avec notamment ses « stations stratégiques », *Pasteur, Montparnasse, Sèvres-Babylone, Concorde, Madeleine, Saint-Lazare » ;*

25-4 : écrit « on s'étonne …. que la société financière Unibail, présente tout à la fois au sein de la société d'exploitation du Parc des Expositions, de la société exploitant le Parc de Villepinte et pressentie pour devenir le locataire financier de la Tour Triangle, puisse, tous comptes faits, aboutir, dans ses relations notamment financières avec la Ville de Paris, à une situation confortable » ;

25-5 : estime « l'opération de construction ne se fera que par l'établissement d'emprises foncières considérables : 8000 m² de terrain pris sur le Hall 1 actuel. 8000 m² seront ultérieurement soustraits pour l'aménagement d'un jardin public. Tout ceci à l'évidence devrait être soumis à un examen « régulier » et sans complaisance, c'est-à-dire exempt de tout « bon plaisir juridique ». Peut-être souhaite-t- on d'ailleurs par là, se donner dans une phase ultérieure les moyens de dénier au Parc sa cohérence économique » ;

25-6 : conclut « le recours à la procédure simplifiée, ou le dangereux précédent : c'est là toute la perversité juridique ! Le citoyen « cède » à la personne publique ? Celle-ci arguera ultérieurement que pour la Tour Triangle il suffisait de s'appuyer sur des arguments soulignant la dimension économique du projet, son architecture emblématique, son caractère exemplaire en termes de développement durable... *Tout ceci était marque même d'intérêt général !* Il suffirait de reprendre ces qualificatifs et les appliquer à d'autres projets de

Tour de bureaux. Il devrait pourtant être possible pour le projet actuel d'en faire une analyse en termes de coûts, à partir du fonctionnement de tours comparables ».

Commentaires et avis technique de la Ville

25-1 :avis subjectif + cf fiche thématique n°1

25-2 : cf. fiches thématiques n° 1 et 2

25-3 : cf. fiche thématique n° 4, en particulier sur les tronçons dimensionnant de la ligne 12

25-4 : En ce qui concerne les conditions financières du bail, cf. commentaire et avis technique de la Ville à l'observation n° 2-3.
La tour Triangle est un projet dont le but est de dynamiser le Parc des Expositions et ainsi participe au développement de ce fleuron de l'économie parisienne et du rayonnement de la capitale en renforçant son attractivité.
C'est pourquoi le projet a été bâti dès le départ par une société dans laquelle les actionnaires de VIPARIS PORTE DE VERSAILLES étaient partie prenante. Cependant la remise en concurrence du contrat d'exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles peut aboutir éventuellement à une dissociation des différents intervenants. Par ailleurs, il est rappelé que la société Unibail –société française- est l'un des leaders européens en matière de salons et expositions et que, par ailleurs, Paris est l'une des capitales mondiales en termes de salons, expositions et tourisme d'affaires. Enfin, il est précisé que le parc de Villepinte n'appartient pas à la Ville de Paris.
Par ailleurs, la fixation du loyer du terrain s'est fondée sur une expertise privée indépendante qui a pris en compte non seulement les coûts de construction, la durée du bail et l'évolution possible des loyers mais aussi celle l'évolution monétaire. Ce mode de calcul a été approuvé par France Domaine qui estime qu'il procède d'une approche raisonnable et prudentielle au regard des perspectives économiques, préservant les intérêts de la Ville. Il a par la suite a été validé par le conseil du patrimoine de la ville de Paris, organisme indépendant composé de personnalités qualifiées (experts juridiques et financiers) présidé par un conseiller d'Etat, puis enfin adopté par le Conseil de Paris.

25-5 : L'emprise foncière devant être extraite pour la réalisation de Triangle sera d'environ 7.600 m². Sur les 8.000 m² environ du futur jardin public, environ 4 900 m² devront être extraits du périmètre du Parc des Expositions. Le reste de la surface du jardin se trouve aujourd'hui sur le domaine de la voirie publique.

25-6 : Les arguments avancés sur « la dimension économique du projet, son architecture emblématique, son caractère exemplaire en termes de développement durable » sont déclinés de façon spécifique pour le projet Triangle. Ils ne sont pas applicables tels quels à d'autres projets. Le caractère innovant du projet ainsi que la spécificité de la réglementation française en matière d'IGH rendent difficile toute comparaison. Il n'y a pas eu à Paris de bâtiments d'environ 180 mètres construits depuis la tour Montparnasse, qui, comme le précise la fiche thématique n°3, n'est pas comparable à Triangle. + cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la Ville et en particulier celle concernant la surface extraite du parc des Expositions pour réaliser le futur jardin public (4900 m²), cette surface n'ayant pas été précisée dans le dossier.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse pour chacun des thèmes 1, 2, 3 et 4, ainsi qu'à celle sur l'observation 2.3.

Observation n° 26
M. René de LAROCHE : 63 boulevard Lefebvre – 75015 Paris

26-1 : se déclare « contre ce projet totalement disproportionné pour notre quartier »

26-2 : estime « l'arrivée de 5000 personnes supplémentaires …. va complètement engorger notre quartier, déjà totalement embouteillé plusieurs semaines par an …. ceci va donc contre l'intérêt général » ;

26-3 : écrit « cette tour va défigurer le paysage en écrasant les immeubles voisins qui sont tous de 6 à 7 étages » ;

26-4 : demande « la preuve d'une consommation énergétique respectant les accords de Grenelle II ».

Commentaires et avis technique de la Ville

26-1 : cf. fiche thématique n° 3

26-2 : cf. fiche thématique n° 5

26-3 : cf. fiche thématique n° 3

26-4 : cf. fiche thématique n° 4.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis défavorable au projet au motif du caractère disproportionné par rapport au quartier. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et5.

Observation n° 27
Sans nom ni adresse

27-1 : signale le 5/12 « la disparition de l'affiche officielle d'avis d'enquête publique de la Porte de Versailles depuis au moins le 3 décembre »

Commentaires et avis technique de la Ville

27-1 : La société Publilégal a procédé à trois contrôles les lundi 14 novembre, 28 novembre et 12 décembre 2011 afin de vérifier la visibilité des affiches disposées en 40 endroits du 15ème arrondissement. Lors du contrôle du 12 décembre, il a été constaté la disparition de 7 panneaux qui ont immédiatement été remplacés. Le panneau cité en observation a bien été remis en place à cette occasion.

Analyse du commissaire enquêteur

La présence (ou non) des panneaux n'entre pas dans la mission du commissaire enquêteur. Il a signalé à la Ville, par courriel toutes les disparitions qui lui ont été signalées.

Observation n° 28
Mme « non lisible » : 11 rue Ernest. Renan – 92130 Issy-les-Moulineaux

28-1 : écrit « la moindre des choses serait que tous les riverains puissent être consultés » ;

28-2 : ajoute « nous avions également loué ou acheté nos logements en fonction de la proximité de Paris et de la vue » ;

28-3 : affirme « faire de cette tour une attractivité pour le parc est fausse car les gens, exposants et visiteurs en dehors du but de leur visite à Paris est d'aller voir le Paris historique » ;

28-4 : considère « le quartier devra subir 5 à 6 années de travaux. Le quartier va être sinistré » ;

28-5 : s'inquiète « les 2 lignes de métro 8 et 12 sont saturées lors des grands salons et il y aura les 10000 personnes du Ministère de la Défense, l'hôtel Pullman va être transformé en bureaux ».

Commentaires et avis technique de la Ville

28-1 : cf. fiche thématique n° 6

28-2 : cf. fiche thématique n° 3 concernant les vues sur le paysage urbain

28-3 : cf. fiche thématique n° 1

28-4 : cf. commentaire et avis technique de la Ville à l'observation n°4-3

28-5 : cf. fiche thématique n° 5. Concernant l'hôtel Pullman, cf. réponse à l'observation n°15-5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'inquiétude suscitée par le projet en particulier en matière de vue du fait de la hauteur du bâtiment et de perturbations dans le quartier pendant la durée des travaux. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2, 3, 4, 5 et 6.

Observation n° 29
N. DUVAL : 182 rue de Vaugirard – 75015 Paris

29-1 : considère que « l'argument d'intérêt général en terme de développement durable est fallacieux …….la construction …..générer embouteillages, poussières et autres émissions nocives » ;

29-2 : déclare que « la consommation d'énergie primaire prévue est 10 fois supérieure à la norme fixée par le Grenelle II »

29-3 se demande « quel intérêt il y a-t- il à construire une tour pour accueillir des bureaux ….. alors que de telles tours pullulent à Issy-les-Moulineaux, Ivry ou la défense, villes où ces tours sont loin d'être remplies et rentables pour les contribuables »

Commentaires et avis technique de la Ville

29-1 et 29-2 : cf. fiche thématique n° 5 sur les embouteillages et n°4 sur les poussières et autres émissions nocives

29-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note, entre autres, l'inquiétude suscitée par ce projet en matière de développement durable et de circulation. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5.

Observation n° 30
M. Golderin : rue Ernest. Renan – 92130 Issy-les-Moulineaux

30-1 : écrit « la tour, de manière définitive, va modifier un environnement que j'apprécie et ma vie, dans la mesure où son édification entraînera dès le début de sérieuses incommodités (par exemple 5 ans ou plus de travaux et d'embouteillages..) » ;

30-2 : déplore « on chercherait vainement dans les rues d'Issy et sans doute de Vanves la moindre information de la Mairie sur votre enquête, son lieu, ses jours et ses horaires (contrairement à l'opération Balard-Ministère de la Défense qui se déroule, elle aussi, à Paris) » ;

30-3 : ajoute « il en a été de même sur les dates et lieux de la phase de « concertation », menée opportunément par la même Mairie pendant la période de congés d'été (du 25 juin au 1er septembre), en toute discrétion par

rapport aux communes proches, s'agissant d'un ouvrage qui atteindra 180m de liant et les concernera directement » ;

30-4 : demande « en quoi, un bâtiment, si haut soit-il, composé presque exclusivement de bureaux à louer ou à vendre (88400 m2), construit par un promoteur privé, est-il d'intérêt général ? Si on l'évalue du point de vue de l'intérêt économique des bureaux, qu'en est-il alors de celui du parc des expositions qu'il coupera en deux et dont il amputera 7000 m² du Hall 1 ? Et s'il suffit de déclarer qu'il s'agira « d'un grand nouveau monument parisien du XXIème siècle » pour mettre en pièces en toute facilité « de manière simplifiée » le PLU, à quoi sert le PLU ? » ;

30-5 : propose « des équipements « d'intérêt collectif ? » La tour empiétera de 7000 m² sur le hall d'exposition n°l. Créer un « atrium » de 650m² n'en compense qu'un dixième environ. Rien n'empêche de créer cet espace dès à présent dans le hall actuel si on ne la construit pas ! » ;

30-6 : demande « ce qui concerne un autre « équipement collectif dédié à la petite enfance ». S'il s'agit de crèches, restera-t-il des places pour les habitants du secteur ou sont-elles principalement réservées aux salariés de la tour, ce qui leur enlève tout caractère « général » ? » ;

30-7 : interroge « Un nouveau Jardin Public : Oui mais il est classé en UG et non apparemment en Zone UV (zone verte) et il empiétera sans doute sur la voirie actuelle liée au parc d'exposition .. En outre il se substitue à une station d'essence qui a également son intérêt dans ce quartier » ;

30-8 : considère «1500 m2 de commerce » : il existe déjà d'assez nombreux commerces de part et d'autres de la Tour, rue de Vaugirard à Paris et rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux » ;

30-9 : souligne et demande «le plan climat de la Ville de Paris se fixe un maximum de 50 kWh/m²/an pour la quantité d'énergie primaire admissible. Selon des experts reconnus, ce nombre n'est pas atteignable dans les tours actuellement ... comment cette quantité sera-t-elle mesurée ? au sol ? au milieu ou en haut de la tour, ce qui peut en modifier la mesure ? Ne mettons pas en doute la validité des mesures, mais si ce nombre s'avérait finalement inatteignable une fois la tour construite, va-t-on redémolir les étages concernés ? » ;

30-10 : conclut « je ne peux me défendre de l'impression que cette opération est principalement financière, … et que l'intérêt public de cette construction est peu crédible ».

Commentaires et avis technique de la Ville

En préambule il convient de noter que cette intervention, comme un certain nombre d'autres, montre bien que les riverains des communes voisines ont été informés.

30-1 : cf. commentaire et avis technique de la Ville à l'observation n°4-3

30-2 à 3 : cf. fiche thématique n° 6

30-4 : cf. fiche thématique n° 1et fiche thématique n°2

30-5 : cf. fiche thématique n° 1. L'atrium servira à la fois de Hall d'entrée des bureaux et de point de départ d'un parcours ascensionnel spectaculaire en ascenseur à travers les étages de Triangle jusqu'aux belvédères. Cet espace sera réalisé « sur mesure » pour le projet Triangle et ne saurait être aménagé à l'intérieur du Hall 1.

30-6 : cf. fiche thématique n° 1 et 2

30-7 : En ce qui concerne l'intérêt de la station d'essence, cf. fiche thématique n° 1. Le futur jardin de 8.000 m² se situe à cheval sur l'espace public de voirie (y compris la partie occupée actuellement par la station d'essence) et l'espace public situé à l'intérieur du périmètre de la délégation de service public du Parc des expositions. Ce jardin a vocation à être intégré à terme dans la zone UV, qui couvre les espaces verts publics parisiens. Toutefois, ce zonage spécifique ne peut être inscrit sur le terrain en question tant que le jardin n'a pas été réalisé. Le projet de révision simplifiée assure cette réalisation par le périmètre de localisation d'un espace vert public P15-16. Ce n'est que dans un deuxième temps, une fois le jardin réalisé, qu'il pourra être classé en zone UV. Ce passage de la zone UG à la zone UV se fera dans le cadre d'une modification du PLU. On peut signaler que, de la même manière, la modification générale du PLU approuvée les 6 et 7 février 2012 a intégré dans la zone UV les jardins publics intra-muros qui ont été réalisés depuis la date de création du PLU (2006).

30-8 : cf. fiche thématique n°1

30-9 : cf. fiche thématique n° 4.

30-10 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville pour aboutir au classement en zone UV du jardin dans une étape ultérieure. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 6.

Observation n° 31
Dominique de « non lisible » : adresse non indiquée – 75015 Paris

31-1 : écrit « le projet … me paraît tout à fait irréfléchi » ;

31-2 : explique « le quartier est déjà saturé au niveau des transports (pas de parking suffisant, boulevard des Maréchaux bloqué dès qu'il y a un salon ou un spectacle, rame de métro inaccessible » ;

31-3 : ajoute et demande « l'accès à l'Hôpital Georges Pompidou est impossible pour les pompiers ou les ambulances à certaines heures de la journée ….. qu'en sera-t-il avec l'apport de 9 000 personnes supplémentaires annoncés ? » ;

31-4 : signale « le quartier est également saturé dès qu'il pleut un peu fort, les égouts débordent et envahissent les caves (intervention des pompiers) » ;

31-5 estime « que cette tour va à l'encontre de l'intérêt général »/

Commentaires et avis technique de la Ville

31-1 : avis purement subjectif + cf. fiche thématique n° 1

31-2 : cf. fiche thématique n° 5

31-3 : cf. fiche thématique n° 5

31-4 : cf. fiche thématique n° 4

31-5 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a entendu l'information contenu dans l'item 31-4 à plusieurs reprises au cours des permanences qu'il a tenues. Bien que n'ayant pas de rapport direct avec cette enquête, il recommande à la Ville de s'en préoccuper dès maintenant.

Le commissaire enquêteur recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et5.

REGISTRE N°2 : 39 0BSERVATIONS

Observation n° 32
TRIKI-OURIA : sans adresse

32-1 : écrit « je suis contre cette tour triangle ».

Commentaires et avis technique de la Ville

32-1 :avis purement subjectif : aucun commentaire ou avis technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 33
Mme Naima AMIROUCHE : sans adresse

33-1 : déclare « la tour va créer des nuisances fortes sur les transports en commun et la circulation automobile » ;

33-2 : considère que la « tour n'apporte rien au bénéfice des parcs des expositions puisqu'elle n'abrite que des bureaux privés …… cette tour porte un préjudice à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

33-1 : cf. fiche thématique n° 5

33-2 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n°2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'inquiétude de l'intervenant sur les conséquences du projet en matière de transports et de circulation. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 5.

Observation n° 34
Sans nom ni adresse

34-1 : déclare « cette tour me parait inutile pour les besoins du 15ième , crée des difficultés pour les riverains …. soleil caché …. métro surchargé » ;

34-2 : conclut « cette tour ne correspond a aucun besoin du parc ….. ce projet est contre l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

34-1 : cf. fiche thématique n° 4 et fiche thématique n°5

34-2 : cf. fiche thématique n° 1 et n°2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5.

Observation n° 35
Signature sans nom ni adresse

35-1 : déclare être « défavorable à la construction de la Tour Triangle » et considère que la construction d'un bâtiment comme un « hôtel normal » aurait tout aussi bien « assuré la liaison entre Paris et Issy sans défigurer le quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

35-1 : La liaison entre Paris et Issy n'est que l'un des points d'intérêt du projet. La proposition de construire un bâtiment comme un « hôtel normal » ne correspond pas au programme envisagé. Sur la question de l'absence d'hôtel dans le projet : cf. fiche thématique n°2. Au sujet de l'intérêt général du projet : cf. fiche thématique n°1.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville sur la liaison entre Paris et Issy, qui n'est que l'un des points d'intérêt du projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 3.

Observation n° 36
S. Rémond : 75015 Paris

36-1 : écrit « cette tour triangle va défigurer le quartier …… contre l'intérêt général » ;

36-2 : s'inquiète « que de monde en plus malgré la saturation du quartier au niveau des transports ».

Commentaires et avis technique de la Ville

36-1 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 3

36-2 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5.

Observation n° 37
Nom « non lisible » avec signature : adresse non indiquée – 75015 Paris

37-1 : se déclare hostile «à la construction de la tour qui va défigurer le quartier et saturer le métro et les transports en commun » ;

37-2 : « cette tour va pénaliser …. le Parc ….. et rendre plus difficile son exploitation. Ceci va contre l'intérêt général »

Commentaires et avis technique de la Ville

37-1 : cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n° 5

37-2 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 5.

Observation n° 38

Julien avec signature illisible : sans adresse

38-1 : se déclare « défavorable à la tour Triangle » ;

38-2 : définit « le règle n°1 de l'urbanisme qui est de ne rien construire qui ne puisse s'intégrer à l'existant » ;

38-3 : considère que « l'ombre portée …..se traduira … par une dégradation du bilan carbone du 15ième arrondissement »

Commentaires et avis technique de la Ville

38-1 avis subjectif

38-2 : cf. fiche thématique n° 3

38-3 : Les ombres portées par la tour n'ont pas d'impact significatif sur le bilan Carbone du 15ème arrondissement.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et considère qu'il n'a pas les éléments nécessaires, à ce stade du projet, pour porter un avis sur la dégradation ou non du bilan carbone du 15ième arrondissement. Cet aspect devrait normalement être abordé au cours de la phase « étude d'impact », qui sera réalisée ultérieurement si la révision est adoptée. Il recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 3 et 4.

Observation n° 39
Nom « non lisible » avec signature : sans adresse

39-1 : se déclare « défavorable à la tour Triangle …. elle ne sert pas l'intérêt général » ;

39-2 : écrit « elle va perturber le fonctionnement du Parc, qui apporte beaucoup à l'économie dans ce quartier qui n'en a pas d'autres » ;

39-3 ajoute « elle modifie de façon substantielle le paysage urbain qui est un actif immatériel propriété des habitants du quartier » ;

39-4 : demande « un « référendum pour savoir si cette modification est bonne ou non » ;

39-5 : explique « les transports en commun ….. saturés : une population supplémentaire …. ne fera qu'aggraver les choses ».

Commentaires et avis technique de la Ville

39-1 : cf. fiche thématique n° 1

39-2 : cf. fiche thématique n° 2

39-3 : cf. fiche thématique n° 3

39-4 : cf. fiche thématique n° 6

39-5 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 5 et 6.

Observations n° 40 et 41

M. Samuel LEMAN : 45 boulevard Lefebvre – 75015 Paris

40-1 : se déclare « très favorable à ce projet …..en tant que riverain du site d'implantation du projet mais également en tant qu'amateur de la belle architecture et enfin (peut-être surtout) fervent optimiste d'un avenir économique meilleur » ;

41-1 : considère que le projet est bien d'intérêt général « accueil de 5000 emplois …… ce projet participe indéniablement d'une dynamique économique. ….. libérer indirectement des surfaces en ville pour des regroupements d'entreprises donnant ainsi l'occasion à la ville de mener ou d'encourager des opérations d'aménagement de logements sociaux » ;

41-2 : précise « on ne peut nier certaines difficultés d'engorgement lors des grands salons. Cependant, la RATP nous a informés … d'une réserve de capacité sur la ligne 12 pour absorber un flux supplémentaire … il conviendra que la RATP informe le public des moyens qui seront précisément mis en œuvre » ;

41-3 : demande « concernant le flux de véhicules supplémentaires, la ville de Paris devra également veiller à créer les conditions qui favorisent le recours aux transports en commun plutôt qu'au véhicule particulier » ;

41-4 : se félicite de « l'amélioration de la liaison Paris-Issy au niveau de l'Avenue E. Renan … un axe délaissé à la logistique du Parc, adossé aux abords pauvres du périphérique. Bienveillante sera l'arrivée de commerces et de travailleurs » ;

41-5 : se réjouit « avec 8000 m², le futur jardin sera positionné en 40ième position (sur 200) des jardins de Paris dans l'ordre de taille croissante. Pas mal …. pour ce quartier, dominé par l'activité des salons et expositions » ;

41-6 : demande « j'attends néanmoins d'avoir plus d'études, plus précises, sur les temps d'ombres générées et ceci selon les différentes saisons ».

Commentaires et avis technique de la Ville

41-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable

41-2 : cf. fiche thématique n°5. La décision relative aux investissements sur la ligne 12 dépend du STIF (autorité organisatrice des transports en Ile de France) et non de la RATP.

41-3 : La ville de Paris mène une politique générale pour limiter la place des véhicules particulier : développement du tramway des Maréchaux, mise en place de Vélib' et d'Autolib'…

41-6 : cf. fiche thématique n°4 et annexe sur les ombres portées

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet, avec quelques réserves sur le transport, la circulation et les ombres portées. Il recommande de se reporter à son analyse exprimée sous les thèmes 1, 4 et 5 ainsi qu'à ***l'annexe 7*** sur «l'étude Ombres portées du CSTB ».

Observation n° 42
J.L. BOURGEON : 39 rue d'Alésia – 75014 Paris

42-1 : décline sa qualité : Maître de Conférences honoraire à la Sorbonne » ;

42-2 : déclare « la réalisation du tramway a permis aux Parisiens de redécouvrir un paysage urbain de qualité et une belle homogénéité architecturale . Y planter une tour de bureaux d'une telle hauteur (qui n'est pas à l'échelle du quartier) et d'une architecture aussi banalement géométrique relève d'une volonté absurde de casser l'harmonie actuelle» ;

42-3 :conclut « NON au mastodonte de la Tour Triangle …… Arrêtons de défigurer Paris »

Commentaires et avis technique de la Ville

42-2 et 3 : cf. fiche thématique n° 3.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 3.

Observation n° 43
Mme « non lisible » : 33 boulevard Lefebvre – 75015 Paris

43-1 : déclare « non à la tour Triangle qui apportera problèmes : circulation, ombre, …. »;

43-2 : rappelle « les travaux du tramway qui ont généré un bruit infernal » ;

43-3 : conclut « stop au bruit et à la défiguration de la Porte de Versailles ».

Commentaires et avis technique de la Ville

43-1 : cf. fiche thématique n° 4 et fiche thématique n° 5

43-2 et 43-3 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 3, 4 et 5.

Observation n° 44
M. Arnaud LASSAUSSOIS : 33 boulevard Lefebvre – 75015 Paris

44-1 : écrit « je suis contre ce projet absurde » ;

44-2 : affirme « problème majeur d'écologie aucune tour construite à ce jour ne remplit un cahier des charges favorable pour l'environnement » ;

44-3 : s'interroge « sur le projet de révision simplifiée du PLU d'un point de vue juridique car ce projet est un projet privé ».

Commentaires et avis technique de la Ville

44-1 : avis subjectif n'appelant pas de commentaire

44-2 : cf. fiche thématique n° 4 au sujet des aspects innovants de Triangle en matière d'environnement

44-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 4.

Observation n° 45
Mme BOUGOUIN : 376 rue de Vaugirard – 75015 Paris

45-1 : conteste l'expression « œuvre architecturale majeure, ... un simple triangle visible à des centaines de mètres, c'est simplement une forme différente du gros cube de Montparnasse » ;

45-2 : pense « que l'on fait tout à l'envers, …, il aurait fallu envisager auparavant de désengorger la Porte de la Plaine et la Porte de Versailles, …, l'espace aurait pu être employé pour des places de bus (Palais des Sports, visite de Paris) et des particuliers qui n'ont pas de parkings » ;

45-3 : conclut « non à ce projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

45-1 : cf. réponse à l'observation n°22-3 sur les innovations architecturales. La forme de Triangle découle des spécificités du contexte urbain et métropolitain. cf. fiche thématique n° 3.

45-2 : La question semble porter davantage sur les cars que sur les bus. Pour ce sujet et celui sur les parkings : cf. fiche thématique n° 5.

45-3 avis subjectif n'appelant pas de commentaire de la Ville

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et prend acte des précisions apportées par la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 5

Observation n° 46
M. Eric MONGE : 59 boulevard Victor – 75015 Paris

46-1 : demande « si l'intérêt est général pourquoi ne pas faire une vraie révision du PLU incluant les communes avoisinantes, qui sont impactées au plus haut point » ;

46-2 : ajoute « si l'intérêt est général pourquoi le confier (donner) à une société privée, où est le gain financier pour Paris ? » ;

46-3 : explique « le projet est un gouffre écologique …. une tour est au moins 3 à 4 fois plus énergivore que des immeubles de bureau standard qu'il est possible de construire au même endroit en respectant le PLU » ;

46-4 : ajoute « le projet Pentagone va également amener beaucoup de monde dans un quartier beaucoup plus saturé que vous voulez l'admettre ».

Commentaires et avis technique de la Ville

46-1 : cf. fiche thématique n° 1

46-2 : Il existe de nombreux projets privés d'intérêt général. Par ailleurs, le projet Triangle fait l'objet d'un protocole de bail à construction qui sauvegarde les intérêts financiers de la Ville. A ce sujet, consulter la réponse à l'observation n°2-3.

46-3 : cf. fiche thématique n° 4.

46-4 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et pense que la remarque sur le projet Pentagone, qui semble devoir se réaliser bien avant le projet Triangle, est à prendre en considération. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5

Observation n° 47
M. ESPINASSE : 4 rue Léon Delagrange – 75015 Paris

47-1 : s'inquiète de « l'afflux des travailleurs et de voitures dans un quartier … où les places de stationnement manquent cruellement» ;

47-2 : demande si « le Parc continuera à accueillir les grands salons » ;

47-3 : demande si « les 4 grands pylônes qui …. encadrent les entrées du parc seront-ils préservés ? »

47-4 : s'interroge « est-il nécessaire de faire une tour pour abriter des bureaux ? …. beaucoup de bureaux sont prévus dans la dernière partie des travaux pour le Ministère des Armées »

Commentaires et avis technique de la Ville

47-1 : cf. fiche thématique n° 5

47-2 : La Ville de Paris n'intervient pas dans le choix des événements accueillis au Parc des expositions de la Porte de Versailles. Les organisateurs de certaines grandes manifestations choisissent ce site, malgré les contraintes d'approvisionnement en zone urbaine dense, en raison de la facilité d'accès pour le grand public. L'amélioration de la gestion des flux logistiques et la réduction des nuisances sont deux axes sur lesquels la Ville souhaite progresser à l'occasion du renouvellement du contrat de concession du Parc des expositions.

47-3 : Les 4 grands pylônes situés à l'entrée du Parc des expositions seront conservés. Ils bénéficient d'une protection patrimoniale en tant qu'éléments particuliers protégés au titre du PLU.

47-4 : cf. fiche thématique n° 1 et réponse à l'observation n°65-4.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville sur le choix des salons et sur le maintien des 4 grands pylônes situés à l'entrée du Parc des expositions. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 5.

Observation n° 47/1
Jean GILLET : sans adresse

47/1-1 : écrit « tour absurde, dans un quartier où les bureaux ne manquent pas, et qui va défigurer le sud-ouest parisien ».

Commentaires et avis technique de la Ville

47/1-1 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 3.

Observation n° 48
M. Yvon GEFFRAY : 4 rue Léon Delagrange – 75015 Paris

48-1 : considère que «ce projet est totalement inadapté à ce quartier déjà saturé par le Parc des Exposition, le Palais des Sports, le projet des Ministères, etc…. ».

Commentaires et avis technique de la Ville

48-1 : La saturation dont il est question ici peut recouvrir plusieurs aspects.
Sur les transports : cf. fiche thématique n° 5
Sur la densité, il convient de bien distinguer la densité de personnes de la densité bâtie.

> Densité de personnes : Il s'agit du nombre de personnes fréquentant un secteur donné, ramené au m²: habitants, usagers habituels et occasionnels. Le projet Triangle augmentera surtout le nombre d'usagers réguliers du quartier.
> Densité bâtie : Il s'agit de l'occupation au sol des bâtiments sur un secteur donnée, ramenée au m². Le site de la Porte de Versailles est relativement peu dense (cf. page 24 du rapport de présentation).

Une forte densité de personnes est l'un des principes importants du développement durable. Il s'agit de rapprocher les emplois et les usagers des nœuds de transports en commun. Cette densité contribue aussi au développement économique et à l'attractivité d'un secteur. Le site de la Porte de Versailles est marqué par la présence de grands salons qui attire de nombreux visiteurs. L'espace public doit être conçu pour faciliter et réguler l'afflux de personnes. L'un des objectifs de l'opération Triangle est de renforcer l'urbanité de l'avenue Ernest Renan et du boulevard Victor. Parallèlement, l'un des objectifs de la modernisation du Parc des expositions est de l'ouvrir sur la ville, ce qui facilitera les flux.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville en matière de densité de personnes et prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 5.

Observation n° 49
Mme M.J. DELTEIL : 50 rue Dutot - 75015-Paris

49-1 : écrit « la construction de la Tour triangle est présentée …. comme une chance pour l'arrondissement et pour le Paris du futur en marche vers le progrès. Parler d'avenir radieux dans ce cas précis est un argument fallacieux ! » ;

49-2 : explique et demande « la démolition du Hall 1 … fera perdre environ 7 000 m2 au Parc des Expositions qui ne seront ni remplacés ni compensés dans les autres aspects du projet. Il y a donc perte importante d'une capacité d'accueil notamment dans le domaine culturel. Cette perte très préjudiciable sera-t-elle compensée par d'autres apports plus positifs pour les parisiens dans leur ensemble et pour les habitants du XVème ? » ;

49-3 : rappelle et s'interroge « ceux qui auront subi pendant des années les nuisances du grand chantier du tramway, devront subir maintenant celles de ce chantier gigantesque. Et pourquoi ? Pour permettre à la Société Unibail d'effectuer une vaste opération immobilière dont les résultats devraient être pour elle considérables et cela, au détriment des habitants de la zone » ;

49-4 : considère « il s'agit donc d'un véritable détournement d'un projet qui, à l'origine, prenait en compte des intérêts collectifs et qui ne retient aujourd'hui que des intérêts spéculatifs ou privés. Il y a là, me semble-t-il, tromperie à l'égard des citoyens qui ont le sentiment que leur avis ne compte guère et que de toute façon, l'opération est déjà sur les rails » ;

49-5 : note « le chantier fournira, certes, du travail à de grandes entreprises et à leurs sous-traitants - ce dont on ne peut que se réjouir en ces temps de faible emploi, mais le projet, sous sa forme initiale, (extension du Parc des Expositions) le faisait également » ;

49-6 : écrit « cette volonté de construire à tout prix, vite et sans réfléchir aux conséquences humaines, sociales et environnementales, semble être le trait marquant de notre époque. Cela peut être vérifié dans de nombreuses mégapoles ou capitales de par le monde. Ce n'est qu'après que l'on mesure l'ampleur des dégâts et que l'on tente d'y apporter des solutions de bricolage afin d'atténuer ces effets dévastateurs sans pouvoir à ce stade les supprimer » ;

49-7 : rappelle « plusieurs dizaines de milliers de personnes supplémentaires auxquels il faut ajouter les occupants du futur « Pentagone français » emprunteront les voies de circulation et les transports en commun déjà saturés dans cette partie de la capitale et utiliseront le réseau des égouts dont on sait qu'ils débordent déjà dans certains lieux et en quelques occasions » ;

49-8 : interroge « cette zone du Sud fait déjà l'objet d'une densification urbaine exponentielle . Faut-il la poursuivre dans un arrondissement déjà très peuplé ? D'autre part, cette tour veut offrir des m² considérables de bureaux, alors que , dans ce domaine, la demande s'amenuise et qu'il y a des surfaces inoccupées dans l'arrondissement ou dans la banlieue proche » ;

49-9 : conclut « ce projet pharaonique - nos élus veulent-ils bâtir les nouvelles pyramides du XXIème siècle ? - est-il indispensable au regard de l'intérêt des parisiens ? Cet urbanisme tape à l'œil ne semble pas du tout répondre aux besoins et à l'attente des habitants, soucieux de l'équilibre architectural de leur quartier et de leur ville ».

Commentaires et avis technique de la Ville

49-1 : avis subjectif

49-2 : cf. fiche thématique n° 2.

49-3 : nuisances de chantier : cf. fiche thématique n° 4
intérêt général : cf. fiche thématique n° 1

49-4 : cf. fiche thématique n° 1. Concernant l'observation d'un projet « déjà sur les rails », la Ville de Paris rappelle qu'une période de concertation engagée dès 2008 a permis aux riverains et aux différentes parties prenantes de s'exprimer sur le projet.

49-5 : cf. fiche thématique n° 1 et 2.

49-6 : Il ne s'agit pas de construire le plus vite possible sans réfléchir aux conséquences. Le projet a fait et fait encore l'objet de nombreuses études. Par ailleurs la période de concertation qui s'est déroulée en plusieurs étapes (cf. fiche thématique n°6) permet d'approfondir la connaissance des différents points de vue. La présente enquête publique est une nouvelle occasion d'apporter des contributions au projet. Enfin, une nouvelle enquête publique relative au permis de construire aura lieu après dépôt du dossier de demande par le porteur du projet auprès des services de la Ville de Paris.

49-7 : cf. fiche thématique n° 5

49-8 : cf. fiche thématique n° 1 concernant les bureaux vacants.
Concernant la densité du quartier : cf. réponse à l'observation n° 48-1

49-9 :cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous l'ensemble des 6 thèmes ainsi qu'à celle faite sur l'observation 31-4.

Observation n° 50
Signature sans nom : 11 rue Ernest. Renan – 92130 Issy-les-Moulineaux

50-1 : constate que « l'affiche annonçant l'avis d'enquête est visible pour les riverains sur Paris ! Mais aucune affiche à la lisière d'ISSY ou de VANVES » ;

50-2 : s'inquiète « les travaux de la tour dureront environ 5 ans. La Porte de Versailles est déjà largement saturée en terme de transport et le sera encore plus avec les travaux déjà commencés pour le Ministère de la défense » ;

50-3 : demande « certaines tours de la Défense affiche une consommation de 1500 kWh/m²/an. qui fait des efforts au niveau écologique ? » ;

50-4 : s'oppose à la destruction de la station service, « très pratique pour les riverains », au profit «d'un jardin public » dans un environnement de bruit et de voitures ;

50-5 : considère que « cette tour est tout sauf d'intérêt général et le quartier sera très désagréable à vivre ».

Commentaires et avis technique de la Ville

50-1 : cf. fiche thématique n° 6+ réponse à l'observation 5-2

50-2 : Les travaux de construction de la tour Triangle sont estimés à environ trente mois et non cinq ans. Concernant la saturation des transports en commun, cf. fiche thématique n° 5

50-3 : cf. fiche thématique n° 4

50-4 et 5: cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'inquiétude de l'intervenant en matière de transport, de développement durable ainsi que son opposition à la disparition de la station service. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4, 5 et 6.

Observation n° 51
Mme Nathalie DUVAL : 182 rue de Vaugirard – 75015 Paris

51-1 : constate « une certaine opacité quant à l'information fournie au public …le peu d'informations sur ce projet a été diffusé pendant les vacances d'été (28 juin au 2 septembre) avec par conséquent un faible impact sur le public …… ce même public n'est pas suffisamment informé, consulté, ni écouté au cours de l'enquête publique » ;

51-2 : s'étonne « des conditions de l'accord financier conclut entre la mairie de Paris et Unibail, particulièrement favorable pour cet exploitant » ;

51-3 : se dit « convaincue que ce projet n'améliorera en aucun cas ma qualité de vie parisienne …..la durée et le site des travaux ne feront qu'à nouveau perturber le trafic ».

Commentaires et avis technique de la Ville

51-1 : Sur les périodes de la concertation informelle puis formelle cf. fiche thématique n° 6. De plus, durant l'enquête publique qui a duré un mois, toute personne intéressée a pu venir inscrire ses observations aux registres disponibles en marie du 15ème arrondissement. Par ailleurs, toute personne intéressée pouvait adresser un courrier au commissaire enquêteur ou venir le consulter pendant les 5 permanences qu'il a tenues.

Opacité sur l'information fournie au public : l'information concernant ce projet est disponible sur le site paris.fr : compte-rendu des réunions publiques, éléments sur les délibérations…

Sur la concertation : Elle fait l'objet d'un bilan soumis au conseil de Paris.

Sur l'enquête publique : 5 permanences - dont une le samedi - ont été organisées, ce qui est classique pour une telle enquête. Elles ont permis au public de rencontrer le commissaire enquêteur et de se renseigner si nécessaire. Les registres ont été mis à disposition du 17 novembre au 20 décembre 2011 pour y laisser tout commentaire. Il était aussi possible de s'exprimer par courrier. L'ensemble de ce dispositif a fait l'objet d'une information sur le site paris.fr, par voie d'affichage, et auprès mairies limitrophes.

51-2 : cf. commentaire et avis technique de la Ville à l'observation n°2-3.

51-3 : Nuisances du chantier : cf. fiche thématique n°4.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage totalement l'avis de la Ville sur l'item 51-1. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 3, 4, 5 et 6 ainsi qu'à celle sur l'item 2-3.

Observation n° 52
M. J.J. LORIAUX : rue Castagnary – 75015 Paris

52-1 : déclare « le Parc ….. est situé dans une zone de Grands Services Urbains. toute nouveauté doit donc être d'intérêt général » ;

52-2 : considère que « la Tour Triangle, comprenant 88 000 m² de bureaux à destination d'entreprises privées n'a aucun lien avec l'intérêt général …… ce n'est pas l'équipement destinée à la petite enfance de 20 à 30 places qui pourrait justifier ce projet …… la Tour triangle est un projet répondant à des intérêts privés » ;

52-3 : constate que « le projet va détruire les 7000 m² du présent Hall 1, seul bâtiment du Parc pouvant permettre une activité événementielle sur grand surface sans obstacles ni piliers » ;

52-3 : se demande si ce n'est pas « un prétexte au démantèlement pur et simple du Parc, puisque une fois en place, elle empêchera toute valorisation globale du Parc ».

Commentaires et avis technique de la Ville

52-1 : Le Parc des expositions est effectivement situé en zone de Grands Services Urbains. Les adaptations apportées aux dispositions du PLU sur le site (dont le passage en zone générale UG sur l'emprise de la tour Triangle) sont limitées aux modifications nécessaires pour réaliser l'opération, dont l'intérêt général justifie l'utilisation de la procédure de révision simplifiée.

52-2 : cf. fiche thématique n° 1

52-3 : cf. fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'inquiétude et les interrogations de l'intervenant sur l'avenir du Parc des expositions. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 53
Mme Yvette AUCHERE : adresse non indiquée - 75015 Paris

53-1 : déclare «hormis la trace que veut laisser M. Delanoë de son passage, quels usages pour cet édifice ? » ;

53-2 : se demande pourquoi on fait le contraire de ce qui avait été envisagé « il y a quelques années de désengorger Paris en organisant certaines manifestations hors Paris …… » en rajoutant « un encombrement dans cette zone ».

Commentaires et avis technique de la Ville

53-1 : cf. fiche thématique n° 1

53-2 : Il est difficile de répondre faute de référence précise sur les éléments envisagés et le type de manifestations en question.

Il convient toutefois de noter que la Ville de Paris n'intervient pas dans le choix des événements accueillis au Parc des expositions de la Porte de Versailles. Les organisateurs de certaines grandes manifestations choisissent ce site, malgré les contraintes d'approvisionnement en zone urbaine dense, en raison de la facilité d'accès pour le grand public. L'amélioration de la gestion des flux logistiques et la réduction des nuisances sont deux axes sur lesquels la Ville souhaite progresser à l'occasion du renouvellement du contrat de concession du Parc des expositions. Par ailleurs, il faut rappeler qu'en tout état de cause le schéma directeur de la Région Ile de France (dans ses versions approuvée le 26 avril 1994 et adoptée le 25 septembre 2008) confirme la nécessité de renforcer l'attractivité de ce site. Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Paris rappelle également que le tourisme d'affaires doit être conforté et qu'à cet égard la modernisation du Parc des Expositions doit être engagée.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 4 et 5.

Observation n° 54
Mme Mireille MARTIN - CHASTAGNOL : 43 boulevard Victor – 75015 Paris

54-1 : écrit « je suis contre la modification du PLU, ……, qui va détruire l'homogénéité des constructions du quartier, le défigurer » ;

54-2 : affirme « ces modifications vont entrainer la saturation du quartier, circulation des voitures, des trams et de la ligne 12 » ;

54-3 : ajoute « l'augmentation des secteurs tertiaires ne répond pas au besoin de logements » ;

54-4 : affirme « le Parc des Expositions perdra de l'emprise alors qu'il est déjà à l'étroit » ;

54-5 : considère « les équipements collectifs présentés comme des compensations sont dérisoires (crèche 20 places, panorama, square avec suppression de la station BP, …) ».

Commentaires et avis technique de la Ville

54-1 : cf. fiche thématique n° 3

54-2 : cf. fiche thématique n° 5

54-3 : cf. fiche thématique n° 1

54-4 : cf. fiche thématique n° 2

54-5 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 5.

Observation n° 55
Mme Aude MARTIN : 175 rue de la Croix-Nivert – 75015 Paris

55-1 : écrit « quartier où la circulation est saturée en particulier pendant les périodes de salons tant sur le plan véhicules que piétons » ;

55-2 : ajoute « construire une tour qui va défigurer le quartier en apportant beaucoup de nuisance est une attitude contre les habitants et électeurs de ce quartier »

Commentaires et avis technique de la Ville

55-1 : cf. fiche thématique n° 5 sur la saturation par les véhicules. Concernant la saturation des piétons : cf. réponse à l'observation 48-1.

55-2 : cf. fiche thématique n° 3.
Nuisances, cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis exprimé. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 3, 4 et 5.

Observation n° 56
Sans nom ni adresse

Voir K au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 57
Mme Caroline VILAIN : 12 rue de Lacretelle – 75015 Paris

57-1 : s'oppose « à la révision du PLU ….. et à la réalisation du Projet Triangle » ;

57-2 : déclare « une tour destinée à héberger des bureaux me semble contraire à l'intérêt général » ;

57-3 : considère que « la hauteur de cette tour est en contradiction avec les nouvelles orientations d'urbanisme : les immeubles élevés sont actuellement détruits au profit des bâtiments de petite taille » ;

57-4 : souhaite « que le quartier …. reste à l'échelle humaine, avec des habitations d'une hauteur classique ».

Commentaires et avis technique de la Ville

57-1 : avis subjectif

57-2 : cf. fiche thématique n° 1

57-3 : cf. fiche thématique n° 3. Chaque municipalité est responsable de ses orientations d'urbanisme au travers de son PLU. Ses orientations sont propres à chaque territoire. A Paris, la présence de quelques immeubles de grande hauteur figure au PLU. La présente procédure de révision simplifiée porte d'ailleurs en partie sur ce sujet. Il n'y a donc pas de contradiction.

57-4 : Les bâtiments de logements du 15ème arrondissement conservent une hauteur classique. Le projet Triangle, dédié à l'activité économique, est une exception.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 58
M. Michel CELLIER : sans adresse

58-1 : indique « l'architecture de la tour répond à la décision de la ville, mais la hauteur de la tour contredit le plan local d'urbanisme, dont l'élaboration a été prescrite en 2001 par la nouvelle municipalité, et adopté le 12 juin 2006 par le Conseil de Paris » ;

58-2 : précise « il a fait l'objet de plusieurs contentieux devant les juridictions administratives. Notamment, les articles 6 et 7 des règlements des zones UV et N ont été annulés par un arrêt du Conseil d'État du 18 juin 2010. Ce sont donc les articles 6 et 7 des règlements issus de la révision de 1994 qui sont actuellement applicables aux terrains compris dans ces deux zones du PLU. La hauteur de l'immeuble dépend de la largeur de la rue. La hauteur est en général de 25 mètres dans les arrondissements centraux et de 31 mètres dans les arrondissements périphériques, avec un maximum de 37 mètres dans certains quartiers. Le maire et son équipe n'ont donc aucun scrupule à changer de décision et à aller contre ce qu'ils ont votés récemment, le sens de l'intérêt général aurait-il changé ? » ;

58-3 : conclut « le Plan Climat a été adopté par le Conseil de Paris le 1er octobre 2007. La nouvelle réglementation thermique est rentrée en vigueur en septembre 2011. Le respect des normes de consommation énergétique est très difficile à atteindre et de ce fait ne justifiera pas l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

58-1 : Le plafond des hauteurs actuel sur le site de la Porte de Versailles, tel que spécifié dans le PLU est de 37 mètres. La hauteur de Triangle est effectivement l'un des critères du projet qui n'est pas en adéquation avec le PLU actuel, et qui implique la procédure en cours. Il est rappelé à ce sujet que ce site était explicitement cité dans la délibération de 2008 portant sur l'évolution du paysage urbain sur sa couronne. Cette procédure s' inscrit donc parfaitement dans la logique de l'action municipale.

58-2 : Le site de Triangle n'est pas concerné par les règlements applicables dans les zones N et UV, puisqu'il est couvert par la zone de grands services urbains UGSU. Les adaptations apportées aux dispositions du PLU sur le site (dont le passage en zone générale UG et l'augmentation de la hauteur réglementaire sur l'emprise de la tour Triangle) sont limitées aux modifications nécessaires pour réaliser l'opération, dont l'intérêt général justifie l'utilisation de la procédure de révision simplifiée.

58-3 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 4.

Observation n° 59
P. FONTAINE : sans adresse

59-1 : considère que « le jardin, n'est pas lié à l'opération et se trouve en dehors du terrain affecté à la tour, …… va supprimer la station service » ;

59-2 : se demande « pourquoi réaliser un nouveau jardin alors qu'il y a autour de la Porte de Versailles …. des jardins publics plus grands et plus calmes ».

Commentaires et avis technique de la Ville

59-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'opposition de l'intervenant à la suppression de la station service et à la création du jardin. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thèmes 1.

Observation n° 60
D. CELLIER : adresse non indiquée

60-1 : considère que l'équipement d'intérêt collectif à l'étude , « équipement destinée à la petite enfance d'une capacité de 20 à 30 places réalisé au profit d'une entreprise privée, ….., n'est pas à la hauteur des besoins des jeunes ménages du quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

60-1 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cette observation. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thèmes 1.

Observation n° 61
Mme MEYNIER : sans adresse

61-1 : rappelle « que le PADD de Paris dispose que le secteur de la Porte de Versailles est un point fort de l'économie parisienne dont il convient de renforcer l'attractivité avec pour objectif une meilleure insertion dans le quartier environnant » ;

61-2 : en déduit que « la réelle attractivité du quartier réside dans le développement du parc des expositions en le modernisant, en y ajoutant des salles de conférences et un hôtel pour accueillir les professionnels …… l'ajout d'un immeuble de bureaux au beau milieu de ce parc ne saurait être considéré comme un intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

61-1 la ville confirme cet objectif inscrit au PADD

61-2 : cf. fiche thématique n° 1et 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que la Ville et l'intervenant n'ont pas la même lecture et la même interprétation du PADD. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 62
B. SCHMIDT : adresse non indiquée - 92130 Issy les Moulineaux

62-1 : pense que « les habitants d'Issy les Moulineaux doivent être consultés ….. en particulier les riverains» ;

62-2 : déclare que la tour n'apportera « que des inconvénients, plus de monde dans les transports saturés aux heures de pointe et moins de soleil le matin ».

Commentaires et avis technique de la Ville

62-1 : cf. fiche thématique n° 6 + réponse à l'observation 5-2

62-2 : cf. fiche thématique n° 4 et fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 4, 5 et 6.

Observation n° 63

M. Tristan FLEURQUIN: délégué SOS Paris 15ième

63-1 : retranscrit « ci-dessous, à la demande de ceux qui me l'ont signalé par courriel, les remarques de diverses personnes » ;

63-2 : de François DOURDY, vice-président du 16ième demain « tient à ce que je signale ici son opposition à la tour Triangle » ;

63-3 : de Wilhem MATHON, 46 rue Sainte Anne, 75002 Paris « rentre de Singapour où l'on s'offusque des grands projets parisiens qui d'après eux défigureront notre capitale. Il tient à marquer ici son opposition » ;

63-4 : de Régis de SAVIGNAC, délégué SOS Paris 8ième , 11 rue Vezelay, 75008 Paris signale «trois points principaux : la tour aurait pour conséquence de défigurer tout le quartier et bien au-delà – elle ne permettrait pas de densifier le secteur, contrairement aux apparences, à cause de certaines règles d'urbanisme – elle ne serait pas écologique » ;

63-5 : de Jacques PIERLOT, rue Norvins, 75018 Paris, « considère que cette tour est une atteinte au droit d'enlaidir ce qui est historique ! » ;

63-6 : de Louis WYERS, Issy-les-Moulineaux, « s'oppose aussi à ce projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

63-3 : Il s'agit d'un avis qui n'appelle pas de commentaire technique

63-4 : cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n° 4. En ce qui concerne la densification, comme précisé en réponse à l'observation n°48-1, la densité bâtie reste effectivement modérée à l'échelle de la partie Ouest du Parc des expositions. En revanche, la densité d'usage et l'attractivité du quartier seront accrues.

63-5 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'avis défavorable au projet des personnes citées dans cette observation. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 3 et 4.

Observation n° 64
M. Philippe PRINCE : 5, rue de l'HARMONIE – 75015 Paris

64-1 : s'alarme et demande « les transports, modernisés ces dernières années, sont déjà saturés … les bus sont bloqués dans une circulation immobile, … de plus 9000 personnes rejoindront bientôt le nouveau secteur du Ministère des Armées. Comment sera t-il possible de conserver le fonctionnement normal des transports en commun et maintenir l'intérêt général de ces transports ? » ;

64-2 précise « avec quotidiennement l'ajout de 5000 personnes travaillant dans la tour pour des intérêts privés, l'approche de bus de touristes appartenant à des entreprises privées, déversant des queues de piétons sur les trottoirs et stationnant n'importe où pour les faire descendre de l'autobus pour l'accès au belvédère , le quartier déjà compliqué pour ses habitants deviendra insupportable » ;

64-3 conclut « la saturation des transports en commun et des voies circulables ne saurait contribuer à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

64-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 5

64-3 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note la grande inquiétude de l'intervenant sur les conséquences en matière de transport et de circulation qui résulteraient de la réalisation des projets annoncés. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5.

Observation n° 65
Mme Sandra LEVOYER : 6 cours Saint-Vincent - 92130 Issy-les-Moulineaux

65-1 : écrit « la tour présentée dans ce projet apparaît comme très énergivore et loin de répondre aux enjeux du développement durable tant par sa hauteur que par le matériau choisi » ;

65-2 : déclare « en outre, les impacts prévisibles ne sont pas étudiés ou si peu. Aucune étude d'impact n'a pu être présentée en réunion publique en termes de nuisances, de transports alors que c'est obligatoire aujourd'hui » ;

65-3 : s'inquiète « j'habite Issy-les-Moulineaux et je m'inquiète de l'augmentation du flux de passagers dans le tramway T2 et l'augmentation du trafic routier dans une ville qui est déjà au bord de l'asphyxie automobile d'autant plus avec le projet du Balardgone » ;

65-4 : pense « que ce projet n'ait pas été pensé dans l'optique d'une cohérence territoriale. Ce qui entre en contradiction avec le projet politique affiché de raisonner en intercommunalité et en cohérence avec les projets autour » ;

65-5 : s'interroge « quant à la décision de n'en faire que des bureaux, elle est non seulement éloignée du projet initial mais difficilement compréhensible ! un hôtel près des halles de la Porte de Versailles semblerait largement plus pertinent. A-t-on des études qui montrent que ces bureaux seront attractifs pour être occupés ? Habitant Issy-les-Moulineaux où sont construits des bureaux à profusion sans jamais connaître leur taux d'occupation, je vois beaucoup de locaux à louer » ;

65-6 : s'inquiète « il a été soulevé en réunion publique que le démontage de cette tour n'était pas prévu puisque « les architectes ne construisent pas dans l'optique de démonter ». Certes, mais dans le cas où le bâtiment vieillirait mal ? Qui va gérer ? » ;

65- 7 : demande « j'ai cru comprendre qu'Unibail serait gestionnaire pendant les 80 ans à venir ? combien cette opération rapportera-t-elle à la Mairie de Paris ? combien pour Unibail ? » ;

65-8 : conclut « j'espère que ce projet pourra être changé, amélioré pour un projet élaboré en concertation et aussi en cohérence territoriale avec un objectif affiché de développement durable et utile aux visiteurs du site de la Porte de Versailles, dans l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

65-1 : Observation non étayée d'arguments + cf. fiche thématique n° 4

65-2 : Le projet de construction de l'immeuble Triangle fera l'objet d'une étude d'impact qui sera soumise à avis de l'autorité environnementale (Préfet de la Région Ile-de-France). Le dossier de permis de construire, comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, sera ensuite soumis à enquête publique. A cette occasion, toute personne intéressée pourra consulter ces documents et formuler des observations en conséquence. Cette enquête publique donnera lieu à un rapport du commissaire enquêteur. Les services de la Ville de Paris instruiront ensuite la demande de permis de construire au regard de l'ensemble de ces éléments.

65-3 : cf. fiche thématique n° 5

65-4 : L'opération a été pensée dans une logique métropolitaine : cf. fiche thématique n°1. Il insuffle une dynamique au secteur. Avec le Parc de Expositions, il définira la nouvelle Porte de Versailles. La Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris a lancé une étude de programmation et d'aménagement sur le secteur sud-ouest de Paris 15ème arrondissement qui devrait se dérouler sur les mois à venir. Comme cela a été annoncé à différentes occasions, notamment lors des réunions publiques du projet Triangle au parc des expositions, la Ville

de Paris souhaite mettre en place un comité de site regroupant les villes de Issy-les-Moulineaux et Vanves, la communauté d'agglomération du Grand Paris Seine Ouest et la mairie du 15e arrondissement de Paris, en faisant participer les institutions et principaux acteurs concernés. La mise en place de ce comité de site permettra de partager les éléments de diagnostic et de programme des aménagements prévus dans le secteur élargi, comportant notamment pour Paris la Tour Triangle, la rénovation du parc des expositions, le projet du ministère de la Défense et l'évolution du quartier. De nombreux projets vont venir redéfinir la vocation de ce secteur. Il convient de prévoir les aménagements et les travaux en synergie, notamment sur la question des nuisances et des transports. Parallèlement, la Ville de Paris a commencé une étude, avec l'appui du STIF, spécifique sur les transports ; cf. fiche thématique n° 5 à ce sujet.

65-5 : Bureaux : cf. fiche thématique n° 1
Hôtel : cf. fiche thématique n° 2

65-6 : Le protocole de bail (disponible sur paris.fr/projets urbains à la rubrique Triangle) signé par la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle prévoit des clauses précises quant à l'entretien du bâtiment : cf. fiche thématique n°4

65-7 : C'est la SCI Tour Triangle qui sera le titulaire du bail à construction pendant une durée de 80 ans. Il aura donc la charge de construire le bâtiment, puis de l'exploiter. Le loyer qui sera versé à la Ville de Paris comporte une redevance initiale de 8 M€, une part fixe (2 M€/an) et une part variable. Le plafond du loyer est fixé à 6,365 M€ (avec indexation).
Ce plafond se base sur l' hypothèse d'un loyer de bureaux perçu par le titulaire du bail d'un montant au m² très élevé qui n'a été atteint sur Paris que dans les quartiers les plus renommés et dans les années fastes. Ce mode de calcul a été approuvé par France Domaine qui estime qu'il procède d'une approche raisonnable et prudentielle au regard des perspectives économiques, préservant les intérêts de la Ville. Il a par la suite a été validé par le conseil du patrimoine de la ville de Paris, organisme indépendant composé de personnalités qualifiées (experts juridiques et financiers) présidé par un conseiller d'Etat, puis enfin adopté par le Conseil de Paris.

65-8 : Le projet comporte déjà des objectif de développement durable forts : cf. fiche thématique n° 4
Le projet présenté au stade de la révision simplifiée n'est pas finalisé. Les études doivent se poursuivre en vue du dépôt du permis de construire puis de la réalisation de l'immeuble.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses détaillées apportées par la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5 ainsi qu'à celle sur l'observation 2-3.

Observation n° 66
Olivier de MONICAULT, Président de l'Association SOS Paris
« PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE DE VIE »
103, rue de Vaugirard - 75006 PARIS

66-1 : dépose un courrier en date du 10 décembre 2011, enregistré ci-dessous :

Monsieur le commissaire enquêteur,

D'abord, même en se limitant aux sept points qui justifieraient l'intérêt général pour la commune ou toute collectivité, les conséquences nuisibles de ce projet prédominent :

1) Le renforcement économique de la porte de Versailles devrait se faire en faveur du Parc des Expositions alors qu'il est ici amputé d'une partie du hall principal.
2) La création d'un monument à cet endroit de foire à circulation horizontale est un obstacle.
3) Les équipements d'intérêt collectif (sociaux?) y seraient mal placés.
4) Les bureaux y sont inappropriés alors qu'on y souhaiterait un hôtel et des salles de congrès.
5) La liaison urbaine nouvellement créée entre les communes avec le T2 sera sur-saturée.
6) La requalification de la rue Ernest Renan : il suffit d'échoppes dans l'esprit des foires!
7) Le remplacement du poste à essence par un jardin public est incontestablement un geste écologique. Cependant, cette contribution, dérisoire, est en dehors de la zone concernée.

Ensuite, il est bien d'autres points nuisibles qui mériteraient une étude complémentaire. Ceux-ci sont, par exemple, la soumission à la finance avant toute étude économique, le bail à construction auquel on ne peut accorder de confiance, la hauteur abusive à proximité de la tour Eiffel, l'absence de consultation des communes limitrophes, l'impossibilité de respecter les normes environnementales ...

Face à l'importance de tant de nuisances dont l'étude complète n'a pas été totalement réalisée, je vous demande de prolonger cette enquête afin que le public puisse encore s'exprimer au-delà des fêtes de fin d'année.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma haute considération.

Commentaires et avis technique de la Ville

66-1 :

Point 1 : cf. fiche thématique n° 2
Point 2 : cf. fiche thématique n°1
Point 3 : les équipements seront placés au niveau du rez-de-chaussée, d'un accès très simple : cf. fiche thématique n° 1
Point 4 : cf. fiche thématique n° 2
Point 5 : cf. fiche thématique n° 5
Point 6 : Le projet ne se limite pas à la requalification de l'avenue Ernest Renan avec des commerces
Point 7 : l'aménagement du jardin fait partie de l'opération Triangle : cf. fiche thématique n° 1

Sur les points suivants :
- concertation avec les communes riveraines : cf fiche thématique n°-6,
- impact sur le paysage :cf fiche thématique n°3
- Cf. aussi les réponses déjà apportées à plusieurs observations précédentes sur les compléments d'études qui seront réalisées au niveau du permis de construire et seront à nouveau soumis à une enquête publique. De ce fait prolonger la présente enquête n'aurait pas répondu à l'observation La prorogation d'une enquête publique est une compétence propre du commissaire enquêteur qui n'a pas été mise en œuvre en l'espèce .

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a bien noté les préoccupations de l'Association et l'avis globalement défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous l'ensemble des 6 thèmes ainsi qu'à celle sur l'observation 2-3.

Le commissaire enquêteur avait bien noté la demande de prolongation de l'enquête ; il n'a pas estimé nécessaire de satisfaire cette demande après avoir constaté :

- que si l'affluence était particulièrement soutenue aussi bien pendant et en dehors des permanences (à l'exception de la première), l'accès au registre n'a jamais été impossible du fait qu'une bonne partie du public est arrivé avec sa contribution écrite, qu'il a inséré lui-même dans le registre, ou remise au commissaire enquêteur en cas d'affluence, contribution insérée par la suite par ce dernier dans le registre.
- que la demande portait sur des points qui pour certains sont en dehors du champ de l'enquête ou seront à aborder lors de la prochaine enquête publique relative au permis de construire si la révision simplifiée est adoptée.

D'autre part, le commissaire enquêteur a estimé que, compte-tenu de la large concertation ayant eu lieu en amont de cette enquête *(cf. thème 6)* et des avis exprimés, lors de cette enquête, jusqu'à la date limite de décision d'une prolongation éventuelle (au moins 8 jours), une prolongation n'apporterait pas de nouveaux éléments favorables ou défavorables au projet par rapport à ceux déjà connus et clairement exprimés.

Une réponse sur ma décision de non prolongation a été faite au délégué SOS Paris 15$^{\text{ième,}}$ lors de la permanence du 14 décembre 2011.

<u>Observation n° 67</u>
A. BOURDIN : adresse non indiquée - 92130 Issy-les-Moulineaux

67-1 : considère « la procédure de révision simplifiée du PLU n'est pas adaptée car il existe un projet général concernant toute la ville. …. Clichy-Batignolles - Massena-Bruneseau - Porte de Versailles - *et bientôt* Porte de la Chapelle - Porte de Montreuil - Bercy-Charenton. …. ces procédures de révision simplifiées ne sont pas décorrélées : elles montrent au contraire qu'il existe un projet directeur global, de constructions de tours sur le pourtour de Paris. Pour ce type de projet, impactant en profondeur la physionomie de Paris, seule une modification du Plan Local d'Urbanisme est adaptée » ;

67-2 : déclare « la procédure de révision simplifiée du PLU n'est pas adaptée car elle écarte de fait la moitié des riverains du processus d'enquête … Isséens et Vanvéens » ;

67-3 : écrit « la Mairie justifie l'intérêt général notamment par la liaison urbaine entre Paris et les communes limitrophes. Mme Hidalgo a affirmé lors de la réunion publique du 1er septembre 2011 (compte-rendu officiel) : *« Paris n'est plus enfermée à l'intérieur de son périphérique. La ville doit développer les liens avec* ses *voisins. Il est désormais question pour cette communauté métropolitaine de partager une vision commune du territoire »*. Il y a ici une contradiction fondamentale entre le discours officiel tenu par la Mairie de Paris et le formalisme choisi : un des arguments d'intérêt général défendu par les élus est contredit par les faits » ;

67-4 : estime « l'intérêt général n'est pas valable …… car il va annihiler deux intérêts généraux bien plus importants :

67-4-1 : le bon fonctionnement du Parc des Expositions : ce parc génère des revenus très importants pour les communes et une activité économique très forte. Or l'opération Triangle va supprimer une aire logistique du hall 1 (création d'un parc), elle va détruire une partie du hall 1, le plus grand du parc et elle va littéralement couper en deux le parc des Expositions, empêchant tout projet cohérent de développement de ce parc.

67-4-2 : l'image générale de Paris : ce qui intéresse les touristes qui visitent Paris, c'est de voir des monuments qu'ils ne voient nulle part ailleurs (Tour Eiffel, immeubles haussmanniens, Centre Pompidou, skyline de Paris...). En tant que bâtiment, la Tour Triangle n'a rien d'innovant (plateaux délimités par des baies vitrées) … Mais en plus de ne pas être innovante, elle va détruire un élément du patrimoine commun à savoir la skyline / physionomie de Paris. Par une perte de son attrait et de sa spécificité, les impacts sur les revenus touristiques peuvent être considérables. Paris rapporte aujourd'hui à elle seule plus de la moitié des recettes touristiques (excédent 13 milliards d'euros en 2007) à côté desquelles les 5000 bureaux font bien pâle figure » ;

67-5 : conclut « un intérêt général qui détruit des intérêts généraux plus importants n'est plus un intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

67-1 : cf. fiche thématique n° 1

67-2 et 3: cf. fiche thématique n° 6

67-4-1 : cf. fiche thématique n°2.

67-4-2 :
Attractivité touristique cf. fiche thématique n° 1
Paysage urbain : cf. fiche thématique n° 3

67-5 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 6.

Observation n° 68
Mme Talila LYSENSOONE : habitante d'Issy-les-Moulineaux

68-1 : pense « que le projet de la Tour Triangle n'est-pas un projet d'intérêt général » et explicite son affirmation (68-2 à 68-5)

68-2 : « un immeuble de bureaux est il d'intérêt général ? Je pense que non … Mme Anne Hildago ne semble, elle-même, pas tout à faire sûre que des immeubles de bureaux privés soient d'intérêt général. Dans une interview qu'elle a accordée au JDD du 10 septembre 2011, elle répond ainsi à une question d'un journaliste qui portait sur le projet de Balard : Extrait de l'ITV : *Le ministère de la Défense vient d'enclencher une "procédure de déclaration de projet", qui permet à l'Etat de modifier seul le PLU pour des projets d'intérêt général. Qui aura le dernier mot? Cette procédure agressive nous laisse dubitatifs. A l'évidence le Pentagone français est d'intérêt général. Mais une opération de 500 logements l'est tout autant. Les 90.000m^2 de bureaux privés, que le ministère de la Défense prévoit de construire à l'emplacement du garage à bus pour financer son projet, sont-ils d'intérêt général? J'en doute. In fine, l'Etat peut essayer de passer en force, mais il ne peut pas sortir du cadre réglementaire. Je rappelle que le maire de Paris a le pouvoir d'urbanisme »;*

68-3 : « amputer le parc des expositions est il d'intérêt général ? Je pense que non : le fait d'amputer le hall 1 pour construire la tour triangle réduit la capacité d'accueil du parc des expositions de la porte de Versailles. Certaines manifestations vont déserter le parc de Versailles parce que la surface d'exposition ne sera pas assez grande … Il est d'intérêt général que le parc ait un grand hall qui puisse accueillir des grandes expositions comme c'est la cas actuellement avec le hall 1 » ;

68-4 : « densifier le quartier de la Porte de Versailles est il d'intérêt général ? Je pense que non : le fait de construire une tour de 90 000 m^2 va engendrer de nombreuses difficultés pour les riverains de Paris, de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux. Les transports seront saturés …. D'autre part, la construction de la Tour Triangle va avoir un impact sur les fondations des immeubles alentour » ;

68-5 : « selon la Mairie de Paris, le projet de la Tour Triangle est d'intérêt général, alors pourquoi la communication sur ce projet a été effectuée de manière si discrète ? Isséenne, j'ai pu constater que les riverains de la ville d'Issy-les-Moulineaux n'ont pas été informés ou très peu » ;

68-6 : conclut « je pense que le projet de Tour Triangle n'est pas d'intérêt général. Modifier le plan local d'urbanisme pour ce projet, serait une grande erreur urbanistique et politique. Pourquoi gâcher tout cela avec un projet de tour comme il en existe des centaines d'autres dans le monde ? ».

Commentaires et avis technique de la Ville

68-2 : cf. fiche thématique n° 1.
En outre, l'amalgame ne peut être fait entre le projet Triangle et les immeubles de bureaux de Balard qui ne sont pas dans la même situation urbaine ; le premier projet est en outre implanté sur une parcelle marginale détachée du Parc des expositions et participera à la redynamisation de son image (cf fiche thématique n°2) et le second prend la place d'un garage à bus devant permettre de libérer un site sur lequel était prévue la construction de 500 logements dont 50% de logements sociaux.

68-3 : cf. fiche thématique n° 2

68-4 : Transports : cf. fiche thématique n° 5
Intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
Densité : cf. réponse à l'observation n°48-1

Fondations des immeubles alentours : Les projets de cette nature sont conçus, construits et contrôlés par les professionnels du bâtiment les plus compétents et les plus expérimentés. Le projet est conçu par le Bureaux d'études Structure Setec TPI qui a l'expérience de nombreuses tours à la Défense et dans le monde. Le Bureau de Contrôle est la société Socotec qui a vérifié et contrôlé une grande partie des tours de la Défense. Les entreprises de constructions ne sont pas encore désignées à ce stade. L'impact du bâtiment sur les immeubles avoisinants fait l'objet d'études et de contrôles permanents en phase de conception et en phase de réalisation. A tous les stades de développement, il est vérifié qu'aucun désordre ne pourra se transmettre à des bâtiments avoisinants. Enfin, il est rappelé que pour protéger les intérêts de l'ensemble des parties et déterminer de manière contradictoire les éventuels impacts du chantier sur les bâtiments voisins, le maître d'ouvrage prévoit une procédure de référé préventif avant le début des travaux.

68-5 : cf. fiche thématique n° 6 + réponse à l'observation 5-2

68-6 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous l'ensemble des 6 thèmes.

Observation n° 69
M. Patrice MAIRE : Président de l'association Monts 14,79 rue Daguerre – 75014 Paris

69-1 : écrit « le déroulement de l'enquête publique est peu satisfaisant …. la publicité est mal faite. Les petits panonceaux n'éveillent pas l'attention » ;

69-2 : dépose « au nom de l'association MONTS 14 une pétition contre la tour Triangle, avec pour thèmes : elle n'apporte rien au Parc des expositions, elle nuit au quartier et à l'image de Paris, elle est imposée de façon peu démocratique. Elle comporte 111 pages, soit un millier de signatures ».

Pour la pétition, voir C2 au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Commentaires et avis technique de la Ville

69-1 : Sur l'enquête publique : 5 permanences - dont une le samedi - ont été organisées, ce qui est classique pour une telle enquête. Elles ont permis au public de rencontrer le commissaire enquêteur et de se renseigner si nécessaire. Les registres ont été mis à disposition du 17 novembre au 20 décembre 2011 pour y laisser tout commentaire. Il était aussi possible de s'exprimer par courrier. L'ensemble de ce dispositif a fait l'objet d'une information sur le site paris.fr, par voie d'affichage (affiches de taille format A2 = 42 x 59,4 cm), par une publication à deux reprises dans les journaux Le Parisien (édition Paris), Libération, La Croix et auprès mairies limitrophes. L'annonce de l'enquête publique a également été faite sur 13 panneaux lumineux du 15e arrondissement du 31/10/2011 au 20/12/2011.

Les panneaux affichés dans Paris ont le même format pour toutes les enquêtes publiques dans Paris En outre le nombre d'observations reçues montre que cette enquête ne peut pas être qualifiée de confidentielle.

69-2 :
Apport au Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
Apport au quartier et image de Paris : cf. fiche thématique n° 1 et 3
Concertation : cf. fiche thématique n° 6

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la Ville sur le déroulement et la publicité de l'enquête. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 6.

REGISTRE N°3 : 30 0BSERVATIONS

Observation n° 70
M. Richard KAUSCH : 1 square Auguste Chabrières – 75015 Paris

70-1 : déclare « le seul chiffre de la surface de bureaux prévus dans cette tour condamne sans discussion ce projet totalement à l'opposé des nécessités actuelles : ces 80 000 m^2 de bureaux qualifiés … s'ajouteront bientôt aux autres milliers de m^2 de bureaux vides, quand dans le même temps s'accroît jusqu'à l'explosion la demande d'habitat » ;

70-2 : demande « que devient dans ce projet coup-d'état le Parc des Expositions ? Plusieurs salons d'importance économique et sociale s'y déroulent, qui se trouvent maintenant relégués ou menacés de l'être bientôt » ;

70-3 : considère « cette tour est symbolique de l'arbitraire des promoteurs et du mépris des élus pour les citoyens … : aucune enquête de bien public n'a été effectuée auprès des habitants d'Issy-les-Moulineaux » ;

70-4 : conclut « en tant que citoyen averti des difficultés qui sont devant nous … , je demande le réexamen du caractère prétendu d'intérêt général du projet et en conséquence l'abandon de ce projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

70-1 : cf. fiche thématique n° 1

70-2 : cf. fiche thématique n° 2

70-3 : cf. fiche thématique n° 6 + réponse à observation 5-2
Triangle est un projet d'intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
Participation des habitants d'Issy-les-Moulineaux : cf. fiche thématique n° 6

70-4 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 6.

Observation n° 71
M. Daniel NAMIAT : 96 rue Lecourbe – 75015 Paris

71-1 : écrit « la politique de localisation des bureaux en Ile de France vise à installer les espaces … plutôt en banlieue … la nécessite de 88000 m² supplémentaire n'est pas prouvé » ;

71-2 : estime « 200 places de stationnement sont notoirement insuffisants pour 5000 emplois …. besoin d'environ 1000 places » ;

71-3 considère « le projet d'urbanisme global n'est pas décrit …. il faudrait présenter un schéma général d'urbanisme pour la Porte de Versailles sans se limiter à la Tour, qui n'est qu'un élément partiel » ;

71-4 estime « qu'une tour de cette hauteur et de cette ampleur devrait être érigée sur une esplanade de grande dimension, pas au bord d'une rue » ;

71-5 déclare « les besoins du Parc sont pour de l'hôtellerie et des salles de congrès, non prévus par le projet » ;

71-6 : explique « 5000 emplois nécessite une logistique particulière …, transport, … les 2 lignes de tramway et la ligne 12 du métro sont actuellement saturées et en supporteront pas à la fois l'arrivée du Ministère de la Défense et la Tour Triangle » ;

71-7 : considère que « le refus de construire une ligne de petite ceinture à grand débit devrait entrainer l'abandon de projets d'envergure ».

Commentaires et avis technique de la Ville

71-1 : cf. fiche thématique n° 1

71-2 : cf. fiche thématique n° 5

71-3 : Vision globale d'urbanisme : cf. réponse à l'observation n°65-4

71-4 : cf. fiche thématique n°1 et n° 3. L'édification d'un immeuble de grande hauteur sur une esplanade de grande dimension ne permettrait pas une bonne insertion dans le tissu urbain. En particulier, la façade de Triangle, implantée le long de l'avenue Ernest Renan, s'inscrit dans une continuité avec l'axe des voies Vaugirard – Ernest Renan. Néanmoins, deux petites esplanades sont prévues. La forme biseautée de Triangle en sa pointe Sud permet de dégager une petite esplanade face au boulevard périphérique, à même de favoriser la mise en valeur des espaces sous-jacents à cet ouvrage. Par ailleurs, le projet nécessite également la création d'une petite esplanade au Nord de son emprise afin de conserver un espace dégagé à l'entrée du Parc des expositions.

71-5 : cf. fiche thématique n° 2

71-6 : cf. fiche thématique n° 5

71-7 : Desserte : cf. fiche thématique n°5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 5.

Observation n° 72
Mme Hélène LONGPRE : 22 rue de Chambéry – 75015 Paris

72-1 : conteste « l'intérêt général de la Tour Triangle ….. cette Tour est un projet privé du promoteur Unibail qui n'apporte pas de services de proximité, et tous les petits commerces dans un tissu urbain déjà saturé, vont se trouver spoliés de leur potentiel » ;

72-2 : s'inquiète « de l'impact réel que ce gratte-ciel provoquera sur le paysage urbain parisien. Depuis les berges de la Seine, la vision de ce gratte-ciel défigure de manière évidente la ligne d'horizon composée de chefs-d'œuvre dont on retiendra particulièrement Notre-Dame, et la Sainte-Chapelle, le Louvre, le palais de l'Institut, l'Hôtel des Invalides, la Place de la Concorde, l'Ecole Militaire, la Monnaie, le Grand Palais des Champs-Elysées, la tour Eiffel, le Palais de Chaillot. Une étude d'ICOMOS, organisme de contrôle en matière patrimoniale, ou d'un autre organisme indépendant, doit être demandée pour évaluer la menace que représente la Tour triangle sur l'intégrité du site » ;

72-3 conclut « à ceux qui …… soutiennent que la Tour Eiffel était également critiquée au moment de sa construction, il faut répondre que la Tour Eiffel est un monument témoignage des grandes expositions universelles et une prouesse technique alors que la tour Triangle n'est pas une construction innovante : Une structure d'acier aux murs de verre conforme à l'archétype de la tour Nord américaine exportée dans le monde entier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

72-1 : cf. fiche thématique n° 1

72-2 : La Ville de Paris a rencontré le Service Territorial d'Architecture de Paris (STAP) en charge du patrimoine bâti parisien pour analyser l'impact de ce bâtiment dans les grandes perspectives parisiennes et métropolitaines : cf. fiche thématique n° 3

73-3 : Innovation architecturale : cf. réponse à l'observation n° 22-3
Innovation environnementale : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 73
M. Jérôme LONGPRE : Laval, Québec, Canada

73-1 : s'oppose « à cette tour. Il ne faut pas enlaidir le paysage urbain parisien »

Commentaires et avis technique de la Ville

73-1 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 74
Mme Nathela LAGUIDZE : 17 rue Javel – 75015 Paris

74-1 : déclare « pourquoi changer l'image de Paris ? c'est inacceptable. Il faut étudier l'exemple de Saint-Petersbourg en Russie. Le projet de Tour Gazprom a finalement été rejeté »

Commentaires et avis technique de la Ville

74-1 : cf. fiche thématique n°3. Triangle constitue une réponse spécifique au contexte de la Porte de Versailles. Le projet est difficilement comparable à celui évoqué.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 75
Mme Lydia BRAUN : 211 rue de la Convention – 75015 Paris

75-1 : considère « la ligne 12 est déjà très encombrée … prenez le métro entre 18h30 et 20h30- sans parler des jours de salons – Non à la Tour Triangle»

Commentaires et avis technique de la Ville

75-1 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 6.

Observation n° 76
M. Laurent BABEY : sans adresse

76-1 : écrit « l'accès actuel du Parc est saturé ….. l'adjonction du « pentagone » et l'arrivée du nombre important d'occupant à usage de bureaux saturera le quartier » ;

76-2 :s'inquiète « de l'engorgement du réseau d'eau par les adjonctions de réseau privé » ;

76-3 : estime que « l'homogénéité architecturale du site … sera compromise par cet IGH » ;

76-4 : s'inquiète « à l'échéance du bail, la collectivité publique aura en charge ce projet et donc les impôts locaux augmenteront » ;

76-5 : conclut «absence de lien entre la réalisation de ce projet avec l'intérêt général de la ville de Paris et des communes limitrophes » ;

76-6 : ajoute « l'attractivité du Parc passe par un renforcement des capacités d'accueil, …., une rénovation complète des bâtiments plutôt que la construction d'un IGH à finalité privatif ».

Commentaires et avis technique de la Ville

76-1 : cf. réponse à l'observation n° 48-1

76-2 : cf. fiche thématique n° 4

76-3 : cf. fiche thématique n° 3

76-4 : A l'issue du bail, la Ville récupère la pleine propriété de l'immeuble, mais aussi les revenus induits. Conditions d'entretien : cf. fiche thématique n° 4

76-5 : cf. fiche thématique n° 1

76-6 : cf. fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 4 ainsi que celle faite sur l'observation 31-4 pour l'item 76-2.

Observation n° 77
Mme Monique DELMAS : 9 rue Ernest. Renan – 92130 Issy-les-Moulineaux

77-1 : déclare « je suis contre la tour triangle » ;

77-2 : explique la 1ière raison « elle est contraire à l'intérêt général, c'est la société privée UN1BAIL qui sera la seule bénéficiaire de cette opération financière. Pourquoi construire des milliers de mètres carrés de bureaux alors qu'il y en a des milliers vides à louer dans Paris et la première couronne ? » ;

77-3 : explique la 2ième raison « la tour triangle ne présente aucun intérêt touristique pour Paris. Elle le défigurera. Les étrangers viennent visiter une capitale qui a un passé historique, ceux qui veulent voir des capitales neuves vont à Dubai ou en Malaysie où les tours ne sont pas de 180 m mais de 1000 m ! » ;

77-3 regrette « que les Isséens n'aient pas été consulté ».

Commentaires et avis technique de la Ville

77-2 et 3: cf. fiche thématique n° 1+ réponse à observation 2-3

77-3 : cf. fiche thématique n°6 + réponse à observation 5-2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 6.

Observation n° 78
Jean-Paul WIDMER : 5 Villa Haussmann - 92130 Issy-les-Moulineaux

78-1 : écrit « j'émets un avis très défavorable à l'implantation de la Tour Triangle dans le sud du XV arrondissement de Paris à proximité immédiate de ma ville de résidence » ;

78-2 : affirme « cette construction gigantesque va avoir pour conséquence une augmentation considérable du trafic dans une zone déjà particulièrement saturée tous modes de transport confondus. Le Périphérique est bouché, le T2 et le T3 sont complets aux heures de pointe. Aucune étude prospective sérieuse n'a été présentée » ;

78-3 : constate « aucune réunion publique n'a été organisée à Issy les Moulineaux et les habitants n'ont pas été officiellement consultés alors qu'ils seront concernés directement par les nuisances de cette tour. Ce manque de concertation est susceptible de justifier un recours au tribunal administratif » ;

78-4 : déclare « les éléments du dossier permettent d'affirmer que la Tour Triangle ne respecte pas les résolutions du « Grenelle II » de l'environnement en matière thermique ».

Commentaires et avis technique de la Ville

78-1 : avis subjectif n'appelant pas de commentaire

78-2 : cf. fiche thématique n° 5

78-3 : cf. fiche thématique n° 6 + réponse à observation 5-2

78-4 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 4, 5 et 6.

Observation n° 79
Madame Dominique GILLET : 1 square Auguste Chabrières - 75015 Paris

79-1 : écrit « je tiens à faire savoir à quel point je suis hostile à ce projet » ;

79-2 : explique « il me semblait qu'avec la crise générale et plus particulièrement la crise énergétique mondiale, ce genre de projet serait abandonné comme cela a été le cas dans plusieurs autres pays, à Moscou ou à Londres par exemple... » ;

79-3 : déclare « les tours sont particulièrement énergivores climatisation, ascenseurs, etc.. et tous les gestionnaires soucieux de l'intérêt général sont passés à autre chose. Je n'ai pas vu que l'efficacité thermique de ce projet ait été évaluée correctement. Ne pas prendre en compte les ascenseurs pour évaluer les besoins énergétiques du bâtiment me semble également bien curieux... Que représenteront dans quelques années les normes de 2011? » ;

79-4 : indique « au moment où d'autres projets du même genre sont abandonnés, je ne comprends pas cette obstination …. Il m'apparaît particulièrement inopportun de construire plus de 80 000 m2 de bureaux dans un arrondissement où plus de 26000 m² de bureaux sont inoccupés depuis plusieurs années » ;

79-5 : s'inquiète « pour la santé publique : les turbulences dues à cette tour vont transformer les rues Desnouettes et de Vaugirard en corridors glacés où les vents vont s'engouffrer et la climatisation va éparpiller dans tout le secteur microbes, virus et autres miasmes véhiculés par ce système » ;

79-6 : pense que « l'ombre portée …. va plonger dans l'obscurité une grande part des environs tout ou partie de la journée » ;

79-7 s'inquiète « également pour les transports en commun : les 2 trams, les autobus et la ligne 12 sont déjà saturés, surtout en période de « grand salon ». Rien ne semble avoir été prévu. Les embouteillages sont quotidiens … Où les employés travaillant dans la tour se gareront-ils ? Comment se rendront-ils à leur travail ? » ;

79-8 : pense que « les travaux vont engendrer une pagaille monstre » ;

79-9 : ne souhaite pas « faire supporter à nos descendants la charge de notre folie des grandeurs : au bout de 30 ans maximum, ces bâtiments sont complètement désuets, hors normes. Il faut alors les rénover, voire les abandonner et Unibail fera un cadeau empoisonné à la Ville de Paris en en faisant « don » au bout de 80 ou 90 ans . Qui paiera alors pour la détruire? » ;

79-10 : s'étonne « que les Isséens n'aient pas été consultés sur ce projet qui va leur causer tant de nuisances. Loin de relier la banlieue 'à Paris, cette tour va être comme un mur et accentuer le clivage. Pourquoi alors parler du « Grand Paris ? » ;

79-11 : écrit « Paris est aussi une capitale touristique et je crains que cette horrible verrue ne fasse fuir nos visiteurs. Il se dit déjà que la plus belle vue de Paris est celle du haut de la tour Montparnasse « parce que c'est le seul endroit d'où on ne la voit pas » ;

79-12 : conclut « je pense que cette tour, loin de servir l'intérêt général, sera une source de nuisances pour toute la population des environs … que ce n'est qu'une opération financière, de « prestige » pour certains et que les Parisiens devront, de plus, payer pour s'en débarrasser quand elle sera devenue obsolète. C'est pourquoi je demande que ce projet soit abandonné ».

Commentaires et avis technique de la Ville

79-2 : L'un des objectifs du projet consiste à développer l'attractivité économique du secteur et l'activité économique.

79-3 : cf. fiche thématique n° 4. Le porteur de projet précise qu'effectivement, la règlementation ne prend pas en compte la consommation des ascenseurs. Ce n'est pas parce que leur consommation n'est pas prise en compte par la réglementation qu'elle ne fait pas l'objet d'une attention toute particulière. Les fabricants suivent l'évolution des objectifs de certifications et développent de nouveaux matériels qui sont de plus en plus économes en énergie. Les systèmes récents sont dits régénératifs. Il s'agit d'utiliser la motorisation de la cabine en génératrice pour réduire sa vitesse. L'énergie ainsi capturée pendant les phases de freinage peut alors être récupérée et réinjectée dans le réseau électrique pour d'autres usages.
Par ailleurs, aujourd'hui, des variateurs de fréquence diminuent le niveau des vitesses de démarrage (période où l'ascenseur a besoin d'une plus grande énergie) par rapport aux anciens systèmes et les nouveaux systèmes de gestion de trafic permettent une réduction du nombre de démarrages et une optimisation des déplacements des cabines.

Une attention particulière est portée à la limitation des consommations non utiles. Ainsi, par exemple, l'éclairage des cabines est arrêté lorsque la cabine est inoccupée. La décoration des cabines est étudiée également sous un angle d'économie puisque les matériaux légers sont privilégiés afin de limiter l'énergie nécessaire à tous ses déplacements.

79-4 : Le 15ème arrondissement fait partie des secteurs qui offrent les plus faibles taux de bureaux vacants : cf. fiche thématique n° 1

79-5 et 6 : cf. fiche thématique n° 4

79-7 : cf. fiche thématique n° 5

79-8 : cf. fiche thématique n° 4

79-9 : cf. fiche thématique n° 4 sur l'entretien du bâtiment et réponse à l'observation n°2-3 sur les conditions financières du bail.

79-10 : cf. fiche thématique n° 6

79-11 : cf. fiche thématique n° 1.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la Ville et de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4, 5 et 6.

Observation n° 80
M. Sylvain DAVID : 42 rue Oradour sur Glane – 75015 Paris

80-1 : se demande « pourquoi faire autant de parking dans une politique de transport collectif ? »

80-2 : se déclare outré par l'absence « de services publics dans la Tour (Poste, bibliothèque, service de Police, …..) »

Commentaires et avis technique de la Ville

80-1 : cf. fiche thématique n° 5

80-2 : Le projet Triangle est un projet privé. Il n'offre pas de service public. En revanche, deux équipements d'intérêts collectifs sont prévus : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cette observation (trop de parkings, pas assez de services publics). Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 5.

Observation n° 81
M. Jacques BARET : adresse non indiquée

81-1 : écrit « ce projet va générer des mouvements de personnes considérables. Il a été précisé que les transports en commun (métro et tramway) devraient pouvoir les absorber en augmentant les fréquences si nécessaire, mais cela reste à démontrer » ;

81-2 : estime que « le problème de la circulation n'est pas abordé si ce n'est pour dire qu'on prévoit des parkings dans la tour. Et c'est bien là le problème car qui dit possibilité de stationner dit afflux de véhicules sur une voirie qui est déjà saturée … On se dirige donc vers une asphyxie de tout le quartier et une très forte augmentation de la pollution. Ceci entrainera des nuisances considérables pour les résidents sans parler des pathologies liées à la pollution : asthme, allergies, ……Manifestement les autorités n'ont pas pris la mesure des conséquences de ces projets » ;

81-3 : conclut « l'installation des services de la défense nationale étant inexorable car indispensable à leur regroupement, il est hors de question d'ajouter une tour avec des milliers de m² de bureaux. Ou alors il faut doubler le périphérique en hauteur dans cette zone avec des accès directs à ces sites ! ».

Commentaires et avis technique de la Ville

81-1 : cf. fiche thématique n° 5

81-2 :
stationnement et flux :cf. fiche thématique 5
pathologies : cf. fiche thématique n° 4

81-3 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5.

Observation n° 82
Mme PONCHAUX : adresse non indiquée

82-1 : déclare « pourquoi le terrain serait-il vendu au « franc symbolique » et la déconstruction de cette tour serait-elle à la charge des parisiens dans des dizaines d'années ? » ;

82-2 : écrit « projet dénué de sens, à l'heure des économies d'énergie, quand on sait que les tours sont énergivores » ;

82-3 : demande « pourquoi démolir des halls du Parc …… alors qu'un rapport d'audit stipulait qu'il était presque trop petit mais nécessaire dans Paris » ;

82-4 : estime « la porte de Versailles est déjà saturée lors des salons. Avec l'arrivée de la DGA à Balard, ce sera pire encore et invivable avec la Tour » ;

82-5 : ajoute « lors de fortes pluies …. caves inondées du fait des canalisations d'eaux usées trop petites. Avec l'arrivée de milliers de personnes ce sera pire encore et nécessitera de lourds investissements non prévus et qui seront à la charge des parisiens » ;

82-6 : n'accepte pas « que le quartier soit dans l'ombre pendant quelques heures dans la journée » ;

82-7 : conclut « il y a des milliers de m² de bureaux libres dans Paris, ce projet est tout à fait contraire à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

82-1 : Le terrain doit faire l'objet d'un bail. Il n'est donc pas vendu et encore moins à l'euro symbolique.
Entretien du bâtiment : cf. fiche thématique n° 4
Montage financier : cf. réponse à l'observation n° 2-3

82-2 : cf. fiche thématique n° 4

82-3 : cf. fiche thématique n° 2

82-4 : densité : cf. réponse à l'observation n° 48-1.
Flux de véhicules : cf. fiche thématique n° 5

82-5 et 6: cf. fiche thématique n° 4

82-7 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5 ainsi que celle faite sur l'observation 31-4 pour l'item 82-5.

Observation n° 83
M. Olivier RIGAUD : Vice-président de l'association « JEUNES PARISIENS DE PARIS », chez M. Philippe PRINCE, Président, 5 rue de l'Harmonie – 75015 Paris

Voir A1 au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 84
Mme Henriette DEVILLERS : 40 boulevard Lefebvre – 75015 Paris

84-1 : constate que « la venue de la Tour va apporter plus de 5000 utilisateurs », ….. et la venue du Ministère de la Défense encore plus de 5000 usagers supplémentaires …. la ligne 13 est déjà totalement saturée » ;

84-2 : en déduit qu'il « est totalement irresponsable de mettre le projet « Herzog » à exécution avant d'avoir repensé TOTALEMENT l'infrastructure TRANSPORTS ».

Commentaires et avis technique de la Ville

84-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'inquiétude de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 5.

Observation n° 85
M. Christian GREZES : 43 rue Henri Tariel – 92130 Issy-les-Moulineaux

85-1 : considère que « l'information et la consultation des habitants d'Issy a été beaucoup trop insuffisante » ;

85-2 : « ce projet affaiblit le Parc des Expositions ….. il ampute son territoire au profit d'une activité de bureaux sans aucune synergie »

Commentaires et avis technique de la Ville

85-1 : cf. fiche thématique n° 6

85-2 cf. fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis sur le projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 6.

Observation n° 86
C. LOPES : adresse non indiquée

86-1 : écrit « toutes les raisons citées concernent un projet d'ordre privé » ;

86-2 : précise « en tenant compte des communes voisines et de la Défense, facilement et rapidement accessible avec le tramway T2, l'offre en bureaux est déjà considérable, cette tour ne peut pas être considérée comme un objectif d'intérêt général au niveau de la métropole » ;

86-3 : déclare « le rapport entre le loyer accordé par la mairie de Paris et les bénéfices qui seront réalisés par la société privée gérante est d'environ 1 à 10 pendant la durée du bail. Compte tenu des normes liées au plan climat, qui vont évoluées au cours de la durée du bail (80 ans), la tour devra être normalisée au moins une fois, mais à la fin du bail, est-ce que les Parisiens d'alors devront la remettre en état ou devront-ils la détruire à leur frais sachant que le coût de déconstruction est plus élevé que le coût de construction ? » ;

86-4 : conclut « nous demandons la suppression de la révision simplifiée du PLU …. nous demandons une modification générale du PLU ».

Commentaires et avis technique de la Ville

86-1 , 2 et 3 et 4: cf. fiche thématique n° 1 + réponse à l'observation 2-3 sur le bail à construction

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 1 ainsi que celle faite sur l'observation 2-3 pour l'item 86-3.

Observation n° 87
S. SUNNY : adresse non indiquée

87-1 : déclare « considérant l'accueil de 5 000 emplois sur un pôle desservi par les transports en commun : les moyens de transport, modernisés ces toutes dernières années, sont déjà saturés. Les salons sont appelés à se multiplier et à se développer, comment procéder pour conserver le fonctionnement normal des transports en commun et maintenir l'intérêt général de ces transports ? avec l'ajout de 5 à 6000 personnes travaillant dans la tour pour des intérêts privés, le quartier deviendra insupportable pour ses habitants » ;

87-2 : conclut « la saturation des transports en commun ne saurait contribuer à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

87-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'inquiétude de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 1, 4 et 5.

Observation n° 88
M. Eric CELLIER : adresse non indiquée

88-1 : déclare « il y a création de 88.000 m^2 de bureaux par une entreprise privée pour des entreprises privées pour y accueillir 5.000 employés. Le fait de déplacer des employés d'un point à un autre ne constitue pas un intérêt général » ;

88-2 : poursuit « pour construire la tour, une partie du hall 1 sera détruit le réduisant de 7 000 m², le seul hall à avoir une surface importante sans poteau. Tout cela entrainera un risque économique certain pour l'avenir du Parc et cela ne va pas dans le sens de l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

88-1 : cf. fiche thématique n° 1

88-2 : cf. fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 89

B. CELLIER : adresse non indiquée

89-1 : écrit « un côté de l'avenue est occupée par les rails du tramway … , l'autre côté de l'avenue sera occupé par les commerces en rez-de-chaussée de la tour. En termes de géomarketing, la fonction « *objectif»* intègre la notion de distance séparant les consommateurs aux emplacements potentiels des points d'offre ainsi que la mesure de leur attractivité. Elle quantifie donc l'accessibilité globale des points d'offre vis-à-vis des clients ou bien encore une mesure de la viabilité économique des emplacements » ;

89-2 : en déduit « seuls les occupants de la tour pourront éventuellement utiliser ces commerces, ils ne sont pas de proximité pour les habitants du quartier et de ce fait ces commerces ne participent pas à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

89-1 et 2 : contrairement à des rails de train, ceux du tramway ne constituent pas un obstacle. La présence du terminus du T2 ne nuit pas à la fréquentation des commerces par les personnes qui ne travaillent pas dans Triangle. Au contraire, elle peut même y contribuer.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 3.

Observation n° 90
M. Bernard ALTABER : adresse non indiquée – 75015 Paris

90-1 : écrit « je tiens à exprimer ma consternation quant à l'opposition systématique qu'engendrent les projets immobiliers à Paris. Intérêts particuliers, conservatisme dogmatique, peur du changement, ….. » ;

90-2 : poursuit « je vois les grandes villes évoluer, se reconstruire, en préservant leur patrimoine : Londres, Barcelone, Milan, Berlin, Bruxelles, Bâle, etc. A Paris, nous léguerons en héritage des cahiers de critiques, des procédures au tribunal et des enquêtes publiques … » ;

90-3 : déclare « je suis pour la Tour Triangle et les modifications réglementaires, même si je sais que je subirai des nuisances pendant le chantier. Tout comme j'étais pour la Pyramide du Louvre, le centre Pompidou et comme j'aurais été pour le Tour Eiffel. Tous ces projets qui ont été combattus avec vigueur par les conservatismes et qui sont devenus les emblèmes de Paris »

Commentaires et avis technique de la Ville

90-3 : La ville prend acte de cet avis positif motivé

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

Observation n° 91
Signature illisible, sans nom : sans adresse

91-1 : rappelle « au départ du projet, il était prévu : hôtel, salles des congrès, logements, crèche. L'ensemble semblait cohérent » ;

91-2 : constate « il semble que maintenant, le but soit l'aménagement d'environ 85000 m² de bureaux dédiés à des Sociétés privés, donc il n'est plus question d'intérêt général mais plutôt d'intérêts particuliers, si bien que les motifs invoqués n'ont plus leur place dans cette nouvelle donne » ;

91-3 : poursuit « de plus, le Parc serait réduit d'environ 7500 m², coupé en deux de surcroît » ;

91-4 : joint un « extrait d'un article paru dans INFO QUINZE N°12 de sept-nov. 2011 (page 6) concernant la modernisation du Parc » ;

Moderniser le Parc tout en améliorant le cadre de vie des riverains
Le principe de résiliation anticipée de la concession qui lie jusqu'en 2026 la Ville à Viparis, le concessionnaire, a été approuvé en juillet par le Conseil d'arrondissement et le Conseil de Paris. Le cahier des charges qui sera imposé aux entreprises qui répondront à l'appel d'offres lancé en 2012 sera très exigeant ***La société attributaire devra adapter les bâtiments actuels aux normes écologiques les plus exigeantes*** *(Iso 14001, Haute Qualité Environnementale...]* ***et profiter des réserves foncières importantes pour créer un centre de congrès international ainsi qu'un hôtel d'affaires*** *dont le quartier manque actuellement. Il lui sera également imposé de* ***végétaliser le site*** *et de* ***réaménager les entrées du Parc*** *pour les rendre plus esthétiques. La station service barrant l'accès du hall 1 sera remplacée par un espace vert public de 8.000m^2.*

91-5 : conclut « tout commentaire est inutile ».

Commentaires et avis technique de la Ville

91-1 : Il n'a jamais été prévu de logements dans Triangle. Un équipement dédié à la petite enfance est toujours prévu ainsi qu'un équipement qui pourrait être à vocation culturelle
Salle de congrès, hôtel : cf. fiche thématique n°2

91-2 : cf. fiche thématique n° 1

91-3 : cf. fiche thématique n° 2

91-4 : cf. fiche thématique n° 2 : L'article mentionné du Info Quinze n°12 comporte quelques inexactitudes. Il convient de se reporter à la délibération du Conseil de Paris de juillet 2011, qui décrit les grandes orientations que la Ville de Paris entend mettre en œuvre à l'occasion du renouvellement du contrat de concession du Parc des expositions.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 92
Signature illisible, sans nom : 75014 Paris

92-1 : écrit « je me joins à toutes ces personnes, concernant la Tour Triangle, grande honte, nous avons d'autres choses à construire – Paris est assez défiguré par ces constructions en verre BNF ……. » ;

92-2 : conclut « NON à la Tour Triangle – gardons notre belle pierre, bannissons le verre ».

Commentaires et avis technique de la Ville

92-1 et 2: il s'agit d'un jugement esthétique subjectif et l'architecture a toujours évolué en fonction de l'évolution des matériaux de construction. En outre, la Ville de Paris a rencontré le Service Territorial d'Architecture de Paris (STAP) en charge du patrimoine bâti parisien pour analyser l'impact de ce bâtiment. cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 3.

Observation n° 93
Signature sans nom : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux

93-1 : se déclare « contre la construction de cette tour …… manque de stationnement, bruit, etc …., transports en commun saturés, ….. nuisances visuelles, perte de soleil, …. » ;

93-2 : conclut « NON, trois fois NON à la tour ».

Commentaires et avis technique de la Ville

93-1 : cf. fiches thématiques n° 1, 3 et 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3. 4 et 5.

Observation n° 94
Laura SUZZONI, Laurent PILLOT et Gaspard PILLOT-SUZZONI : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux

94-1 : constatent « pour la modification du PLU et dans le cas de construction de grandes tours des équipements d'intérêts collectifs sont planifiés. Dans les premières versions du projet, au moins une crèche pour une 50aine d'enfants et une bibliothèque devaient être construites. Aujourd'hui, seule « une structure d'accueil de la petite enfance » pour une 20aine d'enfants subsiste » ;

94-2 : déplorent « cette tour doit faire le lien entre Paris et sa banlieue, entre la Porte de Versailles et Ernest Renan. Les images d'architecte montraient une belle avenue, arborée, pleine de terrasses et de magasins : pleine de vie. En posant des questions lors des réunions publiques, seule une brasserie et peut-être deux ou trois magasins devraient voir le jour. On est loin des objectifs initiaux et la perspective de traverser chaque matin et chaque soir, en allant d'Ernest Renan à Porte de Versailles, une artère vivante et agréable semble plus faire parti de mes rêves que des objectifs des financiers, bailleurs et gestionnaires du site »;

94-3 : s'interrogent « Je n'ai pas encore bien compris si cette Tour fera ou non partie du Parc des Expositions, si les intérêts des uns et des autres convergent ou non dans cette construction, si la future rénovation du Parc est liée à cette construction. Il semble, dans tous les cas, que Viparis ne sera pas perdant dans l'avenir. Pour notre part, nous nous interrogeons sur la pertinence de construire un bâtiment aussi lourd et structurant que la Tour Triangle dans l'enceinte même du Parc des expositions sans avoir défini les principaux axes de la rénovation du Parc des Expositions »;

94-4 : estime «l'un des arguments de cette construction est de libérer des logements au cœur de Paris. Cependant, nous savons que la plupart des entreprises encore présentes dans Paris intra-muros le sont pour des raisons de prestiges. Certains services sont délocalisés mais les sièges restent : cette Tour, comme les autres, n'y changera rien, la pression sur l'immobilier parisien ne baissera probablement pas par ce biais »;

94-5 : précisent « évidemment cette Tour créera 5000 postes de travail, elle ne créera pas pour autant 5000 emplois, confusions régulièrement utilisées » ;

94-6 : concluent « en espérant que ces quelques remarques d'habitants de villes riveraines, impactées mais non consultées, apportent des arguments à votre réflexion ».

Commentaires et avis technique de la Ville

94-1 : Cf. fiche thématique n° 1 ; la capacité de l'équipement d'accueil de petite enfance n'était pas précisée en amont et un équipement qui pourrait être à vocation culturelle est maintenu.

94-2 : cf. fiche thématique n° 1. Les commerces totaliseront une surface de 1.500m² et seront implantés en rez-de-chaussée, le long de l'avenue E. Renan. Leur nature précise n'est pas encore définie mais l'objectif sera de développer une offre cohérente avec les besoins du quartier, l'activité du Parc des Expositions et celle des bureaux de Triangle. Quoiqu'il en soit, ces commerces donneront sur l'avenue Ernest Renan et participeront

pleinement à son animation. L'objectif de tous les acteurs du projet est bien de transformer cette avenue en une artère animée et agréable.

94-3 : cf. fiche thématique n° 2

94-4 et 5 : cf. fiche thématique n° 1

94-6 : cf. fiche thématique n° 6

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville et note la bonne connaissance du dossier des intervenants. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 6.

Observation n° 95

Mme Fabienne GAMBIEZ : Conseillère Municipale d'Issy-les-Moulineaux

95-1 : signale « les habitants et les commerçants d'Issy les Moulineaux de la rue Ernest Renan sont inquiets de l'implantation d'une tour à quelques centaines de mètres de notre ville : ombre portée. Quelles conséquences pour le dynamisme de l'activité commerciale sur la rue Ernest Renan ? ».

95-2 : s'inquiète des « conséquences de ce projet surtout en termes de mobilité … le T3 est déjà saturé aux heures de pointe, …. l'arrivée du T2 avait soulagé la ligne 12, celle-ci est considérée par les experts comme étant loin des seuils de saturation. Néanmoins, en période de Grands salons, la fréquentation augmente sensiblement » ;

95-3 : ajoute « l'implantation de la Tour Triangle, du « Balardgone » et des futures tours Isséennes (230 000 m^2 de bureaux supplémentaires + logements) est plus que préoccupante, car ces projets vont générer des nouveaux flux de populations. Sur ces trois projets concomitants ce sont (hors flux générés par les salons) près de 21 500 personnes supplémentaires qui vont être amenées à transiter sur une zone de 2 km^2
: 5000 professionnels : Tour Triangle, 2500 professionnels + 4000 civils : « Balardgone » + corne ouest, 10000 professionnels : 3 tours du Pont d'Issy - comment les transports actuels pourront-ils absorber ces nouveaux flux de population ? Cela est d'autant plus vraisemblable que le futur réseau Grand Paris Express ne prévoit aucune desserte à cet endroit. Il n'y aura donc aucun nouveau réseau lourd de transports en commun. Seule la prolongation de la ligne 12 jusqu'à Léon Blum à Issy-les-Moulineaux, pourrait créer une desserte directe par le sud entre le RER C dans un premier temps, et à terme avec Grand Paris Express » ;

95-4 : s'inquiète à « propos de la place de la voiture : …. la ville de Paris va faire supporter aux communes limitrophes toutes les nuisances générées par le projet » ;

95-5 : conclut « ce projet en l'état me semble très préjudiciable pour Issy-les-Moulineaux et pour la qualité de vie de nos concitoyens, c'est pourquoi je suis opposées à cette révision simplifiée du plan local d'urbanisme de Paris (PLU) sur le secteur de la porte de Versailles (opération Triangle) qui pour les éléments présentés ci-dessus me semble contraire à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

95-1 : cf. fiche thématique n° 4. L'ombre portée ne concerne pas la rue Ernest Renan située au Sud du bâtiment.

95-2 et 3 et 4: cf. fiche thématique n° 5

95-5 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet et confirme la réponse de la Ville sur l'item 95-1. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4, 5 et 6.

Observation n° 96
Didier FRUTIEAUX : 220 bis Avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux
Mouvement Démocrate Issy-les-Moulineaux

96-1 : écrit « du point de vue économique, ce projet n'est pas d'intérêt général. En effet, pour le gain de quelques grands plateaux de bureaux, …., la physionomie du parc des expositions va s'en trouvée complètement modifiée. En effet, le projet est directement situé à l'emplacement du Hall 1 actuel. Celui-ci est unique en Europe car grâce à ses 10000 m2, il permet la tenue de salons majeurs en centre-ville qui constituent un véritable poumon économique pour la ville de Paris et l'ensemble de la région Ile de France. Le fait de le supprimer condamne à terme le parc des expositions de la porte de Versailles qui se trouvera relégué à la tenue d'événements mineurs.

96-2 : ajoute « lors des réunions publiques la mairie de Paris a tenté de justifier la fermeture du parc des expos avec les arguments suivants : les salons c'est « bas de gamme », on veut du « haut de gamme » avec des congrès - il existe un autre parc des expositions à Villepinte » ;

96-3 : précise « quant au parc des expositions de Villepinte, celui-ci souffre de deux inconvénients majeurs : il est complètement excentré de la capitale et donc plus difficilement accessibles…. , Villepinte souffre d'une faiblesse majeure : le sous équipement en matière hôtelière » ;

96-4 : estime « habitant Issy-les-Moulineaux et ancien parisien du XVème, le parc des expositions de la porte de Versailles amène dans les communes limitrophes des retombées extrêmement positives en termes d'activité économique » ;

96-5 : conclut « il est temps pour Paris d'avoir une réflexion sur les grands projets d'urbanisme qui ne s'arrête pas au périphérique ».

Commentaires et avis technique de la Ville

96-1 : cf. fiche thématique n° 2

96-2 : La Ville n'envisage pas la fermeture du Parc des expositions et les propos rapportés déforment les interventions faites par la Ville de Paris qui a affiché la volonté de moderniser le parc pour qu'il reste en terme de compétitivité économique au niveau des grands parcs d'exposition européen..

96-3 : Le Parc des expositions de Villepinte n'est pas un équipement faisant l'objet d'un contrat avec la Ville de Paris. Il est géré par la société Viparis.

96-4 : La ville prend acte de ce jugement positif sur les retombées économiques du Parc des expositions pour les communes limitrophes. Elle conclut donc que la construction de Triangle et la modernisation du Parc des expositions qui vont renforcer son attractivité vont donc dans le sens souhaité par cet habitant d'Issy-les-Moulineaux.

96-5 : Une réflexion métropolitaine est engagée, notamment à travers la structure *Paris Métropole*. Il s'agit de l'un des axes prioritaires de la politique d'urbanisme de la Ville de Paris. De grands projets en témoignent : Bercy Charenton, Paris Nord Est, Paris Rive Gauche…

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la Ville et de l'analyse de l'intervenant sur l'avenir du Parc des Expositions de la Porte de Versailles. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 6.

Observation n° 97
M. Arnaud GHARBI : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux

97-1 : déclare « le projet Triangle me semble extrêmement nuisible pour le Secteur du Parc des Expositions et provoquera des impacts irrémédiables sur les villes limitrophes » ;

97-2 : estime « je suis sûr que l'arrive des 5000 nouveaux salariés conjuguée à l'arrivée d'autres salariés du Balargone (9300 personnes), de la Corne Ouest (5000 personnes) et de la ZAC Pont d'Issy (10000 personnes) vont accroître le problème de transports déjà compliqués sur cette zone. Plus de 25 000 personnes qui arrivent sur un périmètre de 1,5km², sans nouveau transport lourd . (le Grand Paris Express desservira le RER Issy). Nous risquons l'explosion et une situation équivalente à la Ligne 13 » ;

97-3 : poursuit « aucune étude d'impact n'est encore faite sur les nuisances à Issy-les-Moulineaux. Aucune concertation commune n'a été faite avec Issy et Vanves. Les schémas de cohérence territoriaux ne sont pas mis en commun. Il n'y a donc aucune cohérence. De plus, le projet plutôt intéressant au départ (salles de conférences, hôtels, bureaux) aurait permis d'initier une requalification du Parc des Expositions. Désormais, seuls les bureaux, c'est-à-dire la partie rentable du projet, reste » ;

97-4 : conclut « il semble donc que cette opération ne soit faite que dans le cadre de rentabilité, la notion d'intérêt général perdant alors de son sens ».

Commentaires et avis technique de la Ville

97-1 : cf. fiches thématiques n° 1et 3.

97-2 : cf. fiche thématique n° 5.

97-3 :
Concertation avec Issy et Vanves : cf. fiche thématique n° 6
Etude d'impact : cf. réponse à l'observation n° 65-2

97-4 : cf. fiche thématique n° 1 et cf. réponse à l'observation n° 2-3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4, 5 et 6.

Observation n° 98
Madame KRAMER : 3 rue Plumet - 75015 Paris

98-1 : s'étonne « de la décision d'une tour de 180m de hauteur sur 150 m au sol à la Porte de Versailles. Cette tour me semble très mal choisie pour cet endroit, nous ne sommes pas à la Défense. J'apprends qu'elle ferait partie d'un ensemble de projets de six tours implantées en limite de Paris et de grandes hauteurs, allons-nous encercler Paris… Cette tour serait construite pour des bureaux. Ce n'est pas, parce qu'il y a des locaux qu'il y a créations d'emplois ! » ;

98-2 : se demande « comment la RATP va pouvoir gérer le flux très augmenté avec 5000 personnes sans compter les militaires et leurs employés – 10000 – les visiteurs et exposants seront excédés de cette saturation rajoutée » ;

98-3 : conclut « elle était présentée comme allant abriter hôtel et salle de congrès pour les exposants et cela est détourné en affaire de rentabilité immobilière. Imposture civique ! Je suis contre cette Tour qui sera même des plus performantes une trop grande consommatrice d'énergie ».

Commentaires et avis technique de la Ville

98-1 : cf. fiche thématique n° 3 ; par ailleurs, la ville a toujours mentionné le maintien des emplois dans Paris et non leur création

98-2 : cf. fiche thématique n° 5

98-3 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2, 3, 4 et 5.

Observation n° 99
Courrier de Mme Chantal CAMPAIT : 25 rue Paul Barruel - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 12 décembre 2011

99-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Parisienne depuis plus d'un demi-siècle, je désapprouve totalement le « projet de la Tour Triangle » qui, à mon sens, ne peut que reproduire la même « horreur » qu'est la Tour Montparnasse.
Le monde entier nous envie l'harmonie architecturale de Paris alors pourquoi encore détruire notre patrimoine ?

Beaucoup de tours construites en banlieue ont été détruites ou sont en cours de destruction, alors pourquoi Monsieur DELANOË veut en construire à Paris, probablement pour satisfaire sa mégalomanie et celle de son équipe !

Et encore : quel en serait le profit pour le parc d'exposition puisque cette Tour Triangle serait destinée à être vendue et/ou louée à des sociétés privées et ainsi il n'en résulterait qu'un intérêt commercial !

Quant à l'information donnée aux parisiens, celle-ci a plutôt été très discrète : exposition de la maquette durant les deux mois d'été et réunion publique le 1er septembre, période durant laquelle Paris se vide de ses habitants pour laisser la place aux visiteurs !!

Pour ce qui concerne l'écologie, dont le Maire de Paris est un adepte, un tel projet de Tour Triangle sera toujours trop énergivore par rapport aux immeubles de moins de 37 mètres (PLU).

Alors, pourquoi déroger aux règles d'urbanisme et modifier le PLU ?

Je vous confirme donc, Monsieur le Commissaire Enquêteur, ma non-adhésion au projet de la Tour Triangle.

Commentaires et avis technique de la Ville

99 :
- Comparaison avec la Tour Montparnasse : cf. fiche thématique n° 3
- Harmonie architecturale : cf. fiche thématique n° 3
- Les bâtiments détruits en banlieue dans le cadre de la politique de rénovation urbaine ne sont pas comparables avec Triangle, ni sur le plan de l'architecture, ni sur celui de l'insertion urbaine, ni sur celui des usages, ni enfin sur celui des objectifs énergétiques. Il s'agit en général d'immeubles de logements qui de par leur positionnement n'offraient pas des conditions de confort satisfaisantes pour leurs habitants : de tels immeubles construits en bordure immédiate du périphérique ont ou vont être également détruits dans Paris : dans le 13ème (tour Bédier) ou le 17ème (tour Borel) mais ce n'est en rien contradictoire avec la démarche de réaliser des immeubles de bureaux de grande hauteur et de conception actuelle.
- Intérêt pour le parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- Information donnée aux Parisiens : cf. fiche thématique n° 6
- Ecologie : cf. fiche thématique n° 4
- Raison de la révision simplifiée du PLU : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'avis défavorable au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 6.

REGISTRE N°4 : 36 0BSERVATIONS

Observation n° 100
Antoine –Paris XV (Vaugirard) : sans nom, sans adresse

100-1 : considère que « la Tour Triangle est une superbe opportunité de renouveler le secteur de la Porte de Versailles, dans un endroit (av. E. Renan) qui est aujourd'hui un noman's land entre Paris et les communes voisines » ;

100-2 : ne comprend pas « la réaction de certains immobilistes qui peuvent comparer Triangle à la tour Montparnasse » ;

100-3 : se déclare « favorable aux tours en périphérie parisienne et à un certain libéralisme architectural contrôlé pour Paris, à l'instar de Londres ou Barcelone qui ont su préservé leur histoire et leur patrimoine tout en avançant dans la modernité »

Commentaires et avis technique de la Ville

100-1, 2 et 3 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet et à son impact sur l'environnement.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

Observation n° 101
Germain (Convention) : sans nom, sans adresse

101-1 : déclare « c'est un projet très bien pensé dans son intégration urbaine et sa relation avec le sol. Enfin un projet de tour qui n'est pas un geste gratuit d'architecte. L'animation de l'av. Ernest Renan par des commerces transformera cette avenue aujourd'hui bien triste ».

Commentaires et avis technique de la Ville

101-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet notamment pour l'amélioration qu'il apportera sur l'avenue E Renan.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

Observation n° 102
Anne-Sophie : sans nom, sans adresse

102-1 : déclare « c'est un très beau projet, il apportera à Paris une image de modernité dont la ville a bien besoin ».

Commentaires et avis technique de la Ville

102-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet architectural.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

Observation n° 103
M. J.J. LORIAUX : rue Castagnary – 75015 Paris

103-1 : constate et demande « la Tour Triangle entraîne la démolition de 7000 m² du Hall 1, ….., une véritable amputation ! Inclut-elle la zone de sécurisation devant entourer toute construction de grande hauteur ? c'est vraiment détruire une zone d'intérêt général » ;

103-2 : considère, au sujet de l'animation Rue E. Renan que « rien n'est prévu dans la Tour, si ce n'est 600 m² d'atrium, où sont les commerces ? » ;

103-3-1 : déclare «Développement durable : l'entretien et la modernisation des équipements coûteront fort cher d'où des loyers dissuasifs, d'où des bureaux vides » ;

103-3-2 : déclare «Développement durable : il faut aussi évacuer les fluides dans un réseau en cuvette, donc inapte à la surcharge ….. vue tronquée et ombre portée surtout en période hivernale , …. odeurs et remontées d'égouts » ;

103-4 : « la révision simplifiée ne devrait concerner que la rue E. Renan » ;

103-5 : considère que le « jardin public ….. n'a rien à voir avec le projet Triangle, …. si ce n'est de contre-argument pour la destruction de la station-service délivrant du carburant et qui, elle , relève de l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

103-1 :
Diminution du Hall 1 : cf. fiche thématique n° 2.
Volume de protection : La réglementation sur les immeubles de grande hauteur impose que le bâtiment soit isolé des constructions voisines par une façade coupe feu 2 heures ou par un volume de protection de 8m de large. Entre le Hall 1 et Triangle, une voie d'environ 12 mètres doit être aménagée. Cette largeur est supérieure à la largeur du volume de protection servira également à la desserte du hall 1.

103-2 : cf. fiche thématique n° 1

103-3 -1: Le porteur du projet, la SCI Tour Triangle, indique qu'il assurera la commercialisation de l'immeuble et en sera également le gestionnaire. Il met en œuvre, dès la conception, toutes les dispositions pour limiter et faciliter l'entretien des équipements et donc limiter les coûts d'exploitation. Les loyers seront des loyers de marché ; la tour Triangle représente un investissement important supporté intégralement par la SCI Tour Triangle et cette dernière n'a aucun intérêt à garder des bureaux vides.

103-3-2 : Cette observation semble affirmer que la situation topographique du terrain d'implantation du Projet (dans la zone de cote altimétrique la plus basse par rapport au reste du Parc des Expositions) ne permettrait pas d'assurer une bonne gestion du rejet des eaux. Le porteur de projet indique que s'agissant de l'évacuation des eaux usées, le réseau est dimensionné de façon tout à fait conventionnelle pour assurer les rejets dans les égouts. L'activité de la tour (majoritairement bureaux) ne génère pas de volumes particulièrement importants et ne nécessite donc pas de traitement spécifique.

S'agissant des eaux de pluie : cf. fiche thématique n° 4
Vue tronquée : cf. fiche thématique n° 3
Ombres portées : cf. fiche thématique n° 4
Egouts : cf. fiche thématique n° 4

103-4 et 5 : cf. fiche thématique n° 1
Secteur concerné par le projet de révision simplifiée du PLU : La délibération 2009 DU 196 des 14/15/16 décembre 2009 relative aux objectifs de la révision simplifiée comportait en annexe un périmètre permettant d'identifier l'îlot sur lequel la révision simplifiée serait mise en place. Toutefois, pendant la concertation, les règles ont été affinées ce qui a permis d'aboutir aux périmètres inscrits sur les documents graphiques soumis à enquête publique ainsi qu'aux dispositions nouvelles du règlement du PLU également mises à l'enquête.

103-5 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note les réserves émises sur le projet par l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 4.

Observation n° 104

M. Bertrand SAUZAY : 15 boulevard Lefebvre - 75015 Paris
(Président de l'Association pour le Développement et l'Aménagement Harmonieux du Parc des Expositions et de ses environs) (ADAHPE)

104-1 : regrette que les intervenants 100, 101 et 102 „n'inscrivent pas leur nom de famille ….. ne peuvent être légalement prises en compte »

Commentaires et avis technique de la Ville

104-1 : Le code de l'environnement applicable à la présente enquête publique n'impose pas au commissaire enquêteur de limiter son analyse aux observations des personnes qui auraient précisé un nom de famille ou autre donnée personnelle, ne faisant en tout état de cause l'objet d'aucune vérification. Par conséquent, le commissaire enquêteur doit examiner l'ensemble des observations recueillies (R.123-22 du code de l'environnement).

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la Ville.

Observation n° 105

Sans nom ni adresse

105-1 : déclare « ce projet qui risque d'avoir une incidence de longue durée pour Paris nécessite une réflexion approfondie, ce qui ne semble pas avoir été fait avec toute la rigueur indispensable » ;

105-2 : souligne « à une époque où la France a semble t 'il pris conscience des restrictions d'énergie à réaliser, il est pour le moins curieux d'envisager la construction d'une tour. Chacun sait qu'une telle construction consomme en moyenne 2 fois plus d'énergie qu'un ensemble de bâtiments classiques ayant la même surface utile » ;

105-3 : estime « le coût de la construction est considérable mais représentera une très belle opération pour le promoteur qui ne s'engage sûrement pas dans une telle affaire pour perdre de l'argent. Il n'en est pas de même pour la ville. En effet la mairie semble présenter comme un plus le fait de reprendre gratuitement la tour dans 80 ans. Ceci est une illusion car l'état du bâtiment à cette époque sera fortement dégradé et hors normes » ;

105-4 : estime « la rue Ernest Renan n'est pas à ce jour très gaie mais elle pourrait facilement être améliorée à moindre frais par l'aménagement d'un jardin avec attractions pour les enfants. Ceci permettrait de conserver la station- service du boulevard Victor qui est très utile » ;

105-5 : demande « il faut penser que les habitants des communes voisines sont aussi concernés par cette affaire. Envisage t'on de les consulter, alors qu'ils se verront séparés définitivement de la capitale et non pas réunis à celle-ci comme semble le présenter le projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

105-1 : Le projet est à l'étude depuis 2008. Il fait l'objet d'études techniques approfondies. Elles se poursuivent dans le cadre de l'instruction du permis de construire et de l'élaboration d'une étude d'impact.

105-2 : cf. fiche thématique n° 2

105-3 : cf. fiche thématique n° 1

105-4 : Cf. fiche thématique n°1. Le programme du jardin public fera l'objet d'une concertation spécifique menée par la Direction des espaces verts et de l'environnement. Le maintien de la station service n'est pas compatible avec la volonté d'aménager un jardin public d'environ 8.000 m² .

105-5 : cf. fiche thématique n° 6 et fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note les réserves émises sur le projet par l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 6.

Observation n° 106
M. Jean-Claude CELLIER : 4 rue Léon Delagrange – 75015 Paris

106-1 : explique « la tour Triangle sera érigée dans la cuvette que constitue la porte de Versailles. Cette cuvette …. récolte toutes les eaux, via les égouts, les jours de fortes pluies. Lors du chantier pour la construction du tramway T3, les canalisations ont été déplacées et modernisées, mais depuis cette modernisation, les jours de fortes pluies, nos caves sont inondées par la remontée des eaux usées. Les ingénieurs de la ville ont fait des rapports nous précisant la conformité des installations publiques. La ville de Paris recommande que tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve l'égout public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales »;

106-2 : en déduit « les conséquences sont facilement compréhensibles : les gastroentérites se multiplient, les bactéries sont transportées jusque dans les appartements par les chaussures, les enfants en bas âge ne tardent à en subir les conséquences, transmettant la bactérie à l'ensemble de la famille et au cercle plus large, le cercle professionnel. Avec l'arrivée du Pentagone Français avec des milliers de personnes supplémentaires dans le quartier, et l'arrivée de cinq à six mille personnes logées dans la tour Triangle, le dimensionnement des égouts devrait être réétudié pour en vérifier la capacité d'absorption » ;

106-3 : demande « à la ville de participer financièrement aux coûts des travaux rendus nécessaires dans les immeubles riverains concernés » ;

106-4 : conclut : « avec l'ajout de cette tour, l'intérêt général reste à démontrer ».

Commentaires et avis technique de la Ville

106-1 et 2 et 3: cf. fiche thématique n° 4

106-4 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des réserves émises par l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 4, ainsi que celle faite sur l'observation 31-4.

Observation n° 107
M. ou Mme THOUARD : 44 rue Saint Placide – 75015 Paris

107-1 : estime « le projet fait état de 2 points de vue accessibles au public. A quoi serviront-ils ? Les touristes qui viennent en grand nombre découvrir la tour Eiffel n'iront sûrement pas visiter une tour de bureaux à la limite de la ville » ;

107-2 : pense « si la tour Eiffel a fait rêver le monde au point de devenir le symbole de Paris elle le doit à l'exploit technique que sa construction a représenté au 19ième siècle. Aujourd'hui, où des tours deux, trois, ou

quatre fois plus hautes sont érigées dans le monde entier, la tour triangle ne présente aucun élément original ou remarquable par sa conception » ;

107-3 : considère « Paris a l'avantage par rapport aux grandes métropoles européennes de posséder un parc d'exposition remarquablement placé et d'un accès facile. ….. Ce parc présente un intérêt économique évident pour tous les quartiers alentour et pour la capitale dans son ensemble. Envisager de le réduire en supprimant les 7.000 m² du hall 1 est lui enlever une grande partie de son intérêt et le réduire à un usage de petit parc local à activité limitée qui n'attirera plus les exposants » ;

107-4 : demande « située à proximité de l'héliport cette tour ne risque t 'elle pas de perturber le trafic aérien. Il serait bon de connaître l'avis des services concernés » ;

107-5 : conclut « ce projet n'apporte rien de positif pour Paris mais les inconvénients qui en résulteraient sont considérables sur tous les points évoqués ci-dessus. Ce projet doit être définitivement abandonné ».

Commentaires et avis technique de la Ville

107-1 :
Utilité des deux belvédères : Le projet imaginée par Herzog et de Meuron, architectes suisses de renommée internationale, développe un programme mixte et ne se limite pas à des surfaces de bureaux. Les belvédères et le restaurant panoramique, prévus dans le bâtiment, seront accessibles au public grâce à des ascenseurs inclinés situés sur la façade nord de la tour et offrant au visiteur un parcours ascensionnel inédit lui permettant de découvrir le paysage parisien. Ces espaces offriront des points de vue différents de ceux offerts par la Tour Eiffel. Ils offriront notamment des points de vue exceptionnels vers celle-ci.

Par ailleurs, grâce à leur implantation au cœur du Parc des Expositions, ces espaces pourront bénéficier de l'attractivité et de l'affluence des salons pour proposer aux visiteurs cette nouvelle expérience. Le Parc, avec près de 160 salons organisés chaque année et ses quelques 7 millions de visiteurs, accueillent non seulement un public international mais aussi français ou parisien. Ce sont autant de personnes qui pourront naturellement être intéressées par la découverte des espaces que proposera le projet Triangle.

Attractivité touristique : cf. fiche thématique n° 1

107-2 : cf. réponse à l'observation n° 22-3

107-3 : cf. fiche thématique n° 2

107-4 : Ce point est traité dans le rapport de présentation du dossier d'enquête. Le projet s'inscrit à l'intérieur de la zone de dégagement indicative de l'héliport de Paris - Issy les Moulineaux, et à proximité d'itinéraires dédiés aux hélicoptères en condition de vol à vue. Toutefois, la Direction Générale de l'Aviation Civile saisie sur le projet en septembre 2009 a répondu favorablement en indiquant que la construction devrait comporter un balisage pour visibilité de nuit, et que compte tenu de son profil triangulaire, cette construction est compatible avec les servitudes aéronautiques des itinéraires hélicoptères, pour autant que les aéronefs ne se croisent pas à l'altitude minimale (rapport de présentation mis à l'enquête p.33). Cette construction ayant une hauteur supérieure à 100 mètres hors sol (arrêté du 25 juillet 1990) le permis de construire sera subordonné à la délivrance d'une autorisation (expresse ou tacite) du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense sans laquelle il ne pourra être délivré (article R.425-9 du code de l'urbanisme et R.244-1 du code de l'aviation civile).

107-5 : Intérêt du projet : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 3.

<u>Observation n° 108</u>

C. MEYNIER : adresse non indiquée

108-1 : explique « la révision simplifiée du PLU concerne la zone délimitée par : Avenue Ernest Renan - Rue d'Oradour-sur-Glane - Rue de la porte d'Issy - Boulevard Victor. L'autorisation accordée à la mairie de Paris de construire des immeubles de grandes hauteurs (180 m) sur cette zone par le biais de la tour Triangle lui permettrait d'autoriser la construction d'autres immeubles de grandes tailles sur l'emplacement du hall 1 du parc des expositions » ;

108-2 : en déduit « le maire de paris et son équipe cache-t-il des projets aux Parisiens, se sert-il de la tour triangle pour promouvoir des projets futurs de tours qui ne demanderaient pas de modification du PLU puisque déjà accordée et dont l'intérêt général ne serait pas à démontrer ? » ;

108-3 : conclut « cette possibilité ne va pas dans le sens de l'intérêt général car les Parisiens ne seront pas consultés à nouveau, la révision simplifiée du PLU ne doit pas être accordé avec les sept considérations présentées par la mairie de Paris ».

Commentaires et avis technique de la Ville

108-1 : La prescription de «hauteur maximale des constructions » (HMC), qui porte la hauteur maximale réglementaire à 180 mètres, est strictement limitée à l'emprise de la tour Triangle. La hauteur plafond de 37 mètres, applicable sur les autres parties du site - délimité par l'avenue Ernest Renan, la rue d'Oradour-sur-Glane , la rue de la porte d'Issy et le boulevard Victor - n'est pas modifiée.

108-2 : Aux termes du Code de l'urbanisme (article L.123-13), la révision simplifiée est la procédure adaptée « lorsqu'elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ». La hauteur maximale modifiée pour l'immeuble Triangle ne concerne que le périmètre inscrit au document graphique du règlement du PLU (feuille C-11) et intitulé « Porte de Versailles »,.

108-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note les réserves au projet de l'intervenant du fait de la procédure utilisée. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thèmes 1.

Observation n° 109
G. CHENUET : adresse non indiquée

109-1 : déclare « les touristes visitant Paris n'y viennent pas pour visiter un immeuble de bureaux, même si deux équipements dédiés seront à la disposition du public (crèche et belvédères) »;

109-2 : estime « les habitants du quartier subissent quotidiennement les nuisances causées par le parc des expositions, il suffit de se rapprocher des conseils de quartier pour le vérifier. Cependant, ces mêmes habitants acceptent que le parc des expositions se développe tout en diminuant les nuisances. La construction de cette tour pour des intérêts privés n'entre pas dans ce cadre » ;

109-3 : conclut « la construction de cette tour ne saurait renforcer l'attractivité du quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

109-1 : cf. fiche thématique n° 1

109-2 : cf. fiche thématique n° 2

109-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 110
B. DEAMBROSIS : adresse non indiquée

110-1 : déclare « le hall de la tour sera accessible au public, ce qui n'est en principe jamais le cas pour les immeubles de bureaux. Pour le construire, il a fallu supprimer 7 000 m² du hall 1 qui lui, on le sait, participe à l'intérêt général dans le cadre du parc des expositions, et il est mal venu de dire que ce hall privé participe à l'intérêt général » ;

110-2 : poursuit « deux belvédères seront aménagés dans la tour, l'un au niveau des toits de Paris, l'autre au sommet de la tour, à peu près à la même hauteur que la montgolfière du parc André Citroën, située à quelques centaines de mètres. Cette duplication de points de vue est-elle un apport réel à l'intérêt général ?
Il s'agit d'un immeuble de bureaux, pas d'un manège forain. A proximité du Pentagone Français, pourquoi donner aux visiteurs la possibilité de perspective au mépris de la sécurité ?;

110-3 conclut « l'intérêt général serait de déplacer la tour triangle dans le parc André Citroën à la place de la montgolfière »

Commentaires et avis technique de la Ville

110-1 :
Intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
Diminution du Hall 1 : cf. fiche thématique n° 2

110-2 : Les points de vue proposés au public ne constituent qu'un des éléments contribuant à l'intérêt général, et non le plus important.. Il devra respecter les règles de sécurité en vigueur à la date d'instruction du Permis de construire. Une étude de sûreté et de sécurité publique sera jointe au dossier de permis de construire.

110-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et prend note des réserves émises par l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 111
Mme DEAMBROSIS : adresse non indiquée

111-1 : constate « la Tour va couper en deux le parc des expositions, réduisant sa superficie et le rendant moins compétitif aux niveaux national et international » ;

111-2 : pense « la destination de la tour pour un usage privé ne peut pas être considérée comme un équipement stratégique pour la ville de Paris, un immeuble de bureaux n'est pas un monument et ne peut pas faire rayonner Paris au plan national et international » ;

111-3 : considère « la relation d'intercommunalité entre Paris et les villes voisines a été réalisé par le prolongement du tramway T2 permettant aux Parisiens de se rendre facilement en banlieue et notamment à la Défense et aux banlieusards de venir à Paris et notamment au parc des expositions de la porte de Versailles, de par sa position géographique la tour n'entre pas de cette relation d'intercommunalité » ;

111-4 : conclut « l'intérêt général est atteint par le T2 et par le parc des expositions, la tour n'apporte rien de plus, ou est l'intérêt général ? »

Commentaires et avis technique de la Ville

111-1 : cf. fiche thématique n° 2

111-2 : L'équipement stratégique de la Porte de Versailles est le Parc des Expositions. Triangle, par son architecture, représente un signal emblématique de la Porte de Versailles.

111-3 et 4 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des réserves émises par l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 112
Mme Nicole AUGER : adresse non indiquée

112-1 : considère comme « une aberration et une inconscience de vouloir construire une Tour de bureaux dans le quartier le plus encombré de Paris par les voitures qui viennent au Parc Expo et au Palais des Sports »

Commentaires et avis technique de la Ville

112-1 : cf. fiche thématique n° 5 et fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 5.

Observation n° 113
M. et Mme Eric et Juliette GUTUREAU : adresse non indiquée - 92130 Issy-les-Moulineaux

113-1 : déclarent « en tant que riverain (15ième Sud, puis désormais Issy-les-Moulineaux) je tiens à apporter mon soutien à la Tour Triangle et ce pour plusieurs raisons : » ;

113-2 : approuvent « l'objet : une architecture unique qui sera, de loin comme de près, le symbole de ce quartier, et une curiosité pour les touristes venant à Paris » ;

113-3 approuvent également « modernité, cette Tour amène un coup de jeune au quartier » ;

113-4 : estiment « en ce qui concerne le point des transports qui revient dans les commentaires précédents, dans la mesure où la Tour ne sera vraiment occupée qu'en semaine, je ne vois pas vraiment où est le problème (à mon sens, les Salons attirent du monde sortant le week-end) ».

Commentaires et avis technique de la Ville

113-1, 2, 3 et 4 : la Ville prend acte de ce soutien au projet

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 5.

Observation n° 114
M. Laurent BOISSEAU : adresse non indiquée - 92130 Issy-les-Moulineaux
(quartier « La Ferme ») - Ancien résident parisien

114-1 : considère « ce projet entraîne une profonde modification des équilibres au niveau de l'urbanisme du secteur concerné par l'opération » ;

114-2 : estime « un impact important sur les transports et la circulation qui se répercutera également dans les quartiers alentours, y compris les communes limitrophes de Vanves et Issy-les-Moulineaux. Pourquoi refaire une nouvelle tour « Montparnasse » déjà suffisamment décriée ? » ;

114-3 : dénonce « eu égard à l'importance des enjeux de ce projet et ses conséquences sur l'environnement et la qualité de vie des isséens, il n'a fait l'objet d'aucune véritable concertation de la population d'Issy-les-Moulineaux avant la présente enquête publique » ;

114-4 : écrit « il est déjà prévu à proximité d'autres chantiers pharaoniques …. « Balardgone » du Ministère de la Défense, à Issy-les-Moulineaux, trois tours en projet dans le secteur du Pont d'Issy, à Boulogne-Billancourt, île Seguin ou Pont de Sèvres. Ces chantiers sont conçus de façon unitaire, sans concertation entre les villes. Il n'y a pas d'étude d'impact d'ensemble. Si tout ceci se réalise, nous assisterons à une saturation de notre environnement » ;

114-5 : conteste « ce projet est présenté comme réalisant une liaison urbaine et génératrice d'animation pour le 15e arrondissement, Issy-les-Moulineaux et Vanves. Dans la réalité, de type de projet induira bien une rupture dans le domaine architectural entre Paris et les communes limitrophes » ;

114-6 : explique « le projet prévoit l'apport de 5 000 emplois principalement dans le secteur tertiaire …. Il s'agira essentiellement du déplacement de sièges sociaux d'entreprises réalisés dans le cadre d'opérations de déménagement ou de regroupement géographique » ;

114-7 : ajoute « l'implantation massive de bureaux correspondant à environ 5 000 emplois va induire un trafic important ….. Pour autant, les transports en commun T2 et T3 sont déjà chargés dans ce secteur. Aux heures de pointe, la capacité du T2 est à son maximum, et il semble qu'il y ait peu de marges d'augmentation de sa fréquence » ;

114-8 : conclut « l'identité urbaine de ce secteur ne doit pas se matérialiser par des constructions de grande hauteur. « Plaquer » un projet de construction de grande hauteur dans ce secteur, n'est pas à mon sens une démarche d'urbanisme raisonné. De part son impact sur l'image architecturale, les transports, l'environnement et plus généralement la qualité de vie des isséens autant que des parisiens et vanvéens, ce projet ne privilégie pas l'intérêt général. Je ne suis donc pas favorable à ce projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

114-1 : Ce projet s'insère harmonieusement dans le tissu urbain : cf. fiche thématique n° 3

114-2 : cf. fiche thématique n° 5 et fiche thématique n° 3

114-3 : cf. fiche thématique n° 6

114-4 : cf. réponse à l'observation n° 65-4. Sur la saturation : cf. fiche thématique n° 5

114-5 : cf. fiche thématique n° 1

114-6 : Le contexte de l'immobilier de bureau à Paris est rappelé dans la fiche thématique n°1.

Aujourd'hui, les entreprises cherchent une meilleure efficacité en regroupant différents sites : le déménagement permet de mutualiser les coûts de structure, mais aussi et surtout de mieux communiquer.

Les regroupements en dehors de Paris sont peut-être liés au niveau des loyers parisiens, généralement plus élevés qu'en périphérie, mais il y a tout lieu de penser que certains de ces déménagements n'auraient pas eu lieu si une offre neuve de grandes surfaces qualitatives avait pu être proposée au sein même de la capitale.

Cependant, de par sa localisation, sa visibilité, au cœur d'un quartier bénéficiant du dynamisme du Parc des Expositions, sa forme particulière, générant des plateaux de bureaux flexibles et de taille variée, Triangle ne s'adresse pas uniquement aux grandes entreprises mais se veut attractive pour tout type d'utilisateurs.

114-7 : cf. fiche thématique n° 5

114-8 :
Intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
Images architecturales : cf. fiche thématique n° 3
Transports : cf. fiche thématique n° 5
Environnement : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville en matière d'immobilier d'entreprise et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4, 5 et 6.

Observation n° 115
Mme Caroline PINTO : rue de Vaugirard – 75015 Paris

115-1 : considère « la Tour Triangle est selon moi une initiative intéressante qui s'intègre bien dans le nouveau quartier Balard. Elle inscrit le quartier du 15e dans une dynamique de modernité architecturale, ce qui ne lui fait pas de mal et permettra de plus de créer des emplois locaux » ;

115-2 ajoute « par ailleurs, son architecture, sa forme triangulaire en font un bâtiment original, qui aura une ombre portée limitée sur les immeubles voisins ».

Commentaires et avis technique de la Ville

115-1 et 2 : la Ville prend acte de ce soutien au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet. Il recommande de consulter en annexe à ce rapport, une étude du CSTB sur les ombres portées.

Observation n° 116
M. et Mme Philippe CHAVANNE : 46 rue du Hameau – 75015 Paris

116-1 : écrit « ce projet est contraire à l'intérêt général » ;

116-2 : note « transports en commun saturés, circulation difficile : 6000 personnes supplémentaires travaillant dans une tour de bureaux sans compter les militaires présents à Balard (regroupant les Services de la Défense, Air, Terre, Marine) et les Salons du Parc des Expositions » ;

116-3 : ajoute « santé Publique : l'hôpital Européen est déjà difficile d'accès en période de salons. L'accès en serait plus problématique » ;

116-4 : ajoute encore « pollutions diverses : chauffage, rayons, éclairage permanent de la Tour (y compris nocturne) contraire au Grenelle 2 de l'environnement » ;

116-5 : poursuit « saturation des conduites d'eau ; en période de pluies abondantes de nombreuses caves sont inondées » ;

116-6 : estime « ombre portée sur le quartier privant les riverains de soleil environ 2h30 par jour. Les immeubles côté pair rue du Hameau n'auront plus de soleil l'hiver » ;

116-7 : craint « défense, sécurité : proximité avec le nouveau Centre Balard regroupant les trois ministères de la Défense. Risque de terrorisme ».

Commentaires et avis technique de la Ville

116-1 : cf. fiche thématique n° 1

116-2 : cf. fiche thématique n° 5

116-3 : cf. fiche thématique n° 4 et fiche thématique n°5

116-4 :cf. fiche thématique n° 4

116-5 : cf. fiche thématique n° 4

116-6 : cf. fiche thématique n° 4. Une étude du CSTB sur les ombres portée permet de constater l'impact du projet sur la rue Hameau.

116-7 : Le projet est situé dans un périmètre délimité par arrêté n°2009-00528 du Préfet de police de Paris en date du 13 juillet 2009 où est soumise à une étude de sécurité publique la création d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir un effectif supérieur à 300 personnes au sens de l'article R.123-19 du code de la construction et de l'habitation, soit 3ème et 2ème catégories, ou la réalisation d'une opération d'aménagement supérieure à 10 000m2. De plus, l'article R.111-48 du code de l'urbanisme impose la réalisation d'une telle étude pour les opérations de construction ayant pour effet de créer une SHON supérieure ou égale à 70 000 m²,. L'étude de sécurité publique doit être jointe au dossier de permis de construire. Le maître d'ouvrage peut faire appel à un bureau d'études spécialisé pour sa rédaction.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville en matière de sécurité publique et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5, à celle faite sur l'observation 31-4 ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 117
Mme Nicole LEMEUR : 30 rue Murillo - 92170 Vanves

117-1 : estime « ce projet provoque de graves nuisances tant pour les riverains de Paris XV qu'Issy et Vanves » ;

117-2 : affirme « les transports en commun qui ne seront pas en capacité d'absorber les flux occasionnés »;

117-3 : ajoute « la circulation déjà difficile aux alentours du Parc, lors des Salons, notamment » ;

117-4 : craint « la pollution sur le périphérique ceci d'autant plus que deux autres projets sont en cours sur le même territoire, celui de Balard et les Tours d'Issy-les-Moulineaux à Val de Seine que le même T2, déjà à plein à partir de là aux heures de pointe. Ainsi 20000 personnes sont attendues sur la zone » ;

117-5 : estime « ce projet pose de graves questions écologiques du fait de ce type de construction très consommatrice en énergie » ;

117-6 : déclare « l'avenir du Parc des Expositions est en jeu …. cette Tour va être construite sur l'emplacement de l'actuel Hall 1 seul capable d'accueillir certains Salons …. la Tour une fois construite obturera les possibilités d'aménagement futur » ;

117-7 : s'inquiète « l'évolution du trajet des hélicoptères de l'Héliport voisin, du fait d'un trajet entre les tours à venir d'Issy/ Val de Seine et cette Tour, lors des atterrissages – décollages » ;

117-8 : conclut « ce projet est largement contraire à l'intérêt général des riverains …. Il est essentiel de l'arrêter et de commencer par présenter le projet global d'évolution du Parc des Expositions et de concerter sur ce projet l'ensemble des communes concernées ».

Commentaires et avis technique de la Ville

117-1 : Cf. fiches évoquées ci-dessous par type de nuisance redoutée

117-2 et 3 : cf. fiche thématique n° 5

117-3 : pollution sur le BP + cf. fiche thématique n° 5

117-4 : cf. fiche thématique n° 4

117-5 : cf. fiche thématique n° 2

117-6 : cf. fiche thématique n° 2

117-7 : cf. réponse à l'observation n° 107-4

117-8 : cf. fiche thématique n° 1, fiche thématique n°2 et fiche thématique n°6

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4, 5 et 6.

Observation n° 118
Mme Micheline CHAUVANCY : 4 rue Léon Delagrange - 75015 Paris

118-1 : écrit « agée de 87 ans je suis née à la Porte de Versailles et je n'ai pas quitté le XVe de ma vie. J'ai assisté à l'évolution de ce quartier je trouve tout à fait inopportun la construction d'une Tour dans ce quartier déjà très fréquenté ».

Commentaires et avis technique de la Ville

118-1 : pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 119
Mme Nicole GEFFRAY : 4, rue Léon Delagrange - 75015 Paris

119-1 : écrit « ce projet dans un quartier déjà surchargé : expositions quasi-permanentes, hôpital Européen Georges Pompidou, Ministère de la Défense, semble tout à fait inapproprié. Comment imaginer que de soi-disant urbanistes puissent songer à édifier une Tour de cette ampleur, alors que les habitants du quartier se plaignent déjà de difficultés de plus en plus grandes pour circuler, stationner etc » ;

119-2 : déclare « il paraît difficile de croire que l'apport quotidien de 5000 personnes travaillant dans cette Tour puisse apporter autre chose qu'une nuisance supplémentaire » ;

119-3 : considère « les photos représentant les espaces verts autour du Palais des Sports semblent tout à fait disproportionnées avec l'espace restreint qui existe » ;

119-4 : conclut « on pourrait souhaiter que les élus du 15e arrondissement se préoccupent un peu du confort des riverains de ce quartier au lieu d'apporter des éléments fallacieux sur l'apport culturel et social de cet édifice ».

Commentaires et avis technique de la Ville

119-1 et 2:
densité : cf. réponse à l'observation n° 48-1
flux et stationnement : cf. fiche thématique n° 5

119-3 :
Le dossier d'enquête publique ne comporte pas de photos ou photomontages représentant le futur jardin public. Le photomontage représenté dans le dossier d'enquête (document annexé au Cr de la réunion avec les personnes publiques associées) n'est qu'illustratif et ne représente pas le futur jardin dès lors que celui-ci donnera lieu à une concertation menée par les services de la Ville comme cela est précisé sur le photomontage en question, dans la notice de présentation du projet et le rapport de présentation. La surface du jardin sera d'environ 8.000 m² situés à l'intérieur du périmètre P15-16 représenté à la page 6 de la notice de présentation de l'opération Triangle

119-4 : pas de commentaire technique de la Ville de Paris

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville note les réserves au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 4 et 5.

Observation n° 120
Mme Marie Claude BERTOLA : 10, rue Montauban - 75015 Paris

120-1 : écrit « ce projet représente un urbanisme dépassé qui va se dégrader très vite et qui ne répond plus aux normes de sécurité et d'énergie constamment réactualisées » ;

120-2 : affirme « les vents dominants orientés Ouest/Est vont provoquer des turbulences dans les rues de Vaugirard et Desnouettes et les transformeront en couloirs venteux » ;

120-3 : ne pense pas « les touristes du monde entier souhaitent voir des tours défigurer l'aspect historique de la ville ».

Commentaires et avis technique de la Ville

120-1 :
- Normes d'énergie : cf. fiche thématique n° 4
- Entretien du bâtiment : cf. fiche thématique n° 4
- Normes de sécurité : Les normes de sécurité sont fixées par les services de l'Etat et traduites dans le Code de la construction et de l'habitation. En tout état de cause, s'agissant d'un immeuble de grande hauteur, le dossier de permis de construire sera soumis à l'avis de la Préfecture de Police qui donnera son accord après consultation de la commission de sécurité.

Le projet devra respecter les règles de sécurité en vigueur à la date d'instruction de l'autorisation.

120-2 : cf. fiche thématique n° 4

120-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note les réserves au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 121

M. Jacques SITI : adresse non indiquée

121-1 : questionne « le futur doit-il toujours écraser le passé ? Paris manque t-il de bureaux ? et le XVe en particulier. Pourquoi un « furoncle » à la Porte de Versailles ».

Commentaires et avis technique de la Ville

121-1 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 122
ELORIOT : adresse non indiquée

122-1 : questionne « pourquoi polluer encore davantage le quartier dans tous les sens du terme : plus de courants d'air violents, moins de soleil, plus de poussière. Tout pour donner le sentiment d'écrasement de l'individu. (cf Metropolis de F. Lang) ».

Commentaires et avis technique de la Ville

122-1 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis sur le projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 3.

Observation n° 123 et 124
Jean Paul LERICHE : adresse non indiquée

123-1 : déclare « il ressort …. que le « mur » créé tout le long de l'Avenue Renan va se révéler catastrophique en terme de perturbations les jours de vent important (Ouest, Sud-Ouest) pour le quartier de la Porte de Versailles, actuellement point de rencontre des utilisateurs des tramways T2 et T3 et surtout des visiteurs des salons qui ont lieu tout le long de l'année. D'une façon générale le trottoir au pied de la Tour va devenir très froid et sans doute peu sympathique » ;

123-2 : pense « que ce projet qui pourrait « moderniser » la Porte de Versailles a tout lieu d'être soigneusement étudié relativement au problème du « mur » exposé ci-dessus ».

Commentaires et avis technique de la Ville

123-1 et 2 :
Turbulences et vent : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis sur le projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 4.

Observation n° 125
Courrier de M. Jérémie LEGOF : 2, rue Arago - 92700 Colombes, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 9 décembre 2011

125-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

Etant donné que je ne serai pas de retour en région parisienne avant Janvier prochain, je tenais à vous adresser ce courrier afin de soutenir le projet Triangle des architectes renommés Jacques Herzog et Pierre De Meuron.

Je ne suis pas architecte de formation mais je m'intéresse depuis quelques années à l'architecture, surtout quand elle est belle, et depuis que Triangle a été publiquement dévoilé, je suis l'évolution du projet de près. Ainsi, même si ce dernier a franchi des étapes importantes cette année, il me semble nécessaire de manifester mon enthousiasme car on entend malheureusement plus fréquemment les opposants, qui même minoritaires, font souvent « plus de bruit » que ceux qui y sont favorables.

La Tour Triangle est une opportunité unique pour le 15ème arrondissement de Paris et notamment pour la Porte de Versailles car elle va permettre de dynamiser un quartier qui manque cruellement de vie et d'activités. Le parc des expositions est sinistre au possible et il est grand temps qu'un projet architectural majeur puisse voir le jour dans Paris intra muros.

Concernant l'esthétique de la tour, est-il juste de qualifier l'oeuvre des architectes suisses de «monstrueuse»...la réponse est clairement « non », il s'agit au contraire d'une tour très impressionnante (pas vraiment au niveau de sa hauteur qui reste très raisonnable), sa forme est superbe, recherchée et présente 2 visages saisissants selon que l'on voie la tour de face ou de profil. Son caractère transparent est lui aussi du plus bel effet (en espérant que le résultat final approche le rendu des maquettes), ce qui promet de rendre Triangle magnifique, notamment de nuit.

Nous serons bientôt en 2012 et je pense que le moment est enfin venu de permettre à un si beau projet de prendre vie, une trentaine d'année s'est écoulée depuis la construction de la Tour Montparnasse, si controversée (à juste titre d'ailleurs), ne laissons pas passer l'opportunité d'offrir à notre si belle capitale un nouveau « landmark » d'exception qui ravira autant les locaux que les étrangers. Il est normal que certaines personnes aient des réserves, des craintes face à un grand projet immobilier (toujours le syndrome Montparnasse), mais à partir du moment où tout a été pensé, repensé, pour réduire au minimum ces interrogations et rassurer les gens sceptiques, je ne vois pas en quoi Triangle ne serait pas légitime. Je suis même convaincu que les personnes ayant aujourd'hui des réserves sur ce projet, feront partie de celles qui demain s'enthousiasmeront devant une telle création,

Paris est une ville mondialement appréciée, magnifique, mais elle est aussi, au grand dam de beaucoup de gens, une « Ville Musée » se reposant uniquement sur ses acquis et refusant depuis trop longtemps d'entrer dans le 21ème siècle. Il serait bon que le vent tourne, notre « Ville Lumière » le mérite, et ce n'est certainement pas Triangle qui la défigurera, bien au contraire... en effet, ni sa modeste hauteur, ni son architecture remarquablement fine, ni son emplacement « perdu » parmi d'obsolètes bâtiments ne le permettront. .

Je crois profondément en ce projet et j'espère de tout mon coeur qu'il deviendra une réalité, et pour qu'il en soit ainsi, il faut bien évidemment modifier le PLU, dernier écueil à franchir.

En ces périodes de fêtes, je dirais que Triangle est un cadeau fait aux parisiens, aux français, au monde entier, et qui de surcroît, ne coûtera pas un euro aux contribuables.

Pour terminer, je pense également qu'un projet comme Triangle est une chance unique pour réconcilier les parisiens avec les IGH, car elle est aux antipodes de l'« esthétique » austère et monolithique de Montparnasse. J'ai beau aimer les tours, je ne souhaite pas que Paris devienne un second New York, loin de là, mais quelques très belles tours au design soigné et d'une hauteur raisonnable, peuvent tout à fait avoir leur place dans certains endroits clé de notre capitale.

En espérant que vous serez sensible à ce courrier, je vous prie de recevoir Monsieur Lemasson, mes sincères salutations.

Commentaires et avis technique de la Ville

125-1 : la Ville prend acte de ce soutien au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

Observation n° 126
Courrier de M. GEORGES DONAT : 4 rue Léon Delagrange - 75O15 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 9 décembre 2011

126-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous indiquer notre opposition totale au projet en référence de construction de la Tour Triangle , pour les raisons suivantes :
-les moyens de transport desservant le secteur sont déjà saturés et les bouchons de circulation bd Victor quotidiens . L'arrivée de 5000 personnes porte de Versailles , sans parler de celles devant travailler place Balard au Ministère de la Défense créera des nuisances insupportables ,
-la révision simplifiée du PLU concerne une zone où d'autres tours pourront être construites sans autorisation,
- les touristes ne trouveront pas d'intérêt à visiter un immeuble de bureaux ;non plus que les visiteurs du Parc des expositions dont les capacités d'accueil seront amoindries ,
- un immeuble de bureaux ne peut guère faire rayonner Paris sur le plan national et international,
- les commerces prévus au rez-de-chaussée de la tour ne peuvent intéresser que ceux qui y travaillent et sûrement pas les habitants du quartier ou d'Issy-les-Moulineaux ,
- l'existence des belvédères risque de menacer la sécurité du Centre militaire stratégique voisin (menace de tirs à vue ...),
- le jardin prévu n'est pas spécifiquement lié à l'opération et supprimera la station service BP bien utile aux automobilistes du quartier,
-la rentabilité de l'opération est mal établie.

Cette liste de défauts n'est pas exhaustive et nous vous prions de la prendre en considération dans votre rapport.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués,

Commentaires et avis technique de la Ville

126-1 :
- Moyens de transports : cf. fiche thématique n° 5
- Arrivée de 5.000 personnes : cf. réponse à l'observation n° 48-1
- La présente révision simplifiée du PLU en ce qui concerne l'évolution de la hauteur autorisée jusqu'à 180 m ne permet que la réalisation de l'immeuble Triangle : cf. fiche thématique n° 1
- Attractivité touristique : cf. fiche thématique n° 1
- Effet sur le Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- Rayonnement de Paris : l'élément stratégique de rayonnement est le Parc des expositions. Triangle sera un emblème de la Porte de Versailles.
- Intérêt des commerces pour les riverains : ils seront accessibles à tous, et pas seulement aux personnes travaillant dans Triangle.
- Proximité du ministère de la Défense et sécurité : cf. réponse à l'observation n° 110-2.
- Jardin et station service : cf. fiche thématique n° 1
- rentabilité de l'opération : cf. réponse à l'observation n° 2-3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2 ainsi qu'à celle faite sous l'observation 2-3.

Observation n° 127
Courrier de M. Cyril POISSON : c/o Cussac, 11 avenue Aristide Briand – 92340 Bourg-la-Reine, **à M. le commissaire enquêteur**, non daté

127-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je sollicite votre attention sur le fait que je soutiens vivement le projet Triangle.

Il constitue à mon avis la possibilité de concilier besoins économiques, architecture iconique et optimisation de la ville (en hauteur).

L'avenue Ernest Renan est actuellement sans vie, Triangle est une occasion de créer un lien animé entre Paris et sa banlieue.

Je peux comprendre les revendications des riverains, mais elles sont largement exagérées. Ce type de bâtiment a une portée, non pas locale mais métropolitaine. Triangle constituera un repère, une icône dans l'horizon (skyline) parisien. Certes ce Triangle peut apparaître comme un mur vu sous certains angles, mais la finesse de sa tranche est exceptionnelle, et c'est cette dernière que les riverains verront, ce qui n'occasionnera pas des désagréments inconsidérés. Ma seule interrogation se situe au niveau de la soi-disant transparence de l'édifice, j'ai bien peur que Triangle ne soit pas aussi translucide au final. J'espère également que la finesse esthétique et le design ne seront pas altérés par d'éventuelles coupes budgétaires : il serait dommage de rater un tel édifice.

Pour finir, Paris dit absolument intégrer ce genre de bâtiment et ne pas mourir en s'enfermant dans son bâti haussmannien qui ne saurait rester éternellement la référence architecturale. Paris est une métropole mondiale qui doit vivre avec son temps et intégrer les architectures de toutes époques.

Je soutiens très favorablement le projet Triangle.

Commentaires et avis technique de la Ville

127-1 : la Ville prend acte de ce soutien au projet
- Transparence de l'édifice et pérennité de la finesse architecturale : Le traitement des façades de la tour sera mieux défini dans le dossier de permis de construire qui devra être déposé par la SCI Tour Triangle et qui fera l'objet d'une nouvelle enquête publique. La SCI Tour Triangle sera ensuite tenue de réaliser un projet conforme au dossier de permis de construire qu'elle aura obtenu.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

Observation n° 128
Courrier de M. Serge PLANCHENAULT : 40 rue des Fossillons - 93 170 Bagnolet, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 9 décembre 2011

128-1 : indique sa qualité : Urbaniste architecte.

128-2 : courrier enregistré ci-dessous :

REVISON SIMPLIFIEE DU PLU - TOUR TRIANGLE

II s'agit de permettre la construction d'un immeuble de grande hauteur (IGH) de 180 mètres là ou le règlement impose depuis 1977 une hauteur de 37 mètres, Le choix de la municipalité d'avoir recours à la procédure de révision simplifiée du PLU parisien n'est pas adapté au projet et n'est pas fondée sur un intérêt général.

DES MODIFICATIONS QUI NE SONT PAS ADAPTEES A LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

La révision simplifiée permet de déroger au droit commun institué par le PLU. Le recours à cette procédure est en contradiction avec la volonté affichée de la municipalité de concerter sur le sujet de la hauteur à Paris (1)- Par la multiplication des tours, dans et autour de Paris, c'est la transformation irrémédiable du paysage Parisien qui est en jeu. Détacher le projet de la Tour Triangle des autres projets de tours en cours d'étude constitue un défaut majeur d'information du public. Pour expliquer l'ampleur des modifications mises en œuvre, l'actuelle municipalité doit démontrer dès à présent et à l'échelle métropolitaine :
- L'amélioration de la relation banlieue / Ville centre, par la production d'une carte de Paris présentant les sites de projet et leur impact de part et d'autre du périphérique,
- L'évaluation des incidences du renforcement de la limite cadastrale sur le prix du foncier.
- L'amélioration de l'attractivité de Paris, par la mesure de l'étendue du périmètre de visibilité de l'ensemble des tours et leur écriture dans le ciel du bassin Parisien qui était, jusqu'à présent, libéré des limites administratives.

UN PROJET QUI NE REPOND PAS A L'INTERET GENERAL

La révision simplifiée est réservée aux opérations relevant d'un intérêt général. Parmi les intérêts retenus par la Municipalité figurent le programme de bureaux et le contexte urbain (la requalification et l'animation de la rue Ernest RENAN, la création d'un jardin sur le site du palais des expositions). **Ces** éléments **du projet ne justifient pas le dépassement de hauteur** et l'ensemble de ces points peuvent être traités dans un projet respectant la hauteur imposée du PLU de 37 mètres. Précisons que ce même plafond n'interdit pas les architectures contemporaines et ambitieuses.

La municipalité fonde l'intérêt général du projet de la tour Triangle sur la nécessité d'un nouveau monument Parisien. Ce parti prit interroge et pose la question, plus générale, des atouts Parisiens dans le contexte concurrentiel des mégapoles (2). Il s'agit de définir ce qui relève du Monument en termes de composition urbaine et de symbolique.
Dans le cas du projet de la porte de Versailles il ne s'agit pas d'un monument. Les conditions réunies sont les suivantes:
-Aucune mise en valeur du bâtiment depuis l'espace public. La tour triangle est implantée le long d'une voie de desserte de quartier sans recul, ni perspectives. A qui s'adresse le monument? Qui s'y rend ?
-Pour aborder la dimension symbolique qui accompagne les monuments; il faut tout d'abord rappeler que lorsque l'édifice n'est pas réalisé en référence au passé son statut monumental est célébré à l'usage et à l'épreuve de la ville- la décision de ne pas procéder au déboulonnage programmé de la tour Eiffel en est le meilleur exemple. On ne décrète pas la réalisation d'un monument : c'est l'histoire qui en juge. Pour l'heure il s'agit de célébrer les hypothétiques emplois de bureaux crées et la limite cadastrale de Paris. Finalement, seront glorifiés - ou condamnés par les parisiens et nombreux amoureux de Paris - les initiateurs du projet promoteurs, architectes et élus.

En conclusion, dans le cadre de la concertation de la tour triangle la municipalité devra fournir, pour respecter ta procédure engagée, les informations complémentaires relatives aux autres programmes de tours. Elle devra aussi justifier de la nécessité de créer un monument supplémentaire à Paris. Elle indiquera en quoi la tour Triangle répond à cet objectif. Et par la même on nous précisera si à Batignolles, et à quai d'Issy il s'agit la encore de monuments.

Enfin, c'est dans un esprit de clarté politique que la municipalité doit revoir les modalités opérationnelles du projet urbain Parisien. Pour s'inscrire dans la modernité revendiquée, un abandon des procédures de révisions simplifiées au profit d'une révision du PLU est demandé. Un projet global assumé et argumenté permettrait une meilleure visibilité économique et un meilleur partage du projet qui engage les collectivités voisines et le potentiel de la région.

(1)- Délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2008 Vœu relatif à la mise en place du processus de débat et de concertation portant sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne- La Ville de PARIS a eu déjà recours à la procédure de révision simplifiée sur les sites de Masséna-Bruneseau (ZAC Paris Rive Gauche, 13ème- avis favorable commissaire enquêteur du 1 er juin 2010) et de la porte de Clichy (Avis favorable du commissaire enquêteur ZAC Clîchy-Batignolles (17e arr.-9 mai 2011). D'autres sites sont visés par la municipalité Bercy- Charenton (I2ème) et Porte de la Chapelle Paris (18ème). Porte de Montreuil (20ème).

(2)Selon une étude du cabinet KPMG de juin 2010, Paris dispose de la meilleure image en Europe Continentale aux yeux des entreprises.

Commentaires et avis technique de la Ville

128-2 :
- Intérêt général et choix de procédure : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis non favorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 129
M. François LOYER : 17, boulevard Saint-Martin - 75003 Paris

129-1 : indique sa qualité « Grand prix du patrimoine 1999 »

129-2 : écrit « la silhouette urbaine de Paris est gravement menacée par le projet de la tour Triangle à la Porte de Versailles. Le principe du « plafond de hauteur » des constructions civiles, élaboré au terme de trois siècles de politique publique réglementaire (de Louis XIV jusqu'à la IIIe République), fut longtemps respecté - faisant des toits de Paris un paysage inoubliable, célèbre à travers le monde. Cette forme urbaine, héritée de la culture romaine, constitue par elle-même un patrimoine. La conservation en est d'autant plus précieuse qu'elle détermine l'originalité du paysage bâti de la capitale française » ;

129-3 : explique « l'intérêt général aurait pu justifier une telle intrusion dans le paysage. La tour Triangle n'y répond en aucune manière ….» ;

129-4 : poursuit «la tour Triangle est un édifice à l'architecture banale : un immeuble de bureaux à façades de verre et à la silhouette compliquée comme il y en a tant d'autres aujourd'hui à travers le monde, de Dubaï à Shanghai » ;

129-5 : s'inquiète « placée à la jonction entre la capitale et ses banlieues, la haute silhouette du bâtiment jouera le rôle d'une tour de guet au long de ce rempart infranchissable qu'est devenu le boulevard périphérique - construction dont on attend avec impatience qu'elle disparaisse pour que Paris retrouve son unité, à l'échelle de l'agglomération (et non de la ville de 1860, quatre fois moins peuplée que celle d'aujourd'hui). Comme il est craindre que les intérêts de la Ville de Paris ne la poussent à multiplier les opérations de ce type sur les rares opportunités foncières que réserve l'ancienne ceinture verte, abusivement mise à contribution depuis un siècle pour lui permettre de desserrer la contrainte de ses limites administratives, c'est à un mur de tours qu'il faut s'attendre le long du périphérique, que ce soit côté Paris ou côté banlieue, au terminus des lignes du métro parisien» ;

129-6 : conclut « la volonté publique doit s'exprimer par la correction des tendances négatives de l'évolution urbaine et non par leur encouragement au nom d'intérêts circonstanciels (en termes de ressources financières ou de rivalités régionales). Veut-on asphyxier Paris dans ses murs ou apaiser les tensions entre centre et périphérie ? La tour Triangle choisit clairement l'option du repli et de la rivalité, contre l'ouverture et le dialogue à l'échelle de l'agglomération toute entière ».

Commentaires et avis technique de la Ville

129-2 : cf. fiche thématique n° 3

129-3 : cf. fiche thématique n° 1

129-4 : innovation architecturale : cf. réponse à l'observation n° 22-3

129-5 : multiplication des opérations de ce type : La délibération de juillet 2008 sur les nouvelles formes urbaines de la couronne parisienne limite en 6 lieux bien définis les projets de grande hauteur envisagée. Triangle est le seul immeuble parisien de grande hauteur envisagé à la Porte de Versailles. Les projets de grande hauteur qui pourraient voir le jour dans les communes limitrophes ne sont pas du ressort de la Ville de Paris. Néanmoins une étude globale sur le sud ouest de Paris doit être menée : cf. réponse à l'observation n° 65-4.

129-6 : Les communes limitrophes ont participé à la concertation sur le projet : cf. fiche thématique n° 6.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis non favorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 6.

Observation n° 130
M. J. KOHL : rue du Hameau – 75015 Paris

130-1 : déclare «il nous paraît aberrant et irresponsable de prévoir la construction du fameux Triangle. Apport de véhicules, de personnes !! ….. Nous invitons …… les élu(e)s à venir se rendre compte sur place des nuisances que vous allez nous apporter » ;

130-2 : souligne « la perte d'ensoleillement et de la diminution de la valeur vénale de nos appartements » ;

130-3 : conclut « prévoir 300 places de parkings pour 88400 m2 de bureaux, nombre d'occupants – environ 6000 personnes – de présence moyenne par jours, les personnes vont se déplacer, métro et tramways sursaturés . Aberrant !!».

Commentaires et avis technique de la Ville

130-1 : cf. fiche thématique n° 5 et cf. réponse à l'observation n° 48-1

130-2 : cf. fiche thématique n° 4
Valeur vénale des appartements : compte tenu des études sur l'ensoleillement, il n'y a pas d'impact sur la valorisation des appartements. Enfin ce projet ambitieux a pour effet de valoriser le quartier.

130-3 : cf. fiche thématique n° 5
Le site de la Porte de Versailles accueillera environ 5.000 emplois du fait du projet Triangle. La référence à un nombre d'occupants supérieur appelle une précision quant à cette estimation.

Dans 88.000m² shon de bureaux, il n'y a pas que des plateaux de bureaux, mais aussi des surfaces indispensables à leur fonctionnement :
- des surfaces nécessaires aux locaux de réception (hall, accueil, salles de réunions communes),
- des surfaces nécessaires à la restauration d'entreprise (cuisines, salles de restaurant, cafétaria,...),
- des surfaces nécessaires à l'exploitation du bâtiment (PC de sécurité, sûreté, vestiaires,...),
- des surfaces de stockage.

Les plateaux de bureaux devraient représenter environ 69.500m² utile.
Sur ces plateaux, environ 10% de la surface sera occupée par des surfaces non exploitables en postes de travail (sanitaires, paliers d'ascenseurs, paliers d'escalier).
Par ailleurs, sur un ensemble immobilier de cette taille, dont l'occupation sera vraisemblablement partagée entre plusieurs locataires, il est fréquent d'anticiper une vacance locative dite "structurelle" de l'ordre de 3% (période de location ou relocation, travaux d'aménagement,...) La surface de plateaux effectivement occupée ressortirait dès lors à environ 60.000m² utile.
En prenant en compte une densité d'occupation moyenne et générale d'une personne pour 12m² utile sur ces surfaces de bureaux, on arrive à environ 5.000 postes de travail, donc environ 5.000 emplois.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note les réserves au projet de l'intervenant. Il pense que le nombre de postes de travail potentiel est une hypothèse basse. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 4 et 5.

Observation n° 131
M. Bernard BOLINERT : 26 rue de Vaugelas - 75015 Paris

131-1 : doute « j'émets mes réserves sur l'avis des initiateurs et promoteur du projet qui affirment que l'ombre portée sera limitée. Je pense au contraire que les riverains auront à subir l'occultation de la lumière directe sur des surfaces importantes au sol » ;

131-2 : interroge « difficultés supplémentaires de circulation et de stationnement dans la zone. La zone de la Porte de Versailles est déjà pénalisée par les conséquences directes de l'utilisation du Parc des Expositions : encombrement à chaque début et fin de salon. Les transports en commun seront-ils suffisants, seront-ils renforcés ? Les places de stationnement seront- elles suffisantes ? » ;

131-3 : indique « point spécifique de la Station de taxi de la Porte de Versailles : cette station déplacée suite à l'arrivée du Tramway est dorénavant désertée par les chauffeurs de taxis car mal commode, éloignée des habitations et des flux naturels de piétons. La tour va sans doute aggraver cet état de fait ».

Commentaires et avis technique de la Ville

131-1 : cf. fiche thématique n° 4

131-2 : cf. fiche thématique n° 5

131-3 :
Deux stations de taxis existent à la Porte de Versailles.
- Première station taxi : elle est située devant l'entrée principale du parc des Expositions et le Palais des Sports. Cette station, déjà particulièrement attractive pour la profession hors salons, le serait davantage encore pendant les salons si les conditions de circulations ne conduisaient pas les professionnels à éviter des courses vers cette destination.

Une solution est à l'étude, en liaison avec les représentants de la profession : la création d'une station de taxis à l'intérieur du parc des Expositions. L'accès entrée/sortie des taxis pourrait se faire à l'angle de l'avenue de la Porte de la Plaine et du boulevard Lefebvre.

- Deuxième station : elle est située à l'entrée de la rue de Vaugirard, est désertée par les professionnels, bien qu'étant équipée d'une borne d'appel (station de quartier). Elle a été déplacée de son emplacement précédent du boulevard Lefebvre en raison de l'implantation du tramway T3. Le nouvel emplacement, situé sur une voie à sens unique (sens rentrant dans Paris), est peu propice au retour vers le boulevard des Maréchaux ou le périphérique. Une solution à l'étude prévoit l'instauration d'un contre-sens réservés aux taxis, sur une cinquantaine de mètres, leur permettant de rejoindre directement les boulevards des Maréchaux.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note les réserves au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 4 et 5 ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 132
M. François LELA : adresse non indiquée - 92130 Issy-les-Moulineaux

132-1 : indique « le projet esthétiquement très réussi. La tour donnera une vraie valeur à tout le secteur. Il faut que la réalisation soit à la hauteur des images » ;

132-2 : précise « j'étais au départ réservé par rapport à l'ombre mais le fait que cela soit surtout le parc qui est impacté montre que tout cela a bien été réfléchi. La position le long de la rue Renan va améliorer l'image de cette rue, avec des commerces et une crèche ! » ;

132-3 : précise « le fait que ce soient des bureaux n'est pas choquant : les entreprises cherchent des espaces de travail modernes, les bureaux dans lesquels je travaille rue de Vaugirard seraient bien mieux utilisés en logement ! » ;

132-4 : pense « le fait qu'il y ait un jardin est aussi plutôt une bonne chose pour les familles qui n'ont pas de square à proximité ou pour les employés du secteur pour faire une pause déjeuner quand il fait beau » ;

132-5 : conclut « je trouve que c'est un projet intelligent, certes très ambitieux et cela peut inquiéter mais c'est comme pour le tramway, tout le monde était contre et maintenant tout le monde est content . Ce sera un vrai « plus » pour tout le secteur et ça créera une dynamique tout autour (d'ailleurs il y a du coup des réflexions sur le parc des expos) ».

Commentaires et avis technique de la Ville

132-1 à 5 : la Ville prend acte de ce soutien au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet. Il recommande de se reporter à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 133
O. BIDOT : adresse non indiquée

133-1 : écrit « plusieurs lignes de transports (T3, ligne 13) …. sont saturées aux heures de pointes. Avec l'arrivée de Ministère de la Défense à Balard en 2014, la pression sur les moyens de transports en commun va être significativement accrue. Il n'est pas acceptable pour un citoyen que le projet de la Tour Triangle soit aussi avancé dans son processus décisionnel (consultation publique) sans qu'une étude détaillée d'impact des futurs salariés installés dans la tour triangle sur les transports ne soit disponible au public. Cette étude devrait a minima présenter la situation actuelle des transports entre la porte de Versailles et Balard aux heures de pointes puis analyser l'évolution du flux des voyageurs avec l'installation du Mindef puis de la Tour Triangle au regard de la capacité des transports public a absorber ces flux des voyageurs » ;

133-2 : demande « les professionnels de l'immobilier estiment que pour une tour de plus de 100m toutes les technologies actuelles visant à réduire la consommation de l'énergie primaire ne permettent pas, de descendre en dessous de 180 kWh/m²/an. La RT 2012 impose une consommation maximale d'énergie primaire de 50 kWh/m²n2/an pour les bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1/1/2012. Il n'est pas acceptable que l'écart de consommation entre cette tour et la réglementation soit si élevée pour un projet si conséquent et destiné à être en service pendant de nombreuses décennies. Une démarche d'ingénierie exemplaire doit être mise en œuvre pour un tel projet » ;

133-3 : estime « les quelques places de crèches proposées dans le cadre de cette tour sont largement insuffisantes pour induire une quelconque utilité publique de cette tour » ;

133-4 : demande « un Parc des Expositions coupé en deux va compromettre sa capacité d'extension et risque de conduire à moyen terme à sa disparition. Devoir systématiquement se rendre au parc de Villepinte pour visiter une exposition parisienne serait une perte d'un service public très dommageable à la vie des parisiens. Une révision générale du PLU est donc à substituer à cette révision simplifiée du PLU » ;

133-5 : conclut « les handicaps en terme de transport, écologique et en terme d'intérêt général relatifs au projet de la tour Triangle sont trop significatifs pour que les habitants du 15ième et limitrophes, préoccupés par leur avenir quotidien à moyen terme, puissent souhaiter une issue favorable à ce projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

133-1 : cf. fiche thématique n° 5
- Etude d'impact : cf. réponse à l'observation n° 65-2

133-2 : cf. fiche thématique n° 4

133-5 : cf. fiche thématique n° 1

133-4 : cf. fiche thématique n° 2 + Villepinte et cf. fiche thématique n° 1

133-5 : cf. fiches thématiques n° 1, 4 et 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5.

Observation n° 134
A. GOLBERIN : 43 rue de l'Abbé Groult - 75015 Paris

134-1 : rappelle la « situation actuelle du quartier Porte de Versailles … un ensemble très calme (en dehors des périodes des grandes expositions : salon nautique, de l'agriculture, foire de Paris etc..) où l'animation est importante dans la journée. Il est bien desservi mais pendant les heures d'affluence des salons, métros et tramway sont saturés et les automobilistes peinent à trouver un stationnement. En dehors de ces périodes, les habitants circulent ou se promènent et durant les heures nocturnes la sécurité est bien assurée. Les trottoirs sont agréables, ombragés. Il y a des vélos » ;

134-2 : précise « pour les visiteurs, qui prennent les transports en communs, il est facile d'atteindre le Parc des Expositions. Et sa situation privilégiée dans Paris (à quelques stations du quartier Montparnasse) leur permettent de visiter la capitale - et d'ajouter à la Ville des revenus touristiques ! Le Parc s'intègre donc très bien dans son environnement » ;

134-3 : indique « ceux des habitants des communes voisines situés un peu en hauteur, ont la chance de pouvoir bénéficier d'une vue sur Paris agréable, en particulier sur la Tour Eiffel » ;

134-4 : considère « les boulevards extérieurs et le Périphérique partagent bien les ensembles existants et donnent aux habitants des communes voisines (Issy-les-Moulineaux, Vanves) un sentiment d'identité urbaine et d'autonomie que ne contredit pas leur proximité avec Paris » ;

134-5 : redoute « d'abord 5, 6 et sans doute 7 ans de travaux non-stop et de pollution qui ruineront dans cette période la circulation et la vie du quartier » ;

134-6 : s'alarme « l'ajout des nouveaux salariés du Ministère de la Défense qui se rendront Porte de Versailles et bien entendu, ceux de la Tour elle-même, qui matin et soir occuperont et videront les bureaux à horaires variables et se déploieront le plus vite possible …. Une pollution augmentée par les freinages incessants dans les lignes de métro et de tramway. Sans savoir encore quel nouveau parcours emprunteront les hélicoptères voisins » ;

134-7 : considère « que le Parc des Expositions, déjà trop petit selon certaines études, ne gagnera rien, bien au contraire à ces opérations. Outre les nouvelles difficultés pour l'atteindre du point de vue des transferts de matériels destinés à être exposés, sa surface sera réduite par l'emprise de la Tour sur le Parc et sans doute par d'autres installations » ;

134-8 : pense « lorsque cette horrible construction sera achevée, si elle l'est un jour, seule ou accompagnée d'autres bâtiments prévus maintenant sur une autre partie du parc d'exposition … la Tour bouchera tout panorama, avec ombres ou reflets aveuglants quoiqu'en disent les architectes, et déséquilibres des flux venteux le cas échéant. Et nous ne pouvons exclure que ces « emblèmes », Ministère de la défense, tour Triangle, ne constituent, plus que d'autres, des cibles pour terroristes » ;

134-9 : se demande « Pourquoi ? Pour n'y construire que des bureaux privés à louer, et/ou à vendre ultérieurement, aucun logement ! Or il y a déjà beaucoup de bureaux à proximité, rue Oradour sur glane, et côté Issy-les-Moulineaux : rue Guynemer. Le Ministère de la Défense en prévoit de son côté 90 000 m² privés sur la «Corne Ouest » Mais ici, la Préfecture de Paris affiche clairement son but. : Financer en partie le « Balardgone »

Commentaires et avis technique de la Ville

134-1 : pas de commentaire technique

134-2 : la Ville prend acte de cette remarque

134-3 : la Ville prend acte de cette remarque

134-4 : Les boulevards extérieurs à proximité de la Porte de Versailles ont effectivement retrouvé une urbanité et une identité positive depuis l'aménagement du tramway. En revanche, les abords du boulevard périphérique pourraient être améliorés. L'un des objectifs de Triangle est de requalifier et animer l'avenue Ernest Renan, y compris à son débouché sous le boulevard périphérique.

134-5 : cf. fiche thématique n° 4

134-6 : cf. fiche thématique n°5.
Pollution des transports en commun : la pollution engendrée par les flux automobiles est sans commune mesure avec celle qui proviendrait des freinages de métros ou tramway.
Hélicoptères : cf. réponse à l'observation n° 107-4.

134-7 : cf. fiche thématique n° 2. L'opération Triangle ne modifie pas le nombre d'accès au Parc des expositions. La réduction de surfaces logistiques le long du boulevard Victor sera compensée dans le cadre de la modernisation du Parc des expositions.

134-8 :
- paysage urbain : cf. fiche thématique n° 3
- flux venteux : cf. fiche thématique n°4
- cibles pour terroristes / proximité ministère de la Défense : Le projet fera l'objet l'étude d'une sûreté et de sécurité publique confidentielle qui traite notamment des risques terroristes.

134-9 : cf. fiche thématique n° 1.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note les réserves au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 6.

Observation n° 135
Courrier de Jean Pierre COURT : 29 rue Foucher Lepelletier - 92130 Issy les Moulineaux, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 12 décembre 2011

135-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur

Je viens vous informer de mon opposition au projet de la tour Triangle.
C'est avec beaucoup de plaisir que je vois se renouveler le patrimoine urbain avec des réalisations modernes, synonymes de changement et de progrès. Je crains, au vue du projet de la tour Triangle que certaines règles élémentaires ne soient pas respectées.

Je tiens à attirer votre attention sur différents points :

- La construction d'un immeuble doit respecter un rapport entre la surface construite et le dégagement autour du bâtiment. Ici, il ne me semble pas que cela soit le cas.
Autour de la structure, aucune circulation n'est possible pour les piétons en dehors de la voie publique. L'immeuble est totalement encastré. Quid en cas de sinistre pour le dégagement des personnes employées dans les bureaux et les commerces ? Comment les secours peuvent-ils intervenir autrement que par la rue Ernest Renan ? .

- L'implantation de ce bâtiment ne tient pas compte des problèmes spécifiques à l'endroit (le parc des expositions de la ville de Paris). Viparis se sert de la rue Ernest Renan comme d'un parking de rétention pour les camions apportant et enlevant les stands des exposants des 300 et quelques salons organisés dans l'année. Il y a jusqu'à deux ou trois files de véhicules en attente pendant des heures, en particulier devant la porte M, sans parler de la porte de la Plaine. Comment envisager la circulation dans cette situation?

- La réalisation du «pentagone » français à portée de fusil (moins de 150 mètres pour certains immeubles) me laisse dubitatif quant à l'accord que peut donner l'armée à ce projet.

-Je signale aussi les problèmes de circulation sur l'avenue de la porte de Sèvres (devant Aquaboulevard). Complètement saturé, ce carrefour ne peut pas absorber à l'heure actuelle l'ensemble des véhicules en période normale sans parler des périodes de salons. Qu'en sera-t-il avec si la tour triangle se réalise ?

- Une de mes plus grandes craintes est de voir le projet de la tour Triangle se réaliser dans l'intérêt exclusif des financiers tenant à valoriser à tout prix la surface du palais des expositions. Les arguments des opposants n'ont dans ce cas que peu de poids. Leur projet n'est-il pas de faire perdre sa spécificité à cette surface (lieu d'exposition) de manière à envisager par la suite la création d'un centre de conférences appuyé sur un hôtel de luxe adossé à des bureaux entourés de restaurants ? Viparis aura alors réalisé une énorme plus-value commerciale de la surface qui lui est confiée pour son unique profit. Et le tour sera joué...

J'ai peur que devant cet intérêt économique, le respect de l'aménagement urbain, des riverains et des citoyens ne tiennent que peu de place.

Serait-il trop demander que d'attendre des réponses aux arguments développés ? J'attends votre courrier. D'avance merci.

Commentaires et avis technique de la Ville

135-1 :
- «rapport entre la surface construite et le dégagement autour du bâtiment » :
En préambule, la Ville précise que les règles qui déterminent la surface d'espaces libres à aménager sur les terrains (article UG.13 du règlement) ne déterminent pas un rapport entre la surface constructible et la surface à maintenir libre de construction. Elles exigent (notamment) que la surface d'espace libre représente un ratio minimal d'une partie de la surface du terrain (sans compter la surface d'une bande de 15 mètres de large définie en bordure des voies). Ces règles, comme l'ensemble de l'article UG.13, ne sont pas modifiées dans le projet de révision simplifiée sur le secteur Porte de Versailles.
Comme indiqué dans le dossier d'enquête, le projet de révision simplifiée du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet dont la densité est très supérieure au COS global de 3 applicable aux terrains en zone UG. Il convient de signaler que la densité bâtie de l'ensemble de l'îlot Ouest du Parc des expositions restera toutefois inférieure à 2.

- Sécurité : Les normes de sécurité sont fixées par les services de l'Etat et traduites dans le Code de construction et de l'habitation. S'agissant d'un immeuble de grande hauteur, le dossier de permis de construire sera soumis à l'avis de la Préfecture de Police qui donnera son accord après consultation de la commission de sécurité. Le projet devra respecter les règles de sécurité en vigueur à la date d'instruction de l'autorisation. En cas de sinistre dans le bâtiment Triangle, les secours interviendront depuis l'avenue Ernest Renan. La voie entre le Hall1 et Triangle sera réservée aux secours en cas de sinistre dans le Hall1.

- Flux logistiques :
Le gestionnaire du Parc des expositions précise qu'il n'y a pas de chargement ou déchargement de véhicule sur la voie publique. Dans la majorité des cas il est nécessaire et indispensable d'utiliser un engin de manutention pour charger ou décharger les marchandises, ce qui ne peut pas se faire sur la voie publique, mais exclusivement dans l'enceinte du Parc des expositions.

Le parking de l'héliport est utilisé en parking de rétention où une régulation des véhicules est réalisée sur les salons nécessitant une quantité importante de véhicule poids lourds pour monter / démonter les expositions, tels que BATIMAT ou la Mondial de l'Auto. Les chauffeurs retirent une contremarque à l'héliport, qu'ils doivent présenter aux portes du Parc pour y accéder.

Concernant la circulation : cf. fiche thématique n° 5

- Ministère de la Défense : Dans le cadre du permis de construire une étude de sécurité publique sera établie, cf. réponse à l'observation n°116-7
- impact de Triangle sur la circulation : cf. fiche thématique n° 5

- montage financier du projet : cf. réponse à l'observation n° 2-3
- pérennité du Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2, 3, 4 et 5 ainsi qu'à celle sous l'observation 2-3.

REGISTRE N°5 : 24 0BSERVATIONS

Observation n° 136
Courrier de Frédéric de BOISSIEU : 272 boulevard Raspail - 75 014 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011

136-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous faire part de mes remarques à propos du projet de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, secteur Porte de Versailles.

La Tour Triangle est contraire à l'intérêt général.

1. Par sa dimension économique :
La création de 88 000 m² de bureaux se fera au détriment de 7 000 m² de l'emprise du Parc des Expositions et en particulier avec la disparition du hall 1, seul espace d'exposition sans poteaux. Le Parc se trouvera coupé en deux entités dont le fonctionnement se trouvera grandement compliqué. Cette opération immobilière ne répond à aucun des besoins formulés par les exploitants du Parc. Tout cela entraînera un risque économique pour l'avenir du Parc qui remplit une fonction d'intérêt général pour la ville de Paris.

2. Par son libre accès au public :
II est prévu deux points de vue accessibles au public.
L'un est au niveau des toits de Paris : est-ce un apport majeur pour le passant en comparaison des nuisances créées par cette tour qui va couper les perspectives de vue depuis la Porte de la Plaine et depuis le pont de Garigliano ?
L'autre est au sommet, c'est-à-dire un peu plus haut que la Tour Eiffel située à quelques encablures de la tour.

3. Par l'animation rue E. Renan :
II est nul besoin de modifier la hauteur autorisée par le PLU actuel alors que la construction d'un immeuble classique avec des commerces en rez-de-chaussée arrivera au même résultat.

4. Par son architecture emblématique :
Une tour de 180 mètres de hauteur sera-t-elle un monument du XXIème siècle, eu égard à ce qui est construit ailleurs dans le monde ? Malgré une certaine similitude avec la forme de la Tour Eiffel, elle n'en aura certainement ni la majesté ni l'allure.

5. Par son vaste atrium de 600 m² ouvert au public :
600 m² ne peuvent être comparés aux 7 000 m² du hall 1.

6. Par son caractère exemplaire en terme de développement durable :
Un bâtiment de verre n'a jamais été réputé pour être économe en énergie pour être chauffé ou climatisé.
De plus les moyens de transports existants sont déjà saturés pendant les salons principaux du Parc. Qu'en sera-t-il lorsque 5 à 6 000 personnes viendront travailler quotidiennement ? Comment les habitants de ce quartier vivront-ils les difficultés de circulation créées par la présence de ces bureaux ?

7. Par ailleurs réalisation d'un jardin public :
II y a déjà des espaces verts à moins de 10 mn du Parc des Expositions. Pourquoi supprimer une station-service indispensable pour les usagers de la voirie du quartier.

En conclusion, ce projet me paraît contraire à l'intérêt général. Ce projet présente un intérêt d'ordre privé pour la Société Unibail. Le bilan financier ne sera pas nécessairement à l'avantage de Paris. En ce qui me concerne, je suis tout à fait opposé à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Commentaires et avis technique de la Ville

136-1 :
- Impact sur le Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- Points 1 à 7 : l'intérêt général du projet réside notamment dans la coexistence des différents éléments cités (dimension économique, libre accès au public, animation de l'avenue E. Renan, …). Le projet doit être examiné globalement et non de façon sectorielle. Cf. fiches thématiques n° 1, 2, 3, 4 ; 5.

Concernant la question financière : cf. réponse à l'observation n° 2-3.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 5 ainsi qu'à celle faite sous l'observation 2-3.

Observation n° 137
M. François THOUARD : 15 boulevard Lefebvre - 75015 Paris

137-1 : écrit « ce projet de tour …. va couper littéralement le parc des expositions en 2 et supprimer une partie du hall 1 qui est le plus apprécié des exposants » ;

137-2 : déclare « la France parle tous azimuts du Grenelle de l'environnement cette construction est une ineptie car elle ne pourra pas s'y conformer et crèvera tous les plafonds autorisés » ;

137-3 : affirme « ce projet n'a aucun intérêt pour le public. Le projet présente un accès à un atrium. Que voulez-vous que le public s'intéresse à un hall d'entrée, aussi haut soit-il ? Les belvédères ne donneront pas une meilleure vue que ce que le public peut avoir de la Tour Montparnasse ou bien même du ballon captif du parc André Citroën » ;

137-4 : craint « Paris a la chance d'avoir, contrairement à d'autres capitales européennes, un parc d'expositions dans la ville. Ne lui retirons pas cet avantage. Car il est certain que les exposants iront voir ailleurs » ;

137-5 : affirme « les transports sont déjà archi-saturés et le représentant de la Ratp, lors d'une intervention publique a tenté de nous rassurer mais quelques minutes plus tard il indiqué (hors micro) au maire du 15ème qu'il ne pourrait en aucune manière améliorer la rapidité des transports et le flux » ;

137-6 : considère « l'intérêt général est que le parc des expositions reste avec toute sa superficie et qu'il ne soit pas amputé d'une partie pour opération privée qui grèvera dans 80 ans les finances de nos enfants car ils devront payer pour démolir la ruine qui sera sur le site » ;

137-7 : conclut « il faut absolument que ce projet stupide ne voit pas le jour ».

Commentaires et avis technique de la Ville

137-1 : cf. fiche thématique n° 2

137-2 : cf. fiche thématique n° 4

137-3 : cf. fiche thématique n° 1 : l'atrium et la vue depuis les belvédères ne constituent pas le seul élément constitutif de l'intérêt général du projet.

137-4 : cf. fiche thématique n° 2

137-5 : cf. fiche thématique n° 5

137-6 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n°1

137-7 : pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5.

Observation n° 138
Sans nom ni adresse

Voir L au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 139
Philippe GARCIA-SUAREZ : 14 rue Mathilde Girault - 92300 Levallois Perret

139-1 : écrit « ce projet me semble être en totale contradiction avec l'architecture environnante » ;

139-2 : affirme « le sentiment des habitants proches de ce gratte-ciel ne peut qu'être négatif : l'impact en termes d'ombres n'est pas discutable, les déplacements de population engendreront une augmentation du trafic, de la pollution et concourront à une saturation des transports déjà à leur limite de capacité » ;

139-3 : conclut « d'une façon plus globale, cette politique de concentration du travail ne peut qu'engendrer une concentration de population et une désertification des autres régions ».

Commentaires et avis technique de la Ville

139-1 : cf. fiche thématique n° 1

139-2 : cf. fiche thématique n° 4 et fiche thématique n° 5

139-3 : concernant la densité : cf. réponse à l'observation n° 48-1. Le terme « désertification » est exagéré.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet et partage totalement l'avis de la Ville sur le terme « désertification » Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5 ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 140
M. Claude LEPLAT : 47 rue des Morillons – 75015 Paris

140-1 : s'oppose « non à la simplification du PLU proposée en vue de permettre la construction de la Tour Triangle dans le Parc des Expositions » ;

140-2 : considère « Issy-les-Moulineaux est tout autant concernée que le 15ème Arrondissement » ;

140-3 : écrit « la perspective de réalisation n'est pas d'Utilité publique. IL s'agit là, d'un projet privé purement commercial au seul bénéfice d' Unibail. …. Ne parle-t-on pas déjà d'une salle de congrès, d'un grand hôtel, etc, dans une autre partie du Parc ? » ;

140-4 : précise « quant à la Tour, elle se construirait sur la dissimulation. Tant du point de vue transparence : infrastructure, planchers, matériel de bureau, etc ne peuvent pas être évités, que du point de vue énergétique. Alors que l'on ne sais pas construire à moins de 135 Kw / h / m² / an d'énergie primaire on nous promet 50 Kw / h / m² /an au maximum. Un leurre » ;

140-5 : explique « il faut prendre en considération les difficultés de circulation. Avec les Salons le Quartier est déjà saturé. Aux heures de pointe, les 5000 personnes prévues dans la Tour s'ajouteront aux 10000 personnes déjà prévues vers Balard et dont on peut penser, a priori, que la moitié convergera vers la Porte de Versailles. Et cela, sans compter les 3000 à 4000 personnes qui occuperont prochainement la Tour Olivier de Serres au plus près de la Porte de Versailles » ;

140-6 : conclut « ce projet … dessert l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

140-2 : cf. fiche thématique n° 6

140-3 : cf. fiche thématique n° 1

140-4 : cf. fiche thématique n° 4
Transparence de l'édifice : cf. réponse à l'observation n° 127-1.

140-5 : cf. fiche thématique n° 5

140-6 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4, 5 et 6.

Observation n° 141
Mme Rima ELLEDDINE : 101, rue Olivier de Serres 75015 Paris

141-1 : décline sa qualité « je suis étudiante en architecture à Paris » ;

141-2 : considère «les projets de Herzog et De Meuron sont respectueux du contexte urbain d'habitude. Sauf qu'ils ont décidé pour la Porte de Versailles de marquer leur passage avec un projet caricatural qui est loin d'être innovateur ou moderne ! Ce nouveau monument qu'est la tour, tour de bureaux, modifiera le « skyline » parisien, dérangera les habitants par son volume imposant, et laissera l'international entendre que Paris est incapable d'innover et de moderniser ».

Commentaires et avis technique de la Ville

141-2 : cf. fiche thématique n° 3
Innovation architecturale : cf. réponse à l'observation n° 22-3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 3.

Observation n° 142

A. BOURDIN : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux

Participation à l'enquête publique Révision simplifiée du PLU Opération Triangle

Voir N au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 143
Mme Caroline THOUARD : 15 boulevard Lefebvre - 75015 Paris

143-1 : se déclare « contre le projet Triangle de la porte de Versailles » ;

143-2 : explique « la mairie veut faire croire aux parisiens que c'est une bonne opération pour eux car la tour deviendra la propriété de la ville dans 80 ans. Certes c'est la société Unibail qui va financer ….. mais dans 8 décennies ce sont les parisiens qui devront financer la démolition de cette tour ou la mise aux normes très coûteuse » ;

143-3 : poursuit « l'énergie dépensée pour alimenter une tour est un vrai gâchis » ;

143-4 : considère « si la tour était construite elle aurait un impact très négatif sur son environnement proche, sur le quartier, les communes-alentour et même sur Paris » ;

143-5 : pense « l'aspect architectural n'a rien de novateur et n'apportera aucune « image » nouvelle et positive à Paris » ;

143-6 : s'alarme « pour le transport ce serait catastrophique. Impossible de faire absorber les 7000 usagers de cette tour par les moyens existants. Et l'on sait par des responsables des transports parisiens qu'il n'existe pas de possibilité d'améliorer ce point La sécurité serait inexistante vu l'encombrement aux alentours. Actuellement tous les gros salons paralysent tous les abords vu la fréquentation importante. Comment peut-on imaginer encore rajouter des milliers de personnes sans compter les 10 000 du projet Balard ? » ;

143-7 : regrette « dans le projet, je constate que la station service serait supprimée. Elle est très utile pour de très nombreuses personnes et il faut absolument la conserver. Elle est vraiment d'utilité publique. Par contre je ne vois vraiment pas l'intérêt du public d'avoir un accès à un atrium et à 2 points de vue sur la tour ».

Commentaires et avis technique de la Ville

143-2 : cf. fiche thématique n° 1 et cf. réponse à l'observation 2-3 sur l'entretien de l'immeuble

143-3 : cf. fiche thématique n° 4

143-4 : cf. fiches thématiques n° 3 et n°1

143-5 : cf. fiche thématique n° 3

143-6 : cf. fiche thématique n° 5
Sécurité : s'agissant d'un immeuble de grande hauteur, le dossier de permis de construire sera soumis à l'avis de la Préfecture de Police qui donnera son accord après consultation de la commission de sécurité. Le projet devra respecter les règles de sécurité en vigueur à la date d'instruction de l'autorisation. De plus, une étude de sûreté et de sécurité publique sera jointe au dossier de permis de construire.

Nombre d'occupants de Triangle : cf. réponse à l'observation n°130-3

143-7 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville en matière de sécurité et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5.

Observation n° 144
Michel, Corinne : 1, rue Voisembert - 92130 Issy-les-Moulineaux

144-1 : écrit « pour les mêmes raisons, je suis CONTRE ce projet » ;

144-2 : considère « ce sera catastrophique pour les transports déjà engorgés » ;

144-3 : écrit « l'argument de logements sociaux est fallacieux » ;

144-4 : conclut « l'environnement visuel sera négatif car nos appartements qui avaient la chance de voir la Tour Eiffel seront contraints de voir le dos de cette tour ».

Commentaires et avis technique de la Ville

144-2 : cf. fiche thématique n° 5

144-3 : cf. fiche thématique n° 1

144-4 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5.

Observation n° 145
Signature illisible, sans nom : sans adresse

145-1 : écrit « cette tour sera un nouveau symbole pour le 15ième arrondissement et apportera un espace d'animation du Sud de cet arrondissement. C'est une vraie opportunité pour le rayonnement de Paris et du Parc des Expositions. L'arrivée de commerces et d'une crèche (même si le nombre de places est limité) est un plus pour ce quartier » ;

145-2 : conclut « il faut oser et être visionnaire pour l'avenir de ce quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

145-1 et 2 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'enthousiasme et l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 146
Signature illisible, sans nom : sans adresse

146-1 : écrit « la tour va à l'encontre de l'intérêt général. Non. Cette tour est un projet négatif pour tous les parisiens. Elle prend toute l'énergie du cœur de Paris. Quelle bêtise ».

Commentaires et avis technique de la Ville

146-1 :avis subjectif + cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 147
M. Charles GOLIARD : 12 rue Lacretelle - 75015 Paris

147-1 : se déclare « en tout point opposé à l'édification de cette tour » ;

147-2 : explique « Paris …… est une ville plate, et c'est ainsi qu'elle doit rester. Nous avons déjà le double exemple des Tours Jussieu et Montparnasse, qui sont de véritables échecs architecturaux. Construire une tour à Paris est aussi incongru que de vouloir mettre un boulevard Haussmann à Hong Kong » ;

147-3 : interroge « depuis quand construire une tour est une avancée dans la modernité ? Cet argument me paraît directement issu des années 70, mais n'a plus cours en 2011 » ;

147-3bis : considère « c'est aussi un non sens économique. Sa destination de bureaux me frappe. Tout d'abord parce que Paris et la Défense sont en surcapacité de bureau depuis longtemps » ;

147-4 : écrit « après avoir consulté le contrat qui lie la Mairie de Paris à Unibail, j'ai été très surpris des conditions ultra favorables dont cette dernière bénéficie » ;

147-5 : ajoute « l'édification de cette tour en plein parc des expositions m'interpelle : ce parc des expos est aujourd'hui à saturation lors des grands événements …. on voudrait faire mourir le Parc des Expositions qu'on ne s'y prendrait pas autrement » ;

147-6 : estime « c'est toujours un non sens en terme d'aménagement du territoire ….. ce périmètre est saturé en terme de transport. La circulation automobile est extrêmement difficile et les places de parkings déjà très insuffisantes » ;

147-7 : affirme « c'est un non sens écologique. Il est admis que plus un bâtiment est grand, plus son coût énergétique est important » ;

147-8 : pense « c'est même un non sens social. Non sens social car la Mairie semble privilégier ce projet à ceux pourtant nettement plus urgents de logements sociaux ».

Commentaires et avis technique de la Ville

147-2 : cf. fiche thématique n° 3

147-3 : cf. réponse à l'observation n° 22-3

147-3bis : cf. fiche thématique n° 1

147-4 : cf. réponse à l'observation n° 2-3

147-5 : cf. fiche thématique n° 2

147-6 : cf. fiche thématique n° 5

147-7 : cf. fiche thématique n° 4

147-8 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5 ainsi qu'à celle sous l'observation 2-3.

Observation n° 148
Mme Anne Marie HEURTAUX : 175 rue Lecourbe - 75015 Paris

148-1 : écrit « la procédure de la révision simplifiée ne peut être appliquée qu'à la condition que l'intérêt général soit prédominant. Or, il me semble que seuls les intérêts particuliers dominent dans la décision de construire une telle pyramide » ;

148-2 : considère que « la ville de Paris s'appauvrira en rompant prématurément le bail longue durée en cours sur le terrain loué à l'exploitant du Parc des Expositions. Elle devra l'indemniser en une seule fois pour le préjudice de perte d'exploitation qu'elle aura subie . Le Hall concerné est le plus rentable et le plus dynamique du Parc. En revanche, le propriétaire futur dé la Tour Triangle n'aura pas à acquérir le terrain mais paiera un loyer étalé sur la durée du bail qui sera mis en place, d'ou un coût important pour tous les parisiens » ;

148-3 : écrit « propriété d'un investisseur privé aura pour premier objectif de rapporter à son propriétaire un maximum de profits sur son exploitation en étant loué au plus cher comme toutes les tours de bureaux parisiennes. Les tours de la Défense ne sont pas construites dans le but de l'intérêt général d'où un intérêt exclusivement privé pour le promoteur, l'acquéreur de la Tour et l'opérateur privé » ;

148-4 : pense « volonté manifeste de diminuer le rayonnement du Parc : En limitant l'emprise du Parc de plus de 7500 m² du hall le mieux conçu, en coupant le parc des Expositions par une grande muraille créée par la Tour, en diminuant l'apport des grands salons pour l'économie de Paris et du XVème arrondissement. Beaucoup de grands Salons seront transférés à Villepinte, propriété de l'exploitant du Parc de la porte de Versailles, (salon du cheval) des millions de visiteurs en moins à Paris » ;

148-5 : conclut « la procédure simplifiée de révision du PLU est illégale car l'intérêt général n'existe pas …. . La procédure normale de modification du PLU doit être appliquée pour un projet de construction d'une Tour de bureaux eut-elle la forme d'une pyramide. Il ne peut s'agir d'un monument emblématique, mais d'un immeuble de bureaux. Je suis prête à faire un recours contentieux contre ce projet pour confirmer qu'aucun intérêt général n'a conduit à la réalisation d'un tel projet **»**.

Commentaires et avis technique de la Ville

148—1 : cf. fiche thématique n° 1

148-2 :cf. réponse à l'observation n° 2-3 et fiche thématique n°2. En complément, la Ville précise que, par lettre du 22 juillet 2011 (annexée au protocole SCI Triangle / Ville de Paris), la société d'exploitation du Parc des expositions de la Porte de Versailles a indiqué accepter la somme de 8 M€ HT à titre d'indemnisation du préjudice subi du fait de la libération de la parcelle destinée à accueillir le bâtiment Triangle, précisant que cette indemnité couvre tant la réduction de 6.000 m² du hall 1 que les perturbations dans le déroulement des manifestations pendant la durée des travaux. Le coût budgétaire de cette indemnisation, due par la Ville de Paris à la société d'exploitation du Parc des expositions, sera couvert par la redevance initiale payée par la SCI Triangle.

148-3 : cf. fiche thématique n° 1

148-4 : cf. fiche thématique n° 2

148-5 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des compléments d'information apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2, ainsi qu'à celle sous l'observation 2-3.

Observation n° 149
Courrier de Mme Martine SONCK : adresse non indiquée - 75 015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011

149-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

Résidente du 15 me arrondissement, je vous écris pour soutenir le projet de réalisation de la tour Triangle qui devrait voir le jour en 2016-2017 à la Porte de Versailles.

Cette tour de bureaux en forme de pyramide présente une typologie de tour encore jamais vue.

Le projet, symbole fort dans le paysage de la Porte de Versailles, sera un point de repère aussi bien dans le quartier du Parc des expositions que dans la perspective du skyline parisien.

Ce projet, à taille humaine, diffère des tours de la défense, bâties sur dalle, en permettant une continuité de la vie urbaine entre le 15ème arrondissement et Issy-les-Moulineaux.

C'est dans ces grands projets, que nous pourrons montrer que Paris et la France ont une place économique dans le monde.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Commentaires et avis technique de la Ville

149 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet architectural, à sa conception spécifique (rapport au sol) et son impact positif sur l'environnement

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 150
M. et Mme COUPLEUX : 146 rue de la Convention - 75015 Paris

150-1 : Observation strictement identique à l'observation n° 148.

Commentaires et avis technique de la Ville

Cf. réponse à l'observation n° 148

Analyse du commissaire enquêteur

Cf. analyse à l'observation n° 148

Observation n° 151
Melle Bénedicte FISSET : 181 rue de Vaugirard - 75015 Paris

151-1 : Observation strictement identique à l'observation n° 148.

Commentaires et avis technique de la Ville

Cf. réponse à l'observation n° 148

Analyse du commissaire enquêteur

Cf. analyse à l'observation n° 148

Observation n° 152
M. et Mme Jacques et Pascale COURTIN : 6 rue Pierre Guérin - 75016 Paris

152-1 : Observation strictement identique à l'observation n° 148.

Commentaires et avis technique de la Ville

Cf. réponse à l'observation n° 148

Analyse du commissaire enquêteur

Cf. analyse à l'observation n° 148

Observation n° 153
Mme Claudie FOURNIER-CRISTOL : 2 avenue des Sycomores 75016 Paris

153-1 : décline sa qualité « historienne de l'Art - Présidente de Porte d'Auteuil Environnement » ;

153-2 : écrit « pour la défense de la plus belle ville du monde ……. la capitale de la France n'est pas une commune comme les autres et le Maire ne peut invoquer l'autonomie communale pour dénaturer la plus belle ville du Monde, avec la connivence d'une partie des parlementaires nationaux » ;

153-3 : poursuit « ce projet de tour s'oppose à nos intérêts culturels et à la juste fierté des Français à l'égard de leur capitale, dont la nouvelle construction va dévaster les perspectives. Nombre d'entre nous ressentent que la beauté de la ville, source de bonheur pour tous et offerte aux touristes étrangers, est fragile. On en saccage le panache et on oublie délibérément que c'est un legs de notre passé dont nous ne sommes que les dépositaires » ;

153-4 : conclut « c'est donc par la conscience d'un passé riche de 2000 ans de créations évolutives que nous préserverons l'histoire, l'art et la poésie de la plus belle ville du monde, du bien-être de ses habitants et le bonheur du monde entier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

153-2 : le projet ne dénature pas le site : cf. fiche thématique n° 3
- le projet a fait l'objet d'une concertation auprès des communes limitrophes.

153-3 : cf. fiche thématique n° 1

153-4 : cette observation est contradictoire car si Paris est riche d'un passé de 2000 ans c'est parce que la création architecturale y a évolué ; au nom de quel principe devrait-on interdire la poursuite de cette évolution qui fait toute la richesse de cette ville ?

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la remarque apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 3.

Observation n° 154
Mme Nathalie JACQUET : adresse non indiquée - 92130 Issy-les-Moulineaux

154-1 se déclare « contre le projet de la tour triangle pour plusieurs raisons » ;

154-2 : pense « que devient le parc amputé de son hall principal …. La construction de cette tour c'est la mort à terme du parc des expositions ! » ;

154-3 : estime « le tourisme à Paris ne se fait pas à la porte de Versailles, les seuls touristes qui y viennent sont ceux qui viennent justement pour les salons, si on les envoie à Villepinte c'est sûr qu'ils ne viendront plus dans le quartier. …. Prétendre que cette future tour a un intérêt touristique est ridicule » ;

154-4 : demande « n'y a-t-il pas assez de bureaux inoccupés dans Paris actuellement ? Avec la crise actuelle et ses conséquences on a encore besoin de plus de bureaux ? » ;

154-5 : conclut « le problème des transports est totalement passé sous silence : cet afflux de population supplémentaire va forcément se traduire par une fréquentation décuplée des transports et rendre ainsi tout le quartier saturé. Cette tour est, pour les riverains, synonyme de nuisances importantes ».

Commentaires et avis technique de la Ville

154-1 : avis n'appelant pas de commentaire et détaillé dans les alineas suivants

154-2 : cf. fiche thématique n° 2

154-3 : cf. fiche thématique n° 1

154-4 : cf. fiche thématique n° 1

154-5 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 5.

Observation n° 155
M. Denis CUTARD : 111 rue du Cherche Midi – 75006 Paris

155-1 écrit « compte tenu de la mauvaise foi évidente des édiles, je me déclare totalement contre le projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

155-1 : avis motivé de façon polémique n'appelant pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la Ville et recommande à l'intervenant de se reporter à son analyse sous l'ensemble des 6 thèmes.

Observation n° 156
Mme Marie Armelle LE MORZADEC : 53 boulevard Victor - 75015 Paris

156-1 : écrit « nous souhaitons vous faire part ….. de nos plus extrêmes réserves voire notre opposition à ce projet immobilier privé dont la plus-value au regard de l'intérêt général nous apparaît quasi inexistante » ;

156-2 : explique « les difficultés actuelles pour rejoindre le Parc des expositions pénalisent son attractivité et génèrent d'importantes contraintes de déplacement pour les riverains lors des grands salons ; la construction de cette tour … n'améliorera pas la circulation dans le quartier déjà saturé bien au contraire, avec 5 à 6000 personnes supplémentaires …. l'adjonction du « Pentagone à la Française » … (9 300 salarié) accentuera nettement ce phénomène » ;

156-3 : déclare « la zone actuelle est très fréquemment inondées lors de fortes pluies ; l'accessibilité et la connexion au réseau d'eau collectif de 5000 emplacements de bureau risque manifestement d'accentuer ce phénomène » ;

156-4 : affirme « la consommation des tours estimée en moyenne à 130 KW/M2/an s'avère incompatible avec les normes du plan climat » ;

156-5 : considère « la vocation du parc des expositions est de pouvoir satisfaire aux capacités d'accueil des exposants pour la finalité des échanges et du développement économique des activités … le projet Tour Triangle …. va à rencontre des besoins ci-après évoqués » ;

156-5bis : ajoute « l'homogénéité de la capitale au niveau de ses bâtiments (hormis la tour Montparnasse) sera compromise par cet IGH de 180 m qui sera une véritable « verrue » pour une des plus belles villes du monde » ;

156-6 : craint « à l'échéance du bail consenti au promoteur à des conditions tarifaires particulières, les charges d'entretien et vraisemblablement de rénovations ultérieures hors normes seront à la charge des collectivités publiques et donc du contribuable parisien » ;

156-7 : pense « l'ensemble de ces arguments tendent à mettre en exergue l'absence de lien entre la réalisation de ce projet d'ordre purement privé et financier avec l'intérêt général de la ville de Paris et des communes limitrophes » ;

156-8 : conclut « l'attractivité du parc des expositions passe par un renforcement : des capacités d'accueil …., des possibilités de parking …., une rénovation complète des bâtiments ».

Commentaires et avis technique de la Ville

156-1 : cf. fiche thématique n° 1

156-2 : cf. fiche thématique n° 5

156-3 et 4 : cf. fiche thématique n° 4

156-5 : cf. fiche thématique n° 2

156-5bis : cf. fiche thématique n° 3

156-6 et 7 : cf. fiche thématique n° 1

156-8 : cf. fiche thématique n°2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous l'ensemble des 6 thèmes ainsi que celle sous l'observation 31-4.

Observation n° 157
Mme Jacqueline HERRADA : 48 rue Bargue - 75015 Paris

157-1 : déclare « je suis absolument contre une telle ineptie » ;

157-2 : écrit « 5000 personnes de plus, ce ne seront pas des locataires mais des tertiaires sans doute. A-t-on pensé à la ligne 12, bientôt « cousine germaine » de la 13. Que d'argent foutu en l'air et qui serait le bienvenu dans les transports » ;

Commentaires et avis technique de la Ville

157-1 : pas de commentaire technique de la Ville.

157-2 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 5.

Observation n° 158
Mme Anne SILHOL : adresse non indiquée

158-1 : écrit « cette opération Triangle est importante par son ampleur, son impact sur le site de la Place de la Porte de Versailles, sa trace sur le « skyline » de Paris et surtout sur le développement du Parc des Expositions qui voit sa surface réduite et perd une partie non négligeable du Hall n° 1, celui où ont lieu les Salons les plus importants et les plus réputés » ;

158-2 : déclare « l'étude de l'impact de cette tour sur l'Environnement du Parc, du quartier, du XVème et de Paris se résume à environ sept pages du dossier ….. l'étude environnementale présentée n'est certainement pas conforme à la Directive n °2001/42 du Parlement européen » ;

158-3 : conclut « ce dossier doit être repris, complété par des études approfondies et représenté à une nouvelle enquête afin que le public puisse émettre un avis pertinent ».

Commentaires et avis technique de la Ville

158-1 : cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n°2

158-2 : cf. fiche thématique n° 4
Etude environnementale : cf. réponse à l'observation n° 65-2

158-3 : Une nouvelle enquête publique aura lieu concernant le permis de construire. Cette deuxième enquête présentera effectivement des données approfondies et de nouvelles études , notamment une étude d'impact permettant au public de s'exprimer à nouveau.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 4.

Observation n° 159

M. Bertrand SAUZAY : 15 boulevard Lefebvre - 75015 Paris

159-1 : contribution enregistrée, accompagnée d'une étude détaillée

Voir D au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

REGISTRE N°6 : 17 0BSERVATIONS

Observation n° 160
M. Bruno LARDOUX : 9 rue de la Saïda - 75015 Paris

160-1 : décline sa qualité « Ingénieur »

160-2 : déclare « j'ai un problème concernant la définition des hauteurs des bâtiments de Paris. Est-il judicieux de profiter d'une procédure simplifiée pour modifier une règle commune ? » ;

160-3 : demande « couper le Hall 1 de 7000 m2 au profit d'un atrium de 600 m2, n'est-il pas contraire à l'intérêt général ? Il s'agit de considérer les grands Salons » ;

160-4 : précise « je n'ai pas vu la continuité du Salon entre les parties Ouest et Est partagée autour de l'Avenue Ernest Renan » ;

160-5 : conclut « je tiens à souligner que l'architecture proposée reprend les proportions du symbole des « ulliminati » une franc maçonnerie au-dessus de toutes les autres. Ce n'est pas républicain ».

Commentaires et avis technique de la Ville

160-2 : Aux termes du Code de l'urbanisme (article L.123-13), la révision simplifiée est la procédure adaptée « lorsqu'elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ».

160-3 : cf. fiche thématique n° 2 / en outre, la comparaison entre deux surfaces n'ayant absolument pas la même vocation ne parait pas pertinente.

160-4 : cf. fiche thématique n° 2.

160-5 : pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 161
M. David BOUCHARD : 54 rue des Bergers - 75015 Paris

161-1 déclare « je suis contre ce projet tour en plein cœur du Parc des Expositions, qui ne correspond pas aux enjeux de notre temps notamment économiques » ;

161-2 : pense « cela risque et c'est un problème majeur d'encombrer le quartier. De plus au niveau des transports c'est déjà surchargé » ;

Commentaires et avis technique de la Ville

161-1 : cf. fiche thématique n° 1

161-2 : cf. fiche thématique n° 5
- densité : cf. réponse à l'observation n° 48-1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2 et 5.

Observation n° 162
Sans nom ni adresse (un habitant du XVème)

162-1 : écrit « la tour est un symbole urbain : un repère pour tous. Il est regrettable de critiquer toute modernité. Il est regrettable de se polariser sur un objet sans percevoir son importance pour un ensemble de citoyens. Dans les années 70, Kevin Lynch a montré toute l'importance des édifices de Florence (le Dôme et le Campanile). En fonction du positionnement de l'un par rapport à l'autre, le citadin se situait dans Florence. De par son axe

concordant à la plus longue artère de Paris, nombre de parisiens pourront se référer à cette tour. Est-ce dommageable certainement pas ! » ;

162-2 : explique « la tour est-elle plus consommatrice d'énergie. J'ai été sensible à l'argumentation de Dominique Perrault sur le fait qu'une consommation est toujours fonction de l'usage. … difficile de condamner un édifice par sa forme au seul titre que l'on ignore les usages internes qui seront réalisés » ;

162-3 : pense « lors des débats publics sur la tour, j'ai été frappé que les opposants meneurs n'étaient pas seulement des riverains, mais surtout des personnes exerçant ou ayant exercé dans l'immobilier … En fait, j'ai probablement saisi que leurs démarches étaient fondées sur leurs propres intérêts et peut-être pas sur ceux de leurs concitoyens » ;

162-4 : conclut « pour toutes ces raisons, je suis pour la tour, je suis pour une aventure qui n'est pas énigmatique …. Je suis sûr qu'avec cette réalisation un processus dynamique va se cristalliser dans ce quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

162 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation et note la remarque sur la notion de consommation en fonction des usages. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 4.

Observation n° 163
Mme Nathalie SCHNEIDER : adresse non indiquée - 75015 Paris

163-1 : partage « plutôt l'opinion de la personne ayant inscrit les précédentes observations » ;

163-2 : se déclare « favorable à la création d'équipements locaux, de quartiers à l'occasion de ce projet et le jardin et l'équipement de petite enfance seront les bienvenus »

Commentaires et avis technique de la Ville

163-2 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 164
Mme Claire BLANDIN : 53 boulevard Victor - 75015 Paris

164-1 : écrit « je ne me prononcerai pas sur son aspect architectural même si l'immeuble où j'habite sera obscurci par la présence de la tour. Je ne suis pas non plus, par principe, contre les immeubles de grande hauteur » ;

164-2 : déclare « mon opposition au projet est fondée sur des raisons économiques » ;

164-3 : pense « le Parc des Expositions a besoin d'équipements hôteliers, d'un nombre de séminaires, de surfaces de parking, plus que d'une tour uniquement consacrée à des bureaux » ;

164-4 : explique « plusieurs milliers de m² de bureaux sont disponibles dans Paris et à la périphérie. Par ailleurs, le Projet Balard, proche de la Porte de Versailles va lui aussi créer des surfaces supplémentaires de bureaux » ;

164-5 : poursuit « la création de bureaux supplémentaires va contribuer à entraver les transports du quartier, déjà largement dépassés en temps d'expositions et de salons. La Ligne 12 et les lignes de tramways sont difficilement accessibles » ;

164-6 : complète « les infrastructures autres que les transports, telles les canalisations sont victimes de sous capacités en cas de fortes pluies par exemple. Créer de nouveaux immeubles va aggraver cet état de fait pour les immeubles riverains » ;

164-7 : affirme « le bilan thermique du projet de tour actuel ne répond pas aux exigences d'économie d'énergie qui seront de plus en plus nécessaires » ;

164-8 : considère « certains équipements mis en avant dans le projet – tel le jardin public ou l'atrium dont on ne connaît pas encore la destination – sont tout à fait envisageable, sans création de la tour » ;

164-9 : conclut « ni le Parc des Expositions, ni le quartier de la Porte de Versailles ne tireront un réel bénéfice économique de ce projet assez déraisonnable dans le contexte actuel ».

Commentaires et avis technique de la Ville

164-1 : pas de commentaire technique de la Ville.

164-2 : cf. fiche thématique n°2

164-3 : cf. fiche thématique n° 2

164-4 : cf. fiche thématique n° 1

164-5 : cf. fiche thématique n° 5

164-6 : cf. fiche thématique n° 4

164-7 : cf. fiche thématique n° 4

164-8 : l'intérêt général du projet réside dans la coexistence de plusieurs éléments. Cf. fiche thématique n° 1

164-9 : cf. fiches thématiques n° 1 et 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5 ainsi qu'à celle sous l'observation 31-4.

Observation n° 165
Courrier de M. Romain PARIS, Maire adjoint du 14 arrondissement, à M. le commissaire enquêteur, en date du 19 décembre 2011

Voir F au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 166
Signature et nom « non lisible » : rue de la Convention – 75015 Paris

166-1 : écrit « au départ réservé à cause de la consommation d'énergie et l'ombre je suis rassuré : le bâtiment devra respecter la réglementation et l'ombre en fait ne touche que le parc des expos » ;

166-2 : affirme « la tour est très belle et il faut des bureaux neufs dans Paris » ;

166-3 : estime « je ne crois pas que les métros et les tramways soient réellement saturés puisque les allers/venues se feront dans le sens inverse des riverains » ;

166-4 : propose «bravo pour la crèche, le square. Il faudrait la gratuité ou un tarif réduit pour les jeunes qui voudront monter voir Paris d'en haut ».

Commentaires et avis technique de la Ville

166-1 à 4 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet motivé par l'esthétique du projet mais aussi les réponses apportées en matière d'impact sur l'environnement et de développement durable.
- Gratuité ou tarif réduit pour les jeunes : Les modalités d'exploitation de ces surfaces, notamment les tarifs d'accès si ceux-ci devaient être payants, seront étudiées plus en détails avec leur futur gestionnaire. Des équipements à vocation similaire comme la tour Montparnasse et la tour Eiffel présentent un tarif réduit pour les jeunes.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'approbation au projet de l'intervenant.

Observation n° 167
Signature sans nom ni adresse

167-1 : écrit « projet gigantesque mais beau, ambitieux et dans un site « désert » de construction à part les hangars des salons » ;

167-2 : trouve « que la pyramide est belle et je pense que comme pour la Tour Eiffel les polémiques seront oubliées. Ça va tirer le quartier vers le beau ».

167-3 conclut « il faudrait que les images soient réellement ce que sera la réalité ».

Commentaires et avis technique de la Ville

167-1/3 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet et sera également attentive à ce que dans sa mise au point la qualité architecturale présentée soit maintenue.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'intention de la Ville et note l'approbation au projet de l'intervenant.

Observation n° 168
Signature sans nom ni adresse

168-1 :se dit « rassuré car je croyais que la Tour était parallèle au Boulevard des Maréchaux. Telle quelle elle ne fera pas d'ombre. Sinon il faudrait que le square ait des jeux pour enfants… ».

Commentaires et avis technique de la Ville

168-1 : La ville prend acte de cet avis favorable sur le principe d'implantation et signale que le jardin et son programme feront l'objet d'une concertation spécifique.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation. Il recommande la consultation de l'étude du CSTB, sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 169

P. DURANDIER : adresse non indiquée

169-1 : se déclare « finalement satisfait car le dossier est compliqué mais les panneaux et les images sont nombreuses » ;

169-2 : considère et propose « c'est une idée originale de faire un triangle. Pourquoi pas avec des logements en plus des bureaux ? En tout cas ça va aider à améliorer le quartier et c'est vrai que symboliquement c'est bien que cela fasse un lien avec Issy-les-Moulineaux ».

Commentaires et avis technique de la Ville

169-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet. Triangle qui souligne que la qualité des informations présentées ont permis sa bonne compréhension. La non mixité de programme bureaux/ logements relève de l'analyse du promoteur privé, la localisation de logements sur cet emplacement n'apparaissant pas forcément pertinente.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'approbation au projet de l'intervenant.

Observation n° 170
Signature sans nom ni adresse

170-1 : déclare « je suis pour ce projet, il ne faut pas que Paris s'endorme ! Pourquoi tant de haine contre les bureaux ? Il faut bien travailler et faire marcher les commerces du coin ! Et si vraiment le Parc des Expos devait se plaindre on l'entendrait ! ».

Commentaires et avis technique de la Ville

170-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 171
M. CECCALDI : rue de Vaugirard – 75015 Paris

171-1 : trouve « que construire à cet endroit est une bonne idée car c'est assez vide. L'implantation de la tour de façon perpendiculaire au périphérique est astucieux car l'ombre se fera sur les hangars » ;

171-2 : considère « l'esthétique de la construction est réussie, il faudra que la construction soit à la hauteur des images » ;

171-3 : souligne « le fait de faire des bureaux dans une période de crise est courageux, mais au moins cela démontre un signe de l'attractivité du secteur » ;

171-4 : espère « le Parc des expos sera boosté et d'ailleurs il serait bien qu'il se rénove à la hauteur de la qualité du tour » ;

171-5 : conclut « je suis donc pour ce projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

171-1 à 5 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet tant au niveau de sa localisation, son architecture que de son programme et son impact favorable sur le parc des expositions.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation. Il recommande la consultation de l'étude du CSTB, sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 172
M. Jean Claude FIAUD : boulevard Lefebvre – 75015 Paris

172-1 : déclare « ceci m'apparaît comme un beau projet qui viendrait à point pour améliorer l'attractivité du Parc des Expositions, et le maintenir en centre ville » ;

172-2 : demande « porter attention, compte tenu de l'augmentation probable des déplacements de personnes, à la capacité des transports en commun » ;

172-3 : demande « également de dialoguer avec les riverains inquiets de l'ombre portée (étendue, durée…) aux différentes périodes de l'année avec éventuelle simulation… ».

Commentaires et avis technique de la Ville

172 -1 : la Ville prend acte de cette observation positive notamment par rapport au parc des expositions

172-2 : cf. fiche thématique n° 5

172-3 : cf. fiche thématique n° 4. La question de l'ombre portée a été largement débattue lors de la concertation.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2, 4 et 5, ainsi qu'à l'étude du CSTB, sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 173
Pascale FOJOLS et Jean VINCENT : 38 rue de l'Abbé Groult – 75015 Paris

173-1 : pensent « ce projet est complètement détourné de l'idée originale qui était de rénover le Parc des Expositions qui n'est pas à la hauteur d'une nation comme la France : bâtiments juxtaposés sans liens entre eux, difficulté de s'y retrouver, difficultés énormes d'accès pendant les grandes expos, impossibilité d'y trouver des hôtels.

173-2 : ajoutent « au lieu de ça, nous arrivons au projet d'une tour mégalo qui va encore diviser le Parc des Expos et sera un gouffre au point de vue écologique » ;

173-3 : concluent « nous sommes absolument contre la tour ».

Commentaires et avis technique de la Ville

173-1 : il y a une confusion entre deux projets distincts d'une part la construction de Triangle et d'autre part la rénovation du Parc des expositions dans le cadre de la mise en concurrence qui va être lancée cf. fiche thématique n° 2

173-2 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 4.

Observation n° 174
Mme SANCHEZ : 85 boulevard Lefebvre – 75015 Paris

174-1 : considère « ce projet ne semble pas entrer dans le cadre prévu à l'origine pour le Parc des Expositions, …. recevoir différentes « manifestations » accessibles à tous. Seul un hall répond le plus correctement à cet impératif : le Hall 1. Or, c'est celui-ci qui sera en partie utilisé pour la tour » ;

174-2 : ajoute « elle ne rentre pas dans la réglementation du Grenelle II. Comment sera-t-elle gérée l'été ? Tout le monde sait qu'aucune tour au monde entre dans la réglementation » ;

174- 3 : pense « une erreur en terme d'objectif. Est-ce d'un intérêt général que de faire des bureaux ? Ceci ne fait que déplacer une population, mais n'offre rien à toute la population » ;

174- 4 : estime « au niveau accès. Habitant Porte de la Plaine, les transports desservant ce quartier sont à la limite de la saturation. Qu'en sera-t-il avec une augmentation d'usagers quotidiens ? Une catastrophe ».

Commentaires et avis technique de la Ville

174-1 : cf réponse à observation précédente + cf. fiche thématique n° 1

174-2 : cf. fiche thématique n° 4

174-3 : cf. fiche thématique n° 1

174-4 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5.

Observation n° 175
Mme Marcelle GREGOIRE : 32, rue des Volontaires - 75015 Paris

175-1 : s'étonne « j'ai eu connaissance du projet dit de la tour tout à fait par hasard …. Il me semble donc qu'il y a un manque flagrant de publicité (les derniers magazines de la Mairie du XVème n'en disent pas un mot) qui donne l'impression que l'on veut nous cacher quelque chose alors qu'une enquête publique est en cours » ;

175-2 : pense « cette tour est un monstre tant par sa hauteur que par son implantation au sol …. elle écrasera tout le quartier du Pont de Garigliano à la Porte de la Plaine, le déshumanisera et cachera la vue à beaucoup » ;

175-3 : interroge « la Porte de Versailles est déjà saturée lors des salons très fréquents et les bus et métros bondés … Voulez-vous que le quartier devienne invivable avec 15000 personnes en plus par jour dans les transports (tour, Ministère de la Défense, Corne Ouest, Hôtel Pullman) ? » ;

175-4 : constate « que la station service très appréciée des riverains car il n'y en a aucune autre à proximité, va disparaître et être remplacée par un jardin écrasé par la tour et certainement très bruyant vu son emplacement ».

Commentaires et avis technique de la Ville

175-1 : cf. fiche thématique n° 6. La ville de Paris gère le site internet central paris.fr sur lequel cette enquête était signalée mais les publications des mairies d'arrondissement sont gérées localement.

175-2 : cf. fiche thématique n° 3

175-3 : cf. fiche thématique n° 5

175-4 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 5 et 6.

Observation n° 176
Mme Michèle GUITTARD : 32 rue des Volontaires - 75015 Paris

176-1 : écrit « couper un quartier en deux avec une hauteur de 180m et la base étant toute la longueur de l'Avenue Ernest Renan ! 150m ! Quel effet désastreux pour les riverains. Je ne peux qu'imaginer un mur monstrueux qui abriterait des bureaux privés et des commerces et restaurants en rez-de-chaussée. Les cafés et brasseries abondent Porte de Versailles ! » ;

176-2 : s'étonne « une partie du Hall 1 serait déconstruit ! c'est le seul à ma connaissance ne présentant pas ou peu de poteaux, ce qui est indispensable pour les grandes manifestations » ;

176-3 : affirme « une Tour ne peut remplir les prévisions écologiques prises pour sa conception et ne peut être conforme aux règles du grenelle de l'environnement » ;

176-4 : pense « les transports sont déjà saturés. Ce n'est pas un bus (juste pour le 15ème) qui désengorgera le quartier ! » ;

176-5 : constate « je vois un jardin public à la place de la station service qui est elle plus intéressante pour les habitants, exposants et visiteurs du parc d'exposition » ;

176-6 : écrit « le Maire d'arrondissement a négocié une vingtaine de places de crèche (à ma connaissance) c'est ridicule dans ce lieu bruyant et pollué » ;

176-7 : conclut « je ne vois rien dans la création de cette Tour qui soit d'intérêt public, mais une imposture civique ».

Commentaires et avis technique de la Ville

176-1 : cf. fiche thématique n° 1

176-2 :cf. fiche thématique n° 2

176-3 : cf. fiche thématique n° 4

176-4 : cf. fiche thématique n° 5

176-5, 6 et 7: cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5.

REGISTRE N°7 : 27 0BSERVATIONS

Observation n° 177
M. Alain VIVET : 5, rue d'Estrées – 75007 Paris

177-1 : décline sa qualité « Ingénieur des Ponts et Chaussées »

177-2 : considère « cette tour ne sera ni symbole de modernité ni pôle d'attraction touristique …… , il apparaît que la Tour Triangle sera une tour en verre assez banale, …. . Le fait qu'elle ait la forme d'un triangle, n'en fera pas un objet exceptionnel, car il y a, de par le monde, des centaines de tours bien plus étonnantes » ;

177-3 : affirme « cette tour trop haute donnera lieu à une très grande déperdition d'énergie …. la Mairie risque d'approuver une scandaleuse déperdition d'énergie ! » ;

177-4 : estime « le dossier ne fait pas état d'un projet cohérent d'aménagement des abords. L'exemple des tours existantes montre qu'il est très difficile de les intégrer convenablement dans la ville surtout lorsqu'il s'agit de tours isolées. Avant d'autoriser une tour de cette importance, il aurait fallu, au moins, que la Municipalité fasse concevoir par un bon urbaniste, les aménagements urbains et paysagers dans lesquels elle devra s'insérer » ;

177-5 : déclare « l'amputation du Parc des Expositions entraînera une notable perte économique. Les auteurs du dossier ne semblent pas avoir tenu compte de l'importance de cette perte, ni même d'avoir essayé de la chiffrer, … on ne devrait pas lui enlever 7000 mètres carrés de terrain sans avoir étudié au préalable les conséquences économiques d'une telle décision ».

177-6 : conclut « le processus administratif suivi n'est pas conforme à l'éthique des choix publics. Pour respecter les principes éthiques qui doivent guider les décisions publiques : d'abord, décider, sur la base d'une étude préalable sérieuse, s'il faut réduire l'espace dévolu au Parc des Expositions et si oui, quelle surface peut lui être enlevée - puis décider, sur la base d'études urbanistiques et économiques s'il faut y implanter des immeubles de bureaux, ou une autre activité - Enfin et si l'on décide d'y construire des immeubles de bureaux, organiser une mise en concurrence entre les divers promoteurs susceptibles de les réaliser » ;

177-7 : juge « il serait vraiment inéquitable qu'on ait choisi, d'emblée et sans mise en concurrence, de confier cette affaire à Unibail et il serait même anormal et contraire à la bonne déontologie, de mettre maintenant en concurrence la réalisation et l'exploitation d'une Tour qui aurait été préalablement conçue par l'un des promoteurs envisageables (c'est à dire Unibail) ».

Commentaires et avis technique de la Ville

177-2 : cf. fiche thématique n° 3

177-3 : cf. fiche thématique n° 4

177-4 :cf. fiche thématique n° 3. Le projet Triangle s'insère dans une séquence urbaine bien identifiée en respectant des principes forts :
- implantation de la façade principale à la limite de la voie, le long de l'avenue Ernest Renan. Il s'agit d'établir une continuité avec l'axe des rues Vaugirard et Ernest Renan, et un rapport direct entre les commerces de Triangles et la rue.
- un vaste espace de dégagement au pied de Triangle du côté de la place de la Porte de Versailles, dont l'îlot central s'étend sur environ 130 mètres de long et jusqu'à environ 50 mètres de large.
- une mise en valeur de l'espace public le long du boulevard Victor par l'aménagement du jardin qui mettra en valeur le bâtiment Triangle.

Comme indiqué en réponse à l'observation 71-4, la forme biseautée de Triangle en sa pointe Sud permet de dégager une petite esplanade face au boulevard périphérique, à même de favoriser la mise en valeur des espaces sous-jacents à cet ouvrage. Par ailleurs, le projet nécessite également la création d'une petite esplanade au Nord de son emprise afin de conserver un espace dégagé à l'entrée du Parc des expositions.

177-5 : cf. fiche thématique n° 2

177-6 et 7 : La construction de l'immeuble Triangle a été proposée et soumise par la SCI Triangle à la Ville de Paris en raison de la qualité de propriétaire du terrain de cette dernière. S'agissant d'un projet d'initiative privé, la mise en concurrence du contrat d'occupation n'était donc pas obligatoire.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2, 3 et 4.

Observation n° 178
A. BOURDIN : adresse non indiquée - 92130 Issy-les-Moulineaux

Participation à l'enquête publique sur l'opération Triangle

Voir O au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 179
M. Philippe ANOUN : adresse non indiquée – 75013 Paris

179-1 : déclare « la tour Triangle nous dit-on, va permettre de créer des emplois. En fait elle ne va faire que les déplacer d'un point à un autre » ;

179-2 : estime « sa construction va générer un surcroit de circulation automobile sur les bd des maréchaux et le périphérique déjà saturés, sans parler des transports eux aussi surchargés … Il faut de plus tenir compte de la construction prochaine du « Pentagone à la Française » à Balard, et des projets de constructions d'autres tours sur la commune d'Issy-les-Moulineaux » ;

179-3 : ajoute « ce sera une simple tour de bureau supplémentaire. Il y a actuellement un grand nombre de mètres carrés de bureaux vides dans Paris et sa couronne. Est-il nécessaire d'en rajouter ? » ;

179-4 : estime « pour faire rentrer Paris dans le XXIème siècle comme le souhaite la mairie de Paris il faut avoir une vision globale de l'agglomération et non plus raisonner en termes de ville centre. Le Paris de demain doit se construire au-delà du Périphérique et ce de manière harmonieuse » ;

179-5 : considère « mise à part la Tour Eiffel …, les touristes ne viennent pas à Paris pour visiter des tours » ;

179-6 : demande « l'annulation du permis de construire de cette tour triangle et la tenue d'un référendum populaire sur ce sujet qui permettrait à tous les citoyens de s'exprimer sans crainte » ;

179-7 : écrit « la construction de la tour Triangle d'une hauteur de 180 mètres ne peut pas se faire dans le simple cadre d'une révision simplifié du plan local d'urbanisme dans la mesure où sa construction aura par sa hauteur et les inconvénients cités plus hauts en terme de transport, un impact direct sur l'environnement » ;

179-8 : demande « qu'un nouveau projet d'utilité publique pour l'ensemble de la zone du parc des expositions soit élaboré au détriment du projet tour Triangle qui ne représente que des intérêts privés et scinde en deux l'unité du parc des expositions menaçant ainsi son équilibre et ses activités ».

Commentaires et avis technique de la Ville

179-1 : cf. fiche thématique n° 1

179-2 : cf. fiche thématique n° 5

179-3 : cf. fiche thématique n° 1

179-4 : cf. réponse à l'observation n° 96-5

179-5 : cf. fiche thématique n° 1

179-6 : Aucun permis de construire n'a été à ce stade délivré.
Référendum : cf. fiche thématique n° 6

179-7 : cf. fiche thématique n° 1

179-8 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4, 5 et 6.

Observation n° 180

Mme Françoise BOUILLIE : hall 2, 124 rue de la Convention - 75015 Paris
Europe Ecologie Les Verts

180-1 : déclare « ce projet ... ne semble pas adapté, ni à l'environnement du quartier, ni au exigences écologiques, ni à la sécurité de la proximité de l'héliport » ;

180-2 : affirme « les riverains redoutent la recrudescence de circulation dans un quartier déjà saturé par les salons et bientôt par le futur polygone. Ils redoutent aussi l'ombre portée d'une telle construction » ;

180-3 : explique « la quantité d'énergie que va nécessiter une telle construction en verre est contraire à la réduction d'énergie demandée à la population. La quantité d'énergie que nécessitera ensuite une telle construction pour sa climatisation va à rencontre de la décroissance d'énergie souhaitée. Enfin, l'énergie que nécessitera le fonctionnement d'une tour d'une telle hauteur va là encore à rencontre des économies d'énergie » ;

180-4 : demande « la proximité de l'héliport ne semble pas avoir été étudiée. Le nombre de crash d'hélicoptère étant de plus en plus fréquents, il serait tout de même prudent de mesurer ce qu'une telle tour risquerait d'entraîner de danger en cas de panne de radar, de tempête, de brouillard exceptionnel ».

Commentaires et avis technique de la Ville

180-1 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 4.
- Proximité de l'héliport : cf. réponse à l'observation n° 107-4.

180-2 : cf. fiche thématique n° 5 et fiche thématique n° 4

180-3 : cf. fiche thématique n° 4

180-4 : cf. réponse à l'observation n° 107-4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'inquiétude de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5.

Observation n° 181
Tibor KALOCSAY : 29 rue de Chambéry – 75015 Paris
Europe Ecologie Les Verts

181-1 : décline sa qualité « secrétaire d'Europe Ecologie Les Verts du 15ième » ;

181-2 : explique « pourquoi sommes nous opposés à ce projet : » ;

181-2-1 : « parce que ce projet n'est absolument pas é-c-o-l-o-g-i-s-t-e-s. L'écologie c'est de préserver la planète pour les générations futures » ;

181-2-2 : « parce que le projet de la TOUR TRIANGLE est un projet qui ne sert pas la population du XVème II est prévu d'y installer des bureaux, alors qu'aujourd'hui toutes les entreprises quittent Paris pour s'installer en Province ou en banlieue » ;

181-2-3 : « que deviendra cette tour au bout de 80 ans ? Elle sera un poids pour la Ville. Nos enfants et nos petits enfants devrons rembourser soit la démolition, soit l'entretien de cette immense tour de 180m » ;

181-2-4 : « du point de vue environnement cette tour va entraîner une dépense énergétique énorme » ;

181-2-5 : « l'impact sur l'héliport n'a pas été fait, même si, d'après Mr Goujon, le député Maire du XV°, l'héliport devrait se limiter au service publique (gendarmerie, Samu) » ;

181-2-6 : « quant aux restaurants du dernier étage, que d'aller et venues d'ascenseurs pour transporter chaque jour tous les produits de consommation au dernier étage, le personnel et les clients » ;
.
181-2-7 : « l'impact sur un éventuel débordement de la Seine n'a pas été fait non plus, alors que la cuvette de la Porte de Versailles est classée zone inondable par le Plan de protection des crues ».

Commentaires et avis technique de la Ville

181-2-1 : cf. fiche thématique n° 4

181-2-2 : cf. fiche thématique n° 1. L'intérêt général porte au-delà de la population du XVème arrondissement.

181-2-3 : cf. fiche thématique n° 4

181-2-4 : cf. fiche thématique n° 4

181-2-5 : cf. réponse à l'observation n° 107-4

181-2-6 : cf. fiche thématique n° 4. La consommation énergétique est abordée globalement et non seulement pour le restaurant panoramique.

181-2-7 : La question peut être interprétée de deux façons…

1) Impact de la tour sur le débordement de la Seine

- *En cas de crue*

Le réseau d'assainissement de Paris est protégé jusqu'au niveau de la crue 1910. Il fonctionne normalement et Triangle n'a pas d'impact particulier.

- *En cas d'orage ou de forte pluie* (mais dans ce cas il n'y a pas débordement de la Seine à proprement parler)

La Direction de la Propreté et de l'Eau précise qu'en cas de pluie sur le secteur de la Porte de Versailles, aujourd'hui, la parcelle de Triangle est complètement imperméable. Demain avec le projet, une partie des eaux pluviales seront gérées sur site et n'iront donc pas dans le réseau et encore moins en Seine.

2) Impact d'un éventuel débordement sur Triangle

L'emprise de Triangle est située en dehors des zones de risque définies par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) : elle n'est pas incluse dans les cartes PPRI « aléa » et « enjeux ». Ces cartes sont disponibles via le lien suivant :
http://www.paris.fr/pratique/Portal.lut?page_id=7042&document_type_id=4&document_id=21701&portlet_id=16186&multileveldocument_sheet_id=3301

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 4.

Observation n° 182
M. Christian PERROTEAU : 14 rue Humblot – 75015 Paris
Europe Ecologie Les Verts

182-1 : écrit « la Tour Triangle n'est qu'une opération financière pour la société UNIBAIL - Intérêt d'une tour de 180 m porte de Versailles ? (nuisance au parc des expo qu'UNIBAIL reconstruira après ?)... » ;

182-2 : s'étonne « réponses aux problèmes de transport ? (aucunes)... » ;

182-3 : signale « charges d'entretien très élevées et fortes consommation d'énergie » ;

182-3bis : se demande « pourquoi construire des Bureaux à Paris (et des communes de banlieue uniquement résidentielles ? » ;

182-4 : écrit « aucune réponse à la nécessité de logements sociaux » ;

182-5 : considère « coupure supplémentaire entre Paris et sa proche banlieue en accentuant la coupure par le périphérique ».

Commentaires et avis technique de la Ville

182-1 : cf. fiche thématique n° 1

182-2 : il rappelé que l'étude d'impact sera faite au niveau du permis de construire et fera l'objet d'une enquête publique + cf. fiche thématique n° 5

182-3 : cf. fiche thématique n° 4

182-3bis : cf. fiche thématique n° 1

182-4 et 5: cf. fiche thématique n° 1 + avis subjectif non motivé

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5.

Observation n° 183
Mme Hélène SILVY : 15 rue Gazan – 75014 Paris

183-1 ; déclare « je me range aux arguments présentés par SOS Paris, Association dont je fais partie ».

Commentaires et avis technique de la Ville

Analyse du commissaire enquêteur

cf. analyse sous les observations se réclamant de SOS Paris.

Observation n° 183/1

Mme Anne BERNARD : 30/32 rue François Laubeuf – 78400 Chatou

183/1-1 : écrit « construction d'une tour, son fonctionnement et économies d'énergie. On oublie toujours l'énergie primaire dépensée pour la construction qui est colossale » ;

183/1-2 : demande « les conditions d'occupation du sol dérogatoire le sont au profit de Unibail – Rodamco donc intérêts privés. Que va faire de plus la CCIP dans cette affaire ? » ;

183/1-3 : note « les objections faites par la Région Ile de France en termes de transport pour desservir ce bâtiment gigantesque sont très intéressantes. On construit à tout va et ensuite on pense aux infrastructures. L'étude d'impact à laquelle il est fait allusion dans le dossier de présentation devrait être préalable l'enquête publique, sinon c'est un blanc-seing accordé » ;

183/1-4 : déclare « les photos de co-visibilité sont des photos de complaisance, cependant la cour du Lycée Michelet on est écrasé par cette tour transparente, quasi aérienne » ;

183/1-5 : conclut « on comprend l'indignation de nombreux Parisiens contre un tel projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

183/1-1 : cf. fiche thématique n° 4

183/1-2 : cf. fiche thématique n° 1.
La SCI Tour Triangle qui porte le projet est détenue par Unibail-Rodamco et la CCIP.

183/1-3 :
- Etude d'impact : cf. réponse à l'observation n° 65-2
- Objections de la Région Ile de France : la Ville y a répondu dans le compte-rendu de la réunion avec les personnes publiques associées joint au dossier d'enquête.

183/1-4 : cf. fiche thématique n° 3

183/1-5 : avis subjectif n'appelant pas de commentaire

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5.

Observation n° 184
Courrier de M. Louis ALONSO 4 Léon Delagrange - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011 (Chevalier de l'Ordre National du Mérite, Vice-Président du CS SDC)

184-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Notre Résidence située Porte de Versailles entre la rue Léon Delagrange et la rue du Hameau regroupe 10 escaliers de 8 à 12 étages soit 350 appartements en nombre qui comptent un millier d'habitants.
La « Tour Triangle » a et fait l'objet lors de nos réunions du Conseil Syndical (bimensuelles) de nombreuses discussions. Il en résulte que nous sommes totalement contre ce projet.
Cette « Tour » n'a aucun intérêt général puisque destinée à des sociétés privées qui ne feront que déplacer leur personnel déjà existant donc pas de création d'emplois nouveaux.
Les soit disant commerces prévus au pied de la tour ne pourront intéresser que le personnel de la tour et sûrement pas les habitants du quartier qui disposent eux déjà dans un très proche environnement de nombreuses boutiques, supermarchés...
Nous respectons et sommes d'accord avec l'implantation porte de Sèvres-Balard des Ministères des Armées (14000 personnes) et par conséquent le déplacement de 5000 autres personnes pour la « Tour » n'est pas envisageable...

Nous ne comprenons pas comment le Ministre de la Défense peut permettre l'implantation d'une telle « tour d'observation » à quelques centaines de mètres d'un « Centre Militaire Stratégique ».
La construction de cette tour ne saurait renforcer l'attractivité de la Porte de Versailles déjà grandement acquise aux dépends des habitants du quartier :

- Saturation des transports en commun (Bus, Métro, Tram) les jours de salons.
- Saturation de la circulation automobile et impossibilité de trouver une place de stationnement (parkings souvent complets) et donc stationnement sauvage des autos et surtout motos sur les passages piétons sur les trottoirs sur les sorties des garages privés..
- Difficulté pour les piétons et surtout pour les poussettes d'enfants de circuler sur les trottoirs des boulevards des Maréchaux (boul. Victor...) encombrés par le stationnement sauvage des motos, par l'empiétement exagéré des terrasses des Bars et Restaurants, par le passage sur ces mêmes trottoirs d'une piste cyclable...

Toutes les raisons du refus d'implantation de cette tour dans notre quartier sont qu'elles concernent actuellement, un projet privé qui ne peut être considéré comme un objectif d'intérêt général au niveau de la Métropole, donc nous demandons la suppression de la révision simplifiée du PLU et une modification générale.
Vous trouverez ci-joint deux courts extraits du Bulletin n°36 de l'automne 2010 de la très sérieuse «SOCIETE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE DU XVème ARRONDISSEMENT DE PARIS » pages 36 & 106.
Ces pages doivent être prises en considération pour ne pas refaire les erreurs passées et confirment la nullité de ce projet.
Nous vous prions de croire Monsieur le Commissaire en nos très sincères salutations.

Commentaires et avis technique de la Ville

184-1 :
-Intérêt général du projet et emploi: cf. fiche thématique n° 1
-Utilité des commerces pour les riverains : cf. fiche thématique n° 1
-Coexistence du projet Balard et Triangle : cf. fiche thématique n° 5
-Proximité du ministère de la Défense : Le projet devra respecter les règles de sécurité en vigueur à la date d'instruction du Permis de construire. Une étude de sûreté et de sécurité publique sera jointe au dossier de permis de construire.
- attractivité de la Porte de Versailles : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n°2
- transports et circulation : cf. fiche thématique n° 5
- Empiètement des terrasses sur la voie publique : la disposition de terrasses sur l'espace public est strictement réglementée par la Ville.
- piste cyclable : elle vise à favoriser les circulations douces, en accord avec la politique générale de la Ville de Paris.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant et ainsi que le constat de la Société historique et archéologique du 15ième, jointe à cette observation. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 5.

Observation n° 185

Courrier de M. Michel VERLIERE, 4 Léon Delagrange - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011 (membre du Conseil Syndical SDC Léon Lagrange)

185-1 : courrier non reproduit (identique à celui faisant l'objet de l'observation n° 184).

Commentaires et avis technique de la Ville

185-1 : cf. réponses à l'observation précédente

Analyse du commissaire enquêteur

Cf. analyse faite à l'observation 184.

Observation n° 186
Courrier de M. Wissem LAJMI, 14 avenue Léon Blum - 94700 Maisons Alfort, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011

186-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

J'ai appris qu'il y a une enquête publique sur le projet de construction de la tour «TRIANGLE».

Je souhaiterais exprimer mon admiration à ce projet d'envergure et j'espère qu'il finira par se concrétiser.

Veuillez agréer monsieur l'expression de mes sentiments distingués.

Commentaires et avis technique de la Ville

186-1 : la Ville prend acte de ce soutien au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 187
Courrier de M. Laurent JOURNO, 18, rue Maximilien Robespierre - 94120 Fontenay sous bois, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011

187-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

Je me permets de vous écrire au sujet du projet dit 'Le Triangle'.

Je pense que cette construction moderne et digne du XXIe siècle, qui est loin de ressembler aux hideuses tours de la place d'Italie, apportera une plus value au quartier de la Porte de Versailles, tant par son aspect que par son utilité.

Le Triangle est en soit une construction très intéressante sur le plan architecturale, mais surtout elle apporte dans son environnement immédiat une rupture remarquable au niveau du paysage, tel un phare, un point d'accroché dans un quartier ou les constructions sont assez linéaires et de même hauteur.

Le plus intéressant est que ce projet densifiera et pourra concilier le passage assez désert entre Paris et Issy en y apportant des commerces et en sublimant le terminus du T1 et en assurant aussi la jonction avec le T3. Ce quartier dominé par les halls massifs du parc des expositions apportera avec Triangle un peu de vie dans un quartier qui en a grandement besoin.

Bien cordialement,

Commentaires et avis technique de la Ville

187-1 : la Ville prend acte de ce soutien au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 188

Courrier de Morgan GUICHARD, 25 ter rue Alphonse Karr, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 13 décembre 2011

188-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

Voici ma lettre de soutien à ce magnifique et emblématique projet de la tour Triangle. Cela fait plus de quarante années qu'il n'y a pas eu de grands projets architecturaux à Paris. Cela commence à manquer dans une ville grande comme celle-ci. Ce projet est indispensable, une vague de modernité avec une touche humaine et féminine. Son élégance et son originalité en font un projet audacieux pour Paris et sa Région. Rappelez-vous ces Parisiens mobilisés lors de la construction de la Tour Eiffel, ils n'en voulaient pas. Regardez aujourd'hui, c'est un symbole français unique.

J'espère que ce projet se réalisera, je le soutiens.

Commentaires et avis technique de la Ville

188-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet architectural

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 189
Courrier de Mme Stéphanie PICHOUTOU, 85, avenue Simon Bolivar - 75019 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 14 décembre 2011

189-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

Je vous écris pour soutenir le projet Tour Triangle de la Porte de Versailles. Je fréquente régulièrement les Salons du Parc des Expositions et je me réjouis à ce titre qu'une telle structure prenne enfin forme.

J'appuie avec enthousiasme ce projet que je trouve beau, ambitieux et nécessaire.

Commentaires et avis technique de la Ville

189-1 : la Ville prend acte de ce soutien au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 190
Courrier de Mme Marie FABREGAT, 3 rue Rosa Bonheur - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011

190-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je tenais à vous faire savoir tout mon soutien à la révision du PLU en cours. Le quartier de la Porte de Versailles va enfin cesser d'être un « no man's land ». Si les commerces annoncés voient le jour, cela sera un vrai progrès

dans ce quartier. Je trouve que l'espace vert est aussi très pertinent dans ce quartier plus qu'envahi par les modes de transport.

Enfin, l'architecture de la Tour est magnifique. Il faut que Paris (au sens large) après avoir perdu la fondation Pinault soit capable de faire émerger des projets privés d'architecture car nos finances, hélas, ne nous permettent plus de les financer via des institutions publiques.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce courrier, ...

Commentaires et avis technique de la Ville

190-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 191
M. Stéphane PERROCHEAU : sans adresse

191-1 : écrit « messieurs les architectes, bravo pour l'audace ! Outre ses qualités esthétiques, ce projet s'intègre parfaitement dans son environnement urbain, et va créer du lieu social dans un périmètre qui en manque cruellement » ;

191-2 : déclare « j'ai la conviction que dans quelques années, habiter un appartement avec vue sur Triangle sera un « plus » » ;

191-3 : ajoute « quand on pense qu'une antenne métallique est devenue le symbole de Paris, que faut-il penser d'une construction déjà élégante à sa création ? Elle sera, j'en suis sûr, un des témoins de notre temps, et une icône pour la Porte de Versailles ».

Commentaires et avis technique de la Ville

191-1 à 3 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet architectural.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 192
P. ALLARD MOUSSET : 205 rue d'Alésia – 75014 Paris

192-1 : écrit « j'ai 87 ans … je m'élève vigoureusement contre cette dernière innovation (et contre toutes celles à venir) en dépit de l'opposition des Parisiens qui va défigurer ce quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

192-1 : la Ville n'a pas de commentaire technique sur cette observation.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de cette observation.

Observation n° 193
Mme Bénédicte **CRUZON** : 7 rue du Mont Thabor - 75001 Paris

193-1 : déclare son «vif soutien au projet de la Tour Triangle, au cœur du Centre des Expositions de la Porte de Versailles. Ce projet permet de replacer Paris dans le rang des grandes Capitales, innovantes, ambitieuses, ouverte sur le futur » ;

193-2 : ajoute « la qualité architecturale du projet, son élégance, son insertion dans le site qui fera un nouveau monument à Paris » ;

193-3 : complète « sa forme particulière la distingue de l'esthétique habituelle des tours. Son traitement commercial le long de la rue la raccorde à son quartier … Le talent d'Herzog et Demeuron devrait faire de Triangle une véritable icône parisienne ».

Commentaires et avis technique de la Ville

193-1 à 3 : la Ville prend acte de cette contribution favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 194
Courrier de M. Jean Marie JAEGER, 12 ter, rue Jonquoy – 75014 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 19 décembre 2011

194-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Habitant le 14ème arrondissement au pied de la Tour Montparnasse, j'apprécie beaucoup cette construction et le dynamisme insufflé au quartier.
Je veux, par ce courrier vous exprimer mon avis à 100 % favorable au projet Triangle dont j'ai pu admirer le caractère innovant sur internet.

Commentaires et avis technique de la Ville

194-1 : la Ville prend acte de cette contribution favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 195
Courrier de M. Jean-Michel LONGPRE, 1950 rue Albert-Skinner - Sherbrooke (Québec) J1J 1X2 Canada, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 14 décembre 2011 (Membre du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke au Québec)

195-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Selon moi, le débat autour de la Tour Triangle devrait plutôt porter sur *la fonction* que sur *le style*. Peut importe les propriétés esthétiques du bâtiment, comme son statut d'oeuvre d'art, il serait préférable avant toute chose de considérer la façon dont ces édifices sont utilisés par les habitants sur une base quotidienne et comment ces édifices interagissent dans l'environnement urbain qu'est Paris déjà parfaitement multifonctionnel et servant de modèle dans le monde entier. C'est bien le modèle urbain de Paris que les concepteurs des villes idéales du futur cherchent à reproduire, sans sa Tour Montparnasse! La ville idéale du futur n'est pas Dubaï ou Doha!

Les bâtiments phare des Mousson, Gehry et autres architectes vedettes du monde, comme le musée Guggenheim de Bilbao, le Walt Disney Theater de Los Angeles, sont devenus des attractions touristiques et des sites de pèlerinage pour les amateurs d'architecture moderne. Toutefois, ils ne sont d'aucune utilité pour les habitants dans leur vie de tous les jours et ne contribuent en rien à leur qualité de vie. Ils ne jouent aucun rôle positif dans ce que Jane Jacobs appelle le "ballet" de la vie urbaine.

Commentaires et avis technique de la Ville

195-1 : La Ville confirme l'attractivité touristique que représente un tel édifice.
- Utilité pour le quartier et les riverains : cf. fiche thématique n°1.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note les réflexions faites sur le projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 196
Courrier de Le MENESTREL : 29, rue Boulard – 75014 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 10 décembre 2011 (courrier signé par 6 personnes

196-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis totalement opposée à la construction de la Tour Triangle qui n'a pas de raison d'être dans une ville comme Paris, un monstre énergivore.

Commentaires et avis technique de la Ville

Avis subjectif + cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 4.

Observation n° 197
Courrier de Mme Chrystèle GOATER, adresse non indiquée - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 15 décembre 2011

197-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Travaillant dans le 15eme, je tenais à vous faire part de mon soutien pour le projet de la Tour Triangle pour le quartier de la porte de Versailles.

Ce projet est pour moi une opportunité pour Paris, qui n'a pas vu naitre depuis de longues années des projets architecturaux ambitieux à la différence d'autres capitales européennes (Londres, Madrid etc...).

Merci de prendre en compte mon soutien et approbation pour ce projet, qui permettra à Paris d'avoir son emblème.

Commentaires et avis technique de la Ville

197-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 198
M. J.M. BRISON : 2 rue André Chenier - 92130 Issy-les-Moulineaux
ACTEVI (association Isséenne de défense de l'environnement)

Voir B au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 199
Mme Maryvonne BRISON : sans adresse

199-1 : écrit « ce projet n'est pas admissible » ;

199-2 : explique « respectez la vie des habitants - Et n'oubliez pas le nombre de m² vides de bureaux, à Paris tout comme à Issy ».

Commentaires et avis technique de la Ville

199-1 : pas de commentaire technique de la Ville

199-2 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 1.

Observation n° 200
Mme Michèle CONJEAUD : 32 rue des Volontaires – 75015 Paris

200-1 : demande « en quoi cette tour privée logeant des bureaux améliorera-t-il la modernisation du Parc des Expositions ? » ;

200-2 : déclare « 5000 personnes en plus dans le quartier, les transports étant déjà saturés (périphérique, tram et RATP), cela compliquera grandement la vie du quartier » ;

200-3 : demande « quant aux riverains d'Issy et de Vanves sont-ils d'accord pour supporter cet afflux de travaux, eux qui ont déjà eu ceux du tramway ? » ;

200-4 : affirme « aucune tour ne remplit les prévisions écologiques prises à la conception du projet, …. , la Tour sera donc bien évidemment très grosse consommatrice d'énergie au mépris des règles du Grenelle de l'Environnement » ;

200-5 : déclare « quant à la station-service, elle sauterait, et elle, au moins, est d'intérêt public !! » ;

200-6 : conclut « je réfute donc l'intérêt général de cette Tour Triangle ».

Commentaires et avis technique de la Ville

200-1 : cf. fiche thématique n° 2

200-2 : cf. fiche thématique n° 5

200-3 : travaux : cf. fiche thématique n° 4
Concertation auprès d'Issy et de Vanves : cf. fiche thématique n° 6

200-4 : cf. fiche thématique n° 4

200-5 et 6 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4, 5 et 6.

Observation n° 201
Ch. WUITHLER : 32 rue des Volontaires - 75015 Paris

201-1 : demande « pensez-vous vraiment qu'une Tour de 88400 m2 va créer des emplois ? Et le déplacement d'employés est-il d'un intérêt général » ;

201-2 : proteste « la maquette de la tour aurait été exposé du 28 juin au 25 septembre 2011 à la Mairie du 15ième; est-elle réservée aux amis du 15ième seulement ? L'écoute de tous serait démocratique, alors que justement les habitants étaient en vacances durant cette période » ;

201-3 : demande « par ailleurs, lors des foires de la Porte de Versailles, les métros, les bus sont saturés ; avez-vous imaginé ce que ce sera avec le surplus d'occupants de cette Tour ? »

201-4 : pense « quant à la vision que nous aurons tous de cette tour de 150m de base, elle partagera le quartier en deux et écrasera pour ne pas dire « anéantira » complètement les malheureux immeubles des environs » ;

201-5 : écrit « au niveau écologique il apparaît nettement que vous acceptez qu'une tour ait une surface et une hauteur vingt fois plus importante que les habitations de moindre hauteur. Dans une tour, en plus, tout prend des proportions démentielles : clim, ascenseurs, etc. » ;

201-6 : déclare « un jardin est prévu, également sans grand rapport avec la tour ……,qui va y flâner au milieu du vacarme, des embouteillages, et particulièrement des camions à la sortie du Parc des Expositions ? La station service est-elle d'intérêt public » ;

201-7 : souligne « tant de bureaux à Issy et à Boulogne !! Pourquoi surajouter des bureaux dans cette tour ? » ;

201-8 : conclut « l'édification d'une T aussi monstrueuse ne me paraît pas servir l'intérêt public ».

Commentaires et avis technique de la Ville

201-1 : cf. fiche thématique n° 1

201-2 : cf. fiche thématique n° 6

201-3 : cf. fiche thématique n° 5

201-4 : cf. fiche thématique n° 3

201-5 : cf. fiche thématique n° 4 et fiche thématique n° 3 concernant les dimensions de Triangle

201-6, 7 et 8 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4, 5 et 6.

Observation n° 202
Mme Françoise OUGIER : 10 rue Vigée Lebrun – 75015 Paris

202-1 : observation enregistrée ci-dessous :

Monsieur le commissaire enquêteur,

PREAMBULE

II semblerait que le projet de la Tour Triangle s'inscrive dans un projet plus large concernant la capitale. En effet, pourquoi ne pas marquer le début du XXIe siècle par des signaux architecturaux forts en aménageant un certain nombre de Portes de Paris ? Sur le principe, je n'y suis en aucun cas hostile :
- à la condition qu'il s'agisse d'un grand projet architectural cohérence, intégré, rationnel, esthétique... conçu de manière démocratique et dont les véritables enjeux financiers en cause soient connus de tous en vue de l'information des générations futures ;
- à la condition aussi que ces projets aux Portes de Paris ne se fassent pas contre les habitants, en particulier les riverains et ne deviennent pas une nouvelle coupure entre parisiens et "banlieusards". Il est vrai que dans certains pays, l'air du temps est à la construction de murs délimitant des territoires...
- à la condition que les meilleurs techniques environnementales disponibles - soient utilisées lors des constructions, etc. Au dire des experts, les tours ne sont pas les mieux placées pour préserver l'avenir de notre planète (d'ailleurs quid du respect des règles du Grenelle et des normes du Plan Climat pour La Tour Triangle).

Le projet de la Tour Triangle augure bien mal d'un grand projet ambitieux pour Paris.

OBSERVATIONS SUR LA FORME

Bien que non directement concernée puisque non riveraine de projet de la Tour Triangle, mais parisienne depuis plus de trente années, je me sens dans l'obligation de dénoncer tant de légèreté pour ne pas dire de mépris vis-à-vis de l'ensemble des parisiens et des habitants des communes limitrophes concernées.

Un tel projet aurait mérité mieux qu'une petite exposition en pleine période des vacances d'été.

Il s'agit d'une opération privée dont l'incidence sur la gestion de la ville de Paris n'est pas anodine. Les enjeux financiers en cause intéressent tous les parisiens et ce ne sont pas les différents motifs d'intérêt général avancés par la ville, tous plus ou moins spécieux, qui l'exonèrent de plus de transparence.

Aussi une prolongation de l'enquête publique serait la bienvenue.

OBSERVATIONS SUR LES MOTIFS D'INTERET GENERAL

1 - Renforcement du dynamisme économique de la place de la Porte de Versailles

C'eût pu être la motivation première du projet... En fait, renforcement économique de quoi ?

En tout état de cause, il ne s'agit pas d'un renforcement de l'activité du Parc des Expositions dont la surface va être plus que largement réduite et de plus coupé en deux. Ce qui est fort préjudiciable compte tenu de l'intérêt stratégique de disposer d'un tel parc intra-muros.

Une première motivation économique eut été de renforcer la destination de la Porte de Versailles en pérennisant ce parc devenu vieillot et incommode. De réaménager et vivifier la totalité de son emprise par des activités connexes et non pas de l'étouffer à l'ombre d'une Tour dont les activités et les éventuels services lui seront complètement étrangers.
Où se situe l'intérêt général lorsqu'il est pris le risque de sacrifier un pôle économique spécifique et de lui substituer une activité financière commune, à savoir des bureaux encore des bureaux...

2 - Création d'un nouveau monument parisien

Si Paris devait avait besoin d'un tel "monument" pour être Paris... ce serait bien triste.

Quelque soit le talent des concepteurs de la Tour, l'ego de nos élus les aveugle-t-ils tant qu'ils ne se rendent pas compte de l'incongruité de ce soi-disant monument, là où il est prévu. C'est tout simplement un immeuble de bureaux trop haut pour le site qui va "écraser" tout son environnement sans l'embellir.

Et si, encore, un tel "monument" venait en appui aux activités du Parc des expositions... Dommage que cette problématique n'aie pas été incluse dans le projet, mais évidemment ce n'est pas l'objectif...

Certes la photo est belle - c'est le miracle des maquettes - mais il semble bien qu'il ne s'agira même pas d'audace architecturale et encore moins de prouesse technique. Quant à l'impact visuel de l'alignement Tour Triangle/Tour Eiffel, en matière d'esthétisme, il y a heureusement beaucoup plus transcendant à Paris.

Et pour ce qui concerne son intérêt pour l'animation du quartier et son attraction pour les touristes on ne peut que s'esclaffer « ce n'est pas sérieux, on est en plein délire ! » au regard de tout ce que peux offrir Paris en matière de magasins, musées, divertissements nocturnes...

Bref, avec la Tour Triangle, pièce rapportée, orpheline trop haute ou pas assez, **on est loin d'un quelconque intérêt général.** On est là dans un projet d'ordre privé couplé à une course à l'échalote au niveau de la liste des « petites » tours mondiales.

3 - Présence d'équipements d'intérêt collectif

II s'agirait d'équipements situés dans la Tour triangle : d'une part, un vaste hall dénommé Atrium et d'autre part, un « anecdotique » aménagement réservé à la petite enfance (20 à 30 places). Pure communication...

Un Atrium pour qui, pour quoi ? Très certainement pour les locataires de la Tour et sûrement pas pour les riverains et/ou parisiens. La préservation d'un aménagement de ce type dans le Parc des Expositions eut été par contre d'intérêt général...

Là encore, on peut se demander **où est l'intérêt général** dans cette Tour privée à usage de bureaux.

4 - Immeuble de bureaux de dernière génération permettant l'accueil d'environ 5000 emplois

Nous sommes là au cœur de l'opération.

Il s'agirait de développer une offre de bureaux dans le secteur ouest de Paris pour permettre non seulement que les entreprises restent dans la capitale, mais qu'elles libèrent de la place pour le logement dans les immeubles haussmanniens.

Outre le caractère illusoire de création d'emplois - qui n'est pas la raison d'être des tours (sauf pendant leur construction) -, il est plus que vraisemblable (et rationnel) que le projet attire une grande entreprise et non pas des PME qui libéreraient de plus petits locaux.

Donc là aussi on rêve... Même à la marge, il y a peu de chance que la Tour Triangle ait une incidence quelconque sur le parc de logements parisiens.

Il ne s'agit que d'une opération immobilière de grand standing, **fort loin de l'intérêt général** et par ailleurs prélude à une mort annoncé du Parc des expositions.

Et quid des conditions de transports pour les riverains, les exposants, les visiteurs et de tous les employés à venir... **Ne sont-elles pas d'intérêt général ?** Depuis bien longtemps ces conditions sont déjà infernales^. Quelques secondes en moins entre deux rames de métro ne feront pas de miracles.

Qu'en sera-t-il de la viabilité du quartier, de la circulation automobile et des transports en commun -certes conséquents mais bien insuffisants - lorsque le "plein" de salariés sera fait ?

Ainsi 5000 emplois seraient localisés Porte de Versailles auxquels s'ajouteront 10 000 employés du futur Ministère de la Défense, plus environ 5 000 dans les bureaux Corne Ouest ainsi que 500 dans la Tour Olivier de Serre...

(t) je réside vers l'Institut Pasteur et j'ai, par le passé et durant plusieurs années, tenu un stand au Salon nautique...

5 - Liaison urbaine entre Paris et les communes limitrophes

II va de soit que dans ce quartier particulièrement encombré, toute amélioration - mais est-ce vraiment le cas ? - de la voirie est la bienvenue.

Pour cela, point n'est besoin d'implanter une tour porteuse de puissance financière sur une longueur au sol de 150 mètres et qui va, un peu plus encore, démarquer Paris des communes limitrophes.

6 - Requalification urbaine de l'avenue Ernest Renan et ouverture de l'immeuble sur l'extérieur

Certes, certes, il faut bien mettre en valeur tous ces commerces prévus en bas de la Tour, intérêts consuméristes bien compris... Par contre, **l'intérêt général** est au ras des pâquerettes.

7 — Création d'un jardin public

Oui la création d'un jardin public relève de l'intérêt général et d'un geste écologique.

Mais dans le cas présent, il ne s'agit que de l'un des « habillages » du projet Triangle sans lien direct avec lui, puisque ce nouveau jardin, semble-t-il à la charge de la ville, se fera sur l'emprise de la station service BP. Cela est d'autant plus regrettable que de nombreux parcs publics existent déjà dans le secteur.

La station sera ainsi sacrifiée pour la cause alors qu'elle rend d'inestimables services et notamment aux exposants des salons. Sa suppression irait **à l'encontre de l'intérêt général.**

En espérant que l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU soit prolongée, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma haute considération.

Commentaires et avis technique de la Ville

202-1
- période de l'exposition : cf. fiche thématique n° 6
- enjeux financiers du projet : cf. réponse à l'observation n° 2-3
- la durée de l'enquête publique était fixée du 17/11/11 au 20/12/11. Une éventuelle prolongation de sa durée aurait relevé du choix du commissaire enquêteur s'il avait jugé la durée proposée insuffisante pour permettre la participation du public.
- renforcement du dynamisme économique de la Porte de Versailles : cf. fiche thématique n° 1 et la fiche thématique n°2
- création d'un nouveau monument parisien : cf. fiche thématique n° 3
- présence d'équipement d'intérêt collectif : cf. fiche thématique n° 1
- Immeubles de bureaux de dernière génération permettant l'accueil d'environ 5000 emplois : cf. fiche thématique n°1
- Liaisons urbaines entre Paris et les communes limitrophes : cf. fiche thématique n° 1
- Requalification urbaine : cf. fiche thématique n° 1
- création d'un jardin public : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes et à sa réponse sous l'observation 66 en ce qui concerne la prolongation de l'enquête.

Observation n° 203
M. J. Michel de MONES del PUJOL : 32 rue des Volontaires – 75015 Paris

203-1 : demande « un passage souterrain existe reliant les deux parties du Parc des Expositions de part et d'autre de l'Avenue Ernest Renan. La parcelle P.15-17 qui constituerait l'assise de la future Tour s'interpose entre l'avenue Ernest Renan et la partie Ouest du Parc des Expositions. Rien n'indique dans le dossier

mis à l'enquête que cette parcelle sera grevée d'une servitude de passage en sous-sol, indispensable au maintien de l'intercommunication entre les deux parties du Parc, de part et d'autre de la Tour, de sa voie de desserte arrière et de l'Avenue qu'elle longe » ;

203-2 : demande « pourquoi le Tome II du Règlement n'est-il pas joint aux documents soumis à consultation » ;

203-3 : note « dans la modification de l'Annexe 4, aucune précision n'est apportée sur l'importance donnée aux Equipements d'intérêt collectifs, aux Equipements de petite enfance » ;

203-4 : précise « en matière d'architecture, il est faux de prétendre que la Tour présentera une certaine transparence ...Tout au plus celle-ci pourrait être simulée par réflexion du ciel à l'aide de vitrages conçus à cet effet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

203-1 : Il n'existe pas d'obligation de faire figurer au PLU une servitude portant sur la continuité de circulation entre les deux parties de la zone UGSU dans lesquelles se situe le parc des expositions. La liaison souterraine entre le petit parc et le grand parc n'assure pas une continuité routière dans la mesure où elle n'est pas classée comme voie au sens du PLU. Elle assure une fonction liée à la l'exploitation du Parc des Expositions. Aucune servitude n'est inscrite au PLU, en revanche il est fait mention d'une servitude relative à cette liaison au chapitre 1.8.1 du protocole de BAC (page 15).

203-2 : Les dispositions modifiées du tome 2 du règlement du PLU sont précisées dans la pièce n°04, page 89 incluse dans le dossier d'enquête publique.

203-3 : cf. fiche thématique n° 1.
Le périmètre figuré en rouge au document graphique du PLU (planche C-11) et intitulé P15-17 est précisé à l'annexe IV du règlement du PLU. Il porte sur un équipement d'intérêt collectif et un équipement de petite enfance. Il s'agit d'une localisation d'installations d'intérêt général prévue par l'article L.123-2 c) du code de l'urbanisme. Cet article impose seulement que les terrains qui peuvent être concernés par ces installations soient délimités. Il n'impose pas que l'équipement soit dimensionné.
A ce stade de la procédure, seule la capacité d'accueil du premier a pu être précisée (une vingtaine de places) mais le second, dont le programme est plus spécifique et dont le rapport de présentation soumis à enquête précise qu'il pourrait être à vocation culturelle devra être mis au point lors des études plus précises et sans doute en lien avec les futurs utilisateurs

203-4 : cf. réponse à l'observation n° 127-1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la Ville qui lui paraissent répondre à l'ensemble des interrogations de l'intervenant.

REGISTRE N°8 : 33 0BSERVATIONS

Observation n° 204
204
M. G. ROUBICHOU : 27bis rue Miollis - 75015 Paris

204-1 : écrit « j'exprime mon opposition à tout le projet de l'opération Triangle » ;

204-2 : déclare « cette tour Triangle est un édifice à architecture banale. C'est un immeuble de bureaux comme on en trouve tant dans d'autres capitales conçues dans d'autres perspectives que Paris. Elle privilégie les considérations financière (bureaux..) aux dépens du bien-être des citoyens » ;

204-3 : ajoute « cette tour sera coûteuse en énergie et en entretien ».

Commentaires et avis technique de la Ville

204-1 avis subjectif n'appelant pas de commentaire technique de la Ville

204-2 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 3

204-3 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 205
M. Bernard BAËRD : 24 rue Vasco de Gama - 75015 Paris

205-1 : se déclare « défavorable à la construction de cette Tour » pour les raisons ci-dessous :

205-1-1 : « chantier pendant 1 an pollutions diverses » ;

205-1-2 : « multiplication du nombre de bureaux, donc de personnes dans les transports – saturation des transports en commun » ;

205-1-3 : « laideur du projet: aspect « sinistre » » ;

205-2 : écrit « cette tour privera de lumière les riverains immédiats ».

Commentaires et avis technique de la Ville

205-1-1 : cf. fiche thématique n° 4.

205-1-2 : cf. fiche thématique n° 5

205-1-3 : cf. fiche thématique n° 3

205-2 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5 ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 206
Mme Gabrielle WATRIER : 4 rue Léon Delagrange - 75015 Paris

206-1 : écrit « cette tour ne saurait représenter l'intérêt général. Elle nuirait à l'avenir du Parc des Expositions, provoquerait une saturation dans les transports, n'améliorerait aucunement l'attractivité du quartier sachant que les touristes ne viennent pas visiter un immeuble de bureaux » ;

206-2 : déclare « les commerces prévus ne seront utilisable que pour les usagers de la tour et ne seront pas des commerces de proximité pour les habitants du quartier » ;

206-3 : pense « sur un plan esthétique, elle défigurera le paysage sans compter qu'elle privera de lumière les voisins » ;

206-4 : conclut « la construction d'une tour à cet endroit va à l'encontre de toute la politique de la ville suivie jusqu'à présent …. quitte à la construire , il faudrait mieux la situer dans le Parc André Citroën à la place de la Montgolfière ».

Commentaires et avis technique de la Ville

206-1 : cf. fiche thématique n° 2, fiche thématique n° 5 et fiche thématique n°1

206-2 : cf. fiche thématique n° 1

206-3 : cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n° 4

206-4 : Le choix de la Porte de Versailles pour l'édification d'un immeuble de grande hauteur est mentionné dans la délibération de juillet 2008 sur le nouveau paysage urbain parisien. Voir aussi fiche thématique n° 3.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 5 ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 207
M. Bruno LARDOUX : 9, rue de la Saïda - 75015 Paris

207-1 : écrit « je suis tout à fait opposé à la construction de la Tour Triangle, du fait qu'elle ne semble pas répondre aux exigences d'intérêt général » ;

207-2 : explique « 88000 m² de bureaux, soit si on compte un standard de 12 m² par poste de travail, possibilité d'accueil d'environ 7300 emplois,….. si on rajoute à ces emplois les 10000 prévus sur le « Pentagone »à Balard, les 10000 emplois prévus dans les 3 tours de 180m à Issy-les-Moulineaux, sans renforcement des infrastructures de transport, le système, ligne 12, lignes T3 et T2 et ligne 8, sera très rapidement engorgé, déjà que le T3 est saturé d'ores et déjà aux heures de pointe » ;

207-3 : pense « l'ombre portée sur les habitations environnantes risque d'être plus importante que les 2 h annoncées, suite à une étude faite en été. – risque d'augmentation de la facture chauffage et éclairage des ménages les occupant » ;

207-4 : s'inquiète « la conjugaison de la construction de quatre tours de très grande hauteur ont des implications non négligeables sur les conditions du trafic de l'héliport : modification probable de l'axe d'approche Gentilly / Issy impliquant des modifications de l'environnement sonore - aggravation des turbulences aérologiques par jour de grand vent pouvant avoir un impact sur la sécurité des aéronefs à l'atterrissage et au décollage ».

Commentaires et avis technique de la Ville

207-1 : cf. fiche thématique n° 1

207-2 : cf. fiche thématique n° 5
Nombre d'emplois de Triangle : cf. réponse à l'observation n°130-3

207-3 : cf. fiche thématique n° 4

207-4 : turbulences venteuses : cf. fiche thématique n° 4
héliport : cf. réponse à l'observation n° 107-4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5 ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 208
Dominique PERROTEAU : adresse non indiquée - 75015 Paris

208-1 : déclare « je suis opposée à la construction de la Tour Triangle qui ne répond pas aux besoins de la population » ;

208-2 : ajoute « encore des bureaux, mais pour quoi faire ? Ce sont des logements que nous avons besoin ».

Commentaires et avis technique de la Ville

208-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 1.

Observation n° 209
Collectif du 4, rue Léon Delagrange - 75015 Paris

209-1 : déclare « périphérique Sud et « Maréchaux » déjà saturés, tout particulièrement lors de grands Salons » ;

209-2 : considère « l'arrivée quotidienne de 25000 personnes minimum (Tour Triangle + Ministère de la Défense) ne pourra être absorbée en l'état : ni par les infrastructures routières : embouteillages et stationnements sauvages, qui empirent déjà, ni par celles des transports en commun totalement insuffisants, eux aussi déjà saturés » ;

209-3 : ajoute « le futur site de la Défense présente un intérêt général. Par le regroupement sur un seul site, l'Etat réalisera des économies d'échelle » ;

209-4 : réfute l'attribution d'intérêt général au projet de la Tour Triangle : usage privé de bureaux, hauteur excessive, dérogatoire et contestable juridiquement, obligation de modifier l'axe d'approche des hélicoptères, d'où nuisance sonore supplémentaire pour certains résidents, esthétique douteux, défigurant le paysage du 15ième Sud, …, elle générera un micro climat dans le quartier : ombre portée – reflets du soleil sur parois vitrées.. – turbulences..

209-5 : pense « trop plein de bureaux existants et non occupés ….ce sont des logements dont on a besoin ! »

Commentaires et avis technique de la Ville

209-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 5

209-3 : Cette observation ne porte par sur l'opération Triangle.

209-4 : cf. fiche thématique n° 1, fiche thématique n° 4 et fiche thématique n° 3.
Hélicoptères : cf. réponse à l'observation n° 107-4

209-5 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5.

Observation n° 210
M. Solange DEREMOND : boulevard Victor – 75015 Paris

210-1 : conteste « le projet de construction de la Tour Pyramidale pour de nombreuses raisons » ;

210-1-1 : « défiguration totale du paysage »

210-1-2 : « perte d'ensoleillement pour le voisinage de 2 heures environ par jour »

210-1-3 : « contraire à politique écologique actuelle, à la vie de quartier, à la convivialité » ;

210-1-4 : « insuffisance accès, parking, tout à l'égout, circulation, stationnement » ;

210-2 : propose « dans ce quartier du 15ième , il faudrait de petits immeubles en harmonie avec ceux des Boulevards des Maréchaux , création d'une zone verte pour promenade sur parking souterrain » ;

210-3 : conclut « ne défigurez pas Paris et notre quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

210-1-1 : cf. fiche thématique n° 3

210-1-2 : cf. fiche thématique n° 4

210-1-3 : cf. fiche thématique n° 4
Vie de quartier et convivialité : cf. fiche thématique n°1

210-1-4 : cf. fiche thématique n° 5 et fiche thématique n° 4 concernant l'assainissement

210-2 : Création de petits immeubles : compte tenu des contraintes de la parcelle et du programme, cette proposition n'est pas envisageable car elle induirait des emprises et donc un impact beaucoup trop important par rapport au Parc des expositions et ne permettrait pas de dégager un espace de 8000m² pour le jardin.. En revanche, la création du jardin public correspond bien à l'idée de valorisation d'une zone verte.

210-3 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 4 et 5, ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 211
M. Régis LE MARCHAND : 43 boulevard Victor - 75015 Paris

211-1 : s'inquiète « pollution, problème des égouts : j'habite en face et nous avons eu déjà 3 inondations, les égouts ne supportant pas les flux actuels. Qu'en sera-t-il avec 9000 personnes de plus » ;

211-2 : s'alarme « Paris sera propriétaire de la tour dans quelques années, juste pour que ce soit le contribuable qui paie quand il faudra la détruire. Voit-on plus loin que notre pauvre petite existence ? » ;

211-3 : se demande « n'est ce pas la mort du Parc des Expositions qu'on appauvrit » ;

211-4 : conclut « je n'ose penser que ce projet ait été réellement réfléchi ».

Commentaires et avis technique de la Ville

211-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 4

211-3 : cf. fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des interrogations et de l'inquiétude de l'intervenant si le projet se réalise. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 4, à celle sous l'observation 31-4, ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 211/1

Sans Nom : adresse non indiquée – 75015 Paris

211/1-1 : écrit « je suis contre cette tour, aucun intérêt général à cette construction, ce n'est que désagrément, et ce n'est même pas écologique, il faut plutôt un espace vert ou même des parkings (puisque les gens prennent ensuite le métro) » ;

211/1-2 : considère qu'« aucune consultation digne de ce nom n'a été faite avec une explication objective de inconvénients et avantages ».

Commentaires et avis technique de la Ville

211-1-1 : cf. fiches thématiques n° 1 et 4. ; en ce qui concerne l'espace vert celui-ci est bien prévu au projet.
- Parkings : l''observation est difficilement compréhensible car la politique de la ville de Paris n'a jamais été d'encourager l'entrée dans la ville de voitures venant de banlieue en positionnant des parkings publics à proximité des stations de métro périphériques. Cette démarche ne s'inscrirait vraiment pas dans une optique de développement durable +: cf. fiche thématique n° 5

211/1-2 : cf. fiche thématique n° 6

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 5 et 6.

Observation n° 211/2
Mme Victoria LE MARCHAND : adresse non indiquée – 75015 Paris

211/2-1 : écrit « j'habite en face de la future T et je ne veux pas que l'ombre recouvre chez moi m'empêchant de voir le soleil. Vive le ciel, les oiseaux, l'horizon dégagé plutôt que le béton ».

Commentaires et avis technique de la Ville

211/2-1 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'inquiétude de l'intervenante si le projet se réalise. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 4, ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées, en annexe à ce rapport.

Observation n° 212
Remi KOLTIRINE : Association SOS Paris

212-1 : observation sous forme d'un article de presse enregistré dans sa globalité ci-dessous :

Conquête de l'inutile, la tour Triangle

Le projet n'est que la reproduction moderne mais gaspilleuse d'énergie d'une très ancienne volonté des hommes de dominer l'homme de la rue

Construire en hauteur n'est pas un rêve surgi au 19e siècle, né avec la construction des premiers immeubles de grande hauteur à New-York. Les Egyptiens ont été parmi les premiers à vouloir créer des tombeaux facilitant l'accès au ciel pour les défunts qui y reposent.

L'aventure se poursuit avec les ziggurats qui prennent alors une réelle dimension religieuse. C'est dans cette lignée que s'inscrit la mythique tour de Babel. Dès lors, le pouvoir religieux n'a de cesse de se faire voir de loin en montant le plus haut possible. Les minarets, les clochers d'églises et les flèches de cathédrales en offrent de parfaits exemples. Le pouvoir temporel s'inscrit sur le même principe d'affirmer sa supériorité avec l'érection des tours défensives, des donjons et des beffrois.

C'est dans cette volonté d'affirmer sa supériorité - très masculine - que s'inscrit la construction de Manhattan. Mais le symbole a changé. A l'époque, les USA ne sont pas encore une super-puissance politique et c'est donc surtout une domination économique qui s'exprime vers le ciel. N'importe quel étranger en arrivant par la mer doit se trouver impressionné, écrasé par un symbole de cette suprématie.

Dans cette même lignée, le très libéral et grand amateur d'architecture moderne, Georges Pompidou, lance le programme de la Défense, la tour Montparnasse et le "renouvellement" de Paris avec Beaugrenelle, la place des Fêtes et les Olympiades.

Nous sommes dans la déification de l'argent :le muezzin et les cloches sont remplacés par les enseignes exprimant la puissance des banques, des compagnies d'assurances et des multinationales.

La finance qui domine
Une mairie de gauche ne devrait pas s'inscrire dans cette volonté d'élever la finance au rang d'un dieu devant être vénéré, l'offrande de la hauteur suggérant le plus profond respect de la piétaille.

Les objections sont réfutées par nos édiles qui se risquent à prétendre que cette tour Triangle n'a pas pour fonction de flatter les egos mais pour résoudre de simples questions techniques. Les architectes suisses Herzog et De Meuron.qui n'ont pas non plus leur ego dans leur poche, affirment qu'élever la construction jusqu'à 180 m est la seule solution pour placer le programme riche proposé par la ville* et le promoteur de l'opération Unibail. De plus, ils osent affirmer que cette tour de nouvelle génération sera écologique. Ce qui reste à prouver.

Sur le plan environnemental, l'hôtel et le centre de conférence, trop énergivores, ont été supprimés pour atteindre les objectifs fixés par la ville de rester sous la barre des 50 kWh/m^2.

Si on sait que pour une construction traditionnelle l'objectif est de s'approcher de 0 voire de passer en énergie positive, on ne peut que constater que cette tour reste, malgré les concessions programmatiques, extrêmement énergétivore.

Un autre quartier est possible
L'argument avancé de la densification pour placer le programme ne résiste pas à l'épreuve des chiffres. L'emprise de la tour au sol est de 5 250 m^2. Avec une surface construite de 88 000 m^1, Sa densité est effectivement proche de 17, ce qui est important. Mais le terrain d'assise étant de 7 000 m^2, la densité descend à 12,5. Cela reste important sans être exceptionnel. Si on ajoute les 8 000 m^2 de jardin induits par cette tour, la densité passe sous la barre de 6, ce qui est inférieur à un quartier haussmannien. Il serait possible de construire un quartier véritablement urbain avec une surface bâtie supérieure et un nombre d'emploi plus important !

On est donc en présence d'un projet peu dense, gros consommateur d'énergie qui, avec un programme à base de bureaux et de commerces, n'est chargé d'aucune valeur symbolique. Il s'agit purement et simplement d'un objet architectural inutile.
* 5 000 emplois annoncés

Commentaires et avis technique de la Ville

212-1 :
- « conquête de l'inutile » : cf. fiche thématique n° 1

- financement du projet : cf. réponse à l'observation n° 2-3
- aspects écologiques et énergétiques : cf. fiche thématique n° 4
- hôtel et centre de congrès : cf. fiche thématique n°2
- densité : l'opération Triangle constitue un tout qui permet d'accueillir de nombreux emplois tout en améliorant la qualité de vie des riverains, notamment avec la création d'un jardin. La politique de la ville de Paris est d'accompagner la densification ponctuelle par la réalisation d'espaces verts et non une densification systématique de tout espace disponible.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1,.2, 3 et 4.

Observation n° 213
MOUVEMENT DES DEMOCRATES Paris – Issy-les-Moulineaux-Vanves

Voir E au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 214
M. Etienne BERANGER : 132 Avenue du Général de Gaulle - 92130 Issy-les-Moulineaux

Contribution à l'enquête publique sur la Tour Triangle

I) le retour d'un urbanisme prétentieux anti-démocratique

L'urbanisme en dit long sur l'ambition démographique et culturelle de la société où il se décline. Cette science de l'organisation spatiale des villes encadre et normalise l'acte de construire. L'objectif de l'urbanisme consiste à répartir harmonieusement et de manière concertée le mode de vie urbain qui croît en France depuis que les campagnes se désertifient. Deux modèles urbanistiques se sont succédés ou opposés au fil des siècles, le modèle progressiste et le modèle culturaliste.

Le modèle progressiste est basé sur le progrès social et technique, l'efficacité et l'hygiène. Il élabore un modèle d'espace classé, standardisé et éclaté. Il s'agit de satisfaire tous les besoins types de l'homme universel en opposition avec la tradition urbaine au profit d'une association avec la nature. Il a pour finalité de conditionner les habitants pour un rendement maximal de leurs activités.

Le modèle culturaliste repose sur la richesse des relations humaines et la permanence des traditions culturelles. La cité est circonscrite à l'intérieur de limites précises, elle forme un contraste avec la nature environnante.. L'irrégularité et l'asymétrie sont la marque de son ordre organique. Elle fait régner la différence et exclut toute standardisation. L'art y occupe la même importance que l'hygiène dans le modèle progressiste. La cité du modèle culturaliste s'oppose à l'établissement du modèle progressiste par son climat démocratique et urbain favorable au développement de l'individu. Il s'agit davantage de créer du lien que de créer des biens. L'urbanisme parisien haussmanien était bien dans cette mouvance.

A l'inverse, la tour Triangle est l'emblème parisien d'un retour en force du modèle progressiste dans ce qu'il a de plus prétentieux et de plus anti-démocratique. La symbolique tour de Babel représentait la volonté de connaissance immédiate et de prise de possession comme paroxysme de l'orgueil humain. Par la suite, les tours sont apparues au fil de l'histoire comme des objets phalliques et des signes ostentatoires de puissance expliquant les compétitions de hauteurs que se sont livrées leurs propriétaires. Enfin, la tour avec ses deux extrémités non visibles l'une depuis l'autre reste le porte-étendard d'une vision anxiogène du futur ou ni l'humain ni la nature n'ont la part belle.

L'architecte bien connu Jean Nouvel indique qu'une tour doit être identitaire et correspondre à un héritage avec ses racines. Il précise que la densité ne doit pas être parachutée ou élaborée dans la précipitation mais doit savoir se marier avec l'identité et la complexité. A contrario, cette tour Triangle qui ne figurait pas dans le Plan Local d'Urbanisme Parisien de 2010 est apparue soudainement sans s'inscrire dans la continuité de l'histoire du site et dans un environnement ou les projets d'ampleur en proche périphérie ne manquent pas (Balardgone, tours du Pont d'Issy) et surtout sans que la question de la complémentarité de ces projets n'ait été sérieusement envisagée.

Dans notre Projet Humaniste, nous avons rappelé qu'il était possible de construire de façon plus dense en créant un cadre de vie agréable sur la base de la concertation et de la modération caractéristiques d'une saine concentration. Le projet de tour Triangle n'apporte ni la concertation ni la modération et correspond à un retour en force d'un modèle urbanistique dépassé dans ce qu'il a de plus pernicieux. Il ne saurait donc être question d'avaliser cet urbanisme d'un autre âge qui a atteint ses limites. Car, comme le suggère Marguerite Yourcenar, construire c'est collaborer avec la terre. C'est mettre une marque humaine sur un paysage qui en sera modifié à jamais. »

II) la démocratie en chantier

Dans une opération d'urbanisme , la majorité des intervenants ont un rôle à la fois bien identifié et codifié (collectivités publiques, architectes, bureaux d'études techniques, promoteurs, économistes) et seul reste difficile à cerner le niveau d'influence que peut avoir le citoyen sur le déroulement du projet. Le citoyen est amené dans le cadre de la procédure actuelle à s'exprimer lors des réunions publiques ou sur le registre des contributions afférents à l'enquête publique pour faire connaître son opinion sur le projet et/ou proposer des pistes d'amélioration de ce projet. Il peut également rencontrer le commissaire enquêteur pour lui expliquer et lui détailler sa contribution avant que ce dernier ne produise son rapport final avec les observations et réserves correspondantes qui seront soumises au vote des élus. Il a donc avant tout un rôle de modérateur.

Dans ce mode de fonctionnement, apparaît clairement en filigrane le principe de différenciation des ordres cher au philosophe Pascal qui s'attachait à séparer le pouvoir, le savoir et le croire. Dans un processus d'enquête publique urbanistique, le pouvoir de décision revient aux élus. Le pouvoir financier est détenu par les promoteurs qui investissent dans la réalisation du projet en espérant un retour rapide sur investissement. Le savoir est sensé être détenu par les concepteurs du projet où œuvrent ensemble les architectes, les techniciens des bureaux d'études et les paysagistes.

Le citoyen est donc le détenteur du croire, ce qui veut dire qu'il doit s'approprier le projet pour y adhérer. Pour que le citoyen puisse s'approprier le projet, ce dernier doit faire l'objet d'une large publicité sans commune mesure avec la quasi confidentialité constatée sur le projet de Tour Triangle. En matière d'urbanisme, le citoyen doit être un partenaire actif dans le cadre d'une démocratie participative synonyme de démocratie d'implication et de responsabilité. Il n'a pas donné aux élus un blanc-seing en matière de construction et ne peut donc faire à ces derniers une confiance aveugle. Il n'a pas non plus à faire preuve d'une méfiance de principe qui n'aurait rien de féconde. Il doit en fait utiliser son pouvoir de défiance qui va constituer pour les élus et les concepteurs un aiguillon les incitant à optimiser le projet.

Ce fonctionnement théorique connait bien des dérives le plus souvent au profit des promoteurs et au détriment du citoyen dans une société ou le financier l'emporte trop souvent sur le politique. L'enquête publique récente relative à la tour Triangle ou les élus semblent faire fi de toute opposition est révélatrice en la matière .La question cruciale est de savoir comment faire d'un citoyen écouté un citoyen entendu ou comment favoriser l'exercice de la démocratie de responsabilité où la communauté des citoyens doit pouvoir influencer les décisions des élus.

De fait la démocratie consiste à la fois pour les citoyens à être gouverné mais aussi à se gouverner. Gouverner est clairement du ressort des élus. Mais se gouverner qui correspond à l'exercice de la démocratie de responsabilité ne doit pas disparaître surtout en matière d'urbanisme. La présente enquête publique s'inscrit donc clairement dans la finalité centriste de faire progresser ensemble la règle de droit et le consentement démocratique. La démocratie n'est donc pas un acquis mais elle est en construction permanente. Ce projet de la tour Triangle est donc une occasion de faire progresser ensemble la démocratie en chantier..

III) Ou ferons nous salon ?

Dans un récent article du Moniteur des Travaux Publics est évoquée la concertation en cours sur le projet ferroviaire dit « du barreau de Gonesse » qui créera à l'horizon 2020 une nouvelle branche du RER D desservant depuis la gare actuelle francilienne « Villiers le Bel-Gonesse-Arnouville » le Parc des Expositions de Villepinte puis l'aéroport de Roissy. A la même échéance est prévue la mise en service de la branche nord est du métro automatique du Grand Paris qui desservira le Bourget Aéroport puis le parc des Expositions de Villepinte puis l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Le parc des Expositions de Villepinte est déjà desservi à l'heure actuelle par le R.E.R. B dont le terminus se situe lui aussi à l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. A moyen terme un pôle multimodal de transports (deux lignes de R.E.R, la ligne de métro automatique du Grand Paris, des lignes de bus) sera donc mis en œuvre à proximité du parc des Expositions de Villepinte. L'article du Moniteur évoque même le futur cluster d'entreprises dédiées au congrès et aux salons à proximité de ce parc des Expositions.

L'attractivité du parc des Expositions de Villepinte et son accessibilité vont donc croître de manière significative. Sera-ce au détriment du parc des Expositions de la porte de Versailles ? La tour Triangle n'est elle pas le premier volet d'un réaménagement complet du secteur de la porte de Versailles avec transfert vers le site de Villepinte réaménagé et mieux desservi par les transports en commun des activités liées au salon grand public.

Les habitués du salon de l'Automobile, du salon de l'Agriculture et des autres grandes manifestations populaires se tenant actuellement sur le site de la porte de Versailles doivent avoir de la part des élus parisiens de tous bords la réponse à la question légitime qui les taraude : à moyen terme, où ferons-nous salon ?

IV) Conclusion ; l'alternative

Ne pas construire la Tour

Se contenter de rénover le parc des Expositions pour l'adapter aux exigences des salons déjà existants et des salons du futur tant du point de vue de la convivialité que du point de vue de la sécurité.

Commentaires et avis technique de la Ville

214-1
- complémentarité des projets environnants : cf. réponse à l'observation n° 65-4
- concertation : cf. fiche thématique n° 6
- Appropriation du projet par les riverains : cf. fiche thématique n° 6
- prise en compte des observations formulées dans l'enquête publique : celle-ci est placée sous la responsabilité d'un commissaire enquêteur indépendant désigné par le Tribunal Administratif. Il lui revient de donner son avis sur les observations portées au registre et les réponses apportées par la Ville à ces observations.
- Le Parc des expositions de Villepinte et celui de la Porte de Versailles, tous deux gérés par Viparis, ne sont pas en concurrence, mais ils sont complémentaires. Ils appartiennent à deux catégories distinctes. Le Parc de la Porte de Versailles est un parc de centre ville, organisé en pavillons. Il possède environ 230.000 m² de surface d'expositions répartis sur 8 Halls. Les manifestations organisées n'occupent pratiquement jamais la totalité de ces surfaces. Selon le gestionnaire du Parc, elles mobilisent généralement au maximum 200.000 m² ce qui en laisse environ 30.000 m² disponibles. Le projet Triangle engendre une réduction d'environ 6.000 m². Cette modification n'empêchera donc pas la tenue de manifestations, même des grands salons comme le mondial de l'auto ou le salon de l'agriculture. En revanche elle nécessitera une répartition différente dans les Halls. Le Parc des expositions de Villepinte est un parc situé en grande couronne, avec une organisation monolithique. Sa surface est d'environ 245.000 m². Son éloignement de Paris et sa desserte en transports en commun lui rendent peu propice à des manifestations « grand public ».
- alternative proposée de ne pas construire Triangle et de se limiter à une rénovation / adaptation du Parc des expositions : ce n'est pas l'option retenue par la Ville qui a choisi d'engager une procédure en vue de la réalisation de cette opération d'intérêt général en complément de la rénovation du parc des expositions (cf. fiche thématique n°1).

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant avec une analyse particulièrement détaillée et motivée. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 6.

Observation n° 215
Nicolas RICHETON – Aude PATARIN : adresse non indiquée - Vanves

215-1 : écrivent « sommes totalement opposés à cette tour. Pour les habitants de Vanves, cette tour n'est pas un fin triangle mais bien un mur qui apparaîtra dans toute sa largeur et sa hauteur. Dans notre cas, nos fenêtres donneront directement sur ce mur » ;

215-2 : déclarent « les transports en commun ne peuvent pas accueillir ces flux engendrés par ces nouveaux bureaux. La Porte de Versailles est actuellement déjà saturée à chaque salon. Aux horaires des entrées/sorties de bureau, T, T3, ligne 12 et même le déplacement à pied sont difficilement praticables » ;

215-3 : pensent « les flux de véhicules privés vont également exploser et se répercuter sur les axes d'Issy et de Vanves …. beaucoup de sens uniques dans ce périmètre, ce qui va multiplier les distances parcourues par ces véhicules en recherche de place (pollution, nuisances sonores) » ;

Commentaires et avis technique de la Ville

215-1 : cf. fiche thématique n° 1

215-2 : cf. fiche thématique n° 5

215-3 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 5.

Observation n° 216
Guy LESEVE" : adresse non indiquée

216-1 : décline sa qualité « délégué SOS Paris pour le 12ième et le 11ième arrondissement – invité permanent du comité de quartier NATION, Président de conseil syndical » ;

216-2 : considère « le lieu prévu pour son implantation nous semble être le prémice à la transformation, voir à la disparition du parc des expositions » ;

216-3 : suggère « pourquoi une tour en ce lieu ? pourquoi pas à la Défense, ce nouveau quartier d'affaires, où les parisiens les acceptent mais pas implantées dans Paris où elles bouleversent l'harmonie des paysages ».

Commentaires et avis technique de la Ville

216-2 : cf. fiche thématique n° 2

216-3 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des interrogations de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 3.

Observation n° 217
Courrier de Mme Vanessa TERESA-GOLIARD, 12 rue Lacretelle - 75015 – Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 19 décembre 2011

217-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

Je suis résidente dans le 15ème arrondissement depuis plus de 10 ans, et suis très préoccupée par le projet de Tour Triangle dans notre arrondissement, et dans notre ville.

Je suis très préoccupée car je ne comprends pas quel est l'intérêt de bâtir cette tour, tant le bon sens et l'intérêt général semblent absents de ce projet.

Ce projet ne créera pas d'emplois (les emplois sont créés par la recherche et l'industrie, l'installation de bureaux dans cette tour ne fera que vider d'autres bureaux ailleurs) - quel dommage que la pépinière d'entreprises prévue à l'origine n'entre plus dans ce projet... pas assez rentable, sans doute. Par ailleurs, Paris dispose aujourd'hui d'une suroffre de bureaux, en témoignent les m^2 libres à la Défense.

De plus, je m'interroge sur la localisation de cette tour. Dans un espace occupé par le palais des expositions, déjà presque trop petit eu égard aux manifestations qui y ont lieu (salon de l'auto, de , l'agriculture), la Tour va réduire encore plus l'espace nécessaire a la logistique et à la circulation des visiteurs. Sans compter que le quartier ne dispose pas des infrastructures de transport nécessaires pour absorber un tel chantier (les architectes ont-ils simulé l'impact sur le trafic routier de la circulation des dizaines d'engins de chantier et camions qui entreront et sortiront durant les travaux), ni pour absorber x milliers de travailleurs en plus. La circulation, en temps normal, est déjà bloquée aux heures de pointe, et les transports en commun sont déjà saturés. Dans ce cadre, je ne peux que vous inviter à venir prendre la ligne 12 en semaine à 8h30, ou le tram. Vous verrez que nous seulement ils ne pourront absorber la charge, mais qu'en plus, c'est l'ensemble des lignes concernées qui seront paralysées (une rame pleine à Porte de Versailles ne peut pas absorber voyageurs qui l'attendent à Convention ou Corentin Celton !!!).

En outre, ce gigantisme démesuré est totalement en décalage avec notre époque, et avec les impératifs de modération et de désendettement. Le coût pour le contribuable sera exorbitant, notamment parce que la mairie semble à la fois brader le foncier, et ne laisser les gains qu'au promoteur (cf. article du Canard Enchaîné - mais quel est l'intérêt pour la Mairie de Paris et son Maire de signer de tels contrats avec un promoteur ?) et mener le palais des expositions à sa perte, en le privant d'espace et de capacités d'agrandissement.

Enfin, ce projet se situe totalement en dehors des impératifs écologiques qui devraient mener tout projet aujourd'hui, surtout pour une ville dotée d'un plan « Paris Écologie ».

Tous ces arguments sont totalement objectifs.

Il reste le subjectif. Depuis quand une ville millénaire, reconnue dans le monde entier pour son histoire, son patrimoine, sa richesse culturelle a-t'elle besoin d'une tour de bureaux (!!) pour rayonner ? Laissons les villes modernes faire des tours, Paris n'a pas à se battre contre New-York ou Hong-Kong sur «leur terrain esthétique »!

Pour finir, est-ce Paris qui a besoin d'une tour, ou certains élus qui veulent entrer dans «l'histoire» ? Ma certitude est que les Parisiens, et Paris, n'en ont pas besoin.

Je vous prie de croire, Monsieur, en ma respectueuse considération.

Commentaires et avis technique de la Ville

- Intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
- Bureaux : cf. fiche thématique n° 1
- Réduction du hall 1 / intérêt pour le Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- nuisances du chantier : cf. fiche thématique n° 4
- impact sur le trafic : cf. fiche thématique n° 5
- forme architecturale : cf. fiche thématique n° 3
- coût : cf. réponse à l'observation n° 2-3
- intérêt pour la Ville : cf. fiche thématique n° 1

Aspects écologiques : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note la grande inquiétude de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 5, ainsi qu'à celle sous l'observation 2-3.

Observation n° 218
Mme Michèle HOUARD : 6 rue de la Saïda - 75015 Paris

218-1 : conteste « l'utilité publique de la Tour Triangle pour les raisons suivantes : … turbulences au carrefour (vents violents), hauteur et volume démesurés par rapport aux immeubles du quartier, …. , densifier le quartier aura des effets sur les transports (saturés) » ;

218-2 : pense « que la Tour Triangle …est … incompatible avec les économies d'énergie ».

Commentaires et avis technique de la Ville

218-1 : cf. fiche thématique n° 3, et cf. fiche thématique n° 5
- turbulences : cf. fiche thématique n° 4

218-2 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 5.

Observation n° 219
B. LARGUEZE : 32 rue de la Procession - 7501 5 Paris

219-1 : considère que « cette tour n'a qu'un seul but: le profit financier pour UNIBAIL » ;

219-2 : pense « contrairement aux dires des promoteurs, elle va nuire au Parc des Expositions » ;

219-3 : s'alarme « au sujet des transports. A l'afflux de monde que provoquera cette tour s'ajouteront les salariés du nouveau Ministère de la Défense situé à 250 m et les visiteurs au moment des grandes expositions …

219-4 : affirme « les "nouvelles technologies" vont bouleverser la façon de travailler et sonneront le glas des grandes concentrations de bureaux » ;

219-5 : ajoute « cette tour ne respecte pas le Grenelle II sur l'environnement » ;

219-6 : indique « UNIBAIL ne prenant aucun engagement pour sa réfection totale tous les vingt ans , faute de quoi, dans 80 ans, ce sera une ruine » ;

219-7 : pense « enquête publique ouverte uniquement aux habitants du XV arrt très mal informés …. et au même titre que le XV les habitants des communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux, doivent être consultés » ;

219-8 : indique « l'objet de la consultation … indique « opération TRIANGLE » ce qui ne veut rien dire pour 90% de la population. C'est sciemment que le terme "TOUR" a été escamoté, prouvant ainsi le manque de netteté de cette opération » ;

219-9 : ajoute « tromperie car l'enquête porte sur la modification du PLU, au sujet de la hauteur du projet. Or, précise le texte, cette révision ne peut être introduite que pour I "INTÉRÊT GENERAL", ce qui n'est pas le cas ».

Commentaires et avis technique de la Ville

219-1 : cf. fiche thématique n° 1 et réponse à l'observation 2-3

219-2 : cf. fiche thématique n° 2

219-3 : cf. fiche thématique n° 5

219-4 : cf. fiche thématique n° 1 et réponse à l'observation n°14-2

219-5 et 6 : cf. fiche thématique n° 4

219-7 : cf. fiche thématique n°6

219-8 : Le projet Triangle n'est pas une tour à proprement parler compte tenu de sa forme architecturale. L'opération Triangle regroupe à la fois le projet Triangle (construction du bâtiment) et le projet de jardin public.

219-9 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes ainsi que celle sous l'observation 2-3.

Observation n° 220
Courrier de M. Bernard Gauducheau, Maire de Vanves, Conseiller Régional d'Ile-de-France, à M. le commissaire enquêteur, en date du 20 décembre 2011 (déposé lors de la permanence du 20)

Voir G au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 221
Courrier de Mme O.L. LESAGE, 93 rue Falguière - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 17 décembre 2011

221-1 : courrier enregistré ci-dessous (courrier/pétitions signé par 6 personnes avec nom et adresse) :

Monsieur,

Je tiens à vous faire part de ma totale désapprobation du projet de révision simplifiée Secteur Porte de Versailles (Opération Triangle) 15° arrondissement.

Pourquoi Mr DELANOË veut-il flatter son ego en laissant une empreinte qui privilégie le gigantisme et dénature Paris ?

Une telle tour triangle pourrait passer à la Défense. Et encore, quand on voit la perspective des Champs Elysées on peut se poser la question !

C'est le Paris de demain que nous laissons à nos enfants. Respectons le gabarit du quartier. Privilégions un Paris à taille humaine loin des promoteurs. Cela n'était-il pas une promesse des socialistes et de leurs amis les écologistes !

Je suis contre la tour triangle Secteur Porte de Versailles 15e arrondissement.

Je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Commentaires et avis technique de la Ville

221-1 : Pourquoi Triangle : cf. fiche thématique n° 1
- Localisation de Triangle et perspectives: cf. fiche thématique n° 3
- Forme urbaine : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 3.

Observation n° 222
M. Thierry BURKARD : 58 rue d'Assas – 75006 Paris

222-1 : décline sa qualité « membre de SOS Paris »

222-2 : déclare « je vous prie de bien vouloir noter mon hostilité à la construction de la tour Triangle ».

Commentaires et avis technique de la Ville

222-2 : cet avis subjectif non motivé n'appelle pas de commentaire technique de la Ville

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 223
Mme Marie-Laure de CONTENSON : adresse non indiquée

223-1 : décline sa qualité « membre de SOS Paris, Directeur de Recherche honoraire au C.N.R.S., Conservateur honoraire du Patrimoine »

223-2 : déclare « vous nous voyez consternés par le projet de la Tour Triangle qui risquerait de dénaturer le Parc des Expositions et de défigurer tout un quartier de Paris »

223-3 :souhaite une «prolongation d'enquête ».

Commentaires et avis technique de la Ville

223-2 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 3

223-3 : la durée de l'enquête publique était fixée du 17/11/11 au 20/12/11. Une éventuelle prolongation de sa durée aurait relevé du choix du commissaire enquêteur, s'il avait jugé cette durée trop limitée pour permettre au public de s'exprimer

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire note l'avis non favorable au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2 et 3 et à sa réponse sous l'observation 66 en ce qui concerne la prolongation de l'enquête.

Observation n° 224
M. Gabriel EIDELIMAN : adresse non indiquées

224-1 : décline sa qualité «METEO-France, DRH/AS »

224-2 : déclare « je m'oppose à ce projet qui n'apporte rien de beau, d'enrichissant ni de nouveau dans l'urbanisme qui fait le charme de Paris. »

224-3 : précise « je m'associe aux associations qui luttent précisément pour préserver la beauté passée et critiquent les créations innovantes : celle ci ne l'est pas! ».

Commentaires et avis technique de la Ville

224-2 : cf. fiche thématique n° 3

224-3 : cf. réponse à l'observation n°22-3 sur les innovations architecturales et fiche n°4 sur les innovations environnementales

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 225
Dr HARDY Matthew : Londres – Royaume-Uni

225-1 : décline sa qualité «architecte et urbaniste»

225-2 : déclare « je voudrais inscrire ma forte opposition à la Tour Triangle proposée, qui menace l'intérêt général de tous les Parisiens » ;

225-3 : explique « ces tours volent la lumière, l'air et la vie privée » ;

225-4 : estime « si une autre tour est autorisée dans l'intérieur de la Périphérique, elle attirera d'autres développeurs de tours semblables, et nous allons voir une destruction progressive des caractéristiques de Paris qui sont uniques au monde » ;

225-5 : considère « en autorisant des tours dans le centre de Paris on va produire la déprimante paysage urbain fragmentaire du monde anglo-saxon ».

Commentaires et avis technique de la Ville

225-2 : cf. fiche thématique n° 1

225-3 : air et lumière : fiche n°4
vie privée : les vues directes depuis les bureaux donnent principalement sur le Parc des expositions.

225-4 : cf. réponse à l'observation n° 129-5 et 65-4.

225-5 : Triangle n'est pas localisé dans le centre de Paris et l'évolution du paysage urbain mis à l'étude par la délibération des 7 et 8 juillet 2008 par la municipalité parisienne porte sur sa couronne + cf. fiche thématique n° 3.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 226
M. Alain CADIOU : adresse non indiquée

226-1 : déclare « Paris est peut-être la capitale la plus visitée. Une partie de son charme est due à la hauteur limitée des immeubles qui la constituent » ;

226-2 : estime « ce quartier est déjà pas mal embouteillé du fait de la fréquentation quasi permanente du parc des expositions et que cette tour, avec ceux qui y travailleront, risque d'ajouter a la circulation, je pense que ce projet ne peut qu'enlaidir ce quartier » ;

226-3 : demande « que ce projet soit abandonné ».

Commentaires et avis technique de la Ville

226-1 : cf. fiche thématique n° 1.

226-2 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 5.

Observation n° 227
Mme . Véronique GOUPY : 39 rue des Petits Champs - 75001 Paris

227-1 : déclare « SOS Paris se bat depuis des décennies pour la protection du patrimoine et du cadre de vie des parisiens. Nous avons de la fierté de montrer aux touristes une ville qui respecte le passé tout en s'adaptant, étape par étape, au modernisme » ;

227-2 : considère « la tour Triangle ne correspond pas à l'idée du modernisme, au contraire : ce projet semble rétrograde à Paris! Dans le même arrondissement que la tour Montparnasse qui a déjà soulevé tant de critiques, ce projet est une injure à ceux qui se sont battu pour humaniser notre urbanisme! »

227-3 : demande « de bien vouloir noter mon opposition à la tour Triangle ! »

Commentaires et avis technique de la Ville

227-1 : Pas de commentaire technique de la Ville.

227-2 : cf. fiche thématique n° 3

227-3 : pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 3.

Observation n° 228
Mme . Mirène FAVRE de LUCASCAZ : 88bis rue Saint-Dominique - 75007 Paris

228-1 : déclare « lorsque je vois cette Tour Triangle, j'ai l'impression d'un monstre cauchemardesque, qui s'avance dans Paris et va l'engloutir. Sans parler des encombrements que cette masse une fois remplie de ses occupants va créer dans la région, avec une pollution accrue - où sont les bonnes résolutions du Grenelle de l'environnement ? Je voudrais savoir si Herzog et de Meuron, qui ont par ailleurs du talent, voudraient de cette tour à Bâle au bord du Rhin ».

Commentaires et avis technique de la Ville

228-1 : environnement et pollution : cf. fiche thématique n° 4
- Implantation : la question posée de la transposition du même projet architectural à Bâle au bord du Rhin montre une incompréhension de l'opération et du travail des architectes puisque ce projet a été conçu en fonction d'une analyse du site et du paysage dans une démarche de prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes = cf fiche n°3 et 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 3, 4 et 5.

Observation n° 229
Mme Marie-Christine YVAN : adresse non indiquée

229-1 : décline sa qualité «responsable administrative, correspondante ABG à l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne» ;

229-2 : déclare « la tour Triangle ne présente aucun intérêt, bien au contraire, pour le parc des expositions de la Porte de Versailles » ;

229-3 : explique « elle briserait la ligne d'horizon de Paris et s'interposerait devant la tour Eiffel depuis l'observatoire de Meudon » ;

229-4 : ajoute « son gigantisme condamnerait les communes périphériques à un urbanisme du style de la Défense qui a largement démontré ses limites ».

Commentaires et avis technique de la Ville

229-2 : cf. fiche thématique n° 2

229-3 : cf. fiche thématique n° 3
- Un photomontage montre que depuis les terrasses de Meudon, la Tour Eiffel ne serait pas cachée.

229 -4 : La Ville de Paris ne souhaite pas créer un nouvel urbanisme du style de la Défense sur son territoire : le projet Triangle est exceptionnel : cf. réponse à l'observation n°129-5. En revanche, l'urbanisme des communes périphériques n'est pas de son ressort.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2 et 3.

Observation n° 230
M. René BLANC : 2 rue Corvetto - 75008 Paris

230-1 : décline sa qualité «président du Comité d'aménagement et d'Animation du 8eme » ;

230-2 : déclare « nous sommes farouchement opposés à l'implantation de la tour Triangle comme d'ailleurs à celle de toute tour dans Paris intra-muros. Ce type de construction dépare Paris, ne présente aucun avantage que se soit sur le plan économie de coût ou d'énergie, bien au contraire et ne peut donc se justifier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

230-2 :
- « dépare Paris » : cf. fiche thématique n° 3
- « économie de coût ou d'énergie » : cf. fiche thématique n° 4 et réponse à l'observation n°2-3
- intérêt général : fiche thématique n° 1.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4.

Observation n° 231
Mme Françoise REDON : 1 rue Pierre de Coubertin - 77500 Chelles

231-1 : écrit « les arguments contre la tour Triangle sont innombrables, je ne peux les citer tous, mais ce qui me semble le plus étonnant, c'est, enquête publique après enquête publique, à quel point les citoyens ne sont pas entendus » ;

231-2 : s'inquiète « il y aura par exemple des encombrements à la porte de Versailles déjà saturée les jours de salons, ce projet ne va an aucun cas améliorer la situation! » ;

231-3 : conclut « on se demande pourquoi nous manifester, d'autant que les non-résidents du XV° arrondissement ne sont même pas consultés, alors que ce projet aura des incidences bien au delà de cet arrondissement! ».

Commentaires et avis technique de la Ville

231-1 : Toutes les observations portées au registre de l'enquête publique font l'objet d'une étude minutieuse et de réponses techniques de la Ville. Le commissaire enquêteur formule son avis en connaissance des observations du public.

231-2 : cf. fiche thématique n° 5

231-3 : cf. fiche thématique n° 6

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souscrit totalement à la précision donnée par la Ville sur les enquêtes publiques et note l'opposition au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 5 et 6.

Observation n° 232
Mme Seyna BACOT : 10, Bd La Tour Maubourg - 75007 Paris

232-1 : déclare « il semble tout à fait inapproprié de faire une construction d'un tel coût d'autant qu'elle risque de ne pas être rentable. Qui va payer si les choses tournent mal : le contribuable puisque cette opération privée est garantie par la Ville de Paris. Dans tous les cas, ce sera la Ville qui aura la responsabilité du démontage de cette tour, à une période ou les règles de protection de l'environnement seront très strictes et que ce démontage coûtera beaucoup plus cher qu'aujourd'hui : or il n'est rien prévu en ce sens, l'opérateur n'a aucun soucis à se faire pour l'avenir! » ;

232-2 : estime « il s'agit là d'une horreur. Sa forme triangulaire a le seul avantage de respecter la règle du prospect, mais cela n'est pas un prétexte pour une hauteur abusive! » ;

232-3 : ajoute « la gêne visuelle s'ajoute à toutes les gênes qu'elle va occasionner non seulement à l'intérieur du parc des expositions mais dans tous les quartiers périphériques ».

Commentaires et avis technique de la Ville

232-1 :
conditions financières : cf. réponse à l'observation n° 2-3
cf. fiche thématique n° 4 sur l'entretien de Triangle.

232-2 : cf. fiche thématique n°3

232-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 4, ainsi que celle sous l'observation 2-3.

Observation n° 233
Mme Claudine JEUSSE : 12 rue d'Ouessant - 75015 Paris

233-1 : déclare « habitant à proximité de la tour Eiffel, dont j'apprécie la finesse et la prouesse technique d'un autre siècle, je ne peux par contre pas comprendre qu'on construise des bureaux sur 180M de haut! » ;

233-2 : explique « le front de Seine, dans le quinzième arrondissement est un exemple du vieillissement rapide des tours et des désagréments pour tous les riverains, c'est un urbanisme qu'il faut condamner et surtout pas encourager! » ;

233-3 : conclut « je m'oppose vigoureusement à ce projet ! ».

Commentaires et avis technique de la Ville

233-1 : cf. fiche thématique n° 3

233-2 : L'urbanisme du front de Seine ne saurait être comparé à l'opération Triangle qui ne comporte pas de dalle.
« vieillissement rapide » : cf. fiche thématique n°4

233-3 : cet avis subjectif n'appelle pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 3 et 4.

Observation n° 234
Mme Christiane ALVEGORAT : 38 bd Lefebvre - 75015 Paris

234-1 : regrette « modifications du projet initial comprenant hôtellerie, salles de congrès, pouvant apporter un avantage au Parc des Expositions » ;

234-2 : doute « sur l'avenir de l'ensemble du Parc des Expositions qui sera obligatoirement saturé » ;

234-3 : demande « les transports en commun sont déjà à la limite de capacité. Que sera l'avenir à ce propos du fait de la construction supplémentaire de la zone du Ministère de la Défense » ;

234-4 : conclu « je m'associe pleinement aux différentes associations manifestant leur opposition à l'actuel projet ».

Commentaires et avis technique de la Ville

234-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 2

234-3 : cf. fiche thématique n° 5

234 4 cet avis subjectif n'appelle pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 2 et 5.

REGISTRE N°9 : 22 0BSERVATIONS

Observation n° 235
M. Olivier su CHAMP : 39 , Bd Lefebvre – 75015 Paris

235-1 : déclare « j'ai acquis une conviction le parisien cherche l'air..! C'est pourquoi je proteste énergiquement contre le projet d'édification d'une gigantesque tour "triangle"; qui me semble uniquement destinée à servir de perchoir au milliardaire de passage, satisfait de la proximité de l'héliport, mais rejetant dans l'ombre le travailleur parisien » ;

235-2 : estime « il y a fort à parier que cette monstrueuse termitière ne donnera du travail qu'au personnel d'entretien et de gardiennage ; et servira bien peu à l'intérêt commun » ;

235-3 : conclut « chers édiles , n'assombrissez pas le quartier pour quelques siècles... Cette tour n'aura pas la destinée de celle de Mr Eiffel ; ce n'est pas une attraction de foire destinée à tous ; elle ne sera qu'un gigantesque paquet vide et coûteux ».

Commentaires et avis technique de la Ville

235-1, 2 et 3 : intérêt de Triangle : cf. fiche thématique n° 1.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 236
Courrier de M. Romain PARIS, Maire adjoint du 14 arrondissement, à M. le commissaire enquêteur, en date du 19 décembre 2011

236-1 : ce courrier a été à la fois déposé au registre et transmis au commissaire enquêteur. Il est transcrit à l'observation n° 165.

Commentaires et avis technique de la Ville

Analyse du commissaire enquêteur

Cf. analyse observation 165.

Observation n° 237
Courrier de M. Jean-François LAMOUR, ancien Ministre, Conseiller et Député de Paris, à M. le commissaire enquêteur, en date du 19 décembre 2011 (remis en mains propres lors de la réunion du 20 au matin)

Voir H au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 238
Courrier de Thi My Dung TRAN : 11 Rue hussenet - 93110 Rosny sous bois, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 19 décembre 2011

238-1 : adresse le courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je connais l'enquête publique sur la tour Triangle. J'apprécie beaucoup cette construction de cette tour et surtout sur son architecture.

Je souhaite, par ce courrier vous exprimer mon avis tout à fait d'accord avec vous au projet TRIANGLE. Ça ira une tour la plus belle à paris ainsi en Europe. Je suis sure qu'elle deviendra une symbole de dynamique ainsi architecture française.

En vous priant d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de mes meilleures salutations.

Commentaires et avis technique de la Ville

238-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet architectural.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 239
Courrier de M. Philippe GOUJON, Maire du du 15ième arrondissement, Député de Paris, à M. le commissaire enquêteur, en date du 20 décembre 2011 (remis en mains propres lors de la réunion du matin)

Voir I au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 240
Mme Anne BERNARD : 30/32 rue François Laubeuf – 78400 Chatou

240-1 : déclare « il est difficile pour un architecte de déclarer que son œuvre constituera un nouveau monument , …. , attraction touristique de cette tour problématique » ;

240-2 : explique « le site est stratégique dans le PADD …. pour les Foires et Congrès qui y sont traditionnellement, … pourquoi implanter cette tour sur une partie du terrain du Hall 1 le seul adapté à certains grands salons … cet immeuble de bureaux va au contraire amputer le site de la Porte de Versailles, .., il eut été plus cohérent de repenser totalement le site des expositions et y faire ou non une tour. Ce projet n'apporte rien au Parc des Expositions bien au contraire » ;

240-3 : considère « ce projet est insolent pour le paysage parisien » ;

240-4 : estime « on n'a pas besoin de construire une tour pour construire une crèche » ;

240-5 : déclare « nécessité de bureaux de dernière génération, …, l'offre de bureaux dans la région parisienne est pléthorique » ;

240-6 : ajoute « un jardin public pourrait être créé par remodelage de la surface du Parc des Expositions sans toucher aux Halls les plus importants » ;

240-7 : signale « pas d'avis d'ABF dans le dossier » ;

240-8 : considère « il y a détournement de procédure de PLU quand nous avons la même année des projets très importants dans le Nord de Paris Porte de la Chapelle, Porte de Montreuil, Porte de Clichy ce qu'il fallait faire c'est une procédure globale de révision du PLU » ;

240-9 : signale « défauts de localisation à la limite de la zone d'anciennes carrières (problème de solidité du bâtiment) » ;

240-10 : considère : « l'étude d'impact aurait dû précéder, mais là encore on se retranche derrière une procédure simplifiée pour ne pas fournir cette étude avant on nous la promet après » ;

240-11 : rappelle « projet de bureaux situé à côté d'une zone rose du plan PLU de Paris identifiée comme ayant un déficit de logements sociaux » ;

240-12 : conclut « on s'appuie sur un potentiel de transformation de lofts en bureaux dans le centre de Paris, mais : cette transformation est très aléatoire, il est douteux que les immeubles haussmanniens deviennent des logements sociaux »

Commentaires et avis technique de la Ville

240-1 : Ce n'est pas l'architecte mais le maître d'ouvrage et la Ville de Paris qui l'affirment.

240-2 : cf. fiche thématique n° 2

240-3 : cf. fiche thématique n° 3

240-4 : l'équipement dédié à la petite enfance n'est qu'un des éléments constitutifs de l'intérêt général du projet : cf. fiche thématique n° 1.

240-5 : cf. fiche thématique n° 1

240-6 : Cette observation concerne le Parc des Expositions qui fait l'objet d'une procédure distincte en vue de sa modernisation.

240-7 : Contrairement au permis de construire, le dossier d'enquête n'est pas tenu de comporter un avis des ABF. En revanche, les services de la ville de Paris et le maître d'ouvrage ont échangé de manière informelle avec le service territorial de l'architecture et du patrimoine de Paris, lequel a s'est prononcé favorablement au projet sur les principes de sa réalisation : implantation, hauteur et forme

240-8 : cf. fiche thématique n° 1

240-9 : Le projet se situe en dehors des zones d'anciennes carrières et des zones comportant des poches de dissolution de gypse antéludien (cf. rapport de présentation du dossier d'enquête p.33). Par ailleurs, le porteur de projet indique que l'Inspection Générale des Carrières a été contactée dans le cadre de la mise en œuvre du projet. Elle a confirmé notamment que le site d'implantation de Triangle se situe en dehors de la zone de carrières. Des études géotechniques sur site (sondages) ont été réalisées et permettent notamment d'identifier précisément la nature des sols. Dans ce cadre, les études de dimensionnement des structures de Triangle prennent en compte l'ensemble de ces dispositions. Cf. aussi réponse à l'observation n° 68-4.

240-10 : cf. réponse à l'observation n°65-2.

240-11 : Comme tous les autres terrains situés au sud du boulevard des Maréchaux, les terrains du secteur Porte de Versailles sont effectivement situés à proximité de la zone de déficit en logement social.

240-12 : Le raisonnement concerne la transformation de bureaux devenus obsolètes en logements et non de lofts en bureaux. cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 3.

Observation n° 241
R. Claude MATRAT : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux

241-1 : déclare « sur densité des emplois par rapport aux logements disponibles conduisant aux embarras de transport » ;

241-2 : ajoute « juxtaposition du projet à celui en cours du regroupement des Administrations de la Défense avec mêmes circonstances, donc mêmes conséquences ci-dessus notées » ;

241-3 : pense « construction d'un immeuble de grande hauteur, comme la Défense en comporte déjà trop ; dynamisme de gaspillage financier et de « cages à poules » pour ceux qui y travaillent ».

Commentaires et avis technique de la Ville

241-1 : cf. fiches thématiques n° 1 et 5

241-2 : cf. fiche thématique n° 5

241-3 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 5.

Observation n° 242
M. Grégory SALMON : 63 rue Desnouettes - 75015 Paris

242-1 : témoigne « de mon soutien à ce projet.

242-2 : estime « cette tour apportera beaucoup au quartier. Une image, des emplois, un point d'attraction … le premier monument du 21ème siècle à Paris »

242-3 : conclut « quand les gens me demanderont dans quel quartier j'habite, je pourrai leur dire, le quartier de la Tour Triangle, et les gens sauront où cela se trouve, car la tour sera visible de loin, comme emblème de ce quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

242-1 à 3 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet et de l'impact positif qu'il aura sur le quartier

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 243
M. Julien DODEUIL : 31 boulevard Lefebvre - 75015 Paris

243-1 : déclare « le Parc des Expositions a besoin de halls plus grands et hôtels de catégorie supérieure » ;

243-2 : affirme « quartier complètement encombré, bruits pour les riverains, métro ligne 12 surchargée, projet mal venue …. les touristes ne viennent pas à Paris pour voir des Tours » ;

243-3 : pense « c'est une architecture dépassée abandonnée dans beaucoup de pays. coûteuse, et pas écologique » ;

243-4 : conclut « notre souhait que le projet s'arrête ».

Commentaires et avis technique de la Ville

243-1 : cf. fiche thématique n° 2

243-2 : cf. fiche thématique n° 5 et fiche thématique n° 1.

243-3 : cf. fiche thématique n° 4 et fiche thématique n° 3.

243-4 : pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 5.

Observation n° 244
M. Pierre JACOMET : adresse non indiquée - Paris

244-1 : considère « le projet « Tour Triangle » est disproportionné par rapport au besoin éventuel d'améliorer la qualité de la façade du hall 1 qui donne sur l'avenue Ernest Renan » ;

244-2 : imagine « un immeuble moderne et ouvert sur l'avenue (avec boutiques au rez-de-chaussée) …., respectant la hauteur maximum de 37 m » ;

244-3 : rappelle « il ne suffit pas de construire. Il faut également penser au coût de l'entretien par les générations « futures » » ;

244-4 : demande « a-t-on vraiment besoin d'autant de nouveaux bureaux dans ce quartier ? » ;

244-5 : signale « les visiteurs du Parc des Expositions et du Palais des Sports seront exposés à des courants d'air très désagréables » ;

244-6 : conclut « cette opération semble bien contraire à l'intérêt général …. les Parisiens sont en droit d'attendre des « parrains » du projet (la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Mairie de Paris) davantage d'adaptation aux priorités qui sont celles de la France et l'Europe ».

Commentaires et avis technique de la Ville

244-1 : La requalification de la façade donnant sur l'avenue Ernest Renan n'est pas le seul élément constitutif du projet : cf. fiche thématique n° 1.

244-2 : cette proposition ne permettrait pas de réaliser le programme envisagé par le maître d'ouvrage.

244-3 et 5 : cf. fiche thématique n° 4

244-4 et 6: cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 4.

Observation n° 245
Sans non : rue de Vaugirard – 75015 Paris

245-1 : écrit « je souhaite dire l'intérêt que je porte à cette future réalisation., cette future Tour Triangle sera un atout pour le développement du quartier , en harmonie avec le Parc des Expositions » ;

245-2 : explique « contrairement au projet Balard qui risque d'être un bunker, massif, tourné sur lui-même, Triangle montre son élégance et son ouverture. Bien positionnée le long de la Rue Ernest Renan, elle créera de plus un lien avec la partie Sud du 15ème et Issy-les-Moulineaux » ;

245-3 : espère « que les Parisiens et autres visiteurs pourront profiter gratuitement de l'accès au point haut pour admirer la vue sur Paris et sur le Sud ».

Commentaires et avis technique de la Ville

245-1 à 3 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet, notamment pour son impact sur le Parc des expositions et sa dimension intercommunale.
- gratuité : cf. réponse à l'observation n° 166-4.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 246
Courrier de M. Henri JOZEFOWICZ : 12, rue Thureau-Dangin - 75015 Paris**, à M. le commissaire enquêteur**, en date du 20 décembre 2011

246-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je profite de ce dernier jour pour vous faire part de mes observations, conformément à la législation et aux prescriptions indiquées dans le cadre de l'enquête publique relative au « projet Triangle » :

1) La construction d'une tour, dont il est précisé qu'elle mesurera environ 180 mètres, ne pourra avoir que des répercussions sur la vue des riverains, proches ou éloignés. Il va de soi que la configuration du paysage changera profondément. Etant situé en hauteur (rue Thureau-Dangin) en amont du *Parc des expositions*, je crains que la perspective ne soit forcément modifiée. Cela donnera à tous les résidents une désagréable impression de gigantisme urbain. Les tours relèvent d'ailleurs d'une architecture contestée et contestable. À la différence du quartier de la Défense (92), l'actuel Parc des expositions est entourés d'habitations (boulevards Lefebvre et Victor, mais aussi Vanves). On peut craindre un sérieux malaise.

2) Les conséquences humaines ne sont guère décrites. Si l'on escompte l'accueil de nombreuses activités dans cette tour (88 800 m² de bureau !), il va de soi que les mouvements de population seront conséquents dans le quartier. Pour les riverains, c'est la certitude, par exemple, de voir les alentours seront précieusement surveillés par les automobilistes à la recherche d'un espace pour se garer. Le poids des autres mouvements humains paraît ignoré. Enfin, la supposée attractivité peut fragiliser un tissu marqué local par le logement social et un certain souci de tranquillité exprimé par les riverains.

3) Par ailleurs, certaines justifications me paraissent peu solides, superflues, voire mensongères : le souhait de créer des liens entre le 15^{cmc} arrondissement et les communes limitrophes (Issy-les-Moulineaux et Vanves) ignore que de tels liens existent, ne serait-ce qu'en raison de la proximité (contiguïté géographique), des transports (lignes 89 et T3) et des équipements *(Aquaboulevard, Parc des expositions).* Pourquoi affirmer que le paysage souffre de *« ruptures »*, alors que, justement, une tour, dont la hauteur est aussi considérable, est de nature en créer ! Je rappelle qu'il existe déjà un bassin «isséen» et «valgirardien». Dans le même registre, peut-on sérieusement invoquer le caractère de *« nouveau monument parisien »* offrant une vue sur Paris et la métropole, alors que les parisiens ne manquent pas de vue sur ces espaces (Tour Montparnasse, Sacré-Cœur, etc.) ? De tels arguments paraissent contestables et ne semblent pas prendre en compte la réalité actuelle.

Je reste à votre pleine et entière disposition pour toute observation complémentaire.

En espérant que ces observations seront lues étudiées avec attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Commentaires et avis technique de la Ville

246-1 :
- paysage urbain et architecture : cf. fiche thématique n° 3

- « mouvements de population » : cf. fiche thématique n° 5
- « attractivité » : elle est considérée comme un atout par la Ville. Les commerces, équipements d'intérêt collectifs et le jardin public profiteront aux riverains.
- « lien avec les communes limitrophes et rupture » : cf. fiche thématique n°1.
- « nouveau monument » : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note les interrogations que posent cette observation. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 5.

Observation n° 247
Françoise « Sans Nom » : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux

247-1 : déclare « je suis opposé à la construction de cette Tour Triangle car elle bouche la vue sur la Tour Eiffel » ;

247-2 : affirme « elle drainera beaucoup de circulation dans une zone déjà saturée lors des Salons du Parc des Expositions » ;

247-3 : conclut « elle risque de poser des problèmes pour les personnes souhaitant vendre leur bien immobilier car les acheteurs potentiels ne savent pas quel impact aura cette Tour sur le quartier et donc sur la valeur du bien ».

Commentaires et avis technique de la Ville

247-1 : Les grandes perspectives depuis Paris et depuis les communes limitrophes ont été étudiées en prenant en compte les observations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Paris.

247-2 : cf. fiche thématique n° 5

247-3 : cf. réponse à l'observation n° 130-2.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 5.

Observation n° 248
M. JP DINOCHEAU : adresse non indiquée - 75015 Paris

248-1 : déclare « je m'étonne au vu des éléments fournis sur ce projet et je conteste formellement le respect de l'intérêt général que pourrait présenter cette construction » ;

248-2 : explique «le projet d'origine était de construire un hôtel-centre de congrès (ce qui constituait bien un équipement, ouvert au public, utile au Parc et donc d'intérêt général), cette construction est désormais destinée à accueillir 88.000 m^2 de bureaux. Certes, les promoteurs du projet nous promettent l'existence d'un atrium de 600 m^2 et d'un « espace offrant un point de vue » à 37 mètres de hauteur accessibles au public, ainsi que des commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble. Mais, quand bien même ces promesses seraient tenues, en quoi constituent-elles un réel plus pour les Parisiens ou les gens de passage ? Et que sont-ils en regard de ta suppression de 7.000 m^2 du Hall 1» ;

248-3 : demande « quels progrès techniques extraordinaires vont être accomplis d'ici au démarrage des travaux pour rendre une construction de 180 mètres de hauteur, de forme triangulaire, qui se veut la plus fine et la plus transparente possible, compatible avec les nouvelles normes sur la consommation d'énergie ? » ;

248-4 : indique « comment faire croire que 88.000 m^2 de bureaux ne vont pas engendrer une augmentation du trafic automobile et de la pollution due à la saturation des transports en commun aux heures de pointe ? En effet, contrairement à une augmentation du nombre de visiteurs du Parc (dont les arrivées et départ sont décalés par rapport à ceux des habitants du quartier), cet afflux de plusieurs milliers de personnes va s'ajouter à celui généré par la réalisation du « Pentagone » et bien sûr au flux actuel des habitants du quartier » ;

248-5 : précise « sans même compter cette dernière création de bureau destinés au Ministère de la Défense, ce quartier bénéficie déjà de l'existence de milliers d'emplois localisés sur le Parc et les bâtiments existants, de sorte qu'il n'y a aucun motif économique majeur à développer ces 88.000 m^2 de bureaux pour attirer des emplois d'autres zones d'Ile de France » ;

248-6 : conclut « je ne vois aucun motif d'intérêt général qui puisse justifier un tel projet et il n'y a donc pas de motif réel et sérieux à modifier les règles d'urbanisme actuelles pour le rendre réalisable ».

Commentaires et avis technique de la Ville

248-1 : cf. fiche thématique n° 1

248-2 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 1

248-3 : cf. fiche thématique n° 4

248-4 : cf. fiche thématique n° 5

248-5 : cf. fiche thématique n° 1.

248-6 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5.

Observation n° 249
M. et Mme Pierre et Lydwine VAILLANT : adresse non indiquée

249-1 : déclarent « sommes opposés au projet de construction d'une tour dans notre quartier, et de la tour Triangle en particulier » ;

249-2 : pensent « la tour va à l'encontre de la vie de quartier à la Porte de Versailles, de plus les tours cassent inévitablement les relations de voisinage » ;

249-3 : estiment « ce projet est contraire à l'intérêt général, il présente un intérêt d'ordre privé pour la société financière Unibail »;

249-4 : considèrent «la tour Triangle ne respecte pas le Grenelle II de l'environnement : la tour triangle manque d'efficacité thermique, elle ne respecte pas la limite de 50 kWhep/m^2/an (en énergie primaire) »;

249-5 : craignent « la tour va engendrer, comme d'autres tours, un sentiment d'insécurité, et sans doute renforcer l'insécurité dans notre quartier tout comme la tour Montparnasse génère un foyer d'insécurité à ses abords. La police de Paris sait et dit que Montparnasse ainsi que la Porte de Versailles sont 2 foyers d'insécurité à l'heure actuelle » ;

249-6 : indiquent « les transports en commun sont déjà surchargés aux périodes d'affluence à la Porte de Versailles. L'afflux de salariés des entreprises de la tour triangle et les clients et salariés du centre commercial prévu va générer des surcharges de trafics routiers (voitures, bus, taxis, motos, vélos...) rendant le quartier impraticable à certaines heures »;

249-7 : signalent « les riverains dont nous sommes, n'aurons pas les facultés de parking nécessaire, les places de stationnement étant déjà trop fortement limitées »;

249-8 : s'inquiètent « les écoulements des eaux usées sont devenus depuis quelques années problématiques dans le quartier notamment en cas de fortes pluies (évacuation communale devenue imparfaite d'où inondations récurrentes des caves de certains immeubles). Une belle interrogation subsiste à laquelle la tour et ses rejets liquides ne répondent pas, aggravant la problématique » ;

249-9 : signalent « les trottoirs sont déjà peu praticables par les piétons coincés entre terrasse de café-brasserie (qui profitent à la ville par des accords particuliers} et des pistes cyclables. L'arrivée de 5000 salariés supplémentaires et d'un centre commercial va aggraver la circulation des piétons dans le quartier » ;

249-10 : regrettent « les retombées financières conséquentes de l'installation de la tour puis des redevances contractuelles prévues ne sont pas indiquées comme revenant directement au quartier et à ses habitants » ;

249-11 : signalent « l'ombre de te tour nous fait perdre des centaines d'heures d'ensoleillement par an, sans compensation ni financière, ni de confort ou de bien être » ;

249-12 : concluent « dans l'attente d'un abandon du projet de la tour Triangle, … ».

Commentaires et avis technique de la Ville

249-1 avis subjectif n'appelant pas de commentaire technique de la Ville

249-2 : Triangle accueillera des bureaux, il ne s'agit donc pas de relations de voisinage entre résidents. Les commerces, équipements d'intérêt collectifs situés au rez-de-chaussée contribuent à instaurer une convivialité de quartier.

249-3 : cf. fiche thématique n° 1 + réponse à observation n°2-3

249-4 : cf. fiche thématique n° 4

249-5 : Une étude de sûreté et de sécurité publique fera partie du dossier de permis de construire.

249-6 et 7 : cf. fiche thématique n° 5

249-8 : cf. fiche thématique n°4

249-9 :
- Empiètement des terrasses sur la voie publique : la disposition de terrasses sur l'espace public est strictement réglementée par la Ville par le règlement des étalages et terrasses qui s'appliquera à ce bâtiment comme à tous les autres..
- Aucun centre commercial n'est prévu, mais environ 1.500 m² de commerces (environ 5 à 7 entités)

249-10 : les retombées financières revenant à la Ville de Paris alimenteront son budget général Légalement, il n'est pas possible de les affecter à un secteur ou un usage particulier.

249-11 : cf. fiche thématique n° 4

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 4 et 5, à celle sous les observations 31-4 et 2-3.

Observation n° 250
V.JOLLOIS : 106 ter, rue Olivier de Serres – 75015 Paris

250-1 : pense « ce projet ne pourra pas répondre … aux objectifs du Grenelle II » ;

250-2 : considère « la construction d'une barre de cette importance va perturber le fonctionnement et diminuer l'attractivité actuelle de ce lieu d'exposition … La suppression de 7.000 m2 du Hall 1 ne semble pas être compensée alors que celui-ci représente le plus vaste espace d'un seul tenant du parc » ;

250-3 : poursuit « 90.000 m2 de bureaux ne semblent pas destinés à l'activité du Parc mais à des sociétés externes. Il y aura donc forcément des conflits d'usage entre 2 entités aussi importantes et différentes » ;

250-4 : explique « une telle construction, quels que soient la qualité des architectes et des matériaux utilisés au lieu de contribuer à la beauté de Paris ne peut que défigurer une bonne partie de la région parisienne … selon les règles élémentaires de la géométrie, un triangle de 180 mètres de hauteur et dont la base fait plus de 100 mètres de long, représente une surface et donc un impact visuel sans commune mesure avec une tour classique dont le rapport hauteur/base est plutôt de l'ordre de 4 à 10. Ici, nous aurons donc un édifice à peine 15% moins haut que la Tour Montparnasse mais environ 3 fois plus large à la base. Un rapide calcul montre donc que ce triangle, s'il mesure 150 mètres à sa base, aura pour « largeur » 50 mètres (largeur de la Tour Montparnasse) à... 145 mètres d'altitude. La partie située sous la hauteur de 37 mètres (hauteur maximum autorisée aujourd'hui) présentera elle une façade de 120 mètres de longueur. Qui oserait de nos jours, proposer, une barre de 120 mètres ?? » ;

250-5 : poursuit « les piétons qui se plaçant au milieu de la rue de Vaugirard ou de l'avenue Ernest Renan, ne verront que les 35 à 18 mètres de la « tranche » et pour qui l'ombre portée sera effectivement, comme le proclame le discours officiel, (lorsque le soleil sera au zénith) quasi nulle... !! Pour tous les autres, des piétons et automobilistes aux habitants des derniers étages des bâtiments actuels du sud de Paris, et à toute heure du jour et de la nuit, ils ne verront que cette masse » ;

250-6 : demande à croire « au caractère transparent d'un tel ouvrage, il va pour cela falloir réussir à rendre transparents : les ascenseurs et cages d'ascenseurs, les murs porteurs, les cloisons coupe-feu, les cloisons entre bureaux, le mobilier... »

250-7 : conclut «le défi est peut-être à la portée des concepteurs...ou alors on nous prend pour des crétins !!! …… devant tant de nuisances « gratuites », et en l'absence de preuve de l'existence d'un intérêt général à une telle transformation des règles actuelles, celles-ci ne doivent pas être modifiées ».

Commentaires et avis technique de la Ville

250-1 : cf. fiche thématique n° 4

250-2 : la forme de la construction qui s'affine de la base jusqu'à son sommet peut difficilement être qualifiée de barre + cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n° 2

250-3 : cf. fiche thématique n° 2.
Le projet sera conçu pour qu'il n'y ait pas de conflits entre les deux entités. L'emprise du hall 1 du Parc des expositions sera réduite pour permettre l'implantation de Triangle mais Triangle sera in fine en dehors de l'emprise du Parc des Expositions. Les conditions de fonctionnement du Parc des expositions seront identiques avant et après le développement de Triangle : les accès ne sont pas modifiés et la voie de desserte du hall 1 sera simplement déplacée pour libérer l'emprise nécessaire au projet.

Les accès à Triangle seront tous indépendants des accès au Parc des Expositions : l'utilisateur de Triangle n'aura pas à transiter dans l'enceinte du Parc.

250-4 : cf. fiche thématique n° 3. Les dimensions exactes du projet, notamment son emprise au sol, figurent dans le dossier d'enquête. Les dimensions évoquées ici ne concernent que la face orientée vers le Parc des expositions. Celle tournée vers le centre de Paris, dans l'axe de la rue de Vaugirard, sera effilée et en discordance avec les nombres mentionnés.
L'impact de Triangle sera encore plus précisément traité dans le dossier de Permis de Construire qui devra être déposé et obtenu par le porteur du projet et qui devra faire également l'objet d'une enquête publique.
Il faut souligner que la forme du bâtiment n'a rien d'une "barre", ni en plan, ni en élévation.
En effet, la forme en plan n'a rien d'un rectangle, c'est une forme parallélépipédique non régulière développant des pointes spectaculaires en forme de biseaux sur les extrémités nord et sud du bâtiment. Par ailleurs, les trois façades Sud, Est et Ouest ne sont pas planes, les façades de chaque étage étant en retrait par rapport aux façades de l'étage inférieur. Ces dispositions accompagnées des animations de façades envisagées sur les façades Sud et

Nord du bâtiment créeront une richesse de reflets, de perceptions différentes et changeantes du bâtiment en fonction du point de vue, de l'heure de la journée et des saisons qui n'auront rien de comparable avec ce qu'on pourrait appeler une "barre".

250-5 : cf. fiche thématique n° 3. Plusieurs photomontages figurant au dossier d'enquête permettent d'apprécier l'insertion du projet selon ses différentes facettes.

250-6 : Il est bien évident que les équipements listés ne seront pas transparents. Le terme de transparence de l'ouvrage est spécifique aux pointes biseautés des arêtes Nord-Est et Sud-Ouest. Le plan trapézoïdal crée, en effet, un rapprochement des façades vitrées, offrant ainsi une transparence relative et dégradée depuis un noyau central, solide. La nature des façades et des matériaux envisagés pour ce bâtiment doivent faire l'objet du dossier de permis de construire qui devra être déposé et obtenu par le pétitionnaire avant que ce dernier ne puisse construire ce bâtiment. Ce dossier de permis de construire comprendra des éléments plus précis sur la nature des revêtements et sera soumis à une nouvelle enquête publique.

cf. aussi réponse à l'observation n°127-1.

250-7 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 et 4.

Observation n° 251
Mme Martine PUYGAUTHIER : 31 rue Foucher Lepellettier - 92130 Issy-les-Moulineaux

251-1 : déclare « cette tour de 180 m à cet endroit ne répond en aucune façon à un besoin d'intérêt général » ;

251-2 : écrit « 8000 m² de bureaux alors qu'il y a à Paris et à 200 m de cet endroit des milliers de m2 de bureaux vides et à louer depuis longtemps et la modernisation du Parc des Expositions ne nécessite pas et même est tout le contraire de ce projet » ;

251-3 : affirme « détruire le Hall 1 (7000 m2) … est une absurdité. Dans toutes les capitales du monde la fête se fait en centre ville et non dans une lointaine banlieue » ;

251-4 : affirme encore « architecture emblématique : une Tour de 180 m. ce n'est pas un ouvrage d'art contrairement à la Tour Eiffel ! de plus, … ces tours sont plus énergétivores qu'un immeuble normal, …, les nombreux étrangers aiment Paris pour son architecture à dimension humaine, son harmonie architecturale, son authenticité » ;

251-5 : demande « l'un des points les plus noirs de ce projet : les transports et la pollution métro, tramways, bus déjà saturés, qu'en sera-t-il avec le futur Pentagone de Balard ? » ;

251-6 : conclut « que ce projet nuisible ne voit jamais le jour ici ».

Commentaires et avis technique de la Ville

251-1 : cf. fiche thématique n° 1

251-2 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 2

251-3 : cf. fiche thématique n° 2.

251-4 : cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n°4.

251-5 : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 3 4 et 5.

Observation n° 252
Courrier de M. Rémi BEILLOT : 139bis rue de Vaugirard - 75015 Paris**, à M. le commissaire enquêteur**, en date du 19 décembre 2011

252-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je suis résident du 15ème arrondissement et, j'ai toujours été attentif aux initiatives qui permettent de participer à son évolution en termes économiques, culturels ou encore de vie de quartier.

Ainsi, m'intéressant à la Tour Triangle, je souhaiterais vous faire part de l'intérêt qu'un tel projet peut apporter pour notre arrondissement et pour Paris.

En ces temps de crise il n'est pas fréquent qu'un projet d'investissement de cette ampleur choisisse Paris et la France pour s'y développer. Imaginant les retombées économiques positives, je ne peux qu'adhérer au projet, notamment par son audace architecturale.

Par ailleurs, en tant que proche résident, j'attends beaucoup de l'équipement qui pourra être intégré dans la partie publique. Là encore, je salue le geste d'ouvrir une partie de la Tour au public.

Espérant avoir retenu votre attention parmi les nombreux courriers opposants qui ont pu se faire entendre récemment, je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire enquêteur l'expression de mes salutations les meilleures.

Commentaires et avis technique de la Ville

252-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet. notamment pour les retombées économiques qu'il peut entrainer

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 253
Courrier de Mme Julie Le ROUX : 36 rue de la Quintinie - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du16 décembre 2011

253-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire,

C'est avec le plus grand intérêt que je suis le projet de cette Tour Triangle depuis sa présentation par la Mairie de Paris en 2008.

Ayant été informée de la révision du PLU en vue de permettre ce projet, je souhaiterais donc faire porter à votre connaissance tout mon soutien pour ce projet.

En effet, m'étant rendue cette semaine au Pavillon de l'Arsenal pour visiter l'exposition permanente récemment rénovée, j'ai pu à nouveau apprécier l'architecture avant-gardiste des Suisses Herzog et de Meuron qui ont conçu Triangle. Je pense que ce sera un signe fort pour le quartier et tout Paris. On peut évidemment débattre du sens

de la construction en hauteur dans Paris, mais si le développement de tels projets est rationnel et maîtrisé, cela ne peut qu'être bénéfique pour notre territoire. Je pense que c'est largement le cas pour Triangle qui, édifiée au sein du Parc des Expositions, vaste site étendu en bordure de Paris, trouve tout son sens architecturalement avec sa forme allongée et effilée

Par ailleurs, nous avons besoin de ce type de message pour faire preuve d'une dynamique économique qui manque cruellement à notre Société, surtout en ces temps de morosité. Nul ne peut , à mon sens, contester les retombées économiques positives que pourront générer un tel investissement et l'activité de ce bâtiment. Habitante du 15ème arrondissement, et pour répondre à certains détracteurs qui pointent les difficultés que rencontrerait le réseau de transports en commun pour absorber le flux complémentaire de voyageurs lié à la tour je voudrais vous faire part de mon témoignage personnel. Prenant principalement le métro et la ligne 12 pour me rendre à Issy-les-Moulineaux, pendant les heures de pointe, je peux constater systématiquement que, si les rames sont plutôt bondées dans le sens opposé (vers le Nord), dans la direction de la Porte de Versailles, celles dans lesquelles je rentre sont assez libres (j'ai même souvent une place assise). Je pense qu'il faut rationaliser quelque peu le débat en mettant en avant cette réalité, qui a pu être souvent avancée pendant la phase de concertation mais apparemment peu entendu par les opposants au projet.

Par ailleurs, j'ai pu lire un article récemment dans la presse qui citait une étude du STIFF montrant que la ligne 12 était en milieu de tableau (sur l'ensemble des lignes parisiennes) selon l'indicateur de régularité. Pour moi, le projet de la tour s'inscrit sur un site bien desservi et a aussi son sens au vu du nœud de transports que constitue la Porte de Versailles.

Au-delà des arguments repris dans les documents mis à disposition pour l'enquête publique, j'ai donc souhaité ainsi vous faire part de quelques éléments de réflexions personnelles qui me font vous écrire.

Espérant ainsi avoir retenu toute votre attention dans l'avis final que vous pourrez porter à la suite de cette enquête.

Commentaires et avis technique de la Ville

253-1 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet.qui conforte les éléments développés dans les fiches thématiques 1, 3 et 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 254
M. Carnelo PICCIOTTO : 95 rue Marcadet - 75018 Paris

254- 1 : déclare « la présence d'un parc de stationnement supplémentaire risque d'évidence favoriser voire de maintenir la part de marché de l'automobile et d'aller à l'encontre des maigres efforts qui avaient été entrepris pour tenter de la réduire » ;

254-2 : indique « renseignements pris auprès du STIF, aucun nouveau service de transport public n'est prévu dans le quartier dans les prochaines années, la situation présente de saturation ne sera donc en aucun cas résolue.

254-3 : de ce fait, propose « TACITE, le prolongement du **T**ramway fer **A**ntony (Croix de Berny RER B) **C**lamart (Place du Garde) par **I**ssy vers la tour **T**riangle du Parc des **E**xpositions comme solution minimale » ;

254-4 : ajoute « le Clamart « Hôtel de Ville » visible sur la photographie affichée à la Mairie du 15ème , en d'autres termes il convient de faire cesser le terminus cul de sac et de faire entrer le transfert dans l'intra-muros par la rue de la Croix Nivert, rues Lecourbe, de Sèvres, du Four, St Jacques par le Boulevard St Germain, le terminus se situant devant la Tour de la Boucherie » ;

254-5 : complète « la Petite Ceinture Ferroviaire doit sortir de la torpeur dans laquelle elle a été progressivement maintenue ceci afin de lui faire retrouver une activité digne de ce nom depuis des décennies. Il est ubuesque d'envisager son avenir réduit à une allée verte. Il importe qu'un débat public ait lieu afin d'informer la population sur le bien-fondé de sa reprise en activité ferroviaire » ;

254-6 : estime « que doit s'inscrire dans le document d'urbanisme une restriction du stationnement, l'immeuble doit être construit sans parc de stationnement nouveau » ;

254-7 : demande « dans le sous-sol une micro station d'épuration, un centre de tri des déchets de l'édifice permettront la prise en compte de la problématique d'environnement de façon plus complète

254-8 : estime que « le périphérique peut et doit être démoli de l'échangeur du Bas Meudon à la Porte de la Plaine (tronçon aérien) afin de recoudre le tissu urbain de part et d'autre

254-9 : ajoute encore « le service ferroviaire, du RER C Bd Victor jusqu'au jardin Batignolles, Pont Cardinet SNCF, par le réemploi du chemin de fer de ceinture permettra la desserte meilleure de la commune des arrondissements de banlieue (du 12ème au 20ème en passant par le 16ème) tout en favorisant le report modal. La station de Vaugirard ceinture se trouve à 500 m de la construction neuve, la voie ferrée améliore considérablement l'accès de tout le département 75 sans avoir besoin de dépenser des milliards dans le métro automatique souterrain dit GPE ; 1 ligne de tram fer complémentaire traversant Issy/Boulogne par Billancourt et rejoignant la Porte d'Auteuil par l'Hôpital Ambroise Paré évitera la prolongation de M12 dans Issy, tout en augmentant la capacité du réseau ferré » ;

254-10 : considère que « les minibus automobiles manquent d'efficacité et de rendement ».

Commentaires et avis technique de la Ville

254-1 et 2 : cf. fiche thématique n° 5

254-2 : cf. fiche thématique n° 5

254-3 et 4 : la création ou la modification de transports en commun relève du STIF.

254-5 : cf. Fiche thématique n°5. L'avenir des voies de la Petite Ceinture est en cours d'analyse au sein des services de la Ville de Paris et de l'Agence Parisienne de l'Urbanisme (APUR) dans le cadre de la passation du prochain protocole avec RFF (celui en vigueur, datant de 2006 a été prolongé à titre provisoire en attendant les décisions), à venir en principe en 2012. Une conférence de consensus est prévue par la Mairie pour soumettre le projet de protocole à concertation. A ce stade, aucune option n'est exclue ni utilisation pour transports de passagers ou frêt, ni promenade, selon les tronçons.

254-6 : Il est juridiquement impossible, dans le contexte actuel, de plafonner le stationnement dans le PLU de Paris. En effet, cette possibilité n'est ouverte que lorsque le Plan de déplacements urbains régional (PDU, avec lequel les PLU doivent être compatibles) instaure lui-même ce plafonnement, ce qui n'est pas le cas du PDU d'Ile de France.
Stationnement prévu dans le projet : cf. fiche thématique n° 5.

254-7 : [illegible] la SCI Tour Triangle, la création d'une micro-station d'épuration ou d'un centre de tri de déchets n'est pas prévue sur le site même de Triangle.

La micro-station d'épuration est une solution de traitement et de recyclage des eaux usées domestiques (lavabos, douches, cuisines, etc…). Ce peut être donc une solution pertinente pour des bâtiments dont l'usage génère des volumes importants de ces eaux, tels que les immeubles de logements, mais pas pour un bâtiment d'activité tertiaire.

Les certifications environnementales HQE et BREEAM, auxquelles le Maître d'Ouvrage se soumettra, imposent une gestion vertueuse et durable de l'eau et des déchets. C'est l'objet des cibles « Gestion de l'eau » et « Gestion des déchets » du référentiel HQE et des thèmes « Eau » et « Déchets » du BREEAM.

Pour Triangle, un système de gestion des eaux sera mis en place de façon à réduire les consommations en eau potable par l'installation d'équipements spécifiques, tels des appareils hydro-économes ou des détecteurs de fuite. De plus, le projet pourra intégrer un système de récupération et de stockage des eaux de pluie en vue d'une réutilisation pour certains besoins des utilisateurs.

Les déchets pourront être valorisés via des filières d'enlèvement dont le choix sera déterminé après des études techniques, économiques et environnementales. Les dispositions architecturales devront permettre de réduire l'encombrement des déchets d'activité et de favoriser leur tri.
La conception des locaux déchets permettra d'optimiser l'ergonomie des locaux déchets de façon à faciliter les opérations de collecte et d'enlèvements.

254-8 : Ce point est hors sujet.

254-9 : Transports en commun : cf. fiche thématique n°5.

254-10 : Il est sans doute fait référence aux bus des lignes de « Traverses », pour lesquelles une concertation a eu lieu en 2011 en prévision de l'ouverture de la 5ème ligne, prévue en 2014 dans le XVème arrondissement. Les lignes de Traverses sont équipées de bus de 22 places, fonctionnant 7h30 à 20h30, à raison de 4 rotations par heure. Elles effectuent des dessertes en boucle, d'intérêt local, complétant les lignes RATP régulières, dans des secteurs peu desservis par ces lignes régulières, ou trop exigüs. Les 4 lignes en service semblent recueillir la satisfaction des usagers (800 à 1000 voyageurs par jour chacune en moyenne)

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions particulièrement détaillées apportées par la Ville et note les idées et l'imagination de l'intervenant en matière de transports, de circulation, de stationnement et de traitement des déchets. Il confirme que la démolition partielle et éventuelle du périphérique est hors du champ de cette enquête. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 4 et 5 ainsi qu'à sa remarque sous l'observation 3-6.

Observation n° 255
M. Gérard GUELAUD : sans adresse

255-1 : écrit « souhaite l'abandon du projet de la Tour Triangle pour l'insécurité que cela apporterait à ce quartier tranquille » ;

255-2 : pense « il serait plus judicieux de rénover le Parc des Expositions qui apporte certainement plus à la ville que cette tour ».

Commentaires et avis technique de la Ville

255-1 : une étude de sûreté et de sécurité publique sera jointe au dossier de permis de construire.

255-2 : cf. fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 4.

Observation n° 256
Nom « non lisible » : 1 rue Claude Matrat – 92130 Issy-les-Moulineaux

256-1 : écrit « les difficultés pour circuler sont de plus en plus grandes (2 voies pour sortir de Paris) » ;

256-2 : ajoute « la création de cette pyramide ne nous apportera que des difficultés supplémentaires, des bureaux et 4000 personnes de plus » ;

256-3 : conclut « La Défense serait plus appropriée à ce genre de structure que je trouve hideuse ».

Commentaires et avis technique de la Ville

256-1 : cf. fiche thématique n° 5

256-2 : cf. fiche thématique n° 1

256-3 : cf. fiche thématique n° 1 et 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note les inquiétude de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 5.

REGISTRE N°10 : 18 0BSERVATIONS

Observation n° 257
Sans Nom : sans adresse (habitante du 15ème)

257-1 : affirme « je suis pour la Tour Triangle. En effet, chaque époque a eu son expression architecturale. La Tour Triangle conçue par les architectes du « Nid d'Oiseau » des Jeux Olympiques en Chine, fait partie de ce mouvement du 21ème siècle » ;

257-2 : ajoute « le 15ème n'a point un caractère urbain ou architectural aussi marqué et donc à protéger comme le centre de Paris » ;

257-3 : conclut « quelle régression intellectuelle si le projet venait à être interdit ».

Commentaires et avis technique de la Ville

257-1 à 3 : la Ville prend acte de cet avis favorable au projet du fait de sa localisation dans un arrondissement non central de Paris

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'approbation au projet de cette observation.

Observation n° 258
M. Olivier RIGAUD : Vice-président de l'association « JEUNES PARISIENS DE PARIS », chez M. Philippe PRINCE, Président, 5 rue de l'Harmonie – 75015 Paris

Voir A2 au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 259
Mme Véronique MERZ : 31 rue F. Lepelletier - 92130 Issy-les-Moulineaux

259-1 : s'oppose « à la construction de la Tour Triangle sur une partie du Parc des Expositions » ;

259-2 : explique « la création d'une tour destinée à des bureaux n'est pas d'actualité lorsque l'on voit fleurir des panneaux de location de bureaux déjà existants » ;

259-3 : pense « s'il faut transformer ce parc pour donner au 15ème arrondissement de Paris une image positive et tournée vers l'avenir, il serait bon de tenir compte des besoins et arguments avancés par les exploitants et ce, malgré les nuisances que ces travaux pourraient occasionnés : hôtel de niveau international, Centre de Congrès doté de grandes salles de réunion » ;

259-4 : conclut « pourquoi pas un grand jardin aux essences d'arbres multiples qui représenterait là un apport réel et apprécié à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

259-2 : cf. fiche thématique n° 1

259-3 : cf. fiche thématique n° 2

259-4 : La Ville prend acte de cette proposition. Le jardin fera l'objet d'une concertation spécifique.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 260
Courrier de M. Eric BASSI : 80 rue des Morillons - 75015 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, remis lors de la permanence du 20 décembre 2011

Voir J au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 261
Christine NEDELEC : sans adresse (Association SOS Paris)

261-1 : écrit « cette dérogation au plafond des hauteurs ne pourrait être justifiée que si elle servait l'intérêt général or la Tour Triangle est une pure opération financière de la société Unibail » ;

261-2 : considère « la Tour Triangle n'apporte rien au Parc des expositions de la Porte de Versailles, elle est même nuisible à son développement (réduction de sa superficie, blocage des possibilités de réaménagement, afflux de personnes et problèmes de circulation) » ;

261-3 : déclare « la procédure utilisée, la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas adaptée car elle soustrait le Maire de Paris à l'obligation de consulter les communes voisines » ;

261-4 : affirme « la Tour Triangle, pas plus que les autres tours, ne parviendra à respecter le Grenelle II de l'environnement limitant à 50 kWhep/mVan la consommation d'énergie primaire » ;

261-5 : conclut « cette tour va irréversiblement abîmer la physionomie de la capitale et son horizon … Il n'est pas de l'intérêt général de défigurer Paris ».

Commentaires et avis technique de la Ville

261-1 : cf. fiche thématique n° 1

261-2 : cf. fiche thématique n° 2 et fiche thématique n° 5

261-3 : cf. fiche thématique n° 1

261-4 : cf. fiche thématique n° 4

261-5 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2, 4 et 5.

Observation n° 262
Mme Gabrielle NEDELEC: sans adresse (Association SOS Paris)

262-1 : écrit « j'aime Paris et rêve que cette ville conserve son harmonie merveilleuse ».

Commentaires et avis technique de la Ville

262-1 : pas de commentaire technique de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 263
Mme Françoise NICAISE : sans adresse (Association SOS Paris)

263-1 : écrit « contre la Tour Triangle d'intérêt privé - contre la révision du PLU car ce projet va contre l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

263-1 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes.

Observation n° 264
Mme Pauline MORINEAU : sans adresse (Association SOS Paris)

264-1 : écrit « je vous remercie de prendre en compte les avis défavorables contre ce projet qui va à l'encontre de l'intérêt public en mettant en péril l'avenir du Parc des Expositions ».

Commentaires et avis technique de la Ville

264-1 : cf. fiche thématique n° 1 et fiche thématique n° 2

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 2.

Observation n° 265
Geneviève « Non illisible » : sans adresse (Association SOS Paris)

265-1 écrit « en tant que Fondatrice de SOS Paris, je vous remercie de prendre en compte nos arguments contre ce projet qui dénaturerait le paysage parisien ».

Commentaires et avis technique de la Ville

265-1 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1 et 3.

Observation n° 266
Mme Anna TERZIAN : 123bis Bd Rodin - 92130 Issy-les-Moulineaux

266-1 : écrit « opposition totale à ce projet monstrueux : esthétiquement, économiquement, socialement et enfin et surtout démocratiquement » ;

266-2 : se déclare « révoltée du fait que les Isséens n'ont pas été consultés … , notamment, pour les problèmes de circulation » ;

266-3 : ajoute « en tant que citoyenne je suis stupéfaite d'un tel projet à une époque de grande crise économique (des milliers de mètres carrés de bureaux vides à Issy-les-Moulineaux).

Commentaires et avis technique de la Ville

266-1 : se reporter aux fiches thématiques n°1, 3 et 6

266-2 : cf. fiche thématique n° 5 et fiche thématique n° 6

266-3 : cf. fiche thématique n° 1 + la remarque concernant le contexte économique ne parait pas pertinente puisqu'il s'agit d'un projet privé et non d'un investissement public

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3, 5 et 6.

Observation n° 267
« Nom illisible » : boulevard Victor – 75015 Paris

267-1 : écrit « le quartier est déjà très chargé, il y a des salons, des spectacles au Palais des Sports et avec l'arrivée de tous les militaires nous risquons « d'exploser » malgré le tram, le métro. Il n'y a pas suffisamment de parkings à la périphérie de la ville et nous ne pouvons pas certains jours circuler, même en vélo »

Commentaires et avis technique de la Ville

267-1 : cf. fiche thématique n° 5.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'inquiétude de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 2 et 5.

Observation n° 268
M. Claude VILLANOVA : rue Saint Saëns -75015 Paris

268-1 : déclare « la circulation difficile : 5 à 6000 personnes en plus travaillant dans la tour, sans compter les militaires qui doivent s'installer à Balard, le quartier deviendra insupportable à ses habitants » ;

268-2 :signale « l'hôpital Georges Pompidou est déjà inaccessible lors de certains salons, qu'en sera-t-il ? » ;

268-3 : estime « il faut cesser de construire des tours ne respectant pas la limite de 50 kwhep/m2/an (en énergie primaire) » ;

268-4 : ajoute « coût écologique, les oiseaux se heurtent contre les parois de verre... »

268-5 : signale « saturation des conduits d'eau, déjà lors de pluies importantes la moitié des caves du quartier sont inondées » ;

268-6 : s'interroge « cette tour partage en deux le parc des expositions, elle supprime un grand hall et augmente la difficulté de circulation pour les visiteurs. N'est-ce pas la fin du parc qui sera amené à fermer à moyen terme. Il n'y a plus dans la tour ni le centre de congrès, ni d'hôtel, prévus au départ du projet » ;

268-7 : affirme « cette tour mettra le quartier dans l'ombre environ 2h30 par jour » ;

268-8 : ajoute « pas de consultation des habitants d'Issy-les-Moulineaux, de Vanves;

268-9 : la tour supprime la vue sur Paris et engorgera toutes les communes voisines »

268-10 : conclut « la tour Triangle est contraire à l'intérêt général ».

Commentaires et avis technique de la Ville

268-1 : cf. fiche thématique n° 5

268-2 : cf. fiche thématique n°5

268-3, 5 et 7 : cf. fiche thématique n° 4.

268-4 : Oiseaux et parois de verre : C'est un sujet qui sera traité de façon plus détaillée dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de Permis de Construire qui devra être déposé par la SCI Tour Triangle.
Néanmoins, cette dernière indique que les caractéristiques volumétriques et géométriques du projet envisagé limiteront les risques de collision.

268-6 : cf. fiche thématique n° 2

268-8 : cf. fiche thématique n° 6

268-9 : cf. fiche thématique n° 3

268-10 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous les 6 thèmes et à celle sous l'observations 31-4, ainsi qu'à l'étude du CSTB sur les ombres portées en annexe à ce rapport.

Observation n° 269
Nom illisible : rue Lecourbe - 75015 Paris

269-1 : écrit « je désapprouve totalement ce projet Tour Triangle, je suis handicapé et les déplacements sont déjà très difficiles lors des Salons. Attendons l'arrivée des militaires qui vont déjà augmenter considérablement la population journalière du quartier ».

Commentaires et avis technique de la Ville

269-1 : tous les aménagements de l'espace public tendront au contraire à une mise en conformité totale avec la réglementation PMR + cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous le thème 5.

Observation n° 270/271
R. VOISEMBERT : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux

270-1 : indique « nous n'avons hélas pas été consultés !! Je suis habitante d'Issy » ;

270-2 : explique « cet apport de personnes qui viendraient travailler dans le quartier et dans le projet « Tour Triangle » vont saturer le quartier aujourd'hui déjà très chargé » ;

270-3 : ajoute « les ambulances et les pompiers ne peuvent accéder à Hôpital Georges Pompidou sans passer par la voie du Tramway » ;

270-4 : signale « les eaux en cas de pluie ne sont plus absorbées par le tout à l'égout. Cette tour de béton ne ferait que détériorer la qualité de vie du quartier » ;

270-5 : écrit « il semblerait que ce projet ne réponde qu'à des intérêts financiers et de rentabilité. Paris se vide de ses habitants et de ses familles au détriment des bureaux. Qu'en restera-t-il si nous la transformons en cité dortoir » ;

270-6 : conclut « ce projet n'est pas d'utilité publique, préservons ce Paris de quartier que nous aimons tous ».

Commentaires et avis technique de la Ville

270-1 : cf. fiche thématique n° 6 + réponse à l'observation 5-2

270-2 : cf. fiche thématique n° 5

270-3 : cf. fiche thématique n° 5

270-4 : cf. fiche thématique n° 4

270-5 et 6 : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note l'opposition au projet de l'intervenant. Il recommande de se reporter à son analyse sous thèmes 1, 4, 5 et 6, ainsi qu'à celle sous l'observations 31-4.

Observation n° 272
Mme DENISSELLE : boulevard Victor - 75015 Paris

272-1 : écrit « cette tour défigurerait complètement le quartier, le Boulevard des Maréchaux avec ces beaux immeubles anciens » ;

272-2 : ajoute « il apporte trop de personnes nous empêchant, nous, habitants du quartier de vivre paisiblement » ;

272-3 : demande « pourquoi ne pas se limiter à une hauteur raisonnable et construire en harmonie avec la Ville de Paris » ;

272-4 : conclut « notre quartier serait défiguré et ferait fuir tous les habitants. J'habite depuis 60 ans dans le quartier. Merci de le préserver ».

Commentaires et avis technique de la Ville

272-1 et 4 : cf. fiche thématique n° 3

272-2 : cf. fiche thématique n° 1 et 5

272-3 :
« Limitation en hauteur » : Cette proposition ne permettrait pas le programme souhaité par le maître d'ouvrage et donc conduirait à densifier les deux parcelles (celle de Triangle et celle du jardin) sans dégager de nouvel espace vert .
« construire en harmonie » : cf. fiche thématique n° 3

272-4 : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la Ville et note l'opposition au projet de l'intervenante. Il recommande de se reporter à son analyse sous les thèmes 1, 3 et 5.

Observation n° 273
Courrier de M. Patrice MAIRE : Président de l'association Monts 14,79 rue Daguerre – 75014 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 18 décembre 2011

Voir C3 au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

Observation n° 274

Sans nom ni adresse

274-1 rapport de 13 pages intitulé « Observations sur l'adéquation de la révision du PLU proposée, aux objectifs approuvés (cf. annexe n° 2) de la délibération (2009 DU 196) engageant cette procédure et propositions de recommandations ou réserves de nature à l'améliorer ».

Voir M au chapitre IV.3.2 : « Observations et réponses spécifiques.

IV.3.2 : Observations et réponses spécifiques (numérotation de A à O)

A- Observations de l'association « JEUNES PARISIENS DE PARIS »,

1- M. Olivier RIGAUD : Vice-président de l'association « JEUNES PARISIENS DE PARIS », chez M. Philippe PRINCE, Président, 5 rue de l'Harmonie – 75015 Paris
(cf. observations n° 83, registre n°3)

Selon la délibération 2009 DU 196 du Conseil de Paris, l'opération Triangle présente un intérêt général

« Considérant que le projet Triangle permettra de favoriser le développent de l'activité économique en accueillant environ 5.000 emplois sur un pôle desservi par les transports en commun (métro, bus, deux lignes de tramway) »

Sur le plan international, le marché du tourisme d'affaires et des Foires Salons Congrès est fortement concurrentiel.

Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles est l'un des derniers parc de congrès-expositions situé dans une grande capitale mondiale.
Avec une fréquentation de 7 millions de visiteurs, l'activité principale du Parc des Expositions est l'activité de salons.

Afin de consolider sa place de leader, la Ville de Paris a mandaté la Société KPMG pour réaliser une mission d'Audit stratégique et technologique du contrat de délégation du service public du Parc des expositions de la Porte de Versailles conclu avec la Société VIPARIS pour une durée de 30 ans, ce contrat arrivant à échéance le 31 décembre 2026.

L'analyse comparative du Parc des Expositions de la Porte de Versailles avec ses principaux concurrents européens est l'objet du rapport de l'audit 2010 réalisé par KPMG.

Cette analyse prend en compte notamment « les installations immobilières et les fonctionnalités» et propose des préconisations en termes d'investissements immobiliers et techniques, de positionnement commercial et de business plans.

Dans le cadre de l'enquête publique relative à I' « opération Triangle », je note que le rapport d'audit réalisé en 2010 par la société KPMG n'est pas proposé au Public pour consultation dans les locaux de la Mairie de 15eme arrondissement, ni aucun autre document apportant des informations précises et réalisé par un organisme indépendant.

Or, dans la mesure où l' «opération Triangle» est une opération à financement privé, ce projet doit « présenter » un intérêt général manifeste pour la collectivité, sans quoi la procédure préalable de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (ou PLU) nécessaire à la construction de cet immeuble de bureaux de 180 mètres de haut (par conséquent, au-delà des 37 mètres prévus au PLU en vigueur), ne serait pas valable.

Les informations mentionnées dans le rapport d'audit 2010 KPMG semblent particulièrement importantes :
Ce rapport indique en page 17 : « Paris occupe la première place européenne en matière d'accueil de salons internationaux sur tous les critères : le nombre de salons, la superficie nette de salons accueillis, le nombre d'exposants et le nombre de visiteurs.
Par ailleurs, ce rapport indique en page 19 à propos des principales évolutions à l'échelle européenne : « les salles de grande capacité sont de plus en plus nombreuses sur le marché. En effet, le nombre de salles pouvant accueillir entre 1000 et 3000 personnes a été multiplié par cinq entre 1995 et 2007... les clients sont plus exigeants dans leur choix de destination (rapport qualité-prix, environnement socio-économique, sécurité, qualité de l'hébergement...) la tendance s'oriente essentiellement vers un parc en centre-ville, facilement accessible et à proximité d'une offre hôtelière haut de gamme et de grande capacité... le nombre de participants augmente chaque année... le budget moyen des entreprises diminue... Cette même étude mentionne en page 31, les faiblesses de l'équipement : « vieillissements de certains halls qui sont qualifiés d'obsolètes (comparés à Villepinte par exemple)... le hall 7 est « vétusté » et trop sombre « puisqu'il n'y a pas assez d'ouvertures vers

l'extérieur »... les poteaux des halls qui n'ont pas été rénovés rendent difficiles l'aménagement des espaces aussi bien pour les organisateurs que pour les exposants ».
Enfin, l'absence de Palais de congrès pénalise ce site parisien qui n'apparaît pas comme une « destination complète ». Enfin, en page 44, on peut relever :
« ... un produit vieillissant par rapport aux autres sites européens et donc plus complexe à commercialiser... des contraintes techniques... des espaces dont la qualité n'est pas homogène... un site peu adapté à la réalisation de congrès.

Selon KPMG : « pour conserver son avance concurrentielle en France et en Europe, le site devra renforcer son offre pour capter, en plus de la demande existante, une nouvelle clientèle... l'objectif est désormais d'attirer une population internationale permettant des retombées économiques plus conséquentes. **Cet apport d'Equipement impliquera la création de capacités hôtelières suffisantes à proximité immédiate pour répondre aux attentes des congressistes... il est aujourd'hui indispensable de disposer d'espaces multiples et modulables (amphithéâtres, salles plénières, salles de réunions et espaces d'expositions).**

Ces préconisations rejoignent celles réalisées également par KPMG dans son Etude Industrie Hôtellerie Française 2009 où l'on note : « il est indispensable de prévoir une bonne accessibilité aéroportuaire, ferroviaire et routière... des équipements alliant fonctionnalité, polyvalence et convivialité. Il est indispensable de disposer d'espaces multiples et modulables... des infrastructures d'hébergements conséquentes en moyen et haut de gamme ».

A présent, mes observations :

L' « opération Triangle » ne prévoit plus la réalisation d'un hôtel de standing, ni celle d'un centre de congrès et de convention d'entreprise, ni de grandes salles de réunion, options pourtant prévues dans le projet initial.
Cette opération immobilière ne répond donc pas aux besoins formulés initialement par les exploitants du Parc, ni aux préconisations KPMG.

Cette tour va couper le Parcs des Expositions en deux zones bien distinctes, ce qui ne manquera pas de compliquer son fonctionnement, voire, ne manquera pas de nuire au développement futur du Parc, car celui-ci devra tenir compte alors, de la présence des contraintes urbanistiques liées à la présence de cette tour de bureaux construite en plein milieu du site.

Cette tour va amputer le Parc des Exposition de 7000 m², plus précisément au niveau du Hall n°l qui offre une surface importante sans poteaux, contrairement au Hall n°7 par exemple.
Or, selon l'audit KPMG, les salons les plus générateurs de recettes restent les salons grand public, notamment le Mondial de l'Automobile, la Foire de Paris, le Salon de l'Agriculture.
Par ailleurs, lors des salons en question, les exposants se plaignent du manque de place et le Parc des Expositions ne peut pas faire face à toutes les demandes.
Par conséquent, la réalisation de cette tour de bureaux et la perte de 7000 m² ne peut qu'aggraver ce manque de place.

Par ailleurs, le secteur Porte de Versailles est paralysé les jours de salons (plus de 60 jours par an), au, point de décourager certains candidats exposants.

L'afflux de 5000 salariés dans la tour Triangle et les 9000 (5000 et 4000) nouveaux salariés relatifs à I' « opération Balard » ne peut que majorer le phénomène de saturation, les solutions de transport en commun actuelles étant insuffisantes les jours en question et les marges de progrès non démontrées à ce jour. Pour exemple, l'acheminement de malades vers l'Hôpital Georges Pompidou s'avère déjà très difficile les jours de salons, des rapports de Pompiers en faisant état. En cas d'incendie, quels plans d'actions seront mis en place pour permettre au Pompiers de passer malgré tout….

Tous ces facteurs démontrent que la réalisation de la Tour Triangle risque de fragiliser le développement économique du Parc des Expositions, et peut-être à terme, provoquer le transfert de salons sur le site de Villepinte, ce qui serait préjudiciable :
- aux Parisiens très attachés au Mondial de l'Automobile, à la Foire de Paris, au Salon de l'Agriculture,
- à la Ville de Paris, pour qui ces salons remplissent indéniablement une fonction d'intérêt général.

Manifestement, la réalisation de la Tour Triangle, tour de bureaux de 180 mètres de haut, ne va bénéficier qu'à Unibail-Rodamco et non au développement économique du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

C'est pourquoi, je mets en doute l'intérêt général d'une telle opération et conteste le choix de révision simplifiée du PLU pour réaliser cette opération privée sans intérêt général manifeste que ce soit pour la clientèle du Parc des Expositions, ou pour les Parisiens.

Fait à Paris, samedi 10 décembre 2011

Commentaires et avis technique de la Ville

L'intervenant considère à tort que le Parc des expositions serait lésé par l'opération Triangle. Or le gestionnaire actuel du Parc des expositions a indiqué à plusieurs reprises que non seulement l'opération Triangle n'avait pas d'impact négatif sur l'activité du Parc d'exposition, mais qu'elle aurait même des retombées positives compte tenu de son architecture emblématique.

L'étude KPMG citée concerne la modernisation du Parc des expositions. Sa présence dans le rapport d'enquête ne s'imposait pas.

Suite aux questions posées par l'intervenant la Ville apporte les éléments suivants.

- Rapport d'audit KPMG « Analyse comparative du Parc des Expositions de la Porte de Versailles / principaux concurrents européens ».
Réalisée par KPMG à la demande de la Ville de Paris ; il indique que le Parc des expositions de la Porte de Versailles, avec plus de 220.000 m² de surfaces d'expositions, se situe dans la catégorie des grands parcs européens, aptes à accueillir des événements d'envergure internationale. Le pavillon 1 présente des dimensions exceptionnelles dans sa travée centrale (26 m de hauteur sans poteaux), qui n'est pas impactée par Triangle. S'il est exact que certains emplacements et certains pavillons sont davantage demandés que d'autres par les organisateurs de salons, aucun événement n'occupe la totalité du Parc. L'audit KPMG souligne que la situation de la Porte de Versailles, au cœur de la métropole parisienne, constitue un élément essentiel d'attractivité du site, tant pour les exposants que pour les visiteurs. Cet avantage compétitif lié à la localisation, qui implique également des contraintes de fonctionnement, ne sera pas remis en cause pas la construction de Triangle. L'audit signale en revanche une évolution des attentes des organisateurs, qui souhaitent des équipements plus polyvalents, leur permettant de combiner des activités de congrès et d'expositions.

- Centre de congrès : Les activités congrès et expositions génèrent des besoins de surfaces d'un seul tenant, avec un minimum d'éléments structurels (poteaux), flexibles et modulables. Par ailleurs, on constate que ces deux activités de Congrès et d'Exposition cohabitent efficacement dès lors qu'elles sont situées en un seul et même lieu, permettant des synergies de flux et donc, de fréquentation. L'étude de l'ensemble immobilier mixte Palais des Congrès/Hôtel Concorde Lafayette de la Porte Maillot (17e) est instructive à cet égard : on peut remarquer que les salles de congrès attachées à l'hôtel ne sont pas intégrées à ce dernier, en raison des contraintes structurelles et du classement en Immeuble de Grande Hauteur (IGH) qui génère d'importantes contraintes de sécurité incendie. Ces salles font partie intégrante du Palais des Congrès et sont indépendantes de l'hôtel en termes d'exploitation. Cette configuration permet de mutualiser les deux activités en un seul lieu et créer les synergies vertueuses évoquées ci-avant. Si des salles de congrès étaient aménagées dans Triangle, hors du périmètre du Parc, et donc indépendamment des surfaces d'exposition, elles perdraient une partie de leur efficacité fonctionnelle et commerciale.
Par ailleurs, pour ces activités (de types L et T), la réglementation sécurité incendie se base sur un taux d'occupation 10 fois plus élevé que pour les bureaux (de type W). Toutes les caractéristiques de ces surfaces doivent ainsi être prévues et dimensionnées pour accueillir la capacité maximale théorique d'occupants. Par exemple, si de telles surfaces devaient être aménagées en étages, lesdits étages devraient être équipés de multiples cages d'escalier reliées entre elles par des couloirs protégés du feu, ce qui constituerait des contraintes structurantes incompatibles avec les besoins de flexibilité et de modularité propres à ces espaces de congrès.
Le socle de Triangle ne peut non plus y répondre efficacement. C'est d'abord à sa base que doivent être aménagées les différentes composantes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (aire de livraison, PC sécurité, couloirs logistiques et d'évacuation, halls d'accueil...), constituant déjà la majeure partie de sa surface, complété par le programme de commerces qui renforce l'insertion urbaine de Triangle, ainsi que l'équipement dédié à la petite enfance et l'atrium. Enfin, c'est à sa base que l'ensemble des charges dues au

poids du bâtiment se reportent, donc que les éléments structurels (noyaux et poteaux) sont les plus importants et donc les moins propices à des aménagements modulables.

- Hôtel : La cohabitation d'un hôtel et de bureaux pose des difficultés du fait de la morphologie de la parcelle : cf. fiche thématique n°2. Compte tenu des contraintes indiquées, notamment la multiplication des circulations verticales exigées pour répondre aux questions réglementaires de sécurité incendie, la seule option envisageable pour intégrer une offre hôtelière dans Triangle aurait été de l'aménager dans ses étages les plus bas. Un tel choix aurait nécessité de nouveaux accès et des circulations intérieures supplémentaires, engendrant ainsi des conflits d'usage avec l'atrium, les surfaces commerciales et l'équipement dédié à la petite enfance situés au rez-de-chaussée. Cela remettrait en cause partiellement ou dans sa totalité l'organisation et la programmation du rez-de-chaussée. Le porteur de projet apporte des précisions complémentaires sur l'abandon de l'hôtel au sein de Triangle : cf. « Eléments complémentaires Hôtel et Triangle – 29 février 2012 » en annexe.

De plus, la délibération du Conseil de Paris de juillet 2011, concernant le renouvellement du contrat de concession du Parc des expositions, prévoit la création d'un centre de congrès sur l'emprise du Parc des expositions. La question d'un renforcement de l'offre hôtelière de proximité, pour accompagner cette évolution fonctionnelle du Parc, est à l'étude : cf. fiche thématique n° 2

En complément :

- « coupure du parc des expositions en deux zones » : cf. fiche thématique n° 2
- Réduction du Hall 1 : cf. fiche thématique n° 2
- Impact des jours de salons sur la circulation : cf. fiche thématique n° 5
- Coexistence de plusieurs projets : cf. fiche thématique n° 5 et réponse à l'observation n°65-4
- Hôpital Georges Pompidou : cf. fiche thématique n° 5
- Transfert de salons à Villepinte : cf. réponse à l'observation n° 214-1
- intérêt général : cf. fiche thématique n° 1

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de l'Association et de la réponse de la Ville de Paris.

Il note la position de l'Association sur le projet de révision donc sur l'opération Triangle :
- mise en doute de l'intérêt général
- fragilisation du développement économique du Parc des Expositions (raison principale : amputation de 7000 m² selon l'Association)
- l'aggravation prévisible de la saturation des transports.

Le commissaire enquêteur note que la Ville et l'Association n'ont pas la même interprétation des préconisations de l'étude KPMG citée. Il tient a préciser, que ce rapport, sous copyright ©, qui concerne la modernisation du parc, a été cité (et donc connu) par de nombreux intervenants. Je confirme les parties utilisées par l'Association, qui sont extraites de document étape 2 « analyse comparative … avec les principaux concurrents». Ce rapport comporte 2 autres étapes : étape 1 « un audit de la délégation actuelle » et une étape 3 avec 4 scénarios « des préconisations en termes d'investissements immobiliers et techniques, de positionnement commercial et de business plans »

La présence de cette étude dans le dossier d'enquête ne s'imposait pas. Cependant, compte tenu du renvoi permanent à cet audit, je décide d'inclure, dans les pièces jointes de ce rapport, une synthèse effectuée par la Ville, intitulée « Parc des expositions de la Porte de Versailles – Synthèse du rapport de KPMG sur l'état des lieux du Parc » ***(pièce jointe n°13)***.

L'analyse du commissaire enquêteur sur les questions soulevées est exprimée sous les thèmes 1, 2 et 5.

*
* *

2- M. Olivier RIGAUD : Vice-président de l'association « JEUNES PARISIENS DE PARIS », chez M. Philippe PRINCE, Président, 5 rue de l'Harmonie – 75015 Paris
(cf. observations n° 258, registre n°10)

Tour Triangle - enquête publique du 17 novembre au 20 décembre 2011
Selon la délibération 2009 DU 196 du Conseil de Paris, l'opération Triangle présente un intérêt général

« Considérant que le projet Triangle permettra de favoriser le développent de l'activité économique en accueillant environ 5.000 emplois sur un pôle desservi par les transports en commun (métro, bus, deux lignes de tramway) »...

Comme je l'ai annoncé dans ma contribution du 10 décembre 2011, le projet actuel « Tour Triangle » est complètement « dénaturé » par rapport au projet initial, dans la mesure où notamment, il ne prévoit plus aujourd'hui la construction d'un hôtel, ni celle d'un Centre de Congrès, éléments clés permettant de justifier l'intérêt général et par conséquent, le choix d'une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris.

Cette construction à venir devant couper en deux le Parc des Expositions et se traduisant par la suppression d'une superficie de 7.000 m2 au sol au détriment des exposants, risque au contraire, de fragiliser l'essor économique de ce Parc dont le succès et la pérennité financière repose principalement sur la tenue de grands salons (Foire de Paris, Salon de l'Automobile, Salon de l'Agriculture), selon l'audit KPMG réalisé à la demande de la Ville de Paris.
Ce projet va donc à l'encontre de l'intérêt général, le Parc des Expositions ayant par l'accueil de grands salons dans la Capitale, une vocation d'intérêt général, pour les Parisiens, les habitants des communes voisines et les touristes.

J'attire votre attention sur *3* autres points du dossier qui m'apparaissent des plus préoccupants :

1°/ Sens du partenariat CCIP et Unibail-Rodamco/Viparis

Dans la mesure où la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (ou CCIP) s'est associée avec les sociétés Unibail-Rodamco et Viparis, pour l'exploitation commerciale du Parc des Expositions, je ne comprends pas pourquoi la CCIP reste actionnaire du projet Tour Triangle qui n'abritera que des bureaux privés à usage d'une entreprise privée.

Par ailleurs, ce partenariat avec la CCIP démontre également que le projet Triangle devrait être au service du Parc des Expositions, ce qui n'est plus le cas à présent dans la mesure où il ne s'agit plus que d'une opération immobilière classique de bureaux.

2°/ Légitimité de la procédure simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris (ou PLU) et enquête environnementale au sens de la Directive européenne

A/ Choix erroné de la procédure simplifiée du Plan Local de Paris (ou PLU)

Le **« GRIDAUH »,** étude juridique bien connue et que l'on retrouve facilement sur Internet, définit en page 65, le cahier des charges à respecter pour justifier d'une modification simplifiée du PLU :
- 1 seul bâtiment
- 1 seule opération privée
- 1 intérêt général (à l'appréciation du Juge)

Or, le projet Tour Triangle prévoit deux opérations concomitantes et distinctes :
- la construction d'une tour de bureaux de 180 mètres de haut (opération privée)
- la création d'un jardin public sur une zone classée UGS au PLU actuel (opération publique)

De surcroît, ces deux opérations n'ont pas de cause à effet : on pourrait très bien créer le jardin public sans créer la Tour Triangle et réciproquement. A ce titre, la réalisation du jardin public ne peut pas octroyer un intérêt général à la Tour Triangle.

Enfin, ces deux opérations urbaines ont des maîtres d'ouvrage différents :
- d'un côté, la SCI Tour Triangle pour la Tour,

- et de l'autre, la Ville de Paris pour le jardin public.

De plus, les périmètres de ces deux opérations sont disjoints (absence de continuité géographique).

L'ensemble des éléments ci-dessus démontre donc que nous sommes bien en présence de 2 opérations distinctes impliquant DEUX procédures de révision simplifiée du PLU séparées.

Par conséquent, le choix d'une révision simplifiée du PLU n'est pas adapté : une telle opération si elle devait se faire, justifie une révision globale du PLU de Paris.

B/ Légitimité de l'enquête publique compte tenu de l'absence d'enquête environnementale au sens de la Directive européenne

Le projet Tour Triangle prévoit la construction d'un immeuble de 180 mètres de haut en lieu et place du Hall n°l du Parc des Expositions.

La lecture de l'étude fait par le GRIDAUH concernant les révisions mineures au sens de la Directive européenne laisse à penser que l'Opération Tour Triangle n'est pas une opération mineure.

En conséquence, une enquête environnementale au sens de la Directive européenne aurait dû être réalisée et jointe au dossier d'enquête publique accessible au Public, ce qui n'est pas le cas.

La procédure actuelle est donc illégale et doit être annulée.

Je vous remercie pour votre attention.

Fait à Paris, mardi 20 décembre 2011.

Commentaires et avis technique de la Ville

- 1°Sens du partenariat CCIP - intérêt de la CCIP à être actionnaire de la SCI Tour Triangle :

Le rôle de la CCIP est notamment d'accompagner le développement d'entreprises à Paris. Sa présence dans la maîtrise d'ouvrage du projet Triangle, d'intérêt général, est un gage de sérieux. Sa présence s'explique aussi par le fait que le projet Triangle a pour effet de dynamiser le Parc des expositions grâce à la présence de bureaux d'envergure internationale mais également de commerces qui se développeront en lien avec les besoins du quartier et ceux du Parc des expositions.

- 2° Légitimité de la procédure simplifiée du PLU et enquête environnementale :

Contrairement à ce que soutient l'intervenant, la révision simplifiée n'est pas limitée à un seul bâtiment ou une seule opération privée et le recours à la révision générale du PLU n'était pas obligatoire.

En effet, le code de l'urbanisme n'impose nullement que la révision simplifiée ne porte que sur un objet unique lorsque l'on se situe dans le cadre d'une opération. L'intervenant procède également à une lecture erronée du texte lorsqu'il avance que l'opération doit être soit publique, soit privée. Au contraire, le code vient dire que le caractère public ou privé importe peu dès lors que l'opération présente un intérêt général, sans restreindre les conditions de la réalisation de celle-ci.

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme indique que : « Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut à l'initiative (…) du Maire être effectuée selon une procédure simplifiée. »

La volonté de la Ville dans ce secteur très fréquenté est d'ouvrir le plus possible les espaces libres au public. Avec l'opération Triangle, l'occasion se présente d'optimiser les emprises constructibles, avec en contrepartie un espace unitaire qualitatif très ouvert sur le quartier et le parc des Expositions. L'esprit de l'opération consiste à redonner un accès public à l'ensemble des rez-de-chaussée (halls, commerces, équipements, atrium) et des espaces libres de plain-pied avec la rue, conformément à la politique générale de requalification des espaces publics parisiens.

Le projet Triangle et le projet de jardin sont donc intrinsèquement liés même s'ils ne concernent pas une même parcelle

De plus, le verdissement des surfaces en plein air fait également partie de cette volonté, lorsque cela est possible, en contribuant à l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des habitants, des personnes qui fréquentent le Parc des expositions et de celles qui y travaillent.
Le choix de la révision simplifiée était donc adapté.

Enfin, les documents soumis à enquête ont bien présenté une opération globale. Ainsi, la pièce n°03 du dossier d'enquête intitulée Notice de présentation de l'opération Triangle inclut la présentation du projet Triangle et du jardin public. De plus, le rapport de présentation de la révision simplifiée (pièce n°04 du dossier d'enquête) précise en page 14 que « L'opération Triangle comporte la réalisation du projet Triangle ainsi que la réalisation d'un jardin public ». Dans la suite du paragraphe, les deux volets de l'opération sont ensuite présentés succinctement.

En complément et sur l'absence d'obligation de recourir à la révision générale, la Ville renvoie à la fiche thématique n° 1.

- Enquête environnementale : L'intervenant se base sur le rapport du GRIDAUH pour déduire que la présente révision simplifiée aurait dû faire l'objet d'une évaluation environnementale. Toutefois, il se méprend sur les cas dans lesquels une évaluation environnementale des documents d'urbanisme est obligatoire.

D'une part, le GRIDAUH ne traite pas de cas analogues à la présente révision simplifiée et d'autre part, les conditions de mise en œuvre de la directive 2001/42 CE ne sont pas réunies dès lors que la présente procédure constitue une modification mineure au sens de ce texte.
En outre, au regard du droit interne, l'évaluation environnementale ne s'imposait pas non plus. En effet, l'article R121-16 du code de l'urbanisme exclut du champ d'application de l'évaluation environnementale les révisions simplifiées de PLU. L'article R.121-16 prévoit deux exceptions à cette exclusion mais l'opération Triangle n'est pas concernée par ces exceptions.

Ainsi, le projet de révision simplifiée n'était pas soumis à l'obligation de réalisation d'une évaluation environnementale d'autant que, comme l'exige le code de l'urbanisme, son rapport de présentation comprend, une évaluation de ses incidences sur l'environnement (p.28 du rapport de présentation).
En complément :

- Hôtel et centre de congrès : cf. fiche thématique n° 2 + réponse à observation n°83
- « coupure du parc des expositions en deux zones » : cf. fiche thématique n° 2
- Réduction du Hall 1 : cf. fiche thématique n° 2
- intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
- transports : cf. fiche thématique n° 5

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de l'Association et de la réponse de la Ville de Paris.

Il constate un désaccord profond sur la procédure de révision simplifiée utilisée.

L'analyse du commissaire enquêteur sur ce point est exprimée sous le thème 1.

*
* *

B- Observations de l'ACTEVI (association Isséenne de défense de l'environnement)
(cf. observations n° 198, registre n°8)

M. J.M. BRISON : 2 rue André Chenier - 92130 Issy-les-Moulineaux

198-1 : décline sa qualité : Président d'ACTEVI (association Isséenne de défense de l'environnement)

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU EN VUE DE LA REALISATION DE LA TOUR TRIANGLE (PARIS XVème)

Au début, le projet paraissait attrayant, avec une pépinière d'entreprises, une salle des congrès, etc... Aujourd'hui, il n'y a plus rien de tout cela. Seuls les bureaux subsistent !

En regardant le premier projet, j'ai pensé que le parc des expositions avait besoin d'un relooking et que la tour triangle serait une opportunité faisant partie d'un projet d'urbanisme global, comprenant la réhabilitation du parc des expositions.

Mais il n'en est rien ! il ne s'agit que de faire la promotion des architectes, du promoteur Unibail et de marquer l'empreinte d'un mandat électoral.

Et les habitants sont toujours laissés pour compte. Nous subissons à Issy- les-Moulineaux le même cas de figure : une révision simplifiée du PLU, où le COS est occulté, les hauteurs initiales supprimées pour faire passer une «sans limitation de hauteur » !!!

Les réunions auxquelles j'ai participé sont pour la bonne forme, l'enquête publique ne servira pas à grand-chose et le commissaire enquêteur, comme à l'accoutumée donnera un avis favorable, ajoutant le cas échéant quelques petites réserves insignifiantes qui seront vite levées... !

Voilà ce que l'on appelle la démocratie participative et l'écoute des citoyens : ce n'est que pour la bonne forme. Les pratiques de nos édiles sont monarchiques car ils pensent tous avoir un « blanc seing » durant leur mandat et que tout leur est permis !

L'INTERET GENERAL:

II n'y en a aucun, et c'est tout le contraire : des nuisances d'ombres portées, de vents générés par cette tour de 180 m, qui avec son effet « diamant » n'aurait soi- disant pas de répercussion néfastes !

Je signale ici que tout objet, quelle que soit sa conception (et même une simple vitre) génère de l'ombre.

Nous avons déjà l'exemple de la Tour Montparnasse (210 m), idée du 20 XXème siècle, exemple à ne pas suivre.

A quand l'architecte / urbaniste qui sortira la tête des nuages et qui proposera quelque chose de nouveau ? Il n'est malheureusement pas encore né !

L'étude d'impact n'a pas été jusqu'au bout car les questions posées lors des 2 réunions publiques ont laissé les techniciens dans l'embarras. Ils n'ont pas réussi à lever les doutes du public.

Il s'agit d'un projet de grande ampleur qui nécessite une véritable concertation avec la population et les associations. Il ne doit pas passer en force.

Ce projet doit être revu à la baisse, dans un urbanisme global et harmonieux, comprenant également la réhabilitation du parc des expositions.

Cette tour isolée, à cet endroit, marque la rupture avec les villes voisines. Il ne peut s'agir d'une ouverture comme le prétendent les promoteurs, et ne parlons pas des problèmes de circulation liés au projet (il n'y a qu'à voir déjà ce qui ce passe lorsqu'il y a des salons) et de transports en commun, déjà saturés actuellement

RAPPORT AVEC LES PROJETS VOISINS

II n'y a aucun échange entre les projets de grande envergure autour de la porte de Versailles :

- Ile Seguin et ses 5 châteaux (ou 2 tours de 300 m)
- Pont d'Issy et ses 3 tours de 180 m
- Pentagone de Balard (qui recevra 5000 salariés)

Chacun fait sa petite salade personnelle dans son coin, sans se soucier du voisin et des retombées sur les habitants et sur leur cadre de vie. C'est grave.

CONCLUSION

Paris est la plus belle ville du monde. Son architecture et son harmonie remarquables attirent des touristes du monde entier. De grâce ne le saccagez pas !

Commentaires et avis technique de la Ville

- Programme et intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
- Ecoute des citoyens : cf. fiche thématique n° 6

INTERET GENERAL :
- Ombres portées et vent : cf. fiche thématique n° 4
- Référence tour Montparnasse : cf. fiche thématique n° 3
- Etude d'impact : cf. réponse à l'observation n° 65-2
- Concertation : cf. fiche thématique n° 6
- Réhabilitation du Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- Lien avec les villes voisines : cf. fiche thématique n° 1
- Circulation et transports : cf. fiche thématique n° 5
- Projets voisins : cf. réponse à l'observation n° 65-4

Enfin, par rapport à la conclusion la Ville rappelle que le porteur du projet et elle-même travaillent sur ce projet en étroite collaboration avec le service territorial d'architecture et du patrimoine de Paris dont c'est justement le métier et qui a donné un avis favorable de principe sur cette opération.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de l'Association et de la réponse de la Ville de Paris.

Cette contribution, défavorable au projet met l'accent principalement sur l'absence d'intérêt général (selon l'Association), ainsi que sur l'absence de vue globale des projets de la zone (toujours selon l'Association) ainsi que sur l'aspect transports en commun et circulation. Elle demande que le projet *« soit revu à la baisse, dans un urbanisme global et harmonieux, comprenant la réhabilitation du parc des expositions. »*.

L'analyse du commissaire enquêteur sur les questions soulevées est exprimée sous les 6 thèmes, dans la suite de ce rapport.

*
* *

C- Observations de l'Association Monts 14

1- M. Patrice MAIRE : président de l'Association Monts 14
(cf. observations n° 21, registre n°1)

21-1 : écrit « A titre personnel et en tant que président de l'Association Monts 14, veuillez noter l'observation suivante, qui a fait l'objet d'un communiqué de presse » ;

21-2 : l'observation agrafée au registre est enregistrée ci-dessous :

« L'enquête publique sur la Tour Triangle à la Porte de Versailles vient de commencer. Elle porte sur le projet de révision simplifiée du plan local d'urbanisme de Paris, notamment le relèvement du plafond des hauteurs de 37 m à 180 m dans la partie ouest du Parc des expositions.

L'Associations Monts 14 dénonce une dérogation au plafond des hauteurs qui sert un intérêt privé, tout à fait contraire à l'intérêt général. La Tour Triangle est une pure opération financière de la société Unibail :
- elle est destinée à une grande société d'envergure internationale, elle sera louée au plus offrant
- conséquence logique, les futurs occupants ne libéreront probablement pas les immeubles haussmanniens actuellement transformés en bureaux
- la Tour Triangle n'apporte rien au Parc des expositions de la porte de Versailles, elle est même nuisible à son développement (réduction de sa superficie, blocage des possibilités de réaménagement)
- contrairement à ce qu'affirment Anne Hidalgo et Philippe Goujon, elle ne crée pas des emplois
- elle va avoir un impact sur la physionomie de la capitale. Or Paris est la ville la plus visitée au monde. Le tourisme représente un enjeu considérable pour la France. Et les étrangers apprécient Paris pour sa physionomie actuelle, ses grands boulevards, etc ….
- contrairement à ce qu'affirment Unibail et A. Hidalgo, l'architecture des tours fait partie du passé. Il y en aurait 15 000 aujourd'hui dans le monde de hauteur supérieur à 100 m *(cf. Thierry Paquot, « La Folie des hauteurs », page 16 ed. Bourin).* La maquette du projet est trompeuse, son allure de diamant résulte d'un travail sur ordinateur à la portée du premier graphiste venu.

En outre, la procédure utilisée, la révision simplifiée, n'est pas adaptée. elle soustrait le Maire de Paris à l'obligation de consulter les communes voisines. Ainsi, les habitants d'Issy-les-Moulineaux viennent-ils nombreux aux réunions publiques. Eux aussi vont être victimes des nuisances de cette tour. Pourquoi ne devraient-ils pas être consultés dans la cadre d'une révision à part entière ?

Enfin, la Tour Triangle, pas plus que les autres tours, ne parviendra à respecter le Grenelle II de l'environnement qui fixe la limite de 50 kWhep/m²/an pour la consommation d'énergie primaire.

2- Pétition déposée par l'Association Monts 14, 79 rue Daguerre – 75014 Paris
(cf. observations n° 69, registre n°2)

Non à la Tour Triangle !

Elle n'apporte rien au Parc des expositions
Dans la future tour Triangle, il n'y aura ni chambres d'hôtel, ni salles de conférence, des bureaux seulement, pour des entreprises étrangères au site. Le Parc des expositions n'a pas besoin de cela. Il est incommode, vétusté et aurait plutôt besoin d'être modernisé.

Elle nuit au quartier et à l'image de Paris
Elle fait 180 m de haut, à peine moins que la tour Montparnasse. Nombre d'immeubles seront touchés par son ombre portée. On la verra jusque dans le 14e, jusqu'aux Invalides. Elle va gâcher la vue sur les toits de Paris. L'image de Paris est attractive pour sa physionomie actuelle, c'est une chance pour le futur. Pourquoi! casser cela ?

Elle est imposée de façon peu démocratique
En 2004, lors d'une enquête par questionnaire à laquelle 120 000 Parisiens avaient répondu, les 2/3 d'entre eux s'étaient prononcé contre la construction de nouvelles tours dans Paris.
Faisons un référendum pour une vraie démocratie !
Pétition à signer et à envoyer à l'association Monts *14,*79 rue Daguerre 75014, tel. : 01 43 20 11 62

3- Courrier de M. Patrice MAIRE : Président de l'association Monts 14,79 rue Daguerre – 75014 Paris, **à M. le commissaire enquêteur**, en date du 18 décembre 2011
(cf. observations n° 273, registre n°10)

273-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur,

Sur votre « registre du Commissaire enquêteur », j'ai placé le Communiqué de presse de l'association Monts 14. Dans ce texte, figure notamment une phrase : « la Tour Triangle n'apporte rien au Parc des expositions de la Porte de Versailles, elle est même nuisible à son développement (réduction de sa superficie, blocage des possibilités de réaménagement) »

Je tiens à apporter quelques précisions à ce sujet.

1°) Le Parc des expositions va perdre les 7600 m2 de l'emplacement de la Tour Triangle

2°) Le Parc des expositions, à cause de la création d'un jardin public, renonce (alors que ce n'est pas obligé) à une aire de dépose pour les exposants, de 8000 m^2, bien utile, par exemple, pour les salons nautiques.

3°) Je me range à l'avis de Bertrand Sauzay (association ADAHPE), en ce qui concerne la démolition de 6800 m^2 du Hall n°1. C'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).

4°) 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, ainsi que ses possibilités d'aménagement ultérieurs. Par ailleurs, les visiteurs n'auront plus la perception de l'ampleur du Parc actuel, ce qui sera mauvais pour son image.
5°) Les exposants, autrement dit la clientèle du Parc des expositions, ont aujourd'hui une mauvaise image du Parc. Il est mal agencé, mais aussi et surtout, il souffre de difficultés d'accès : embouteillages sur la périphérique lors des livraisons, embouteillages et saturation des transports en commun pour la clientèle lors des grands salons. Cette image risque de se dégrader davantage avec la perte d'une aire de dépose, la réduction de la superficie, le gel de ses possibilités de réaménagement, la saturation croissante des moyens de déplacement, etc.

Par ailleurs, l'association Monts 14 demande officiellement à l'UNESCO une étude d'impact de la Tour Triangle sur le site des « Berges de la Seine » classé au Patrimoine mondial de l'humanité (voir la lettre ci-jointe accompagnée de ses pièces jointes). De toute évidence, la Révision simplifiée du PLU ne doit pas être approuvée sans qu'une étude d'impact ait eu lieu sous l'égide de l'UNESCO.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes cordiales salutations.

Commentaires et avis technique de la Ville

Sur observation n°21
- le relèvement de la hauteur autorisée de 37 à 180 mètres ne concerne que la parcelle de Triangle et non l'ensemble de la partie Ouest du Parc des expositions
- intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
- enjeux financiers : cf. réponse à l'observation n° 2-3
- intérêt pour le Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- accueil d'emplois : cf. fiche thématique n° 1
- attractivité touristique : cf. fiche thématique n° 1
- innovation architecturale : cf. réponse à l'observation n° 22-3 et fiche thématique n°3
- choix de la procédure : cf. fiche thématique n° 1
- consultation des communes voisines : cf. fiche thématique n° 6
- consommation d'énergie : cf. fiche thématique n° 4

Sur observation n°69

La Ville prend note de cette pétition qui compte environ 1.000 signatures. Les fiches thématiques rédigées par la Ville de Paris répondent notamment aux interrogations et aux inquiétudes des signataires.

- Apport au Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- Ombre portée : cf. fiche thématique n° 4
- Insertion urbaine : cf. fiche thématique n° 3
- Concertation et référendum local : cf. fiche thématique n° 6
- questionnaire sur la hauteur : cf. réponse à l'observation n° 2-9

Sur observation n°273
- Réduction du Hall 1 (évoquée deux fois) : cf. fiche thématique n° 2

- La création du jardin public engendre une réduction de la surface du Parc des expositions d'environ 4.900 m². L'organisation logistique du Parc sera adaptée en conséquence dans le cadre de sa modernisation : cf. fiche thématique n° 2.
- Insertion du projet et lien urbain : cf. fiche thématique n° 3 et fiche thématique n°1
- Perception de l'ampleur du Parc : Triangle possède une architecture emblématique qui mettre en valeur le Parc des expositions
- Déplacements : cf. fiche thématique n° 5
- Modernisation du Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- Etude d'impact par l'UNESCO : Les rives de la Seine sont classées au patrimoine mondial du pont de Sully au pont d'Iéna. L'inscription sur cette liste est justifiée par le fait que le parcours sur la Seine permet une lecture de l'histoire de Paris où les strates de cette histoire sont harmonieusement superposées. De plus, les quais de la Seine sont jalonnés d'une succession de chefs d'œuvre d'architecture.

L'immeuble Triangle de par sa nature et sa localisation ne peut avoir pour effet de dénaturer la beauté du site. De plus, comme le montrent les documents fournis au dossier d'enquête publique, l'immeuble ne sera visible ni du Pont neuf, ni de l'esplanade des Invalides ou du Trocadéro. Il sera en revanche, visible de la Concorde mais uniquement dans sa partie la plus haute, mais à une distance de plus de 4 km, sans porter atteinte à cet espace et à l'environnement de celui-ci. Enfin, il convient de rappeler que ce projet a fait l'objet d'un premier examen informel par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Paris qui s'est révélé favorable.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de l'Association, de la pétition et des réponses de la Ville de Paris.

En ce qui concerne le premier alinéa de l'observation 21, le commissaire enquêteur confirme l'avis de la Ville sur la surface foncière concernée par le relèvement de la hauteur autorisée de 37 à 180 mètres *(cf. article UG.10.1.1 du règlement et le document graphique associé feuille C-11).*

En ce qui concerne l'étude d'impact demandée à l'UNESCO, de la Tour triangle sur le « sites des Berges de la Seine » (observation n° 273), le commissaire enquêteur partage l'avis de la Ville, tout en faisant remarquer, qu'à sa connaissance (sur la base d'un document en sa possession), le STAP n'a pas donné d'avis favorable (il n'avait pas a en donner à ce stade) mais « a exprimé son intérêt pour le projet » ***(cf. relevé de décision en annexe 4 à ce rapport)*.**

Pour les autres points abordés, l'analyse du commissaire enquêteur sur les questions soulevées dans ces 3 observations est exprimée sous les 6 thèmes, dans la suite de ce rapport.

*
* *

D- Observations de l'Association pour le Développement et l'Aménagement Harmonieux du Parc des Expositions et de ses environs (ADAHPE)

1- M. Bertrand SAUZAY : 15 boulevard Lefebvre - 75015 Paris
Président de l'Association pour le Développement et l'Aménagement Harmonieux du Parc des Expositions et de ses environs (ADAHPE)
(cf. observations n° 159, registres n°5 et 6)

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'**A**ssociation pour le **D**éveloppement et l'**A**ménagement **H**armonieux du **P**arc des **E**xpositions 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 1ère 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 2ème raison de nullité.**

Enfin l'unicité de « l'opération » TRIANGLE et Jardin public, au sens du Code, n'existe pas.
C'est la 3ème 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 4ème 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.

2- Etude détaillée de M. Bertrand SAUZAY, 15 boulevard Lefèvre - 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 8ème 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 en 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 et 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 promènent 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 XX ème** .

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 Shanghaï, etc …..
et ayant participé en 2008 à la programmation de la future tour du Ministère de l'Equipement, du Développement Durable et de l'Ecologie 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'Equipement 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 héliport à proximité immédiate.
Les grands blessés sont déposés à l'héliport puis transporter 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 faisions 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, etc …..Alors 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 implanter 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 ».

L e 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,
<u>que les points négatifs</u> :

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 <u>les points soi-disant positifs</u> :
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 Dabi, Hong Kong, Shanghaï, 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 avions 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 21ème 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 2ème 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 2ème 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 suffit 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 1ère 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 sonnant et trébuchant à la réalisation de cette tour.

C'est la 2ème 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.
L a 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 3ème 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 4ème raison de nullité de cette procédure.

Rédigé par Bertrand SAUZAY
Décembre 2011

Commentaires et avis technique de la Ville

La ville de Paris tient à faire part de son profond désaccord avec cet intervenant qui se trompe de procédure et projette sa propre vision du projet car il ne peut se baser que sur des données ou des méthodes constructives hypothétiques puisque ces éléments ne sont pas à ce jour définis .

Compte tenu de son ampleur, l'opération Triangle mobilise de nombreux bureaux d'études spécialisés dans la construction d'immeubles de grande hauteur. Ces professionnels expérimentés accompagnent la maîtrise d'œuvre sur l'ensemble du projet, y compris les sujets techniques évoqués par l'intervenant : procédés constructifs, effets du vent sur le bâtiment, consommation énergétique... Sans mettre en doute les qualifications et les fonctions passées de l'intervenant, il convient de souligner le caractère erroné d'un certain nombre d'assertions

Par ailleurs, certains points contestés par l'intervenant ne sont pas et n'ont pas à être détaillés au stade de la procédure de révision simplifiée du PLU. Des études approfondies sur ces sujets seront menées lors de l'élaboration du permis de construire et des phases ultérieures de conception. En particulier, une nouvelle enquête publique aura lieu dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Une étude d'impact environnementale y sera jointe.

La Ville de Paris a néanmoins sollicité le porteur de projet afin de fournir de premiers éléments de réponse sur les points abordés. Ils seront complétés dans les études à venir.

Sur l'intérêt de l'opération Triangle pour le Parc des expositions : l'intervenant indique que l'opération Triangle porterait préjudice au gestionnaire actuel du Parc des expositions. Or, comme précisé dans la fiche thématique n°2, le gestionnaire actuel du Parc des expositions (Viparis) a indiqué à plusieurs reprises que non seulement l'opération Triangle n'avait pas d'impact négatif sur l'activité du Parc des expositions, mais qu'elle aurait même des retombées positives compte tenu de son architecture emblématique. Cette opération ne se fait donc pas au détriment du Parc comme le prétend l'intervenant. Concernant l'implication de la CCIP dans le projet Triangle cf. réponse à l'observation n°258

Concernant l'examen des 7 points justifiant l'intérêt général : les objectifs de la révision simplifiée du PLU ont été délibérés par le Conseil de Paris des 14, 15 et 16 décembre 2009, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme. Le projet de révision simplifiée les met en œuvre de façon globale. Ils sont cohérents et complémentaires. Chaque objectif pris indépendamment des autres n'a pas à justifier le recours à une révision simplifiée. La Ville invite l'intervenant à consulter la fiche thématique n°1, 2, 3, 4 et 5 sur l'ensemble des points évoqués

Sur l'orientation du projet et ce que cela induit sur le développement durable : L'intervenant critique l'orientation perpendiculaire au boulevard périphérique qui serait néfaste du point de vue du développement durable Cette implantation a été retenue notamment pour créer un lien urbain avec les communes limitrophes et requalifier l'avenue Ernest Renan en lui procurant une animation commerciale.

La Ville apporte les précisions suivantes :

- Sur les différentes phases de la concertation : cf. fiche thématique n°6. La seconde phase de la concertation a permis de faire participer le public notamment sur le programme de l'immeuble Triangle dans sa version modifiée.
- Evolution du programme de Triangle, hôtel et centre de congrès et modernisation du Parc des expositions : cf. fiche thématique n°2 + cf. réponse à l'observation n°83.
- forme de Triangle et les études sur le vent : cf. fiche thématique n° 4
- consommations énergétiques : cf. fiche thématique n°4.
- Production de froid : les systèmes de production de froid seront décrits dans le dossier de permis de construire.
- Proximité de l'héliport : cf. réponse à l'observation n° 107-4
- Occupation de Triangle : cf. réponse à l'observation n°130-3
- Accessibilité de l'hôpital Pompidou par les services d'urgence : cf. fiche thématique n° 5
- Faisabilité du Plan Climat et des lois « Grenelle » : cf. fiche thématique n° 4
- Pollution atmosphérique aux stations de tramway : cf. réponse à l'observation n°134-6

- Unicité de l'opération Triangle (Bâtiment et jardin public) : Concernant les conditions du recours à la révision simplifiée, l'intervenant fait une lecture erronée des dispositions du code de l'urbanisme et des conclusions du rapport du GRIDAUH. Les réponses de la ville sur ce point sont identiques aux réponses à l'observation n°258. De plus, cf. fiche thématique n° 1

Sur l'analyse du rapport de présentation

L'intervenant commente les différents chapitres du rapport de présentation. En ce qui concerne les objectifs de la révision simplifiée, la Ville réitère qu'ils ont été délibérés par le Conseil de Paris des 14, 15 et 16 décembre 2009, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme. Le projet de révision simplifiée les met en œuvre de façon globale. Ils sont cohérents et complémentaires. Chaque objectif pris indépendamment des autres n'a pas à justifier le recours à une révision simplifiée. La Ville invite l'intervenant à consulter la fiche thématique n°1 sur l'intérêt général.

En ce qui concerne l'évaluation environnementale, l'intervenant se méprend sur l'application des conclusions du rapport du GRIDAUH à la présente révision simplifiée et sur le champ d'application de la directive 2001/42/CE. La Ville renvoie donc sur ce point à ses réponses à l'observation n°258.

Par ailleurs, il est rappelé qu'une étude d'impact environnementale propre à la construction de l'immeuble Triangle sera réalisée par le porteur du projet et sera incluse dans son dossier de demande de permis de construire. Cette demande de permis de construire entrainera une nouvelle enquête publique.

La Ville apporte les précisions suivantes :

- Concernant les coûts de l'opération, le code de l'urbanisme n'impose pas qu'ils soient indiqués dans les documents de présentation du projet soumis à enquête publique. En tout état de cause, il est précisé dans le rapport de présentation que le cout d'investissement prévisionnel de l'immeuble Triangle est de 500 millions d'euros.
- L'usage des 2.600 m² figure à la page 4 de la notice de l'opération Triangle jointe au dossier d'enquête.
- En évoquant la réunion du programme au sein d'un même immeuble, la Ville a souhaité retracer les différentes évolutions de la forme architecturale. Indépendamment de cela, le programme a suivi une évolution : cf. fiche thématique n°1.
- Le projet répondra à des critères d'exigence environnementale élevés qui permettront de s'adapter aux besoins des preneurs de bureaux de dernière génération. Le projet Triangle répondra à des critères d'exigence environnementale ambitieux. Par exemple, la cible 2 du référentiel de la certification HQE, à laquelle le maître d'ouvrage se soumettra, décrit les dispositions à prendre en termes de choix des produits, systèmes et procédés de construction pour permettre une évolutivité fonctionnelle et technique du bâtiment en vue des usages futurs. Le projet Triangle sera ainsi conçu pour pouvoir s'adapter à l'évolution des besoins des entreprises d'aujourd'hui et de demain. De plus la Ville de Paris a pris les précautions nécessaires dans le contrat de Bail à Construction pour s'assurer de son bon entretien pendant toute la durée du Bail (80ans) : cf. fiche thématique n° 4.
- Compatibilité de la tour avec la zone non aedificandi : La loi de 1985 n'interdit ni la construction d'immeubles de grande hauteur ni l'augmentation de sa densité bâtie mais limite seulement à 20% l'emprise au sol des constructions dans l'ancienne zone non aedificandi. En 2006, date du dernier relevé topographique, la densité bâtie de cette zone était d'environ 10.8%. L'emprise au sol du bâtiment à construire équivaut sensiblement à celle qui devra être démolie (environ 6000 m²) La loi de 1985 n'est donc pas méconnue.
- A la page 28 du rapport de présentation, il est indiqué : *« Afin de réaliser le projet Triangle, il sera nécessaire de libérer une emprise d'environ 7 600 m², située le long de l'avenue Ernest Renan, actuellement incluse dans le périmètre de la convention du Parc des Expositions, qu'il conviendra de modifier en conséquence. C'est ainsi que le hall 1 du Parc (environ 51 000 m² de surface) devra être très partiellement réduit - d'une surface voisine de 6 000 m² - pour offrir l'emprise nécessaire à ce projet. Le phasage du chantier de démolition partielle du Hall 1 sera organisé de manière à maintenir ce dernier en activité. »* La Ville précise que l'emprise au sol libérée par les 6 000 m² démolis du Hall 1 accueillera une partie de la voie d'environ 12 mètres de large et une partie de la construction Triangle. Il faut noter que côté avenue E. Renan, l'emprise au sol du bâtiment Triangle occupera aussi des espaces qui sont aujourd'hui libres.
- La refonte de la gestion logistique, tout comme de déplacement de l'équipement technique mentionné (Poste électrique) se feront dans le cadre distinct de la modernisation du Parc des expositions et le renouvellement de son contrat de gestion : cf. fiche thématique n° 2.

- Normes IFRS : Contrairement à ce qu'avance l'intervenant et selon les informations fournies par le porteur de projet les normes comptables IFRS définies dans le Plan Comptable Général n'imposent pas aux entreprises de prendre en compte dans leur bilan comptable des provisions pour la démolition des immeubles qu'ils développent en tant que projet neuf ou qu'ils gèrent en patrimoine.
- Ensoleillement et énergie : cf. fiche thématique n° 4
- - Observations relatives aux déplacements : cf. fiche thématique n°5
- - Observations relatives au gabarit-enveloppe : Le nombre de m² du programme (92 500 m²) est précisé dans le protocole de BAC. Il s'agit d'un cadre contractuel, distinct de la procédure de révision simplifiée du PLU. Les gabarits retenus pour le projet Triangle dans le cadre de la révision simplifiée du PLU épousent la forme pyramidale du projet, tout en laissant une souplesse nécessaire à la poursuite des études architecturales.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la très longue contribution de Monsieur Sauzay (22 pages) et de la réponse détaillée de la Ville de Paris.

Comme pour l'observation 258, il constate un désaccord profond sur la procédure de révision simplifiée utilisée.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler à M. Sauzay que, quel que soit l'avis personnel qu'il peut avoir sur les arguments développés, il n'a strictement aucune qualité pour *« …. déclarer cette procédure illégale … »*. Par contre, il donnera un avis personnel et motivé (il en a l'obligation par l'article R123-22 du code de l'environnement), dans un chapitre particulier à la fin de ce rapport, qui pourra être favorable avec (ou sans) réserves/recommandations ou défavorable, ce qui est tout à fait différent.

Il rappelle, que si la révision simplifiée du PLU est adoptée, le projet n'est pas pour autant validé et adopté. En effet, une nouvelle enquête publique sera organisée dans le cadre de l'instruction du permis de construire ; cette enquête publique comprendra une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, avec l'ensemble des points techniques évoqués par M. Sauzay, et tous ceux qui le souhaitent pourront alors s'exprimer.

Le commissaire enquêteur ne souscrit pas du tout à l'affirmation *« les documents sont incomplets et de nombreux éléments sont absents »*. Outre l'expression du public, une enquête a aussi pour objectif d'apporter des réponses et si nécessaire des précisions sur certains aspects des documents fournis et c'est ce qu'a fait, très largement, la Ville de Paris en ayant accepté de fournir un mémoire en réponse, charge considérable en temps, qui n'a rien d'obligatoire pour ce type d'enquête.

Ce rappel étant fait, l'analyse du commissaire enquêteur sur les points abordés est exprimée sous les thèmes 1, 2, 3, 4, 5 et 6.

*
* *

E- Contributions du MOUVEMENT DES DEMOCRATES Paris – Issy-les-Moulineaux-Vanves
(cf. observations n° 213, registre n°8)

213-1 : observation sous forme d'un article de presse enregistré dans sa globalité ci-dessous :

<u>PROJET TRIANGLE</u> : CONTRIBUTION A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU MOUVEMENT DEMOCRATE (PARIS 15 - ISSY-LES-MOULINEAUX - VANVES)

La tour Triangle n'est pas l'avenir du paysage urbain parisien et de ses environs

Quelques rappels sur le projet

Situation du Parc des expositions

II s'agit du premier en Europe par le nombre de manifestations. Il accueille 160 manifestations et 45 000 exposants et une fréquentation de 7 millions de visiteurs chaque année. Il représente 60% de l'activité salons, congrès et expositions de l'Île-de-France. Son principal atout réside dans sa localisation au cœur de l'agglomération. Le Parc des Expositions est en effet, l'un des derniers parcs de congrès-expositions, qui se situe dans une grande capitale mondiale. Cette particularité lui permet une complémentarité avec d'autres sites de congrès-exposition franciliens, notamment Paris Nord Villepinte. Ceci constitue un avantage concurrentiel majeur par rapport à ses concurrents européens (Francfort, Hanovre, Milan...).

La superficie du Parc des expositions est de 227 813 m^2 soit le 8ème plus grand parc en Europe. A lui seul, le hall 1 mesure 51 000 m^2 avec une hauteur sous plafond jusqu'à 26 m. Cela lui permet notamment d'accueillir des salons d'importance comme le salon nautique. Cet élément est déterminant pour la suite de l'exposé puisque la tour Triangle sera construite sur une partie de ce hall 1 dont la capacité d'accueil serait amoindrie et qui pose la question de l'avenir des salons.

Le site du Parc des expositions de la Porte de Versailles joue un rôle économique moteur : il représente 1 milliard d'euros et 20 000 emplois. Ce milliard de dépenses se partage pour moitié en dépenses directes - montage, fonctionnement, démontage de stands, événementiel, communication et pour moitié en dépenses indirectes des exposants et des visiteurs au titre de l'hébergement, de la restauration, des transports locaux et du shopping.

Le projet Triangle

La tour fera 180 mètres de haut et comprendra 88 000 m^2 de bureaux. Le coût de construction est estimé à 500 millions d'euros financé par le promoteur Unibail, concessionnaire du Parc des Expositions. Depuis 2008, le projet a évolué. Plus question de créer un hôtel ou d'y abriter des filières de formation professionnelle dans le secteur des foires et salons. Il n'y aura plus que des bureaux, plus rentables et faciles à commercialiser. La procédure choisie pour bâtir la tour a aussi évolué : la mairie reste propriétaire des terrains et concédera un bail de quatre-vingts ans à Viparis pour y construire et rentabiliser sa tour, en échange d'un loyer minimal annuel de 2 M€ à 6,3 M€. Un loyer qui peut sembler faible quand on sait que par exemple, la Fnac des Ternes génère 8 M€ de loyers. Autour de la tour, des aménagements sont prévus :
• la création d'un espace vert à la place de la station service BP
• L'intégration d'une structure d'accueil pour la petite enfance
• la requalification de la place de la porte de Versailles
• l'ouverture de la tour sur le quartier avec l'atrium en rez-de-chaussée de la tour Triangle
• l'installation de nouveaux commerces avenue Ernest Renan
• 300 places de parking
• la rénovation du parc des expositions de la porte de Versailles et le développement d'une offre plus orientée vers les congrès et expositions.

Ce projet pose de nombreuses questions sur le devenir du Parc des expositions, sur la circulation automobile et la prise en compte de l'arrivée de nouveaux salariés, en concomitance avec le regroupement du ministère de la Défense à Balard et les projets d'urbanisme d'Issy-les-Moulineaux.

I- Un projet qui ne va pas dans le bon sens

Des arguments économiques hasardeux

L'argument de la création de 5000 emplois

La création de bureaux n'a jamais provoqué de génération automatique d'emplois. Ce ne sont parfois que de simples transferts d'emplois. De plus, le marché de bureaux est déjà complexe sur la zone, voire très concurrentiel. Les entreprises potentielles verront le coût de ce type de bureaux et les charges annexes. En revanche, il est vrai que ce chantier en tant que tel créera des emplois, mais un projet alternatif peut aussi tout autant les créer.

L'attractivité de la tour et son rayonnement pour Paris

Nous sommes ici sur quelque chose de subjectif et que personne ne peut garantir pour l'avenir. Il ne s'agit pas d'être pour ou contre les tours sur un plan esthétique, même si plus d'un y sont hostiles; il est tout simplement impossible de parier sur l'avenir de cette tour quand à son attractivité touristique.

Le renouvellement du parc de bureaux

Un des autres enjeux invoqués concerne le nécessaire renouvellement du parc de bureaux afin de garder et le cas échéant d'attirer des entreprises dans la capitale. Il est sur que la présence d'entreprises représentent une manne financière dont la ville ne peux pas se passer. Lors des ateliers participatifs du 28 juin 2011, il a été dit que Paris doit faire face à un parc de bureaux cher et plutôt vieillissant, notamment pour les immeubles de type haussmannien. Les projets du type « Tour Triangle » permettraient de renouveler ce parc et du coup ces immeubles de bureaux haussmanniens pourraient alors être transformés en logements. Cette affirmation parait être, à ce stade, très hypothétique, et, si elle se concrétisait, aurait peu de chance de permettre à des revenus modestes de venir s'installer dans des immeubles coûteux. Par ailleurs, si le souci d'attirer des entreprises sur Paris s'entend, il n'est pas sur que des entreprises soient plus prêtes à s'installer dans les bureaux proposés par cette tour au regard de la cherté et du marché tendu évoqués plus haut.

En outre Paris souhaite s'ouvrir sur sa proche couronne. Certes, c'est un objectif louable mais qui ne peut s'arrêter à la requalification de la rue Ernest Renan. Celle-ci doit se réaliser dans le cadre d'un projet alternatif de requalification globale de la zone du parc des expositions, projet évoqué lors de la réunion publique du 1er septembre 2011.

Le manque de sérieux des arguments écologiques

Pour la ville de Paris, ce projet s'inscrit dans un enjeu d'exemplarité en matière de développement durable grâce à une démarche de haute qualité environnementale : *« Triangle s'inscrit dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans une démarche environnementale conforme au Plan Climat de la Ville de Paris. Le projet s'appuie en particulier sur une bonne desserte en transports en commun. La construction, par son implantation, sa forme et son orientation, limitera au maximum l'ombre portée sur les immeubles environnants. La silhouette effilée du bâtiment et l'inclinaison de sa façade faciliteront son insertion dans le quartier ».*
« Cette tour se veut un geste architectural qui enrichira le patrimoine parisien » selon Anne Hidalgo, 1ère adjointe au maire de Paris.

Selon Herzog et De Meuron, *« la forme en triangle permettrait au bâtiment d'être écologique parce que l'orientation du bâtiment s'organise à travers l'orientation des vents, et de l'ensoleillement ».* Le concept écologique est basé sur 4 piliers :
• Concentration
• Ventilation naturelle
• Energie solaire
• Géothermie.

Les ombres portées de la tour sur les immeubles environnants

Les études présentées par les porteurs du projet n'ont pas rassuré les habitants du quartier de la porte de Versailles. Certains ont réalisé leurs propres études et parlent de résultats plus inquiétants notamment en hiver. En effet, les experts mandatés par la ville de Paris, indiquent que l'ombre portée sur les riverains du boulevard Victor ne sera que de deux heures par jour, sans préciser que cette étude a été réalisée en été, ce qui fausse complètement le résultat car à cette époque de l'année, l'ombre portée est moindre.

Les réseaux de transports en commun

Contrairement à ce que prétend la RATP, le T3 est déjà saturé aux heures de pointe. Il suffit de se rendre le matin à la porte de Versailles pour le constater. En un premier temps, l'arrivée du T2 avait soulagé la ligne 12, celle-ci est considérée par les experts comme étant loin des seuils de saturation. Néanmoins, en période de grand salon (Agriculture, Foire de Paris, salon de l'Automobile), la fréquentation augmente sensiblement, pouvant atteindre 100 000 visiteurs par jour.

Sur le plan de la mobilité, l'implantation de la Tour Triangle, du futur « Pentagone Balard » (regroupement du ministère de la Défense) et des tours de bureaux isséennes est plus que préoccupante, car ces projets vont générer des nouveaux flux de population. Sur ces trois projets concomitants ce sont (hors flux générés par les salons) près de 21 500 nouvelles personnes (hypothèse basse) qui vont être amenées à transiter sur une zone très restreinte de 2 km^2 :
- 5000 professionnels : Tour Triangle

- 2500 professionnels + 4000 civils : « Pentagone Balard» + Corne Ouest -10000 professionnels : 3 tours du Pont d'Issy

Sur les deux projets implantés sur le 15ème, il est évident qu'un nombre non négligeable des nouveaux actifs arriveront par la ligne 12, ce qui provoquera rapidement une saturation inextricable du réseau. Le pire est donc à prévoir en terme de saturation.

Cela est d'autant plus vraisemblable que le futur réseau Grand Paris Express ne prévoit aucune desserte à cet endroit. Il n'y aura donc aucun nouveau réseau lourd de transports en commun. Seule la prolongation de la ligne 12 jusqu'à la place Léon Blum à Issy-les-Moulineaux, créerait une desserte directe par le sud entre le RER C dans un premier temps, et à terme avec Grand Paris Express.

La circulation et le stationnement automobile

Beaucoup de riverains du 15ème se plaignent à juste titre du manque de stationnement et de l'engorgement routier lors des salons. En dehors des 300 places de parking de la Tour Triangle (chiffre volontairement faible pour inciter les employés à privilégier les transports en commun plutôt que la voiture, ce que nous ne contestons pas), rien n'est prévu pour désengorger la circulation qui compte tenu des nouveaux flux de population active générés, ne pourra qu'aller en s'aggravant. Pourquoi ne pas prévoir par exemple, lors des salons des grands parkings excentrés avec des navettes gratuites en site propre ?

L'impact sur les villes voisines (Issy-Vanves)

II va de soit que les villes voisines (Issy et Vanves) seront directement impactées. L'augmentation de la circulation sur le périphérique et la pollution occasionnée, comme dans les rues environnantes d'Issy, de Vanves et de Paris, qui connaissent déjà des problèmes lors des grands salons du Parc des expositions; ceux-ci se sont de plus déjà accrus et s'accroîtront encore avec la densification en bureaux sur Issy avec 233 000 m^2 de bureaux avec la future ZAC Pont d'Issy (3 tours de bureaux de 180 mètres de haut), le quartier d'affaires Seine Ouest et le futur quartier d'affaire Corne Ouest à proximité du ministère de la Défense à Balard.

Il est à noter qu'il a été clairement dit à la réunion publique du 1er septembre 2011 sur le projet Triangle, qu'aucune étude d'impact environnementale n'avait était menée à ce jour, ce qui est inquiétant compte tenu des conséquences écologiques de ce projet. Les motifs invoqués pour la non-réalisation de cette étude sont juridiques : l'étude d'impact pouvant légalement être faite qu'au moment de la demande de permis de construire, soit bien après cette enquête publique. Avec un projet d'une telle ampleur, il aurait été sans doute de bon aloi de faire preuve de pragmatisme et d'anticiper cette étude.

Le trafic aérien :

La configuration actuelle du projet va probablement entraîner une évolution des couloirs aériens des hélicoptères de l'Héliport voisin avec les impacts à prévoir en termes de survol et de bruit sur les quartiers environnants d'Issy et de Vanves. En effet, pour le sens d'atterrissage vers le sud-ouest (75% des mouvements de l'héliport), la tour Triangle représente un obstacle dans la trouée d'atterrissage telle que définie par l'arrêté du 9/9/2009 du ministère des transports pour l'itinéraire Gentilly-Issy.

La modification des trajectoires entraînera donc de facto une révision du plan d'exposition au bruit, ainsi que la remise en cause de la charte de l'environnement de l'héliport de 2007. Et contrairement à ce qui a été annoncé jusqu'alors, l'existence de l'héliport a été pérennisée par l'Etat qui y maintiendra sa base du ministère de l'Intérieur ainsi que les opérations de service public qui sont essentiellement des évacuations sanitaires vers les hôpitaux de la capitale.

N'oublions pas aussi que l'arrivée des nouveaux projets à Issy-les-Moulineaux, comprenant notamment une ZAC avec trois tours de 180 mètres de haut, remet aussi grandement en cause le trafic aérien tel qu'il existe et pose la question de la sécurité de ce trafic.

Le risque terroriste

Beaucoup de riverains s'inquiètent de la présence d'une cible potentielle à proximité du nouveau ministère de la Défense. Les réponses apportées ne sont à ce jour, pas du tout satisfaisantes.

II- L'analyse du Mouvement Démocrate

Transformation ne veut pas dire déshumanisation

Une mauvaise réponse à la densification

Le projet Triangle veut être une réponse à un problème légitime, celui de la nécessaire densification qui permet de rapprocher le domicile du travail et des lieux de vie et ainsi de lutter contre l'étalement urbain. Cette tour ne constitue pas du tout la réponse appropriée comme l'a exprimé Jean François Martins en séance publique du conseil de Paris le 29 mars 2011 :
« Une tour ne peut à elle seule donner l'identité d'un quartier, au risque de renouveler la triste expérience de la Tour Montparnasse.

Tout d'abord car contrairement à ce que vous affirmez, elles ne permettent pas de densifier autant qu'annoncé les quartiers où elles s'implantent. Les obligations de parvis et de zones non constructibles aux alentours d'une parcelle de grande hauteur conduisent finalement à l'échelle d'un quartier à obtenir une densité proche de celle d'un quartier haussmannien classique.

Cet appel à la densification du tissu urbain est d'ailleurs d'autant plus surprenant, que d'une part Paris est déjà l'une des villes les plus denses du monde et que, d'autre part si nous devions densifier les espaces cela devrait être en faveur du logement, secteur largement plus déficitaire que les bureaux, et vous savez comme moi que les coûts d'exploitation des tours excluent d'office un usage pour le logement. »

L'accentuation du déséquilibre est-ouest

A l'heure où l'Est parisien connaît toujours un retard sur l'Ouest, est en train de se construire à la porte de Versailles et aux alentours, un véritable «cluster » qui risque de ressembler à une Défense bis. En effet, avec la multiplication des projets dans un périmètre d'à peine 2 km^2 (quartier Issy Seine Ouest, ZAC Pont d'Issy Corne Ouest, tour Triangle, regroupement du ministère de la défense), ce sont 21500 nouveaux salariés civils et militaires qui vont transhumer matin et soir sans aucun apport de nouvelle solution de transports en commun. Les conséquences en termes de circulation et de saturation seront irrémédiables.

Les habitants ne sont pas écoutés

Nous nous insurgeons contre cette course au gigantisme. Ce projet Triangle, présenté comme moderne par la mairie de Paris ne fera qu'amorcer une déshumanisation du secteur de la porte de Versailles. Aujourd'hui, de nombreux riverains se sont constitués en association très active (collectif contre la Tour Triangle) afin d'attirer l'attention sur les problèmes engendrés par le projet et qui souhaite garder une vie de quartier mise en péril par les multiples opérations d'urbanisme lourdes.

La survie du parc des Expositions en question

A moyen terme un pôle multimodal de transports (deux lignes de R.E.R, la ligne de métro automatique du Grand Paris, des lignes de bus) sera donc mis en œuvre à proximité du parc des Expositions de Villepinte. Un futur cluster d'entreprises dédiées au congrès et aux salons à proximité de ce parc des Expositions est prévu.

L'attractivité du parc des Expositions de Villepinte et son accessibilité vont donc croître de manière significative. Sera-ce au détriment du parc des Expositions de la porte de Versailles ? La tour Triangle n'est elle pas le premier volet d'un réaménagement complet du secteur de la porte de Versailles avec transfert vers le site de Villepinte réaménagé et mieux desservi par les transports en commun des activités liées au salon grand public ?

Les habitués du salon de l'Automobile, du salon de l'Agriculture et des autres grandes manifestations populaires se tenant actuellement sur le site de la porte de Versailles doivent avoir de la part des élus parisiens de tous bords la réponse à la question légitime qui les taraude : à moyen terme, où ferons-nous salon ?

Nos propositions

Concertation autour d'un projet de la requalification du parc des expos dans sa globalité

Nous demandons que le projet de requalification du parc des Expositions ne soit pas conditionné à la construction de la tour Triangle mais soit discuté en amont du projet. Il faut mettre toutes les parties en présence pour une large concertation cohérente.

Organiser un référendum local

« Ce qui serait moderne (...) Monsieur le Maire c'est que sur une question aussi fondamentale que l'avenir du paysage urbain parisien, vous utilisez un moyen moderne de l'urbanisme et de démocratie. Le référendum local que vous avez vous même souhaité lors de votre campagne de 2008. (...) *Ayez de l'audace, de la modernité, et du courage. Osez le référendum et le vote des parisiens sur ce sujet des tours. »* Jean François Martins au conseil de Paris le 28 mars 2011.

Commentaires et avis technique de la Ville

- Le projet Triangle se réalisera dans le cadre d'un bail à construire (BAC), c'est-à-dire que :
  - les couts d'investissement pour la construction sont à la charge du preneur du bail,
  - la Ville retirera un loyer en contrepartie de la mise à disposition d'un de ses terrains.

La comparaison avec la FNAC n'est pas pertinente, car il s'agit d'un bail commercial classique, sans prise en charge d'investissement de construction par le preneur de bail.

- La structure dédiée à la petite enfance, les nouveaux commerces, l'atrium et les places de parkings sont situés dans le bâtiment Triangle et non autour. A ne pas oublier la création d'un deuxième équipement d'intérêt collectif dans l'atrium.

ARGUMENTS ECONOMIQUES
- Distinction entre accueil et création d'emplois : cf. fiche thématique n° 1
- attractivité touristique : cf. fiche thématique n° 1
- renouvellement du parc de bureaux : cf. fiche thématique n° 1
- Ouverture de Paris sur sa proche couronne : cf. fiche thématique n°1 (lien avec les communes limitrophes)
- Requalification du Parc des expositions : cf. fiche thématique n°2

ARGUMENTS ECOLOGIQUES
- ombres portées, cf. fiche thématique n°4
- transports en commun : cf. fiche thématique n° 5
- Grands projets alentours : cf. fiche thématique n° 5 et réponse à l'observation n°65-4.
- circulation et stationnement : cf. fiche thématique n° 5
- impact sur les villes voisines : cf. réponse à l'observation n° 65-4
- Etude d'impact environnementale : cf. réponse à l'observation n° 65-2
- trafic aérien : cf. réponse à l'observation n° 107-4
- risque terroriste : cf. réponse à l'observation n° 134-8

ANALYSE DU MOUVEMENT DEMOCRATE
- densification : La révision simplifiée du PLU permet une implantation de la majeure partie de la façade à l'alignement de la rue Ernest Renan, sans recul.
- logements : cf. fiche thématique n° 1
- projets voisins et déséquilibres est – ouest : cf. réponse à l'observation n° 65-4 et fiche thématique n°5. Sur le déséquilibre à l'est, la ville mène de nombreux projets comme Paris Nord Est (programme de 313.000 m² de bureaux), Bercy Charenton (programme de 350 000 m² de bureaux), Paris Rive Gauche (programme de 745.000 m² de bureaux) qui contribuent au rééquilibrage en question. La Porte de Versailles présente un intérêt économique spécifique en raison de la présence du Parc des expositions. La mutation en cours dans le secteur du Parc des expositions, à laquelle le projet Triangle participe, a pour but de renforcer la fonction économique dévolue à ce secteur stratégique de la capitale. Au PLU, tout ce secteur du sud ouest Parisien, allant de la Seine jusqu'à la Porte de la Plaine, est classé en secteur de grands services urbains ou en zone UG de mixité habitats / emplois avec un sous secteur favorable à l'emploi. Ce classement en traduit la vocation économique. Cela le distingue de l'ouest parisien classé en zone de protection de l'habitation.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Paris indique p.17 que « *Le tourisme d'affaires doit, par ailleurs, être conforté. Paris est la première destination mondiale du tourisme*

d'affaires devant Bruxelles et Londres. Paris est aussi la Capitale mondiale des congrès internationaux. Dans ce domaine, elle doit également renforcer son attractivité, en liaison avec la Région, pour conserver son rang. A cet effet, l'évolution des installations destinées à l'accueil des salons, des congrès et des expositions sera encouragée avec un double objectif : offrir un meilleur accueil des visiteurs ; mieux les insérer dans leur quartier en réduisant les nuisances créées par les contraintes logistiques d'approvisionnement (montage et démontage des stands). Cette logique doit inspirer la modernisation du parc des expositions de la Porte de Versailles dont l'intérêt stratégique est conforté. Le parc des expositions doit pouvoir s'adapter aux nouvelles exigences des grandes manifestations. Des capacités d'accueil hôtelier ***ou d'entreprises, notamment,*** *doivent, à cet effet, être rendues possibles* ».

Le projet Triangle permet de rendre possible l'amélioration des capacités d'accueil d'entreprises en lien avec les activités du Parc des Expositions.
Le choix des entreprises qui intégreront l'immeuble Triangle demeure à la discrétion du titulaire du bail à construction.
Toutefois, la proximité immédiate du Parc des Expositions permet de penser que certaines entreprises dont le cœur de métier serait en lien avec son activité de salons et expositions (tant professionnels que grand public) pourront être intéressées par une offre de bureaux attenante. Réciproquement, cette proximité renforcerait encore les liens entre ces sociétés et le Parc et améliorerait la qualité de leurs échanges de biens ou de services.

- Ecoute des habitants : cf. fiche thématique n° 6
- Parc des expositions de Villepinte : cf. réponse à l'observation n° 214-1
- Rénovation du Parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- Référendum local : cf. fiche thématique n° 6

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution du Mouvement des Démocrates (Paris / Issy-les-Moulineaux) et de la réponse très complète que la Ville de Paris apporte.

Cette contribution, défavorable au projet en l'état, du Mouvement des Démocrates, est particulièrement détaillée et argumentée ; en effet, après une analyse de la « situations du parc des expositions » elle couvre la totalité des 6 thèmes traités dans la suite de ce rapport, pour aller jusqu'à des propositions.

L'analyse du commissaire enquêteur sur cette contribution est exprimée sous les 6 thèmes, dans la suite de ce rapport, ainsi que sous l'observation 159 pour l'étude d'impact..

*
* *

F- Observations de M. Romain PARIS, Maire adjoint du 14 arrondissement
(cf. observations n°165, registre n° 6)

Courrier de M. Romain PARIS, à M. le commissaire enquêteur, en date du 19 décembre 2011

165-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Maire adjoint du 14e arrondissement en charge du Développement Durable et du Patrimoine, élu et militant écologiste, j'ai souhaité vous adresser cette lettre pour vous faire part d'un certain nombre de critiques à l'encore du projet de tour Triangle, qui me semblent de nature à contester l'intérêt général de cette opération.

Je veux contribuer de la sorte à l'enquête publique dont vous avez la charge, et qui vous a permis d'entendre, déjà, maints avis critiques. Je suis sûr que vous saurez discerner dans les nombreuses remarques qui vous ont été ou seront adressées, celles qui ont à voir avec la défense d'intérêts particuliers ou locaux, tout aussi légitimes qu'ils puissent être, et celles, plus générales, qui mettent en cause les motivations et les conséquences

fondamentales d'une opération hors de toute échelle, dépassée dans ses principes mais dont l'impact négatif sur l'aménagement et le paysage sud-parisien serait déterminant.

Habitant d'un arrondissement limitrophe, mais parisien et résidant de la métropole francilienne, ce sont ces aspects que je veux aborder. Urbaniste et animateur du site http://contre-les-tours.fr, j'ai également acquis une bonne connaissance de cet objet architectural. J'espère que vous en tiendrez compte.

1. Un projet contraire aux enjeux d'aménagement de la métropole parisienne

Le SDRIF actuellement en cours d'élaboration, à la suite de l'adoption du projet de réseau métro Grand Paris Express, de même que le PLU parisien font état d'un nécessaire rééquilibrage des grandes fonctions urbaines de la métropole. L'aménagement public de la région parisienne, depuis la constitution des villes nouvelles dans les années 1960, a répondu à la dispersion et à l'étalement urbain par la constitution de grands pôles denses (les villes nouvelles, les préfectures de Nanterre, Bobigny ou Créteil lors de la suppression du département de la Seine, ou encore la Défense). Aujourd'hui, le réseau Grand Paris Express laisse espérer une démultiplication de ces pôles, plus petits mais de grande qualité urbaine, conciliant emploi, habitat et services au sein d'une première couronne très peuplée mais très inégalement desservie et développée. A Paris, la municipalité cherche à redynamiser le nord et l'est de la capitale, en favorisant l'implantation d'emplois, et à lutter contre la tertiarisation de l'ouest parisien.

La tour Triangle va à l'encontre de ces deux logiques :
- elle recentralise des emplois dans l'ouest parisien alors qu'il faudrait, en tendance, travailler au développement résidentiel de ce secteur (le 15e arrondissement manque de logements notamment sociaux, et le quartier de la Porte de Versailles concentre déjà de nombreux emplois).
- elle entre en concurrence avec des pôles de développement en première couronne, qui permettrait au 4 millions d'habitants de banlieue de rapprocher leur emploi de leur domicile. A l'heure de Paris Métropole, Paris fait en réalité avec ce projet, le contraire de ce qu'elle prône dans les cénacles métropolitains.

Par ailleurs, avec le regroupement du site du ministère de la Défense à Balard (et ses 9000 emplois directs), elle vient ajouter au parc des expositions un potentiel d'environ 5000 emplois (déplacés, et non créés, car il faut rappeler qu'un immeuble de bureaux ne crée pas d'emplois en soit, elle les accueille, et ils sont créés par des entreprises). Il s'agit donc bien d'un pôle nouveau de développement mais aussi d'une hérésie en termes de déplacements : les lignes M12 et T3 sont déjà saturées aux heures de pointe. Aucun document mis à disposition du public n'a pour l'instant expliqué comment le STIF et la RATP comptait traiter cette demande supplémentaire de transport. Or, les priorités de ces institutions (RER C, lignes 13, métro automatique) laissent à penser que ces lignes, dont certaines sont récentes (T3 et prolongation du T2) ne bénéficieront pas de nouveaux investissements avant longtemps.

2. Un projet contraire aux enjeux du développement durable

Cet argument mérite d'être rappelé : un immeuble de grande hauteur, d'autant plus quand sa forme est celle d'une tour, est contraire aux principes de l'écoconstruction. Alors que la réduction de l'impact environnemental d'un bâtiment exige compacité, robustesse et simplicité, les tours sont tout le contraire : très complexes technologiquement, offrant un rapport surface utile/surface de façade très défavorable, elles ne permettent pas de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Qui affirmera aujourd'hui que le temps soit à construire de grandes machines énergétivores ? Pourtant, c'est le choix que fait la municipalité en s'associant avec Unibail sur ce projet. Là encore, depuis le début du processus d'information du public (réunions plénières, pseudoateliers participatifs), rien n'a été dit sur la façon dont la maîtrise d'œuvre compte s'y prendre pour respecter l'objectif de 50 KWh/m^2/an inscrit au Plan Climat parisien. Nous n'avons entendu que des promesses incantatoires, alors que les études sur le sujet (http://www.contre-Ies-tours.ouvaton.org/spip.php?article36) montrent qu'il est très compliqué, dans des conditions de coût et de technologie supportables, d'atteindre un niveau de performance de 100 KWh/m^2/an. D'ailleurs, le dernier projet de tour des architectes Herzog & Demeuron, à Bâle, est à ce titre significatif (http://www.contre-les-tours.ouvaton.org/spip.php?article37) : pour tenir compte des réglementations suisses, le projet, dont les premières images étaient originales et aériennes, est devenu d'une banalité affligeante.

3. Un projet du passé, contraire à l'exemplarité de la capitale

Ce dernier exemple devrait inquiéter le Maire de Paris et sa première adjointe, en charge du dossier. Pourtant, elle ne cesse de clamer que ce projet, ambitieux et moderne, est une chance pour Paris, que la ville doit bouger et évoluer, que ses pourfendeurs sont d'affreux conservateurs. Il faut la prendre au mot : Paris se doit, comme à d'autres moments dans l'histoire, d'être un exemple, un modèle et un précurseur. Pas un modèle pour le capitalisme financier, qui sait très bien faire ailleurs des exploits architecturaux encore plus impressionnants. Qu'apporté cette tour à l'image de Paris dans le monde, alors que les métropoles asiatiques, qui s'initient aux joies du libéralisme, produisent chaque semaine vingt tours triangles ? Pas un modèle pour des architectes stars en mal d'honoraires, et qui viennent chercher leur cacheton en se vendant au plus offrant. Quel bénéfice pour notre ville que de figurer dans quelques revues ou beaux ouvrages, négligemment posés sur les tables basses des grands hôtels du monde que fréquente une élite intellectuelle ou financière mondialisée ? Passé l'effet de mode, qui pense encore à la tour Agbar quand il se rend à Barcelone, ou à la tour St Mary Axe pour Londres ? Qui pense véritablement que la tour Triangle fera venir des visiteurs ?
Paris se doit d'être exemplaire, mais pour inventer un autre modèle urbain, qu'elle peut initier grâce à des atouts considérables : compacité, réseau de transport dense, attractivité parmi les plus fortes, qualité de vie, patrimoine culturel et historique exceptionnel, créativité et inventivité à mettre en valeur. Ce modèle, c'est celui d'une ville durable, dans laquelle l'innovation architecturale peut être synonyme de beauté sans tomber dans l'effet de mode ou la prêt-à-penser urbanistique. Comme Barcelone il y a plus de vingt ans ou New York plus récemment ont su inventer une urbanité nouvelle grâce à l'espace public et à des touches d'originalité architecturale, Paris et sa métropole peuvent inventer un espace urbain attrayant mais écologique.

La tour Triangle ne figure assurément pas au programme de cette espérance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Commentaires et avis technique de la Ville

- Rééquilibrage est / ouest : la ville mène de nombreux projets comme Paris Nord Est (programme de 313.000 m² de bureaux), Bercy Charenton (programme de 350 000 m² de bureaux), Paris Rive Gauche (programme de 745.000 m² de bureaux). La Porte de Versailles est traitée de façon spécifique : elle présente un intérêt économique stratégique en raison du Parc des expositions. + cf. réponse à l'observation n°213
- Le projet Triangle ne remet pas en cause la politique volontariste de la municipalité en faveur du logement, notamment social : cf. fiche thématique n° 1
- Rapprochement emploi / domiciles et opportunité d'implanter des bureaux adaptés dans Paris intra-muros : cf. fiche thématique n° 1
- impact du projet sur les transports en commun : cf. fiche thématique n° 5
- développement durable : cf. fiche thématique n° 4
- Attractivité touristique : cf. fiche thématique n° 1
- paysage urbain : cf. fiche thématique n° 3

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de Monsieur le Maire adjoint du 14ième arrondissement et de la réponse de la Ville de Paris.

L'analyse du commissaire enquêteur sur les autres observations abordées par Monsieur le Maire adjoint, est exprimée sous les thèmes 3, 4 et 5.

*
* *

G- Observations de M. Bernard Gauducheau, Maire de Vanves, Conseiller Régional d'Ile-de-France,

(cf. observations n° 220, registre n° 8)

Courrier de M. Bernard Gauducheau, à M. le commissaire enquêteur, en date du 20 décembre 2011 (déposé lors de la permanence du 20)

220-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

La procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris menée actuellement à la demande de la Municipalité parisienne est directement liée à la réalisation du Projet Triangle qui présente effectivement un caractère d'intérêt général avec l'arrivée de milliers d'emploi et la diversification des activités qu'il va entraîner dans le secteur.

Les dispositions techniques et réglementaires concernant les modifications envisagées sont directement liées à ce Projet Triangle dont l'opportunité, l'emplacement, les conséquences, le parti pris architectural constituent bien le cœur du débat dans cette procédure d'enquête publique.

La Commune de Vanves n'est pas reliée à ce projet avec la même proximité géographique qu'Issy-les-Moulineaux.

En effet, la continuité de la trame urbaine et le tracé des principales voiries de liaison ne lient pas Vanves avec le secteur de la Porte de Versailles dont elle est isolée par l'emprise actuelle du Parc des Expositions.

Néanmoins, l'importance du projet et le choix particulièrement marquant d'une architecture qui rompt avec les réalisations antérieures toucheront forcément les vanvéens du fait du potentiel d'attractivité et de développement espérés non seulement dans le secteur de la Porte de Versailles mais aussi dans un rayon qui s'étendra largement aux deux Communes limitrophes.

Le choix d'un développement fort de l'activité, marqué par un bâtiment dont l'architecture constituera aussi un signal novateur, est positif, tout comme la diversification économique renforcée du secteur et évidemment l'implantation locale de plusieurs milliers d'emplois.

A cet égard, la Municipalité de Vanves est favorable au projet de Tour Triangle pour les perspectives de développement qu'il entraîne, pour le changement d'image du secteur qui devrait être positif si, toutefois, la conduite du projet est menée avec un certain nombre de précautions.

Tout d'abord, en rapport avec l'avenir du secteur et la diversification des activités annoncés comme éléments majeurs du caractère d'intérêt général, il convient à mon sens de relier impérativement l'avancée du Projet de Tour Triangle avec les réflexions qui sont actuellement menées sur l'avenir du Parc des Expositions.

La complémentarité évidente de ces deux projets doit conduire à un travail en harmonie avec la prise en compte des mêmes impératifs à savoir un souci fort de l'esthétique architecturale, mais aussi le respect de l'environnement, l'introduction de préoccupations concernant le développement durable dans le fonctionnement de la future Tour Triangle et du Parc des Expositions rénové.

Une réflexion globale concernant la place de l'automobile dans l'accès au site apparaît impérative et la Ville de Vanves défendra la stratégie d'un minimum de circulation extérieure avec une gestion du site qui devra décourager les accès de véhicules par une réelle diminution de l'offre interne de stationnement.

Le choix des événements devra également être en cohérence avec cette affirmation du respect de l'environnement en éloignant par exemple les salons qui génèrent trop de transport d'infrastructures lourdes.

Enfin, et considérant le caractère très innovant de l'architecture proposée dans le Projet Triangle à proximité directe d'un quartier d'habitat dense, la Municipalité de Vanves comprend les interrogations et les réserves de certains résidents des secteurs les plus directement concernés.

Compte tenu de cette particularité du projet, il est souhaité qu'il fasse l'objet de la concertation la plus large avec les riverains, les associations locales et les Communes limitrophes.

Il est demandé que cette concertation s'appuie sur des documents d'analyse et éléments techniques fiables s'agissant notamment des ombres portées sur les immeubles résidentiels voisins.

Les observations dans le cadre de l'enquête publique dont vous avez la conduite sont celles dont je souhaitais vous faire part au nom de la Municipalité de Vanves.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Commentaires et avis technique de la Ville

Cette contribution du maire de Vanves démontre tout d'abord que la Ville de Paris a bien associé les communes voisines contrairement à ce que certaines observations affirment.

- intérêt général : la Ville prend acte de la confirmation par le maire de Vanves du caractère d'intérêt général du projet.
- attractivité induite : la Ville prend acte de l'avis favorable du maire de Vanves
- architecture innovante : la Ville prend acte de l'adhésion du maire de Vanves au projet architectural mais aussi de sa compréhension des réserves de certains résidents : cf. fiche thématique n° 3
- Cohérence souhaitée entre l'opération Triangle et la rénovation du Parc des expositions : il s'agit de deux projet distincts mais qui à l'avenir vont se renforcer mutuellement : cf. fiche thématique n° 2. Les critères énoncés : esthétique architecturale, respect de l'environnement, développement durable font partie des objectifs de la Ville.
- Réflexion globale sur la place de l'automobile : la Ville de Paris mène depuis plusieurs années une politique en faveur des transports en commun et corrélativement, à travers son plan de déplacements à une diminution de la place de l'automobile dans Paris. Des réflexions ont été menées sur le secteur concerné : cf. fiche thématique n° 5
- choix des événements du Parc des expositions et souhait d'éloigner les salons nécessitant le transport d'infrastructures lourdes : La Ville de Paris n'intervient pas dans le choix des événements accueillis au Parc des expositions de la Porte de Versailles. Les organisateurs de certaines grandes manifestations choisissent ce site, malgré les contraintes d'approvisionnement en zone urbaine dense, en raison de la facilité d'accès pour le grand public. L'amélioration de la gestion des flux logistiques et la réduction des nuisances sont deux axes sur lesquels la Ville souhaite progresser à l'occasion du renouvellement du contrat de concession du Parc des expositions. Cf. aussi réponse à l'observation n°135-1.
- concertation : cf. fiche thématique n° 6.
- apport de documents techniques lors de la concertation : une étude d'impact sera produite dans le cadre du permis de construire et de l'enquête publique qui lui est liée au titre du Code de l'environnement.
- ombres portées : cf. fiche thématique n° 4.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de Monsieur le Maire de Vanves et de la réponse de la Ville de Paris.

Il note que Monsieur le Maire de Vanves est favorable au projet mais en émettant des réserves (ou des précautions) que le commissaire enquêteur juge particulièrement importantes :

- *« ….. stratégie d'un minimum de circulation extérieure avec une gestion du site qui devra décourager les accès de véhicules par une réelle diminution de l'offre interne de stationnement »,*

- *« … le choix des événements devra également être en cohérence avec cette affirmation du respect de l'environnement en éloignant par exemple les salons qui génèrent trop de transport d'infrastructures lourdes »,* ce qui signifie clairement le souhait que certains événements émigrent ailleurs.

L'analyse du commissaire enquêteur sur ces 2 points est exprimée sous les thèmes 2 et 5.

Pour les opérations à venir, si la révision est adoptée, le commissaire enquêteur souscrit à l'avis de Monsieur le Maire sur la nécessité d'une concertation la plus large avec les riverains et les associations locales de la Commune de Vanves.

Au sujet des ombres portées sur les immeubles résidentiels voisins de la Commune, il convient de se reporter à l'étude du CSTB, en annexe 7 à ce rapport.

*
* *

H- Observations de M. Jean-François LAMOUR, ancien Ministre, Conseiller et Député de Paris,
(cf. observations n° 237, registre n° 9)

Courrier de M. Jean-François LAMOUR, à M. le commissaire enquêteur, en date du 19 décembre 2011 (remis en mains propres lors de la réunion du 20 au matin)

237-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du plan local d'urbanisme du secteur de la Porte de Versailles préalable à la mise en œuvre de l'opération *Tour Triangle*, je souhaite porter à votre connaissance les observations suivantes.

A titre liminaire, je précise que par la présente contribution, je ne prétends pas rouvrir le débat sur les tours de bureau à Paris. Le fait que les Parisiens, et tout particulièrement les habitants du 15e arrondissement, ont été échaudés par certains projets urbanistiques qui ont marqué le paysage de leur ville, tels les secteurs Montparnasse et Beaugrenelle, suffit toutefois à mon sens à ce que l'on examine avec des précautions particulières le projet de construction d'une tour de 180 mètres de haut aux portes de la capitale.

Je ne souhaite pas non plus porter d'appréciation sur l'aspect architectural du bâtiment, qui serait purement subjective, ni sur l'intérêt qu'il peut y avoir, dans le cadre d'une requalification globale de la porte de Versailles, à ériger un édifice qui renforce symboliquement l'attractivité du Parc des expositions. Je ne conteste évidemment pas enfin l'opportunité de créer des surfaces de bureaux dits *intelligents* dans la capitale.

Mon principal souci est de savoir si l'opération projetée serait conduite dans l'intérêt bien compris des habitants du 15e, de la collectivité parisienne et de ses futurs utilisateurs. Or, je ne peux que relever à cet égard que si des avancées ont été actées grâce à l'engagement conjoint du député-maire Philippe GOUJON et de moi-même, des interrogations profondes subsistent néanmoins, auxquelles ni la Ville de Paris, ni les promoteurs du projet n'ont été capables à ce jour d'apporter des réponses satisfaisantes.

Des avancées ont été actées sur la base des demandes itératives que Philippe GOUJON et moi-même avions formulées en conseil d'arrondissement et en conseil de Paris par voies de vœu et d'amendements : requalification des abords de la tour, création d'un espace vert de 8000 m2, création d'un équipement d'accueil de la petite enfance ouvert aux riverains, augmentation du nombre de places de stationnement, rénovation de secteurs vieillissants du 15e, recrutement de demandeurs d'emploi du 15e pour a conduite des travaux.

Des interrogations profondes subsistent néanmoins, tant sur les conséquences de l'opération projetée que sur sa conduite même. Ainsi, aucune réponse n'a été apportée quant au renforcement de la capacité du réseau de transports ni quant à la répartition des flux de circulation, et ce malgré l'arrivée programmée de 5 000 personnes sur un site déjà largement saturé par l'activité du Parc des expositions. La question des ombres portées sur les immeubles alentour, source d'inquiétude pour les riverains, n'a pas non plus été résolue. La conformité du bâtiment aux exigences du Grenelle de l'environnement et du plan climat de la Ville nécessite des précisions. Dans un secteur accueillant plusieurs projets urbains de grande ampleur, enfin, et compte tenu de l'expérience négative du chantier Beaugrenelle, la conduite des travaux devra faire l'objet de garanties particulières. Je m'associe à cet égard à la demande de mon collègue Philippe GOUJON de création d'un comité de site, afin que l'ensemble des projets conçus dans le 15e-sud puissent être menés avec le moins de nuisances possibles pour les riverains.

Dans un objectif de sécurisation des intérêts de la collectivité parisienne, je crois enfin important de souligner que plusieurs points du protocole conclu entre la Ville de Paris et Unibail méritent éclaircissement. Je pense notamment au choix de la Ville de ne pas recourir à une procédure de mise en concurrence, à la non-communication de l'audit mentionné dans le protocole d'accord, à l'imprécision de certaines parties du tableau budgétaire inclus dans l'avis de France Domaines (28,5 millions d'euros consacrés aux « mesures

d'accompagnement », 117 millions d'euros consacrés aux « honoraires et frais »), de l'absence de clause d'indexation, empêchant de fait la réévaluation de la redevance initiale évaluée à 8 millions d'euros lors de la livraison du bâtiment.

Restant à votre disposition sur ce sujet, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma très sincère considération.

Commentaires et avis technique de la Ville

- pas d'appréciation sur l'aspect architectural : la Ville en prend acte
- pas d'appréciation sur l'intérêt d'un édifice qui renforce l'attractivité de la Porte de Versailles : la Ville en prend acte
- accord sur la création de bureaux « intelligents » à Paris : la Ville en prend acte
- intérêt général du projet : cf. fiche thématique n° 1
- transports : cf. fiche thématique n° 5
- ombres portées : cf. fiche thématique n° 4
- Grenelle et plan Climat : cf. fiche thématique n° 4
- demande de création d'un comité de site : cf. réponse à l'observation n° 65-4

- questions sur le protocole de BAC :

- Sur le choix de la Ville de ne pas recourir à une procédure de mise en concurrence :
  Aucune obligation, ni en droit national ni en droit de l'Union européenne, n'impose de faire précéder la conclusion d'un tel contrat d'une procédure de publicité et de mise en concurrence. Le bail à construction concerne en effet un projet d'intérêt privé, initié par une personne privée à ses risques et périls et ne répondant à la satisfaction d'aucun besoin de la Ville, si ce n'est l'intérêt de cette dernière que soit valorisée la porte de Versailles et réalisé un « geste architectural » notable et durable. Il en résulte que la Ville de Paris n'intervient pas comme pouvoir adjudicateur. La conclusion du bail à construction n'entre donc pas dans le cadre contraignant de la commande publique, cadre national comme cadre européen

  Sur la non communication de l'audit : le protocole ne mentionne à aucun moment un audit. Si l'auteur fait référence au rapport de la société KPMG sur le Parc des Expositions, ce dernier n'avait pas à être communiqué dans le cadre de la présente procédure. En effet, la révision simplifiée du PLU « Triangle » et le renouvellement du contrat du Parc des Expositions suivent deux procédures distinctes et sont deux opérations indépendantes.

- Sur l'imprécision de certaines parties du tableau budgétaire inclus dans l'avis de France Domaine :
  France Domaine est un service de l'Etat qui a pour mission d'estimer la valeur vénale des biens des personnes publiques ou de la valeur locative en cas de mise à disposition de leurs terrains, comme un BAC. Il s'agit ainsi d'un service du ministère du Budget indépendant des collectivités territoriales. Par ailleurs, cet avis est soumis, avant d'être présenté au Conseil de Paris, au Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris. Ce dernier est une autorité autonome composée de personnalités qualifiées (experts juridiques et financiers) et présidé par un conseiller d'Etat, qui a été créée en 1996 afin d'examiner les modalités juridiques et financières des ventes ou locations des biens immobiliers de la Ville de Paris, au vu d'avis de France domaine et d'expertise privée indépendante. C'est donc en toute indépendance que ces deux organismes ont émis un avis favorable au dispositif permettant de réaliser la Tour Triangle.

- Sur l'absence de clause d'indexation : Le protocole prévoit une indexation à l'ILAT aussi bien pour la redevance fixe que pour la redevance variable.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de Monsieur le Député et Conseiller de Paris ainsi que de la réponse de la Ville de Paris.

Il note que, sans êtes défavorable au projet, Monsieur le Député s'interroge *« mon principal souci est de savoir si l'opération projetée serait conduite dans l'intérêt bien compris des habitants du 15e, de la collectivité parisienne et de ses futurs utilisateurs. Or, je ne peux que relever à cet égard que si des avancées ont été actées …. , des interrogations profondes subsistent néanmoins, auxquelles ni la Ville de Paris, ni les promoteurs du projet n'ont été capables à ce jour d'apporter des réponses satisfaisantes »*, en particulier en matière de transports, de circulation, d'ombres portées, de nuisances pendant les travaux ainsi que sur le bail à construction.

L'analyse du commissaire enquêteur sur les transports et la circulation, sur l'environnement et le développement durable, est exprimée sous les thèmes 4 et 5.

En ce qui concerne le BAC, il convient de se reporter, aux précisions ci-dessus données par la Ville et à mon analyse sous l'observation 2-3, ainsi qu'à ***l'annexe 5*** de ce rapport.

*
* *

I- Observations de M. Philippe GOUJON, Maire du 15ième arrondissement, Député de Paris
(cf. observations n° 239, registre n° 9)

Courrier de M. Philippe GOUJON, à M. le commissaire enquêteur, en date du 20 décembre 2011 (remis en mains propres lors de la réunion du matin)

239-1 : courrier enregistré ci-dessous :

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique portant sur le projet de révision simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme de Paris, ayant pour objet le secteur Porte de Versailles (opération Triangle) à Paris, 15e arrondissement, appelle de ma part un certain nombre de remarques.

Je voudrais tout d'abord rappeler que la Mairie du 15e n'avait pas été associée à l'annonce publique de ce projet privé par le Maire de Paris, en septembre 2008. Depuis lors, la concertation s'est très nettement améliorée, en partie parce que la Mairie centrale a abandonné l'idée d'un passage en force et finalement privilégié le dialogue avec la Mairie du 15e dont elle a pris en compte, sur un certain nombre de points fondamentaux, les préoccupations recueillies auprès des habitants.

Il ne me paraissait en effet pas concevable qu'un projet d'une telle ampleur soit conduit dans le secret du Cabinet du Maire de Paris à l'insu des Parisiens et, plus encore, des riverains.

En trois ans, nous avons finalement eu de nombreuses occasions de débattre au Conseil d'arrondissement ou au Conseil de Paris, d'échanger dans le cadre de réunions techniques et d'informer les habitants, les associations de riverains, les conseillers de quartier.
. 30 juin et 9 juillet 2008 : débat sur l'évolution du paysage urbain parisien au Conseil du 15e arrondissement et au Conseil de Paris
. 2 décembre 2008 : réunion publique de présentation du projet devant les Conseils de quartier Citroën et Vaugirard-Parc des Expositions
. 9 février 2009 : ateliers participatifs à l'Hôtel de Ville auxquels la Mairie du 15e n'était pas conviée
. 7 et 14 décembre 2009 : engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU au Conseil du 15e arrondissement et au Conseil de Paris
. 6 mai 2010 : réunion des 240 conseillers de quartier à la Mairie du 15e
. 21 mars et 28 mars 2011 : protocole d'accord sur le bail à construction au profit de la SCI Triangle au Conseil du 15e arrondissement et au Conseil de Paris
. 23 juin 2011 : réunion du Conseil d'arrondissement en présence des associations (CICA)
. 28 juin au 2 septembre 2011 : exposition publique de concertation dans le hall de la Mairie du 15e avec panneaux d'information, maquette et mise à disposition d'un registre

. 28 juin 2011 : organisation d'ateliers participatifs au Parc des Expositions
. 5 septembre 2011 : réunion des 240 conseillers de quartier à la Mairie du 15e
. 17 novembre au 20 décembre : enquête publique à la Mairie du 15e

J'entends naturellement que la concertation conduite depuis trois ans se poursuive au même rythme au cours des prochaines années et que des réunions techniques ou publiques, selon les cas, soient organisées à chaque étape de la procédure jusqu'à la livraison du bâtiment à son occupant.

Pour ce qui est du fond du dossier, je ne suis pas systématiquement hostile à l'implantation de tours de bureaux dans Paris. Mais encore faut-il que ces projets répondent à une logique urbanistique claire et satisfassent la demande de leurs utilisateurs potentiels, sans nuire aux riverains.

S'il est vrai que notre ville doit évoluer sur le plan architectural et urbanistique et dans ses ambitions de métropole économique, il ne faut pas sous-estimer le traumatisme né d'opérations urbanistiques conduites dans les années 70/80 dans le 15e arrondissement. Je pense en particulier à la tour Montparnasse et aux tours du Front de Seine, qui ont durablement marqué les esprits.

Aujourd'hui, nous devons essayer de tourner la page et considérer que l'urbanisme d'immeubles de bureaux de grande hauteur peut être un gage de créativité et d'audace, comme dans nombre de métropoles.

Unibail doit en tout cas nous fournir la preuve de sa volonté de créer le meilleur pour le 15e et ainsi lever le tabou des tours à Paris.

Ses responsables ont par conséquent la responsabilité de concevoir un projet exemplaire en termes de qualité architecturale, d'insertion paysagère, de développement durable et d'intégration dans un quartier où les habitants aspirent à une meilleure qualité de vie.

Le projet définitif présenté par Unibail est différent du projet initial, présenté en 2008.

Le dossier avait été présenté comme celui d'un projet global comprenant, certes, des milliers de m² de bureaux mais aussi des fonctions utiles au quartier, comme un espace vert et une crèche, finalement maintenus, mais aussi des activités en rapport avec le Parc des Expositions, renforçant son attractivité. Etaient ainsi évoqués une pépinière d'entreprises innovantes en lien avec le tourisme d'affaires, un hôtel 4 étoiles pour les hommes d'affaires fréquentant les salons du Parc et toute une série d'autres activités.

On nous annonçait ainsi une surface hors œuvre nette (SHON) globale du bâtiment comprise entre 90.000 et 100.000 m², dont 75 à 80.000 m² consacrés à l'activité « bureaux » et 15 à 20.000 m² consacrés aux activités annexes (commerces, espaces de circulations, etc).

Aujourd'hui, si la surface SHON globale est bien conforme aux prévisions, puisqu'elle s'élève à 92.500 m², les surfaces dévolues aux bureaux dépassent quant à elles le plafond des 80.000 m² annoncés il y a trois ans puisqu'elles atteignent 88.000 m².

On est ainsi passé de 15 à 20.000 m² de surfaces d'activités à usage collectif à moins de 4.500 m², ce qui est naturellement différent et dénature le projet même si les activités économiques programmées à l'origine prendront sans doute place dans le Parc des Expositions rénové qu'on nous promet dans quelques années.

Après trois années d'échanges, parfois difficiles avec la Ville et Unibail, le projet final répond, dans ses usages, en partie aux exigences que nous avions formulées avec Jean-François Lamour, député du 15e sud.

A ainsi été prise en compte une meilleure insertion du bâtiment dans son environnement immédiat : l'avenue Ernest Renan sera requalifiée, de même que les abords du Palais des Sports, et un espace vert de 8.000 m² sera aménagé à la place de l'actuelle station BP.

L'ouverture aux familles du quartier d'une structure d'accueil pour la petite enfance, tout comme la création d'un atrium de 600 m² en pied d'immeuble, pouvant accueillir des activités culturelles, et l'ouverture de deux belvédères au public constituent des apports positifs.

Des commerces situés au pied de la tour, en accès direct depuis la rue, offriront, sur 1.200 m², des activités de service et de restauration. Ils rendront plus attractif le quartier de la Porte de Versailles dont l'offre de commerçants est aujourd'hui assez faible.

Tenant compte du manque de places de stationnement dans le quartier, nous avons obtenu que soit doublée l'offre de places de parking dans les sous-sol de la tour Triangle. 320 places au lieu de 170 seront ainsi aménagées. Elles seront mises à disposition des riverains le week-end, selon des modalités à définir ultérieurement.

Unibail s'est engagé à faire de la tour Triangle un bâtiment exemplaire en terme de respect de l'environnement (Grenelle de l'Environnement et Plan Climat).

La Ville de Paris a accepté de s'engager dans une réflexion sur la rénovation des quartiers vieillissants du 15e, afin d'éviter que ne se crée un arrondissement à deux vitesses. Le projet de rénovation du quartier Bargue/Procession/Kandinsky, tant attendu, sera soumis aux habitants du quartier en 2012.

Enfin, Unibail s'est engagé à recruter des demandeurs d'emploi du 15e, dans le cadre d'une association d'insertion.

Ces avancées ne doivent cependant pas masquer un certain nombre de points qui méritent d'être éclaircis dans les mois à venir, en particulier la réelle compatibilité de la tour Triangle aux exigences du Plan Climat et du Grenelle de l'Environnement, ainsi que le respect des normes HQE et BBC. Les débats qui se sont déroulés ces derniers mois autour du projet démontrent que les normes applicables en France ne sont pas forcément celles de nos voisins et que les spécialistes ne sont pas toujours du même avis sur ces thèmes éminemment techniques...

L'effet des ombres portées de la tour sur les immeubles des boulevards Victor et Lefebvre inquiète très légitimement les riverains concernés. Des réponses pertinentes doivent être fournies dans les mois à venir. Il en va de même du nombre précis et de la typologie des commerces créés en pied d'immeuble, mais aussi des modalités d'ouverture au public des deux belvédères, intermédiaire et au sommet du bâtiment (entrée payante ou gratuite), et de la destination de l'atrium dont nous souhaitons qu'il devienne, soit un espace culturel pour des évènements éphémères, ouvert aux acteurs locaux, soit une serre tropicale à visée pédagogique.

Par ailleurs, la qualité des travaux conduits par Unibail est essentielle. Jean-François Lamour et moi-même attendons d'Unibail des garanties précises sur le déroulement et le fonctionnement du chantier qui doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale exemplaire pour la déconstruction du hall 1 et pour la construction de la tour. La propreté du site et de ses abords devra être particulièrement soignée et les nuisances sonores et visuelles réduites au minimum.

Une interrogation à laquelle nulle réponse pertinente n'a pour l'instant été apportée concerne la saturation des transports collectifs qui maillent le quartier de la porte de Versailles. Les 5.000 salariés qui occuperont la tour et les clients qui fréquenteront quotidiennement les commerces prévus, s'ajouteront aux 10.000 agents de l'Etat qui s'installeront en 2014 dans le futur ministère de la défense. Le T2, le T3 et la ligne de métro n°12 devront alors voir leur capacité renforcée. Il me semble donc important que le STIF soit rapidement saisi par la Ville de Paris, afin de programmer la mise en œuvre des moyens qui permettront de renforcer l'offre de transport collectif.

La même problématique existe sur les difficultés majeures, récurrentes, de circulation dans le secteur de la Porte de Versailles. Même si ce problème n'est pas de la responsabilité directe d'Unibail, il n'en demeure pas moins que l'arrivée de la tour Triangle n'améliorera pas la situation. C'est en tout cas un point qui devra être traité dans le cadre plus général du réaménagement global du sud du 15e arrondissement.
Le nombre de projets d'urbanisme majeurs (Triangle, Balard, Parc des Expositions, école du 99 Olivier de Serres, Laboratoire des Ponts et Chaussées…) qui sont ou seront en cours de réalisation dans le secteur jusqu'en 2017/2018, justifie en effet la demande de création d'un « comité de site » que j'ai adressée à l'Etat et à la Ville de Paris. Cette instance permettra de mieux coordonner l'ensemble des projets.

J'entends que cette instance de coordination, à laquelle mes deux interlocuteurs ont donné leur accord, soit mise en place rapidement.

Le protocole financier et juridique du projet doit être encore précisé, notamment en ce qui concerne les raisons qui ont poussé la Ville à s'exonérer d'une procédure de mise en concurrence et à faire le choix d'une procédure de gré à gré.

Les conclusions de l'audit mentionné à deux reprises dans le protocole d'accord rédigé par la Ville de Paris et soumis à Unibail ne sont pas jointes au dossier.

Le tableau budgétaire inclus dans l'avis de France Domaines nécessite également des précisions, notamment sur les 28,5 millions consacrés aux « mesures d'accompagnement » et les 117 millions dévolus aux « honoraires et frais ». La redevance initiale, évaluée à 8 millions, valeur 2011, devrait s'accompagner d'une clause d'indexation qui lui permettrait d'être réévaluée, au moment de la livraison du bâtiment, en 2017 ou 2018.

Telles sont, Monsieur le Commissaire-enquêteur, les quelques remarques que je souhaitais porter à votre connaissance, en vous priant de croire en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Commentaires et avis technique de la Ville

- La Ville précise que la réunion du Conseil d'arrondissement en présence des associations (CICA) a eu lieu le 22 juin 2011 et non le 23 juin
- La Ville précise que les ateliers participatifs organisés en 2009 ont eu lieu le 7 février et non le 9.
- Participation éventuelle d'élus du XVème aux ateliers : Ces ateliers étaient ouverts à tous. Ils nécessitaient une inscription préalable qui a fait l'objet d'une large publicité. Les élus du XVème qui souhaitaient y participer pouvaient s'y inscrire.
- Suite de la concertation : une nouvelle enquête publique doit avoir lieu dans le cadre du permis de construire. La Ville prend note de la demande de la mairie du 15ème d'organiser des réunions techniques ou publiques à chaque étape jusqu'à livraison du bâtiment, compte tenu du caractère exceptionnel de l'opération
- Conception d'un projet exemplaire (qualité architecturale, insertion paysagère, développement durable et insertion urbaine): cf. fiches thématiques n°1, 3 et 4.
- Evolution du programme de Triangle et modernisation du parc des expositions : cf. fiche thématique n° 2
- La Ville prend acte du fait que le projet final présenté correspond en partie aux exigences formulées par le Député Maire du XVème, partagées par le Député Jean-François Lamour, concernant les usages futurs.
- Commerces : la Ville précise que selon le dossier d'enquête leur surface sera d'environ 1.500 m² et non 1.200 et que les caractéristiques des activités situées à l'intérieur de l'atrium restent à confirmer.
- La Ville précise que selon le dossier d'enquête, l'offre de stationnement est de moins de 300 places et non fixée à 320.
- Réflexion sur la rénovation des quartiers vieillissants du XVème : ce sujet est sans rapport avec l'objet de la présente procédure de révision simplifiée du PLU.
- Recrutement de demandeurs d'emplois du XVème par Unibail : Cette demande rejoint l'exigence que la Ville impose aux constructeurs dans les opérations publiques d'aménagement. S'agissant de Triangle, le montant de l'opération estimé à environ 500M€ laisse prévoir que le chantier de construction drainera de nombreux emploi sur site pendant les 3 années de chantier. Le porteur de projet a indiqué que, de façon à permettre aux entreprises de construction, qui seront choisies pour la réalisation du chantier, de recourir de manière privilégiée à une main d'œuvre locale, il pourrait être mis en place une plateforme partenariale entre le Maître d'Ouvrage, ces entreprises, la collectivité et des maisons de l'emploi locales, visant ainsi à favoriser les conditions d'un recrutement cohérent avec les besoins du quartier et du chantier.
- Compatibilité Triangle / Plan Climat/Grenelle/normes environnementales : cf. fiche thématique n° 4
- Ombres portées : cf. fiche thématique n° 4
- Nombre et typologie des commerces : cf. fiche thématique n°1
- Ouverture et conditions d'accès des deux belvédères : ils seront accessibles à tout public. Concernant la gratuité d'accès : cf. réponse à l'observation n° 166.
- Destination de l'atrium : La Ville prend note du souhait d'un espace culturel pour événements éphémères, soit une serre tropicale pédagogique. - Déroulement et fonctionnement du chantier du bâtiment Triangle : cf. fiche thématique n° 4
- Déroulement et fonctionnement du chantier de déconstruction du Hall 1 : La Ville prend note de cette attente du Maire du 15ème arrondissement et y souscrit complètement. Elle veillera à ce que les mesures soient prises pour que le chantier se déroule dans les meilleures conditions en termes de démarche environnementale et de respect des riverains.
- saturation des transports en commun : cf. fiche thématique n° 5.
- saisine du STIF sur la mise en œuvre de moyens visant à renforcer l'offre de transports en commun : Le STIF, autorité des transports pour la région Ile de France, est décideur en ce qui concerne la nécessité du renforcement de l'offre. Avec l'appui du STIF, la Ville a lancé une étude sur les capacités de l'offre en transports en commun : cf. fiche thématique n° 5.

-difficultés de circulation : cf. fiche thématique n° 5
- demande de comité site : cf. réponse à l'observation n° 65-4.

- Questions relatives au protocole de BAC :

- Sur le choix de la Ville de ne pas recourir à une procédure de mise en concurrence : cf. réponse à l'observation n° 237
- Sur la non communication de l'audit : cf. réponse à l'observation n° 237
- Sur l'imprécision de certaines parties du tableau budgétaire inclus dans l'avis de France Domaine : cf. réponse à l'observation n° 237
- Sur l'absence de clause d'indexation : Le protocole prévoit une indexation à l'ILAT aussi bien pour la redevance fixe que pour la redevance variable.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de Monsieur le Député/Maire du 15ième et de la réponse de la Ville de Paris.

Pour ce qui est du fond du dossier, le commissaire enquêteur a noté *«…. je ne suis pas systématiquement hostile à l'implantation de tours de bureaux dans Paris. Mais encore faut-il que ces projets répondent à une logique urbanistique claire et satisfassent la demande de leurs utilisateurs potentiels, sans nuire aux riverains ».*

Le commissaire enquêteur a ensuite noté les différentes interrogations de Monsieur le Député/Maire, plus particulièrement en matière d'exigence environnementale, de transports, de circulation, de nuisances pendant les travaux ainsi que sur le bail à construction.

L'analyse du commissaire enquêteur sur les points cités ci-dessus est exprimée sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 5 dans la suite de ce rapport.

En ce qui concerne le BAC, il convient de se reporter aux précisions données par la Ville sur l'observation 237 et à mon analyse sous l'observation 2-3, ainsi qu'à ***l'annexe 5*** de ce rapport.

*
* *

J- Observations de Eric BASSI : 80 rue des Morillons - 75015 Paris,
(cf. observations n° 260, registre n° 10)

Courrier de M. Eric BASSI, à M. le commissaire enquêteur, remis lors de la permanence du 20 décembre 2011

260-1 : courrier enregistré ci-dessous :

260-2 : décline sa qualité : Journaliste, Conseiller de quartier (quartier Georges Brassens)

M. le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du PLU du secteur de la porte de Versailles, je tiens à vous faire savoir que je partage les préoccupations exprimées lundi 19 décembre 2011 par Jean-François Lamour, député du XVème et de la circonscription concernée, ancien ministre, à propos du projet de construction de la Tour Triangle.

Je m'interroge par ailleurs à titre personnel sur les conditions extrêmement favorables consenties à Unibail dans le protocole signé avec la mairie de Paris.

Sur le premier point, j'observe que des interrogations nombreuses (notamment capacité du réseau de transport, ombres portées, conduite des travaux, conformité du bâtiment aux exigences du Grenelle de l'Environnement,

etc, ...) demeurent à propos de l'intérêt que représente l'opération pour les habitants du XVème en particulier et de Paris en général.

D'autre part, et ce ne sera pas sans conséquences sur le plan juridique pour la suite, vous noterez que le maire de Paris a conclu un accord de gré à gré avec Unibail alors que le conseil de Paris avait adopté un voeu explicite en 2004 stipulant que dans ce genre d'opérations, il devait y avoir appel public à candidatures.

La jurisprudence dit de façon constante qu'une collectivité locale ou publique a pour obligation minimale de respecter les lois et règlements et n'est pas obligée de les durcir, mais que si la collectivité se fixe à elle-même des règles plus exigeantes que ces lois et règlements, ce qui a été le cas en l'espèce, elle est alors tenue de respecter ses propres règles.

Je note par ailleurs qu'il n y a pas eu en réalité d'expertise indépendante lors des études ayant conduit au protocole: la ville "a missionné un cabinet d'expertises indépendant" et s'appuie sur un avis de France Domaine (ministère du budget).

Mais cet avis s'appuie lui-même sur un coût communiqué par Unibail en 2011 (535 M EUR HT), où de nombreux points restent à éclaircir, comme je l'avais écrit dans une dépêche de l'Agence France-Presse du 26 mars 2011 (document joint).

Je vous soumets par ailleurs une analyse que j'ai faite du montage juridique et financier du protocole passé entre la ville de Paris et Viparis pour la tour Triangle.

Enfin, je vous invite à lire le chapitre 4 "Du Forum des Halles à la tour Triangle" du livre de Dominique Foing "Comptes et Légendes de Paris, Bilan de la gestion Delanoë" (Editions Denoël), 2011 (couverture de une ci-jointe), qui décrit très bien le montage, très favorable à Unibail.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, M. le Commissaire-enquêteur, en l'expression de ma haute considération.

Document N°1 accompagnant l'observation n° 260

Paris-collectivités,PREV
Tour Triangle et quelque 500 délibérations au menu du conseil de Paris
Par Eric BASSI

PARIS, 26 mars 2011 (AFP) - Quelque 500 délibérations seront soumises au conseil de Paris à partir de lundi, dont plusieurs modifications des documents d'urbanisme, notamment pour Roland-Garros, et un protocole d'accord avec Unibail pour la construction d'une immense tour de bureaux porte de Versailles.
Deux communications de Bertrand Delanoë porteront sur les déplacements dans Paris et la "politique de la ville" (quartiers populaires, cohésion sociale...) tandis qu'un hommage sera rendu lundi matin par le maire PS aux victimes du séisme au Japon, en présence de l'ambassadeur nippon.
La ville va présenter les nouveaux abonnements qui seront lancés fin avril pour le Vélib à Paris, dont un format annuel à 39 euros offrant 45 minutes gratuites, destiné surtout aux utilisateurs des arrondissements périphériques et de banlieue.
Le système de vélo en libre-service dans la capitale, géré par JCDecaux et qui fêtera ses quatre ans le 15 juillet, continuera à proposer un abonnement classique à 29 euros permettant 30 minutes d'utilisation gratuite.
L'exécutif municipal va également soumettre au conseil un projet étendant début juin le tarif de stationnement à 3,6 euros l'heure aux sept premiers arrondissements de Paris et au nord-est du XVIe.
Il veut également élargir les trottoirs lors des opérations d'aménagement, rue de Rennes ou avenue de Clichy par exemple, quitte à sacrifier les couloirs de bus et à irriter les élus écologistes, membres de la majorité. Sylvain Garel, co-président du groupe EELV, a déjà fait valoir le mécontentement de ses troupes.
Parlant de "recul considérable des politiques environnementales" à Paris, M. Garel a dénoncé le maintien du chauffage électrique des terrasses prévu dans le nouveau projet de règlement soumis aux élus.
Se plaçant sur le terrain écologique et social, il a aussi qualifié d'"aberration totale" le projet de la mairie d'une tour de bureaux de 180 mètres de haut, en forme de pyramide, porte de Versailles (tour Triangle), dans le XVe arrondissement de Paris.
Les élus parisiens sont invités à voter un protocole d'accord avec Viparis, la filiale d'Unibail et de la Chambre de commerce de Paris, qui gère le parc des Expositions où va être construite la tour.

Ce projet "emblématique pour le rayonnement et le dynamisme de Paris" selon la mairie est soutenu par Philippe Goujon, député-maire UMP du XVe, où est également élue la première adjointe au maire de Paris Anne Hidalgo (PS).
Les conditions consenties à Unibail (loyer prévu et montage juridique et financier de l'opération) font tousser certains hauts fonctionnaires.
La mairie assure qu'elles "préservent les intérêts de la ville", qui a "missionné un cabinet d'expertises indépendant" et s'appuie sur un avis de France Domaine (ministère du budget).
Mais cet avis s'appuie lui-même sur un coût communiqué par Unibail en 2011 (535 M EUR HT).
"Après les Halles, Triangle, comment peut-on justifier que la mairie de Paris puisse faire de tels cadeaux, toujours au même grand groupe privé ?", a déclaré Yves Contassot (EELV) à l'AFP.
Des discussions animées devraient par ailleurs opposer l'UMP au maire de Paris en matière de logement.
Mme Hidalgo a jugé "insatisfaisante" la convention sur le logement signée entre la ville et l'Etat tandis que le président du groupe UMP Jean-François Lamour a affirmé qu'"on a maintenant à Paris les plus aisés et les plus aidés".

Document N°2 accompagnant l'observation n° 260

Le projet de tour dite « Triangle » a été conçu par Viparis, filiale de la chambre de commerce et d'Unibail, en 2007 avec l'objectif initial de créer dans l'enceinte du parc des expositions de la porte de Versailles un programme comprenant notamment un centre de congrès et un hôtel situés dans un immeuble de grande hauteur.

S'agissant de la tour Triangle, si l'objectif de construire des superficies importantes de bureaux, voire d'accroître les capacités d'hôtellerie de luxe ne sont pas en soi nécessairement critiquables au regard de l'économie de la capitale, la façon dont le dossier a été traitée est par contre éminemment contestable, tant pour le cadre de la négociation que ses modalités et, par voie de conséquence, ses résultats.

Un cadre de négociation critiquable.

La mairie de Paris, une fois encore, a considéré comme normal de mener une discussion en gré à gré avec Unibail. Or, Unibail ne disposait d'aucun droit réel sur le terrain d'assiette de la future tour. Celui-ci est situé dans l'emprise d'une délégation de service public, ce qui est totalement différent au regard des droits que pouvait faire valoir Unibail. L'exposé des motifs de la délibération 2011 DU 77 est d'ailleurs tout à fait clair : *« La Ville de Paris a fait savoir que ce projet architectural trouvait pleinement sa place dans les développements urbains souhaités par la municipalité mais qu'il ne pouvait pas s'inscrire dans le cadre de la concession du parc des Expositions »*

Autrement dit, on est face à un projet privé de construction d'immeubles à vocation de bureaux et d'activités sur un terrain propriété municipale, situé dans l'emprise foncière d'une concession en cours. Il s'agit purement et simplement pour la ville ''une opération de vente de charge foncière, dans laquelle la question de la relation avec le concessionnaire doit évidemment être traitée mais qui n'impliquait nullement l'obligation de traiter avec lui seul.

Accessoirement, le maire a foulé aux pieds une règle qui avait été durcie en 2004 sur l'initiative conjointe de J-F Legaret, maire du 1er arrondissement et spécialiste des questions financières au groupe UMP et J. Bravo, maire du 8eme arrondissement, alors président P.S. de la commission des finances. En juin 2004, le Conseil de Paris avait ainsi décidé « que toute attribution ou renouvellement d'une concession d'occupation domaniale fasse l'objet d'un appel public à candidature sauf exception dûment motivée ». M. Sautter, adjoint de B.D. alors chargé des finances avait émis un avis favorable expliquant : « Sur le fait qu'il y ait appel public à candidature - je dois dire que M. LEGARET a bien raison d'insister sur ce point -, nous serons évidemment irréprochables en la matière.
Et enfin, que le choix des concessionnaires ainsi que les analyses des dossiers soient jointes au projet de délibération. Nous partageons et nous pratiquons cette volonté de transparence ».

En d'autres termes, à partir du moment où l'opération tour Triangle était conduite en dehors de la concession du parc des expositions, une mise en concurrence s'imposait en tout état de cause pour cette opération, que l'on se place sous le régime de la consultation pour vente de charges foncières ou sous le régime de l'occupation domaniale.

Des modalités de négociation critiquables.

Le projet de délibération fait mention d'une « expertise privée diligentée par la ville », qui n'était d'ailleurs pas jointe audit projet. La principale conclusion de cette expertise semble avoir été que « les conditions économiques de réalisation de cette tour (3 500€ le m2 pour le seul coût de construction) réduisent de manière significative la charge foncière qui peut être payée » (sic). Le caractère très sommaire de ce résumé n'aide guère pour apprécier la pertinence et le caractère approfondi de cette analyse (comment le coût de construction annoncé a-t-il été validé par exemple ?). De même « le cabinet d'expertise indépendant (sic : on peut en effet espérer qu'il était indépendant d'Unibail !) missionné par la ville a estimé à 74 M€ la valeur vénale en loyer capitalisé dans le cadre d'un bail de 80 ans ». Sur quelles hypothèses économiques ? Sur quel programme opérationnel ? Là encore grand mystère.

La seule certitude que l'on puisse avoir est que cette mission d'expertise n'a pas pu être excessivement approfondie : en effet, le cabinet en question n'a pas été désigné à la suite d'un appel d'offres. Cela signifie donc qu'il a été désigné dans le cadre d'un marché à procédure adaptée, lesquels ne peuvent coûter plus de 90 000€ H.T. Or, vu la spécificité de ce type de prestation, ce montant ne représente que quelques journées de consultant. Autant dire que l'analyse n'a pu être bien poussée…

Et en plus, pour une affaire de ce type, le bon sens commandait de mettre en face des équipes d'Unibail des professionnels de la négociation. C'est la même problématique que pour le forum : les enjeux juridiques, sur les engagements réciproques, les clauses de sortie et les déclenchements de responsabilité, par exemple, les discussions financières, sur les hypothèses de coût de construction, de rentabilité anticipée de l'investissement, de taux d'actualisation, par exemple auraient à l'évidence justifié que des spécialistes de l'immobilier privé et commercial assistent les fonctionnaires de la direction de l'urbanisme.

Un résultat juridico- financier critiquable.

- La Ville assume des obligations sur le droit de l'urbanisme en totale contradiction avec la doctrine municipale des dix dernières années.

Tout d'abord, c'est le plus évident, pour la première fois depuis la tour Montparnasse, un immeuble de très grande hauteur va être construit à Paris. Pourquoi pas: cela fait des lustres que B.D. évoque cela dans la presse. Certes, sauf que, jusqu'à présent, ce n'était pas pour de telles hauteurs et, surtout, c'était pour dégager du foncier pour le logement. Là c'est pour de l'hôtelier et du bureau. Surtout, la modification du PLU va être express : l'article 4 1.1 du protocole avec la SCI Tour triangle prévoit en effet une procédure accélérée de révision simplifiée du PLU : c'est une condition préalable qui devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2011.

Donc, par ce texte, B.D. s'oblige à faire évoluer de façon majeure, et par le biais d'une procédure simplifiée, une règle fondamentale de l'urbanisme parisien depuis Chirac : la construction de tours. Ca relativise pas mal les cris d'orfraie de la mairie quand le ministère de la défense veut faire à Balard, le futur « Pentagone à la française » deux installations techniques qui dépassent de 7 mètres la limite actuelle du PLU !!!

Autre dogme qui vole gentiment en éclat : le refus du tout bureau. Au demeurant, l'Etat lui-même est assez rétif au développement des surfaces tertiaires au détriment du logement. Mais, là aussi, ce n'est pas à Unibail de s'occuper des contacts avec les services compétents de l'Etat : l'agrément bureaux devra être obtenu et définitif au plus tard le 31 décembre 2011 (dans le cadre de la convention d'équilibre avec l'Etat (article 5 1.5.1.) et « La SCI tour triangle rappelle à ce titre que le projet Triangle devra être pris en compte dans le cadre de la convention d'équilibre conclue entre la ville de Paris et l'Etat, ce dont la ville de Paris prend acte ».

- Unibail peut se retirer « à son seul choix » jusqu'à une date très tardive.

Dans cette affaire, les risques de portage pour Unibail sont minimisés autant que possible et la société a repoussé très tard le moment où elle devra vraiment se déterminer à lancer l'opération.

La principale condition suspensive est l'obtention d'un permis de construire définitif, c'est-à-dire purgé de tout recours (article 5 1.5.2.). En d'autres termes, Unibail n'est obligé à rien tant qu'il y a un risque contentieux. Quand on sait que c'est aujourd'hui le risque majeur pour un promoteur, cette seule clause marquerait l'ampleur des succès obtenus par Unibail dans la négociation.

Une fois le permis devenu définitif, la société a encore 36 mois pour décider ou non de lancer l'opération ! (article 5 1.6.1.)… mais pour que la plaisanterie ne dure pas trop longtemps, elle devra en tout état de cause se

décider avant le 31 décembre 2017 ! Cela étant, si jamais le permis n'était pas définitif, l'option ne donnera pas lieu à versement d'un prix (article 5 1.6.4.)…

Une fois la levée d'option réalisée, la signature du bail à construction, c'est-à-dire l'engagement réel pourra encore être décalé jusqu'au 31 décembre 2019 (article 5 1.6.3.)… D'ailleurs, l'exercice de l'option sera sans paiement un an encore après que le permis de construire sera devenu définitif.

Vu le prix de l'option, son paiement hypothétique n'est pas excessivement grave pour Unibail : il est de 500 000€ (article 5 1.6.4.2) : le premier engagement financier à l'égard de la Ville ne devrait pas intervenir avant une période comprise entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2020… et on concèdera que celui-ci est des plus symboliques !!!

Et là, deux possibilités : soit Unibail ne va pas jusqu'au bout et les 500 000€ sont acquis à la ville, soit l'affaire est conduite à son terme et le prix de l'option… minore les redevances dues à la ville ! D'ailleurs, si l'affaire n'est pas conduite à terme, je serais curieux d'obtenir le relevé des dépenses que la ville aura engagé pour rien dans cette affaire. Une fois la tour construite, du moins peut-on considérer que la Ville sera, de façon certaine, propriétaire à terme d'un ensemble intéressant et dont elle pourra faire ce qu'elle veut, y compris le revendre, comme le font un certain nombre de promoteurs. Elle pourrait même de façon très rapide vendre le terrain d'assiette et le valoriser au mieux (ce qui, par parenthèse, ne serait pas idiot vu la faiblesse des recettes de redevance acceptées!).

En fait, la ville ne pourra même pas disposer librement du terrain d'assiette de l'opération.

En effet, les négociateurs d'Unibail ont réussi à bénéficier d'une clause d'achat préférentiel à leur bénéfice : l'article 6 1.7.2 du protocole prévoit que « Entre la 3eme et la 12emme année à compter de la livraison de l'immeuble, la SCI tour Triangle pourra faire une offre d'achat du terrain à la ville de Paris », offre que la ville pourra accepter au vu de l'avis de France Domaine.

Si jamais, la ville n'acceptait pas ce prix, elle peut essayer de faire monter les enchères par la désignation d'un expert judiciaire. Elle peut aussi refuser la vente… Mais ne se trouvera-t-il pas alors un bon esprit pour faire valoir que « Le commerce est une activité privée, la Ville de Paris n'a nullement vocation à y investir et ne saurait se rendre propriétaire de centres commerciaux, aux Halles pas plus qu'aux Grands Magasins ou sur les Champs-Élysées. ». Ah non : ça, c'était la déclaration de Mme Hidalgo pour justifier la vente du Forum à Unibail… Remarquez, il suffit de changer quelques mots : « Les immeubles de bureau et l'hôtellerie sont une activité privée, la Ville de Paris n'a nullement vocation à y investir et ne saurait se rendre propriétaire d'immeubles abritant ces activités, au parc des expositions pas plus que dans le quartier Haussmann ou sur les Champs-Élysées. ».

Bon, me direz-vous : au bout de douze ans, la Ville redevient maîtresse de son foncier. Eh bien même pas ! La ville a même accepté que durant les 80 ans du bail à construction, la SCI tour Triangle (c'est-à-dire Unibail ou l'investisseur qui en sera l'actionnaire majoritaire le moment venu) ait un droit de préférence systématique sur tout acquéreur potentiel (article 6.1.7.3 du protocole). Et comme les partenaires privés ne voulaient vraiment laisser aucune marge de manœuvre à la ville, le protocole prévoit même que, si par hasard la SCI Tour Triangle ne faisait pas jouer son droit de préférence, la vente devrait se faire dans un délai de six mois suivant sa renonciation… faute de quoi l'aliénation ne pourrait se faire !

Au vu de ces diverses contraintes, si jamais le maire de Paris de l'époque veut et réussit à vendre ce terrain un bon prix) à quelqu'un d'autre qu'Unibail, il méritera qu'on lui offre une médaille en chocolat

- Les calculs économiques fondant la redevance due par Unibail sont assez surprenants.

On a déjà évoqué les conditions et le montant du prix de l'option, n'y revenons pas.

La redevance initiale, que l'on peut assimiler au prix du terrain s'élève à 8 M€ H.T., ce qui peut apparaître assez modeste au regard de la surface constructible. Mais le plus beau n'est pas là : l'article 6.1.7.1.1 mérite d'être cité intégralement tant tous les mots y ont un sens : « Une redevance initiale capitalisée d'un montant forfaitaire et définitif, non sujet à révision des redevances, de huit millions d'euros (8.000.000) hors taxes sera due par la SCI tour Triangle à la ville de Paris au titre de la signature du BAC. Cette redevance initiale ne sera toutefois exigible qu'à la date de livraison ».

Vous avez bien lu : le montant déjà modique vu la constructibilité est censé être la contrevaleur d'une redevance capitalisée mais n'est exigible que lors de la livraison, c'est-à-dire, compte tenu de tous les paramètres de blocage dont bénéficie Unibail certainement pas avant 2020 au mieux. Et en plus, ce montant est ferme et définitif : ce sera 8 M€ et pas un kopeck de plus. Et d'ailleurs, si jamais les superficies construites étaient plus importantes que prévu, les redevances annuelles augmenteraient à due proportion (article 6.1.7.1.5) mais pas la redevance initiale.

Traduit en français courant, cela signifie que soit l'affaire ne paraît pas suffisamment rentable à Unibail et la société ne la fera pas ; soit l'affaire est rentable, et on verra dans quelques lignes qu'elle peut l'être et toute la valorisation potentielle du terrain durant dix ans aura été figée définitivement par cet accord.

Mais, une fois encore, c'est pas tout.

Car outre la redevance initiale, Unibail va payer une redevance annuelle, que l'on pourrait assimiler en quelque sorte à un loyer.

Et les conditions financières ne sont pas particulièrement féroces : il y a une redevance fixe de 2M€ à laquelle pourra s'adjoindre une part variable qui ne pourra toutefois dépasser 4,365M€ H.T., le total de redevance annuelle ne pouvant dépasser 6,365M€ H.T.

Pour le calcul des sommes prises en compte dans les loyers perçus, assiette de la redevance, notons que les revenus liés aux espaces accessibles au public visés à l'annexe 5 de la convention sont exclus (article 6.1.7.1.3). Comme ladite annexe n'a pas été distribuée aux conseillers de Paris, il est difficile d'apprécier la portée de cette exclusion d'assiette même si, dans son principe, elle peut sembler étrange.

De même, seront exclus de l'assiette les éventuels honoraires de commercialisation liés à la conclusion des baux (et peut-être certains seront-ils perçus par… Unibail…)

Le déclenchement de la redevance variable interviendra quand la moyenne des surfaces de bureau louées dépassera 397€/m2 (36 750 000€/92 500m2 SHON): compte tenu de la localisation et du fait que l'immeuble sera aux normes de qualité les plus récentes, ce seuil est tout à fait crédible.

Commentaires et avis technique de la Ville

La Ville de Paris réfute catégoriquement les assertions non fondées relatives à la négociation du protocole de bail à construction. Comme il est développé ci-après, la Ville s'est entourée d'avis indépendants du porteur du projet et France Domaine a considéré que le dispositif mis en place dans le bail à construction ne pouvait qu'être approuvé : « Dans une approche prudentielle fondée sur des prospectives économiques raisonnables et prenant en compte les difficultés de se projeter sur le très long terme, le dispositif consistant à prévoir une part fixe de 2 000 000 € et une part variable paraît de nature à préserver les intérêts de la Ville ».

Une fiche sur les modalités financières du bail est jointe en annexe.

Le projet Triangle est né de la proposition de l'exploitant du Parc des Expositions de la Porte de Versailles qui souhaitait renforcer l'attractivité du secteur et de cet équipement par la construction d'un immeuble de grande hauteur, emblématique.

C'est pourquoi, et dans la perspective d'une rénovation du Parc, (laquelle se fera, suite à une nouvelle mise en concurrence du contrat d'exploitation), la société VIPARIS a initialement fait établir une étude par le cabinet HERZOG et DE MEURON pour la réalisation d'un IGH sur une emprise actuellement incluse dans le Parc des expositions côté Hall 1.

La construction d'un immeuble de grande hauteur et de cette forme majorait les coûts de construction, ce qui réduisait considérablement la valeur vénale du terrain communal. Une vente de charge foncière n'eût pas été dans ce cas intéressante financièrement pour la Ville de Paris. De ce fait, après consultation d'un expert immobilier indépendant par la Ville (sélectionné dans le cadre d'un marché public à procédure adaptée), de différents services de la Ville de Paris, de notaires et experts juridiques et du Conseil du patrimoine de la Ville de

Paris, le choix s'est porté sur un bail à construction. Cette solution préserve les intérêts patrimoniaux de la Ville, en lui permettant de garder la propriété du terrain,.

Depuis 1996, le Conseil du Patrimoine, composé de personnalités qualifiées (experts juridiques et financiers indépendants) et présidé par un conseiller d'Etat, étudie et donne son avis sur les modalités juridiques et financières des mises à disposition et cessions des biens immobiliers de la ville de Paris au vu des expertises financières privées et de France Domaine.
Il a été ainsi confirmé qu'il n'y avait aucune obligation juridique tant en droit national qu'en droit européen de soumettre à concurrence un bail à construction consenti sur le domaine privé de la Ville, qui concerne un projet privé, initié par une personne privée à ses risques et périls, même sur un terrain initialement public.

Le Conseil d'État l'a récemment rappelé dans deux arrêts du 3 décembre 2010, *Ville de Paris contre Association Paris Jean Bouin*, req. n° 338272, 338527 qui même s'ils concernent une occupation du domaine public, sont parfaitement transposables a fortiori à l'occupation du domaine privé comme c'est le cas pour le projet Triangle : « *Aucune disposition législative ou réglementaire ni aucun principe n'imposent à une personne publique d'organiser une procédure de publicité préalable à la délivrance d'une autorisation ou à la passation d'un contrat d'occupation d'une dépendance du domaine public, ayant dans l'un ou l'autre cas pour seul objet l'occupation d'une telle dépendance ; qu'il en va ainsi même lorsque l'occupant de la dépendance domaniale est un opérateur sur un marché concurrentiel ;* »
Par ailleurs, il est aussi précisé que l'aliénation d'un bien immobilier par une collectivité territoriale est régie par l'article L. 3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques qui renvoie aux articles L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales et suivants, lesquels ne comportent aucune obligation de publicité et de mise en concurrence contrairement au régime applicable à la cession des immeubles de l'État.

La négociation, pour laquelle la Ville s'est entourée de nombreux conseils tant juridiques que financiers, a duré plusieurs années et a permis de réajuster le montage (choix du BAC au lieu de la vente) en fonction du résultat des études et calculs.
Ainsi le dispositif de la promesse et du BAC se compose d'éléments « classiques» comme un droit de préférence au bénéfice du preneur, une option d'achat et une condition suspensive d'obtention de purge du permis de construire que l'on retrouve dans toute opération immobilière significative et qui s'explique par le coût et l'investissement importants nécessaires à son élaboration.
Il convient de préciser que la redevance initiale de 8 M€ ne correspond pas au prix du terrain, lequel reste propriété de la Ville pendant la durée du bail et au-delà, mais correspond à une indemnisation des coûts de libération de l'emprise, laquelle ne saurait être, ni à la charge du Parc des expositions, ni à celle de la Ville. C'est pourquoi elle n'a pas vocation à être indexée, même si elle n'est payée qu'ultérieurement.
Il est avancé que les redevances annuelles sont faibles. Il convient de rappeler qu'elles sont indexées et, qu'en euros constants, la Ville touchera au minimum 2 M€ par an sur 80 ans. A ceci s'ajoutera une redevance variable qui permet à la Ville d'être intéressée aux performances locatives futures puisqu'elle tient compte des recettes réelles du preneur du bail, plafonné à un montant supposant des recettes basées sur un loyer au m² seulement atteint à Paris dans les quartiers les plus réputés les années fastes. Ce mode de calcul a été approuvé par France Domaine qui estime qu'il procède d'une approche raisonnable et prudentielle au regard des perspectives économiques, préservant les intérêts de la Ville. Il a par la suite été validé par le conseil du patrimoine de la Ville de Paris. Cette instance et les autres professionnels précédemment cités, par leur avis éclairé, ont contribué à la transparence souhaitée par la Ville dans ses transactions, dans le respect de ses intérêts financiers.

En complément, la Ville de Paris souhaite apporter les précisions suivantes :

- Conditions du protocole d'accord entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle : cf. réponse à l'observation n° 2-3
- transports : cf. fiche thématique n° 5
- ombres portées : cf. fiche thématique n° 4
- conformité avec le Grenelle : cf. fiche thématique n°4
- conduite des travaux : cf. fiche thématique n°4
- intérêt de l'opération : cf. fiche thématique n°1
- vœu de juin 2004 : ce vœu vise les simples conventions ou concessions d'occupation domaniale et non les baux à construction.

La copie d'une dépêche rédigée par M. Bassi pour l'AFP n'appelle pas de réponse de la Ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de Monsieur Eric Bassi et de la réponse de la Ville de Paris.

Il note que l'observation porte principalement sur des questions juridiques et financières relatives au protocole d'accord entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle (délibération 2011 DU 77 et le projet annexé, consultable sur le site de la Ville de Paris). La Ville explique ci-dessus, et dans le détail, la démarche qu'elle a utilisée (voir également ***l'annexe 5*** de ce rapport).

Ces questions sortent très largement du champ de cette enquête publique, et si elles doivent être contestées, il convient de saisir le juge administratif, le commissaire enquêteur estime qu'il n'a pas à donner une appréciation ou un avis sur ces points et renvoie à son analyse sous l'observation 2-3 ; de même, le commissaire enquêteur n'a pas pour mission d'analyser et de porter une appréciation sur le livre cité dans l'observation.

Pour les autres points, l'analyse du commissaire enquêteur est exprimée sous les thèmes 1, 4 et 5.

*
* *

K- Observations "Anonyme" N° 1
(cf. observations n° 56, registre n°2)

Sans non ni adresse

56-1 : observation longue et détaillée, retranscrite intégralement ci-dessous.

La procédure proposée est inadaptée :
parce que les communes de Vanves et Issy-les-Moulineaux sont directement concernées par l'impact économique sur le Parc des Expositions et ne font pas partie de la procédure.

parce que l'ensemble du Parc des Expositions doit être revu dans son ensemble, suite à des orientations prises (DF 2011 49 – 2011 DU 217) après la délibération du conseil de Paris 2009 DU 196.

parce que le projet architectural illustratif donné en support par la Mairie de Paris, maitre d'ouvrage de la révision proposée du PLU, est proposé par un tiers au concessionnaire actuel ou futur du Parc des Expositions.

parce que la Mairie de Paris, maitre d'ouvrage de la révision proposée du PLU, ne justifie pas de pouvoir disposer librement du sol objet d'une délégation de service public en cours, et ne donne pas la preuve de sa préalable renégociation.

Le projet de révision n'est pas recevable :

parce que le projet présenté ne présente pas d'intérêt général.

parce qu'il regroupe deux opérations distinctes et indépendantes.

parce qu'il ne répond pas aux objectifs de la délibération du conseil de Paris 2009 DU 196, engageant une procédure de révision simplifiée.

Le projet de révision présenté n'est pas acceptable

parce qu'il déroge trop fortement au PLU et à ses objectifs et équilibre général.

parce qu'il ne respecte pas les orientations du PADD

parce qu'il accorde à un terrain du domaine privé de la Ville une dérogation de densité pour une opération purement économique au détriment de l'égalité de traitement des autres propriétaires.

parce qu'il ne préserve, ni ne précise les conditions dans lesquelles le Parc des Expositions pourra poursuivre son activité, suite aux modifications proposées.

parce que le processus de concertation officiel est insuffisant et n'a notamment pas traité l'introduction d'une voie de desserte à créer.

La formulation de la révision doit être précisée :

Le gabarit proposé ne limite pas suffisamment la possibilité de construction en SHON, laissant la possibilité de construire une surface plus du double de celle annoncée au projet présenté en support illustrant la demande. Une limitation en surface construite doit lui être ajoutée.

L'équipement d'intérêt général P15-17 n'est pas précisé ni dimensionné.

La continuité de circulation routière entre les deux zones UGSU du Parc des Expositions n'est pas assurée par une servitude correspondante portant sur la zone P15-17.

Le document de justification est incomplet :
Les conséquences sur la zone UGSU ne sont pas évaluées, notamment en matière de règle de prospect.
Les conséquences en l'absence de règles dérogatoires pour la partie subsistant au sein du Parc sont très préjudiciables, notamment de par la largeur réduite de la voie de desserte par rapport à l'avenue Ernest Renan.

La procédure est contestable :
Le dossier présenté est insuffisant :

absence du tome 2 disponible au siège de l'enquête.
absence du plan de dégagement de l'aéroport d'Issy-les-Moulineaux
absence des servitudes radioélectriques en particulier de la Tour Maine Montparnasse.

absence de justification de la possibilité d'atteindre la performance du plan Climat dans les limites du projet Triangle sur le terrain concerné P15-17 tel que délimité au projet de révision proposé.

absence d'étude aérodynamique et acoustique alors que le gabarit proposé dans la révision ne permet plus d'adaptation ultérieure d'orientation notamment au moment du dépôt de permis de construire,

absence d'étude de sécurité incendie (même sommaire) ou de protection des foules, relatif à l'évacuation du parc des Expositions notamment entre le Palais des Sports et le bâtiment projeté, alors que le gabarit proposé dans la révision ne permet plus d'adaptation ultérieure d'orientation notamment au moment du dépôt de permis de construire,

absence d'étude d'impact sur la circulation aérienne, avec les propositions d'évolution des autorités compétentes et la détermination des nuisances éventuelles notamment sonores aux populations, alors que le gabarit proposé dans la révision ne permet plus d'adaptation ultérieure d'orientation ou de hauteur notamment au moment du dépôt de permis de construire,

Alors que le délai écoulé depuis l'annonce du projet, (3 ans) ou la révision éventuelle du PLU, (2 ans) ne permet pas de justifier leur absence et de la différer au dépôt de permis de construire.

La diminution de la surface du Parc d'exposition n'est pas précisée et l'impact sur celui-ci n'est pas étudié et ne peut être que difficilement reconstitué.

Il n'est pas démontré que le Parc pourra suite à la révision proposée satisfaire ses besoins logistiques sur son terrain, comme cela lui est imposé par le PLU (UGSU 12.3), et qu'il n'arrive déjà pas à faire, alors que des évolutions énoncées lors du processus de concertation prévoyaient en compensation et amélioration un accès direct depuis le périphérique, ou un aménagement de l'avenue de la porte d'Issy, qui justifieraient une adaptation du PLU.

absence du PADD dans le dossier.

absence d'avis d'architecte des bâtiments de France, compte-tenu de la proximité d'ensembles protégés (Campaniles Art déco et Palais des Sports).

absence de fourniture du protocole d'accord entre la Ville et la SCI Tour Triangle, indiqué comme disponible lors du processus officiel de concertation.

Le dossier présenté n'est pas à jour :
Le tracé des Tramways T2 et T3 ne figure pas sur les planches C11, notamment en bordure des zones concernées par la révision proposée.

pour défaut d'information :

panneaux absents non remplacés
Porte de Versailles sortie Métro rue de Vaugirard devant le café Clément
disparu depuis le samedi 3 décembre et non remplacé.

La liste d'emplacement des panneaux n'est pas portée à la disposition du public.

Commentaires et avis technique de la Ville

Adaptation de la procédure
La Ville de Paris a lancé une procédure de révision simplifiée du PLU pour des raisons qui sont explicitées dans la fiche thématique n°1. La Ville précise que :

- Concernant l'association de Vanves et Issy les Moulineaux : cf. fiche thématique n° 6
- L'opération Triangle ne remet pas en cause la délibération DF 2011 49-2011 DU 217, laquelle sera bien mise en œuvre par la Ville de Paris.
- L'identité du maître d'ouvrage du projet Triangle n'a pas d'influence sur la procédure de révision simplifiée mise en œuvre par la Ville de Paris + cf. réponse à l'observation n°258.
- Le choix des montages contractuels qui sont retenus pour la réalisation de l'opération Triangle n'ont pas d'influence sur la procédure de révision simplifiée et se règle dans un cadre distinct de cette procédure. Les travaux de libération de l'emprise nécessaire au projet Triangle seront financés par la SCI Tour Triangle dans le cadre de la redevance initiale. Ces travaux seront menés à l'issue de la procédure d'attribution du nouveau contrat de gestion du Parc des expositions. dans le cadre du nouveau contrat.
- En tout état de cause, et en tant que propriétaire du sol et autorité délégante, la Ville de Paris entend mettre en œuvre les moyens nécessaires à la libération des emprises nécessaires à la réalisation de l'opération Triangle. De plus, la SCI Tour Triangle, qui porte le projet de l'immeuble Triangle, a conclu un protocole de bail à construction avec la Ville de Paris autorisant et encadrant la réalisation de ce projet sur les emprises qui seront libérées par le Parc des expositions. Ce document disponible sur le site de la mairie de Paris à l'adresse suivante :
http://www.paris.fr/pratique/Portal.lut?page_id=9742&document_type_id=4&document_id=102469&portlet_id=24214&multileveldocument_sheet_id=18638

Recevabilité du projet de révision : l'intérêt général de l'opération est précisé dans le dossier d'enquête et la fiche thématique n°1. La Ville précise que :

- Contrairement à ce que soutient l'intervenant anonyme n°1, la révision simplifiée répond aux objectifs de la délibération 2009 DU 196 dans la mesure où ceux-ci sont appliquées dans le cadre de la procédure de révision simplifiée.
- Le PLU ne constitue pas un ensemble de règles immuables qu'il serait interdit de faire évoluer. Le projet de révision crée des règles d'implantation et de densité particulières à l'opération Triangle qui ne sont pas contraires au Projet d'aménagement et de développement durable.
- Par ailleurs, l'équilibre général du PLU n'est pas modifié par des évolutions apportées à une parcelle unique.
- Un projet privé peut parfaitement justifier une évolution du PLU qui lui est propre à condition qu'il présente un intérêt général. Cf. fiche thématique n°1
- Les éléments relatifs à la poursuite des activités du Parc des expositions entrent dans un cadre distinct de la présente révision simplifiée du PLU : cf. fiche thématique n°2.

- Le processus de concertation a fait l'objet de nombreuses réunions publiques, ateliers thématiques et autres modalités de participation du public. Il ne peut donc être reproché à la Ville de Paris d'avoir insuffisamment concerté sur le projet de révision simplifiée. Cf. fiche thématique n°6

Concernant la formulation de la révision simplifiée, la Ville invite le lecteur anonyme à se reporter au dossier d'enquête et aux fiches thématiques. Elle précise les éléments suivants :

- La voie de desserte à créer figure dans les panneaux de la concertation préalable. Le sujet a été évoqué au cours des réunions publiques et des ateliers.
- Le nombre de m² du programme (92 500 m²) est précisé dans le protocole de BAC. Il s'agit d'un cadre contractuel, distinct de la procédure de révision simplifiée du PLU. Les gabarits retenus pour le projet Triangle dans le cadre de la révision simplifiée du PLU épousent la forme pyramidale du projet, tout en laissant une souplesse nécessaire à la poursuite des études architecturales.
- Le périmètre figuré en rouge au document graphique du PLU (planche C-11) et intitulé P15-17 est précisé à l'annexe IV du règlement du PLU. Il porte sur un équipement d'intérêt collectif et un équipement de petite enfance. Il s'agit d'une localisation d'installations d'intérêt général prévue par l'article L.123-2 c) du code de l'urbanisme. Cet article impose seulement que les terrains qui peuvent être concernés par ces installations soient délimités.
- Il n'existe pas d'obligation de faire figurer au PLU une servitude portant sur la continuité de circulation entre les deux parties de la zone UGSU dans lesquelles se situe le parc des expositions. La liaison souterraine entre le petit parc et le grand parc n'assure pas une continuité routière dans la mesure où elle n'est pas classée comme voie au sens du PLU. Elle assure une fonction liée à la l'exploitation du Parc des Expositions. Aucune servitude n'est inscrite au PLU, en revanche il est fait mention d'une servitude relative à cette liaison au chapitre 1.8.1 du protocole de BAC (page 15).

Concernant la complétude du « document de justification »
La Ville apporte les précisions suivantes :

- Les conséquences de la révision simplifiée sur la zone UGSU sont nulles étant donné que les règles de la zone UGSU ne sont pas modifiées. Le projet Triangle nécessite une réduction d'environ 6.000 m² de la surface du Hall 1 du Parc des Expositions, comme précisé au compte rendu de la réunion avec les personnes publiques associées, joint au dossier d'enquête.
- Le rapport de présentation précise (p. 33) que la Direction Générale de l'Aviation Civile a répondu favorablement au projet en indiquant que la construction devrait comporter un balisage pour visibilité de nuit et que compte tenu de son profil triangulaire, cette construction est compatible avec les servitudes aéronautiques des itinéraires hélicoptères, pour autant que les aéronefs ne se croisent pas à l'altitude minimale. Cf. aussi réponse à l'observation n°107-4.
- Les dispositions modifiées du tome 2 du règlement du PLU sont précisées dans la pièce n°04, page 89 incluse dans le dossier d'enquête publique.
- Traitement des ondes radioélectriques : cf. réponse à l'observation n° 56
- Une révision simplifiée du PLU n'a pas pour objet d'apporter de justifications sur la possibilité d'atteindre la performance du Plan Climat. Toutefois, cf. fiche thématique n°4.
- Les études aérodynamiques et acoustiques figureront dans l'étude d'impact liée à la procédure de permis de construire, qui fera l'objet d'une nouvelle enquête publique. Sur les incidences étude de sécurité incendie / étude sûreté et de sécurité publiques : ces études seront menées dans le cadre du dossier de permis de construire.
- La diminution de surface du Hall 1 Parc des expositions est d'environ 6.000 m², comme indiqué dans le dossier d'enquête. La diminution de la surface située le long du bd Victor nécessaire pour la création du jardin public est d'environ 4.900 m².
- Réduction de la surface logistique et capacité à gérer sur son propre terrain la logistique : L'amélioration des flux logistiques fait partie des enjeux de modernisation (cf. fiche thématique n°2). Voir aussi réponse à l'observation n°135-1.
- Le PADD n'étant pas modifié dans le cadre du projet de révision simplifiée, il n'avait pas à figurer au dossier. En tout état de cause, il est accessible à tous sur le site paris.fr. ou sur demande auprès des services de la Ville de Paris.
- Les architectes des bâtiments de France ont été consultés lors de réunions de travail, notamment afin de leur présenter le projet, de recueillir leurs observations et de sélectionner les points de vue appropriés pour le dossier d'insertion de la tour dans le grand paysage urbain. Ils ont également été invités à participer à la réunion des personnes publiques associées préalable à l'ouverture de l'enquête publique.

Enfin, l'accord des ABF n'est pas nécessaire à la mise à l'enquête ni à l'approbation de la révision simplifiée du PLU. Ils seront saisis au cours de l'instruction du permis de construire.

- Protocole d'accord entre la Ville et la SCI Tour Triangle : celui est disponible sur le site paris.fr, et a été mis en ligne avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Il n'existe pas d'obligation législative ou règlementaire de faire figurer les lignes de transports en communs aux documents graphiques du règlement du PLU. Toutefois, le rapport de présentation inclus au dossier d'enquête publique comportait une carte des transports en communs p.30 (pièce n°04)
- Publilégal a procédé à un troisième contrôle sur place le 12 décembre 2011. Lors de ce contrôle, il a été constaté la disparition de 7 panneaux qui ont immédiatement été remplacés. Le panneau cité en observation a bien été remis en place à cette occasion. Il n'existe aucune obligation de fournir au public pendant l'enquête la liste des emplacements auxquels sont apposées les affiches informant de la tenue de l'enquête.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de « Anonyme n°1 » et de la réponse de la Ville de Paris.

Il pense que la Ville a apporté des réponses argumentées à l'ensemble des questions posées.

L'analyse du commissaire enquêteur sur les points évoqués est exprimée sous les thèmes 1, 2 et 6, ainsi que sous les observations 83, 258 et 159.

*
* *

L- Observations "Anonyme" N° 2
(cf. observations n° 138, registre n°5)

Sans non ni adresse

Du caractère hypothétique du projet

Le document à l'origine de la présente révision simplifiée du PLU, DU 196 est une simple décision d'engagement d'une procédure administrative à la seule initiative du maire, dont le conseil de Paris ne fait que prendre acte, préciser les objectifs à rechercher, notamment par un amendement et les modalités de concertation (voir délibéré).
Ce n'est aucunement une décision du conseil de Paris de valider une quelconque évolution urbanistique, encore moins un projet précis.
Il n'est donc pas possible de s'appuyer sur une telle délibération pour considérer un quelconque projet sur ce site comme acquis, même en principe seulement.

Une telle révision simplifiée n'est aucunement une mise en conformité sur des points annexes, du PLU à un projet décidé.

De la notion de secteur de la Porte de Versailles

Alors que l'extrait du registre des délibérations n'évoque que le site de la Porte de Versailles, ce qui tend à prouver que la notion de secteur de la Porte de Versailles ne lui est pas antérieur, ni définie au PLU existant, cette expression est utilisée dans la délibération.

La dénomination de secteur de la Porte de Versailles est utilisée dans le considérant :
"Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable de Paris dispose que le secteur de la Porte de Versailles est un point fort de l'économie parisienne dont il convient de renforcer l'attractivité avec pour objectif une meilleure insertion dans le quartier environnant."

Une telle utilisation laisse supposer que dans l'esprit du rédacteur la dénomination secteur de la Porte de Versailles, désigne la Porte de Versailles, la place de la Porte de Versailles, et probablement le Parc des Expositions de chaque côté de l'avenue Ernest Renan.
Il est difficile de penser que ce vocable recouvrirait le seul îlot Ouest, tel qu'est défini le périmètre de la procédure de la révision simplifiée en annexe 1 (périmètre de la révision simplifiée) citée à l'article 1.
Le fait que le marquage graphique en tireté bleu soit légendé secteur de la révision simplifiée, n'emporte pas qu'il désigne un secteur de la Porte de Versailles.
Le fond de carte retenu, cadre l'ensemble de la place de la Porte de Versailles, du Parc des Expositions et des immeubles avoisinants, s'étendant sur les communes d'Issy-les-Moulineaux et Vanves, faisant apparaître de manière distinctive en grisé l'ensemble des bâtiments du Parc des Expositions, soulignant par là, l'activité économique considérée.
En conséquence il ne peut être considéré que la délibération DU 196, y compris son annexe définisse un certain secteur de la Porte de Versailles, encore moins le définisse comme l'îlot Ouest du Parc des Expositions élargi à mi-voie incluant la moitié de la place de la Porte de Versailles.
De plus une telle définition dans une délibération du conseil de Paris dont on vient de voir qu'elle ne saurait au mieux que désigner l'ensemble d'une zone non graphiquement définie, habituellement quadrilatère, englobant le Parc des Expositions dans son ensemble, et s'étendant également sur les communes d'Issy et Vanves, ne peut servir de définition au PLU, document distinct propre qui n'y renvoie pas.

La définition de secteur de la Porte de Versailles n'étant définie ni dans le PLU existant antérieur, ni dans le document modifié proposé, notamment sous forme de tireté marron désignant les secteurs objets de spécifications particulières il en résulte que les dispositions proposées qui y font référence, ne sont pas définies et que le projet de révision ne peut être ni instruit, ni approuvé.

Une définition a posteriori dans un projet soumis au vote sans nouvelle enquête, constituerait un grave vice susceptible de recours.

Commentaires et avis technique de la Ville

Sur le « caractère hypothétique du projet » :

La procédure de révision simplifiée est engagée à l'initiative du maire et doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal portant sur les objectifs de la révision simplifiée et les modalités de la concertation. La validation de « l'évolution urbanistique » se fait par l'approbation de la révision simplifiée du PLU par le conseil municipal au regard du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Sur la notion de secteur de la Porte de Versailles

Le considérant cité par l'auteur de l'observation, replacé dans le contexte auquel il fait référence, à savoir le projet d'aménagement et de développement durable, vise le parc des expositions de la porte de Versailles.

La délibération 2009 DU 196 des 14/15/16 décembre 2009 relative aux objectifs de la révision simplifiée comportait en annexe un périmètre permettant d'identifier l'îlot sur lequel la révision simplifiée serait mise en place. Toutefois, pendant la concertation, les règles ont été affinées ce qui a permis d'aboutir aux périmètres inscrits sur les documents graphiques soumis à enquête publique ainsi qu'aux dispositions nouvelles du règlement du PLU également mises à l'enquête.

Le secteur de la Porte de Versailles visé dans le projet de règlement du PLU soumis à enquête est clairement identifiable dans les documents du dossier d'enquête publique : ce secteur est figuré en tireté marron sur les documents graphiques du PLU (planche C 11).

Ce tireté porte, dans la légende, le nom de : secteur soumis à des dispositions particulières. Ce secteur est reporté dans le règlement du PLU, Tome 2, annexe 1 : « secteur Porte de Versailles : articles énonçant des dispositions particulières :UG6.3, UG 10.1.1-, UG 10.2.4, UG 11.1.3.5°, non soumis au COS »

Au sein de chacun des articles du règlement du PLU soumis à révision simplifiée, un paragraphe « secteur Porte de Versailles » annonce les dispositions particulières applicables au secteur.

Avis du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de « Anonyme n°2 » et de la réponse de la Ville de Paris.

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la Ville su le point « du caractère hypothétique du projet ».

Le point « de la notion de secteur de la Porte de Versailles » a donné lieu à plusieurs échanges de courriels avec la Ville, qui ont été conclus par l'explication ci-dessus. Le commissaire enquêteur estime que le dossier comporte sur cet aspect un manque de clarté du fait que le terme « secteur » est utilisé par la Ville avec 3 définitions différentes, ce qui peut entraîner une confusion dans l'esprit du public, qui n'est pas forcément au « top » de ces subtilités et cela peut poser des problèmes.

Ces 3 définitions sont les suivantes :

1- la délibération 2009 DU 196 à l'article 1er : « …. secteur de la Porte de Versailles, dont le périmètre est défini en annexe 1 du présent délibéré », l'annexe 1 précise le périmètre délimité par le boulevard Victor, la rue de la Porte d'Issy, la rue Oradour sur Glane et l'Avenue Ernest Renan (identification clairement définie de l'îlot).

2- celle de l'enquête publique, par son titre « Procédure de révision simplifiée –Secteur de la Porte de Versailles (Opération Triangle), qui réduit l'îlot aux parcelles de la Tour Triangle et du jardin, objet de la révision, tout en créant sur la planche C11, une voie de desserte sur la zone UGSU non modifiée.

3- celle du règlement du PLU, où le « Secteur de la Porte de Versailles » désigne uniquement la surface foncière où viendra la Tour Triangle, avec des dispositions particulières, ce qui exclut le jardin et la voie de desserte, qui ne sont pas concernés par ces dispositions particulières.

*
* *

M- Observations "Anonyme" N° 3 intitulée : Observations sur l'adéquation de la révision du PLU proposée, aux objectifs approuvés (cf. annexe n° 2) de la délibération (2009 DU 196) engageant cette procédure et propositions de recommandations ou réserves de nature à l'améliorer.
(cf. observations n° 274, registre n°10)

Les objectifs poursuivis à travers la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles sont les suivants :
- Favoriser le développement de l'activité économique et accueillir au sein d'un immeuble de grande hauteur jusqu'à 5.000 emplois supplémentaires sur un site desservi par les transports en commun (métro, bus, deux lignes de tramway)

Dans le contexte de la délibération la notion de site ne fait référence qu'au secteur de la révision simplifiée indépendamment de tout zonage plus précis figurant ultérieurement au projet de révision (P15-16 P15-17) auquel le positionnement de l'immeuble n'est pas contrainte.

Il s'agit de 2 objectifs à poursuivre, et pas d'un seul comme la paraphrase utilisée dans le considérant de la délibération tend à en obscurcir la signification. La poursuite du deuxième objectif ne doit pas se faire au détriment du premier.
Le développement de l'activité économique essentielle signifie le maintien de l'activité du parc reconnue et couronnée de succès, ce que le projet remet en cause.
La spécificité du site de la Porte de Versailles est l'organisation de manifestations très importantes au cœur de la ville.
La surface disponible est aussi importante que celle du Parc de Villepinte.
Cette activité est rentable, et pérenne à l'opposé de celle de congrès du Palais des congrès de la porte Maillot comme le montre les comptes publiés des sociétés d'exploitations respectives.

De la convention d'équilibre habitat-activités :

De par l'existence de la convention d'équilibre passée entre l'Etat et la Ville de Paris, (notamment celle du 8 janvier 2007) ces bureaux ne seront pas des bureaux en plus dans Paris. et donc ne procureront aucune activité ou emploi supplémentaire ni aucun revenu de Contribution Economique Territoriale supplémentaire à la ville.
La ville prend même à sa charge à la demande de l'investisseur, la satisfaction de cette contrainte, dans le projet de protocole. Les locataires utilisateurs de la tour n'auront même pas à libérer des surfaces de bureau dans Paris ! Ils ne permettront même indirectement aucun logement social supplémentaire les surfaces éventuellement libérées l'étant à un prix disproportionné avec cet usage.
Si le projet consiste en un immeuble de grande hauteur il ne saurait accueillir d'emplois supplémentaires.
Le site visé n'est pas situé sur vrai noeud de transport, gare ou RER et n'est pas sensiblement mieux desservi qu'une grande partie de Paris., Par sa position excentrée sur la couronne il est accessible d'une zone plus réduite de Paris qu'un site plus central. Sa desserte vers la banlieue proche, Vanves et éloignée reste médiocre.

- en portant une attention particulière aux besoins en matière de stationnement résidentiel ;
Il conviendrait dans cet esprit issu de l'amendement A95, de préciser sous forme de réserve,
une prescription particulière portant sur l'emplacement P15-17 :
Réalisation d'emplacements de stationnement de véhicules particuliers, à hauteur de 250 places, pour être mis à la disposition de la Ville auprès des particuliers résidents dans les mêmes conditions tarifaires, que le stationnement sur la voie publique.

Cette capacité de stationnement serait d'une part une compensation des nombreuses places disponibles supprimées lors de l'arrivée des Tramways, une compensation de la destruction de l'offre de stationnement du Grand Garage de Paris détruit rue de la Croix Nivert pour la réalisation de logement notamment social, une compensation pour les riverains des difficultés de circulation et de stationnement lors des pointes des grands Salons, et une incitation à prendre les transports en communs, puisque localisée sur un noeud de transport et ne présentant pour le résident aucun avantage de proximité.

- Animer et requalifier le secteur de la Porte de Versailles par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue Ernest Renan et l'ouverture au public de l'immeuble,

Cet objectif, en ce qui concerne l'ouverture de commerce en rez-de-chaussée, ne justifie aucune des évolutions du PLU proposées pour la réalisation du projet évoqué, à l'exception du classement en zone UG d'une partie de la zone P15-17.
Cependant les mentions apportées au PLU dans le projet de révision n'assurent pas que cet objectif soit atteint, aucune obligation de réalisation de commerce ne figurant au PLU modifié.
Il conviendrait de préciser sous forme d'emplacement de localisation supplémentaire dans la description de la zone P15-17 :
Implantation de commerces (ou artisans) en rez-de-chaussée sur l'avenue Ernest Renan soumis à l'agrément de la ville, quant à leur nature afin d'animer la voie.
Il est permis de regretter qu'une telle mention concernant une pépinière d'entreprise ne soit pas retenue, alors qu'une telle création a été abondamment évoquée lors des annonces initiales du projet.

Et/ou à défaut et si cela a un sens et présente la même garantie d'instaurer une protection du commerce et de l'artisanat, par un marquage adapté en rouge plein sur la carte C au titre de l'UG 2.2 en prolongeant sur l'avenue Ernest Renan le marquage en continuité avec celui de la rue de Vaugirard préexistant dans son intégralité sur 4 km jusqu'au blvd St Michel et présent également blvd Victor Nord à l'Ouest de la place.

Plus précisément s'il s'agit uniquement d'animer l'avenue Ernest Renan, le changement de zonage ne s'impose même pas, la zone UGSU, se prêtant à la conclusion de baux commerciaux précaires qui pourraient accueillir des commerces régulièrement renouvelés, voire une pépinière d'artisans.
La même prescription particulière pourrait être mentionnée sur une bande longeant la totalité de l'avenue Ernest Renan, tout en laissant la zone classée UGSU.

Dans une révision partielle ultérieure hors du secteur considéré l'autre coté de l'avenue pourrait être traitée de la sorte afin d'assurer une densité de commerces et d'animation suffisante par un traitement identique des deux cotés de la voie.

- Marquer d'un signal fort la proximité du Parc des Expositions, équipement stratégique pour la Ville de Paris au plan national et international,

L'importance du parc est reconnue, la signalisation de proximité ne peut-elle être réalisée dans le cadre des dispositions des signaux architecturaux prévues au PLU ? (UGSU 10.1 §1 ou UG 10.1 §3)
et favoriser la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux ;
Les dispositions prévues dans le PLU révisé ne favorisent aucunement la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux, ni au niveau des transports qui restent inchangés, ni au niveau des équipements collectifs proposés qui ne présentent ni une ampleur ni une destination intercommunale, Au contraire l'extraction d'une partie du Parc entièrement sur la commune de Paris, pour y développer une activité économique différente au seul profit de Paris, à l'opposé de l'activité du Parc est une régression sur le plan de l'intercommunalité.
La création d'une voie nouvelle proposée ne contribue aucunement à l'intercommunalité.

- Encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles, tout en portant une attention particulière à la végétalisation du site,

Les formes architecturales nouvelles ne signifient pas forcément des constructions s'exprimant par la verticalité, et peuvent correspondre à une symbolique de place de marché couvert et ouvert, de foire, présenter un aspect monumental caractéristique comme à Sydney ou Bilbao, offrant un abri, lieu de rencontre fructueuse entre professionnels de tous les coins du monde où le visiteur d'expo s'attend à faire des découvertes et des échanges. Plutôt un dolmen qu'un menhir !

Une tour de bureau n'est pas et ne symbolise pas un parc des expositions :

la végétalisation du site qui comprend la totalité du hall 1 actuel pourrait dans le cadre d'une rénovation proche ou dans les prochains 80 ans être envisagée sous forme de toitures végétalisées, ce que le positionnement dans l'ombre de la tour (ou construction dans la limite du gabarit) ne saurait favoriser.
Une forme architecturale nouvelle sous forme de rénovation de l'ensemble du site (de l'îlot), serait de nature à proposer une réponse plus adaptée à cet objectif.

Une attention particulière à la végétalisation du site, tout en encourageant des formes architecturales nouvelles, pourrait s'exprimer par des dispositions dérogatoires prévue à l'article UG 6.3 qui pourraient être introduite afin de permettre le maintien d'arbres de grand développement sur l'avenue Ernest Renan, qui est en secteur de mise en valeur du végétal sous forme de réserve suivante :

secteur de la porte de Versailles
Sans modifier l'alignement en bordure de voie au Rez-de-chaussée, un décrochement de façade adapté sera réalisé sur le nombre d'étages nécessaires au développement d'arbres de grand allongement des alignements de l'avenue Ernest Renan et participera à la recherche d'une forme architecturale nouvelle.

La construction actuelle du hall 1 en retrait de la limite de voirie, permis en zone UGSU, laisse actuellement les branches des arbres à grand allongement passer au-dessus de la clôture en limite de voirie.
cf UG13.1.2 carte D Secteur de mise en valeur du végétal

poursuivre les objectifs du plan Climat de la ville de Paris et notamment ceux relatifs à une consommation énergétique de 50 kWh/m²;
Cette exigence précisée dans la délibération étant une exigence majeure réaffirmée par le maire il convient de l'exprimer au PLU (sous forme de réserve).
Cet objectif n'est pas connu pour être atteignable, dans une tour de bureau. Le dossier ne démontre aucune voie permettant de l'atteindre, sur le terrain et dans le gabarit-enveloppe proposé.
En conséquence l'édifice peut être considéré comme un prototype d'intérêt général et faire l'objet d'une prescription de localisation :

P15-17 Les constructions sur la parcelle considérée constitueront dans leur ensemble un bâtiment démonstrateur qui devra démontrer poursuivre les objectifs du plan Climat de la ville de Paris et notamment atteindre ceux relatifs à une consommation énergétique de 50 kWh/m² sur celle-ci.

- Créer un équipement d'intérêt collectif qui pourrait être un équipement de petite enfance ;

La mention proposée en P15-17 convient à cet aspect mais n'est pas dimensionnée.
Aucune justification du dimensionnement annoncée hors du PLU

Le deuxième équipement d'intérêt collectif d'un intérêt discutable, notamment eu égard à la surface de Hall 1 détruite, ne figure pas dans les objectifs.

- Aménager un jardin public d'environ 8.000 m² le long du boulevard Victor et requalifier les espaces publics environnants autour de la porte de Versailles.

Un véritable jardin public est habituellement classé en zone urbaine verte comme par exemple le square Carlo Sarrabezolles ou Marin la Meslée.

En conséquence le projet de révision ne répond pas de manière satisfaisante aux objectifs de la délibération ayant lancé cette procédure.

Autres observations :

Du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
Le projet de révision simplifié ne respecte pas les orientations du PADD, qui constitue un document supérieur au PLU.

« I. Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens.
Les projets retenus à la suite de consultations ouvertes permettront d'élaborer les plans d'aménagement dans le cadre d'un large débat public. »
Aucune consultation ouverte pour ce projet.

« La politique de réduction de la présence automobile sera renforcée dans les quartiers centraux, en préservant le bon fonctionnement des activités économiques, dans le respect de la qualité de vie des résidents »
Il n'y a pas lieu de réduire outre mesure le stationnement dans un quartier périphérique.

« Un secteur de protection de l'habitation, à l'Ouest et au centre, où la modernisation des immeubles accueillant déjà des emplois est néanmoins possible »

« Les grands services urbains, ... bénéficient, quant à eux, d'une inscription dans une zone spécifique dite « Grands Services Urbains» (GSU.). Cette innovation garantit le maintien dans Paris de fonctions vitales et renforce ainsi l'intérêt d'une implantation à Paris pour nombre d'entreprises »

« Le tourisme d'affaires doit, par ailleurs, être conforté. Paris est la première destination mondiale du tourisme d'affaires devant Bruxelles et Londres.
Paris est aussi la Capitale mondiale des congrès internationaux. Dans ce domaine, elle doit également renforcer son attractivité, en liaison avec la Région, pour conserver son rang.
A cet effet, l'évolution des installations destinées à l'accueil des salons, des congrès et des expositions sera encouragée avec un double objectif : offrir un meilleur accueil des visiteurs ; mieux les insérer dans leur quartier en réduisant les nuisances créées par les contraintes logistiques d'approvisionnement (montage et démontage des stands).
Cette logique doit inspirer la modernisation du parc des expositions de la Porte de Versailles dont l'intérêt stratégique est conforté. Le parc des expositions doit pouvoir s'adapter aux nouvelles exigences des grandes manifestations.
Des capacités d'accueil hôtelier ou d'entreprises, notamment, doivent, à cet effet, être rendues possibles.
La situation du parc des expositions sur les territoires de Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux impose, en toute hypothèse, une évolution des conditions de son fonctionnement afin que ces dernières puissent aussi bénéficier des avantages liés à la présence de cet équipement. »
« Au cœur de la dynamique régionale, les grands équipements de la capitale ouverts à cet usage, comme le parc des expositions de la Porte de Versailles déjà évoqué, doivent être modernisés pour répondre aux exigences qu'impose l'organisation de manifestations de grande ampleur. Dans un souci de développement durable et de « Haute Qualité Environnementale » , la polyvalence de ces équipements sera recherchée afin qu'ils puissent être adaptés à l'accueil des évènements les plus variés.
Utile pour répondre aux besoins et pour promouvoir le rayonnement de Paris, un tel engagement est aussi essentiel en termes d'emplois. Les retombées dans le secteur de l'économie touristique, notamment, sont potentiellement élevées ».

Les orientations du PLU sur la couronne sont décrites dans un schéma qui prévoit d'aménager des espaces verts mais où le jardin n'est pas prévu et de développer des continuités urbaines et ou la liaison intercommunale n'est pas mentionnée.

Soulignant par là qu'il s'agit de justifications non initiales, non réelles mais d'opportunité

Mais le PADD prévoit d'intégrer des équipements logistiques d'échelle régionale dans leur environnement.et désigne le parc des expositions
et préconise de définir une politique foncière capable d'atténuer les mouvements spéculatifs et de relancer la construction de logements.

Du classement en zone UG, de la continuité et du logement social :
La zone du Parc est bordé au Nord par une zone UG de déficit en logement social, et ne comprend aucun logement social dans sa proximité.
Ne faisant pas partie d'un secteur d'aménagement concerté, le programme envisagé qui n'est pas défini au PLU, ne comprend aucun logement social.
Si l'on convertit une partie de sa surface en zone UG il convient par continuité de la convertir en zone de déficit en logement social

De même comme les immeubles de la zone contigüe, au nord du boulevard Victor (cf carte C) il convient par continuité de classer la zone UG en Secteur de protection de l'habitation, ce qui correspond aux orientations du PADD.

Aucune justification programmatique n'étant avancée, ni suffisante pour qu'il soit procédé autrement, les prescriptions de localisation proposées, étant très limitées et sans référence à l'habitat.

Du COS et de son déplafonnement :

Ce n'est pas parce que la zone UGSU n'est pas affectée de COS, qu'une parcelle qui en serait extraite pour être classée en zone UG, serait à traiter sans COS.

Le secteur du parc des Expositions n'est pas une friche industrielle ou ferroviaire
Le choix de cet emplacement pour une construction dans la couronne parisienne part d'une impression et d'un raisonnement erroné.

Le COS de 0,65 tel que calculé dans le rapport de présentation ne correspond à rien de significatif s'appliquant à une zone UGSU où un coefficient d'occupation en volume serait plus adapté.

La hauteur des halls étant nécessaire et utilisée par la présentation des voiliers au salon nautique, de zone d'évolution d'aéromodélisme au salon de la maquette, ou de stands prestigieux multi-niveaux au Mondial de l'Automobile.

L'espace libre non construit sur l'îlot ne représente que 35 % de la surface.

Pour une hauteur de hall qui ne semble pas inférieure à 15 à 20 m cela correspond à un volume d'immeuble équivalent sur 5 niveaux, soit une occupation équivalente à un COS de 3,25.
UG.14.3.2- Dispositions complémentaires applicables en cas de division de terrain :
En cas de division du terrain de l'îlot il convient de comptabiliser la surface construite au titre du projet au-delà du droit à construire sur le terrain d'assiette correspondant avec un COS de 3 pour le soustraire des droits résiduels sur le restant de l'îlot.

En l'absence de limitation en SHON le gabarit proposé permet la réalisation d'une surface de plus du double de celle du projet soit un COS voisin de 25.

La création du jardin par extraction de 6000 m2 de la zone UGSU, additionnée aux 7600 m2 du projet, ne correspond pas à une compensation réaliste, mais à un COS global de l'ordre de 7.

Du gabarit et des règles de prospect :

Les règles de gabarit ne peuvent pas et n'ont pas pour but de garantir la beauté d'un édifice, encore moins sa monumentalité. Elles n'ont pas vocation à s'adapter à un projet préétabli.
Leur rôle est de favoriser une homogénéité des constructions entre elles, et d'assurer un égal accès minimal au soleil et au ciel pour les ouvertures.
Le gabarit proposé totalement dérogatoire et sans équivalent, appliqué à la parcelle P15-17 à son pourtour, (liseré bleu) est, tout en dépassant le plafond des hauteurs, apparemment assez respectueux des principes dans sa définition le long des esplanades nord et sud. L'adoption d'une pente 1/2 compte-tenu du retrait par rapport à la largeur des voies et l'implantation des constructions opposées correspondant sensiblement à la pente habituelle 1/1 en matière de prospect, quant à ses effets d'accès au ciel pour les ouvertures les plus basses.
Il n'en est pas de même quant aux ombres portées compte tenu du déplafonnement.
Curieusement ce gabarit proposé est plus pénalisant, en possibilité de construction en dessous de la hauteur du plafond de construction de la zone, préalable à la révision, sans pour autant qu'il en résulte un quelconque avantage pour les riverains en vis-à-vis, ou que cela corresponde à une compensation avec une dérogation moins pénalisante offerte par ailleurs, ou qu'il en soit justifié d'une manière quelconque dans le rapport de présentation.

Le long de l'avenue Ernest Renan, le gabarit proposé totalement vertical et limité à la hauteur définie au document graphique, ne tient manifestement pas compte des principes des règles de prospect vis-à-vis de la limite de voie opposée, qui serait dans les mêmes conditions susceptibles d'être construite dans le cadre d'une éventuelle révision du PLU analogue, et symétrique, transformant partiellement et localement la zone UGSU en zone UG.
Afin d'en tenir compte il convient de limiter un tel gabarit à une hauteur correspondant sensiblement à la largeur de la voie (45 m) ou la largeur de la voie augmentée du retrait actuel des constructions (53 m environ) par une oblique de pente 1/1 portant sur la totalité du terrain en profondeur, à partir de 45 + 4 = 49 m ou 53 + 4 = 57 m.
Dans le cas où il ne serait pas procédé ainsi, il conviendrait en juste dédommagement de la perte de ciel d'accorder une dérogation équivalente en gabarit à la limite de terrain opposé en vis avenue Ernest Renan (ce qui ne peut se faire que dans une révision portant sur un secteur plus large).
Sur la dernière bordure parallèle, en limite de parcelle, le gabarit à considérer ne peut qu'être plus pénalisant sur la parcelle proposée, si l'on tient compte de la largeur de voie proposée (12 m).

En revanche sur la partie subsistante en zone UGSU, sur laquelle la révision n'apporte apparemment aucune modification, la simple application des règles de prospect existantes sans modification, introduit des contraintes très différentes de celles préexistantes, sauf à construire en limite de propriété.
Si l'on considère une voie de 12 m de largeur, très différente de celle de l'avenue Ernest Renan, l'application des règles de prospect et de couronnement (notamment la figure 7 bis) ne permet sans doute pas le maintien du Hall 1 existant, compte tenu de sa hauteur, ou seulement avec un retrait important.
Le rapport de présentation est muet sur cet aspect des choses et peu soucieux du respect de la continuité d'exploitation des installations de la zone UGSU.
Des mesures dérogatoires compensatrices pourraient assurer la construction légitime jusqu'au plafond de hauteur de la zone, en bordure de voie, à défaut de la suppression de celle-ci.
En particulier, sans rentrer dans le détail d'autres examens plus approfondis, et sous réserve d'une bonne compréhension des règles énoncées, l'application des règles de prospect de la figure 17 par exemple, imposent après la construction d'un édifice de 180 m de hauteur un retrait d'au moins 180 m par rapport à la limite séparative, avant la moindre ouverture d'une pièce principale au rez-de-chaussée, ce qui constitue une contrainte considérable pour le terrain UGSU adjacent, en particulier dans la perspective d'une rénovation lourde ou d'une valorisation, par changement de destination, avant le terme d'une fin d'exploitation et déconstruction de l'édifice autorisé.
Il en est de même des conséquences sur l'autre partie du Parc, le grand Parc de l'autre coté de l'Avenue E. Renan, qui ne fait pas partie du secteur de la présente révision simplifiée.

De telles dispositions de gabarit en bordure de voies, plus respectueuses des principes de prospect, comme celles proposées en bordure des seules esplanades Nord et Sud, ne limitent en rien la possibilité de procéder à un déplafonnement de hauteur localisé y compris jusqu'à la hauteur de 180 m mentionnée au document graphique, pour des raisons de monumentalité, de signalisation ou dans le cadre d'une révision générale, de cohérence dans une réflexion sur la couronne parisienne, si elles s'appliquent en bordure de voies aux limites du secteur de la révision proposée telles que définies dans la délibération proposée au conseil de Paris, et non à une parcelle étroite telle que définie dans le projet de révision proposé.
Il en résulterait un profil réellement pyramidal, portant sur un terrain d'assiette, plus vaste, ce qui ne peut poser de difficulté, l'ensemble de l'îlot étant déjà propriété de la Ville.
Les modalités de renégociation de la concession en cours étant de même nature, quelle que soit la portion de terrain considérée.

Cela correspond d'ailleurs à une surface d'assiette d'environ 3 ha, compatible du respect du COS de 3 en zone UG, représentant sensiblement la moitié de la surface de l'îlot, compte tenu du projet de construction de bureaux présenté en illustration.

Ceci montre que de telles dispositions ne peuvent raisonnablement s'envisager que dans une révision générale du PLU ou au moins et à défaut une révision portant sur un secteur englobant la totalité du Parc des Expositions, et présentant la totalité des évolutions envisagées dans le cadre d'un projet de rénovation ou de remise en jeu d'une concession pour une durée significative.

Sur la figure 20.2 spécifique proposée, la deuxième de cette nature dans tout le PLU de Paris, le gabarit totalement vertical proposé sur les deux limites les plus longues du terrain, à savoir l'avenue Ernest Renan et le coté opposé, est beaucoup plus favorable à l'édifice que le gabarit déjà dérogatoire et symétrique par rapport à la voie, prévu à la figure 20.1 pour le sous-secteur MASSENA-BRUNESEAU qui pour des voies inférieures à 20 m, préconise un retrait à 10 m du milieu de la voie au-delà du plafond de hauteur.

Dans l'hypothèse proposée d'une voie de 12 m le gabarit devrait prévoir également sur la bordure Ouest un retrait de 4 m au-delà du plafond de hauteur actuel de 37 m.

Les règles de gabarit pour la zone UGSU, suivant la figure 7 bis pour une voie de 12 m le plafond s'établit à 12+2+3+3= 2O m avec un retrait supplémentaire de 4,5 m
alors que dans l'état précédent la révision proposée, pour l'avenue Ernest Renan de 45 m de large il n'y a aucune limitation par rapport au plafond de hauteur 37 m de la zone. (ou 25m + 6 m= 31 m (UGSU.10.2.1).
si l'on se réfère à la figure 12, la hauteur de 37 m pour un bâtiment non construit en limite séparative, nécessite un retrait de 34 m.

Il s'ensuit une grave dévalorisation du terrain considéré en cas de changement ultérieur de destination en zone UG (comme c'est déjà le cas pour les parcelles en cause dans la révision) et en cas de rénovation par un nouveau bâtiment une contrainte considérable pour une recherche architecturale originale et symbolique.

Il s'ensuit une grave sous-estimation des conséquences sur la réduction effective des surfaces utilisables à l'activité protégée par le classement en zone UGSU, et un caractère fallacieux voire mensonger des chiffres communiqués dans le dossier : 7600 m2.

Autant que le dossier présenté permette d'en juger, l'ensemble de l'îlot constitue à ce jour un seul terrain dont le propriétaire est la ville de Paris et l'emplacement délimité sous l'indicatif P15-17 n'est pas séparé du reste de la zone UGSU.
Le gabarit-enveloppe normalement applicable suivant la figure 17, et dans le cas de la destruction partielle du hall 1 pour réaliser une voie de desserte de 12 m ne permet pas de construire en limite de voie le bâtiment au-delà de 16 m et avec un gabarit de pente 1/1 au-delà, très différent du gabarit vertical proposé.

Du respect des principes des règles de prospect et du contexte général de l'opération
Les dispositions proposées à la révision simplifiée du PLU n'ont pour effet et pour but que de valoriser la construction et son rapport à la surface du terrain estimé par ailleurs dans d'autres conditions et maximiser la rentabilité du projet / de l'opération.

Caractère spécifique et situation paradoxale de par la double casquette de la ville représentée par la Mairie de Paris, qui est à la fois propriétaire du terrain et soucieuse de maximiser la valeur par l'obtention de droits à construction valorisables directement ou indirectement et l'aménageur urbain censé représenter l'intérêt général.

Si l'intérêt général des bureaux n'est pas retenu mais que le principe du monument le soit, il conviendrait de faire porter une prescription EP15nn de monument sur l'ensemble de l'îlot à laisser en zone UGSU dans sa totalité.

Les raisons qui poussent à construire un immeuble de bureau sur le coté Ouest de la rue Ernest Renan permettent de la même façon de justifier la construction d'une surface de bureau au moins identique sous forme d'IGH le long du bord Est de la même rue à proximité immédiate des transports et au prix de démolitions réduites de bâtiments existants de faible hauteur.

Si l'on ne respecte pas les principes de prospect dans la révision simplifiée actuelle ils n'auront aucune vocation à être respectés lors d'une révision ultérieure.

Le protocole d'accord entre la ville et la SCI Tour Triangle, non fourni ni référencé au dossier est pourtant clair de l'intention des parties, puisqu'il prévoit explicitement la possibilité de vente du sol à l'opérateur privé exploitant le bail à construction dans une quinzaine d'années, c'est-à-dire à une époque où le terme de celui-ci est lointain, ce qui maximise la valeur de rachat par la ville, qui vient en déduction du prix du terrain d'assiette, estimée au tarif du marché pour les terrains voisins avec un COS normal et sur une surface bien plus réduite qu'il n'aurait été nécessaire si celui-ci était respecté.
Une fois cette vente effectuée, le bail à construction tombe ainsi que ses obligations de garantie à long terme, l'investisseur initial peut alors boucler son opération financière en se retirant.

Le ciel de Paris se voit ainsi par cette opération, en quelques années doté ainsi d'une tour de bureaux supplémentaire en dérogation au COS, en partie Ouest de la Ville, à préserver par le PADD, en plein milieu de son parc d'exposition de centre-ville, à la surface déjà réduite pour les grandes manifestations qui en font sa force reconnue.

Après cette vente le sort de l'immeuble et celui du parc sont totalement disjoints.
Ils ne sont joints précédemment que par le propriétaire du sol, compte tenu de l'absence de lien direct de par la formule choisie dans le protocole qui ne traite pas avec le concessionnaire du Parc en tant que que tel. De même le lien indirect ténu, par l'existence d'un actionnaire initial disjoint n'est nullement assuré avec la remise en cause anticipée de la concession et de sa forme juridique (cf. DF 2011 49 – 2011 DU 217).
Il est alors tout à fait possible d'envisager la construction d'un second immeuble, nuisible au premier et symétrique dans l'implantation sur un fonds distinct, les justifications esthétiques et architecturales abondant pour revendiquer et encenser la réalisation de tours en grappe (cluster) accolées, pour magnifier la ligne de ciel (skyline).

De la voie de desserte :

La voie de desserte proposée, n'a fait l'objet d'aucune mention lors de la phase de concertation informelle et n'a été mentionnée qu'à l'occasion de la concertation formelle, précédent cette enquête publique.

Elle ne correspond à aucun des objectifs invoqués pour la présente révision.
La voie de desserte ne correspond à aucune des motivations de la résolution du conseil de Paris et à aucun des motifs d'intérêt général.
Elle ne sert aucunement à la liaison des quartiers. Aucun traitement particulier dans le projet ne prévoit d'en assurer l'animation,
N'étant pas une voie publique elle ne sert pas l'intérêt général.
Elle ne répond à aucun des motifs d'intérêt général à l'appui de ce projet de révision.

Elle ne porte ni sur le terrain objet de la prescription P15-17 le (projet Triangle) ni sur le terrain P15-16 (le jardin), extraits du Parc, mais sur terrain en zone UGSU du Parc des Expositions.

Située sur le fonds du terrain alloué au parc des expositions (zone UGSU), et justifiée dans le rapport de présentation, uniquement pour les besoins de celui-ci, elle n'a pas vocation à être inscrite au PLU,
Les voies de desserte à l'intérieur du Parc des Expositions en zone UGSU, ne sont pas des voies publiques et n'ont pas vocation à figurer au PLU.

Les voies internes du Parc des expositions ne font l'objet d'aucune mention au PLU et sont tracées et réalisées en fonction de ses besoins logistiques

Si des prescriptions de sécurité pour l'exploitation du Parc, ou le libre choix de l'exploitant pour des raisons de logistique, conduisent à la réalisation d'une telle voie sa réalisation relève de l'instruction des permis de construire et démolir correspondant, à établir par l'opérateur concessionnaire du Parc, suivant ses choix.

Aucune motivation liée à la sécurité de la Tour Triangle n'est invoquée pour sa justification.
Dans le cas où de telles préoccupations se feraient jour il conviendrait de s'assurer qu'elles sont satisfaites sur le terrain objet de la construction, ou par l'existence de voies publiques.

Le terrain objet de la construction ayant vocation a être délimité, sous forme de parcelle identifiée, voire être aliéné, dans un délai proche, d'après des documents non joints au dossier d'enquête (projet de protocole d'accord notamment annexé à la décision du conseil de Paris), il ne sera plus incorporé dans la concession du Parc, constituera une propriété distincte mitoyenne.
En conséquence le terrain du Parc sera distinct et n'a pas vocation à subir une servitude qui n'est pas d'intérêt général, pour assurer le fonctionnement d'un immeuble de bureaux.
En particulier bien que le classement en zone UGSU ne fasse pas l'obligation de construire en limite de voie, il est tout à fait loisible de construire en limite de propriété.
En particulier il est possible de clore, et aucune communication, permanente, ou de secours n'est à prévoir entre les deux terrains.

Par conséquent la présence de cette voie de desserte proposée au projet de révision du PLU ne correspond à aucun motif d'intérêt général.

En conséquence il convient d'exprimer une réserve simple consistant simplement à supprimer toute mention de cette voie de desserte au projet de révision simplifié de PLU.

Du besoin de signal

Le PLU actuel permet par l'usage des signaux architecturaux de répondre à ce besoin, de repérer ou exprimer symboliquement la présence du Parc des Expositions qui constitue manifestement un service public ou d'intérêt collectif en particulier de part sa concession en délégation de service public sur une zone UGSU.

"Signaux architecturaux justifier si la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif (limité à 15 m dépassement de hauteur)"

Ce dispositif permet un ou plusieurs dépassements de hauteur de 15 m par rapport au plafond de hauteur maximal de construction, soit 37 m + 15 m = 52 m.
Cette hauteur comparable à celle de l'Arc de triomphe de la place du général de Gaulle est tout à fait monumentale.
Et offre la possibilité d'un signal ponctuel (ou plusieurs) parfaitement visible et dont le traitement architectural original, en particulier dans la liberté que pourrait lui apporter l'absence de contrainte d'une utilisation en surface de bureaux, lui assurerait une reconnaissance immédiate.

Le dossier présenté ne montre pas qu'une telle approche ne serait pas de nature à satisfaire les motifs et objectifs de signalisation du Parc des Expositions invoqués pour justifier l'intérêt général du projet de révision du PLU présenté.

Par conséquent ces motivations ne peuvent être retenues pour justifier l'intérêt général du présent projet de révision.

Si le besoin de signalisation monumental notamment, répond plutôt à un souci au niveau de la Ville dans son ensemble, motiverait un geste architectural d'une ampleur plus importante, participe par exemple à en marquer les limites avec les communes voisines ou correspond à la mise en oeuvre des réflexions lancées dans le cadre de la délibération DU 142 du 7-8 juillet 2008, le présent projet de révision simplifié du PLU, n'en constitue qu'une réalisation partielle.
A ce titre cette procédure est inadaptée car d'une régularité juridique discutable, et certainement illégitime, un tel projet global, qui a fait l'objet de débats assez vifs dans la population ne peut valablement être présenté que dans son ensemble afin de permettre d'en apprécier sa cohérence globale, dans le cadre d'une révision générale du PLU et reste à ce titre sujet à recours devant les juridictions compétentes.

Le dossier ne montre pas, que l'emplacement considéré s'impose pour un tel édifice, notamment compte-tenu des conséquences dommageables extrêmes (et non évaluées dans le dossier) pour les possibilités d'aménagement ultérieur du Parc des Expositions.
Il n'est pas démontré non plus que son absence serait préjudiciable, à l'effet recherché par l'érection d'immeubles de grande hauteur sur la couronne parisienne.

Par conséquent ces motivations ne peuvent être retenues pour justifier l'intérêt général du présent projet de révision.

Du caractère de monument de l'édifice projeté.

Du caractère de l'édifice en tant que monument :
Si la justification de l'édifice projeté, l'est car par son caractère de monument il constitue à ce titre une installation d'intérêt général pour la ville, localisé à cet endroit.
Ne serait-il pas opportun de faire figurer à ce titre la zone d'assiette comme zone EP à l'annexe III.
EP15-nn Monument signalant la porte de Versailles.
EP15-xx
Ville de Paris – Equipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général

De l'aspect extérieur :
Les motivations invoquées de signalisation et d'aspect monumental pour la ville et le Parc demandent que soient précisées, les conditions d'apparence publicitaire sur l'immeuble.
En particulier il convient de préciser une réserve sous forme à définir, l'absence totale de tout marquage publicitaire, permanent, temporaire ou lumineux.
Les seules exceptions éventuelles pouvant être au bénéfice du concessionnaire du Parc et avec l'accord de la ville de Paris.
(la notion de monument est éminemment signalétique et publicitaire)

un classement par exemple de l'édifice en bâtiment protégé suivant l' UG.11.5.1 compte-tenu de son caractère architectural exceptionnel s'imposerait et serait de nature à résoudre le problème de publicité.

De la proximité de bâtiments inscrits
Absence d'avis d'architecte des bâtiments de France, compte tenu de la situation dans le rayon de deux bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques, à Issy-les-Moulineaux, et rue de Vaugirard, et de l'ampleur monumentale de la révision proposée.

Des liaisons entre les deux parties du Parc

Le développement de l'activité économique du Parc, couronnée de succès et orientée vers les grandes manifestations en centre ville qui mobilisent l'intégralité de la surface, nécessite de faciliter les liaisons entre le grand parc et le petit parc, sur l'îlot objet de la révision,
S'agissant d'une activité protégée au PLU par son classement en zone UGSU, qui fait l'objet d'une concession avec délégation de service public, comportant des obligations explicites de recevoir de telles manifestations, il convient de protéger ses liaisons par des prescriptions particulières, en particulier si ces liaisons doivent pour leur efficacité être réalisées ou maintenues sur un fonds privé qui ne ferait plus l'objet de la concession de service public.

Ceci constitue la seule façon de garantir de telles dispositions au niveau du PLU, essentielles au bon fonctionnement des zones UGSU du Parc des expositions suivant leur destination, qu'il se doit de garantir et ce quelles que soit les dispositions que pourraient prendre les acteurs, propriétaires du sol, concessionnaire ou tiers.
Outre le maintien de la liaison piétonnière et routière par le tunnel E. Renan, le maintien d'une liaison directe par passerelle débouchant au milieu du Hall 1 est souhaitable
Les études et maquettes des architectes présentées dans les phases d'information et de concertation, présentaient même le doublement de cette passerelle.
Le déplacement de cette passerelle piétonne proposé à l'issue de la phase de concertation est préjudiciable au fonctionnement du Parc.

Une prescription de localisation de la prolongation du tunnel E Renan est à prévoir explicitement sur l'emplacement P15-17

Zones logistique en zone UGSU :
L'article UGSU 12-3 dispose :
UGSU.12.3 - Dispositions concernant les livraisons et l'exploitation des activités :
Pour tous les établissements, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain.
En particulier les montages et démontages des grands salons , même si ils sont peu fréquents revêtent un caractère usuel dans le sens où ils participent à l'activité normale du Parc (à l'opposé de travaux exceptionnels par exemple).

Le dossier ne montre pas comment le Parc pourra satisfaire cette exigence après la suppression des zones logistiques actuelles sur les parcelles extraites par l'opération de la zone UGSU de son emprise.

De plus toutes les études initiales et hypothèses présentées lors des phases de concertation ont fait état de report soit sur l'arrière du hall 1 avec la création d'un accès direct à partir du périphérique pour alléger les contraintes de circulation du quartier, soit ou également le report latéral sur l'avenue de la porte d'Issy, avec une création de dalle, toutes évolutions nécessitant semble-t-il une révision du PLU dans le secteur considéré, non proposée.

De l'ombre :
(cf RP P30 $4 Incidence sur l'ensoleillement du site et l'éclairement naturel)
La justification donnée signale l'existence d'une étude comportant le calcul des ombres pour 4 dates dans l'année, or le dossier ne présente qu'une présentation graphique à une unique date au solstice de printemps (21 mars) ce qui ne permet pas au public de se représenter l'évolution de l'ombre, plus défavorable pendant toute la période automnale et hivernale soit six mois dans l'année.
Le commissaire enquêteur pourrait se faire communiquer ces éléments pour les mettre à disposition du public.

L'accroissement manifeste de ces ombres résulte directement des évolutions dérogatoires au PLU demandées par le propriétaire du terrain considéré, et constitue un dommage pour les propriétaires touchés, d'autant plus important que le soleil fait partie des énergies renouvelables, dont l'apport est essentiel notamment en hiver pour l'atteinte des objectifs en matière d'économie d'énergie et de plan Climat.

Le PLU par ses dispositions générales assure une certaine équité dans l'accès à de telles ressources communes et dans la qualité de vie par ses règles de prospect.
Si le PLU ne garantit plus une telle égalité de traitement des justiciables y compris lorsqu'il s'agit de la ville pour son domine privé, et en l'absence de juste et préalable compensation à définir, seules les juridictions civiles compétentes, pourront permettre un juste dédommagement.
En matière de calcul des bilans énergétique de plan climat et il conviendrait toutefois de veiller à ne pas comptabiliser dans l'énergie prise en compte l'énergie solaire recueillie par des surfaces autorisées en dérogation des dispositions générales du PLU par la présente révision et qui seraient en fait prélevées au détriment d'autres immeubles hors du terrain considéré
Ces dispositions se doivent d'être applicables vis-à-vis d'immeubles ou de terrains hors du secteur de révision simplifié, ou même inclus dans le secteur de révision simplifié au cas où il serait envisagé un détachement de la propriété du sol par rapport à celui de la construction envisagée.

En l'absence de présentation globale avec la rénovation envisagée du Parc, signalée dans le rapport de présentation et pour laquelle une végétalisation des toits ou l'usage de capteurs photo-voltaïques est envisagée de telles dispositions sont essentielles.

De l'aspect radioélectrique :
Les ombres radioélectriques sur les zones masquées par exemple de Vanves, pour l'émetteur de Paris Tour Eiffel et les conséquences en particulier depuis le passage à la transmission tout numérique, qui ne tolère pas une dégradation progressive du signal, ne sont ni étudiées, ni évoquées dans le dossier, alors que l'impact éventuel résulte du gabarit-enveloppe proposé et ne nécessite pas d'être différé à l'étape du permis de construire.

La création d'un édifice élevé ne manquera pas d'attirer l'intérêt des opérateurs de radiodiffusion, de téléphonie, ou de transmission radioélectrique de toute sorte, à l'instar de la Tour Eiffel ou de la tour Montparnasse.
Aucune assurance ou garantie n'est donnée, de la limitation de telles pollutions radioélectriques, ne vient confirmer les assertions données par l'équipe municipale lors de réunions de concertation, par exemple par l'inscription d'une servitude radio-électrique ad hoc.

De l'aspect sécurité :
Rien dans le dossier ne montre qu'une quelconque étude ait été faite en matière de sécurité et d'accès.
ni n'en présente les résultats pour permettre les observations des personnes intéressées, pompiers, exposants, visiteurs.
ni pour la tour en elle-même, ni pour le parc des expositions lui-même en particulier son Hall 1.
Il conviendrait de sursoir à tout avis avant que ces éléments aient pu être présentés et discutés.

En particulier le rétrécissement des abords du Parc avec un risque d'entonnoir de foule lors de la sortie vers la Place de la Porte de Versailles entre Palais des Sports et Tour Triangle.

En cas d'incendie le hall 1, en particulier sa partie Est n'est plus aisément accessible à distance par des lances à incendies, comme elle peut l'être actuellement aisément depuis l'avenue Ernest Renan.

Des équipements d'intérêt général/ collectif (P15-17)
crèche
rien dans le dossier ne justifie de ne pas prévoir une crèche ?
et ne justifie le dimensionnement quant à l'intérêt général
est-ce pour des raisons de sécurité

Proposition de Périmètre de localisation d'un garage à Bus et autocars :
Proposer, éventuellement en dérogation du plafond de densité (en compensation), et sur le terrain en bénéficiant, un périmètre de localisation de création d'un garage à Autocar et Autobus pour satisfaire les besoins criants lors des manifestations importantes et permettre, hors de ces périodes à raison de 200 places, le stationnement des autobus RATP, comme il avait été envisagé de le faire dans le PLU de 2006 à la demande de la Ville sur la parcelle maintenant Corne Ouest du projet Balard du ministère de la Défense objet du périmètre de localisation P15-7. La RATP disposant de surfaces d'accueil en région parisienne, plus éloignées, qu'elle pourrait utiliser lors des périodes de pointe (moins de 60 jours par an). Cette disposition correspondrait parfaitement à l'intérêt général et du Parc.

Du jardin (P15-16)

Le jardin constitue une opération totalement indépendante du projet triangle.
Les opérateurs en sont distincts, l'une est publique, l'autre privée.
Il peut être réalisé totalement indépendamment de l'édifice, qui ne sert pas à compenser les contraintes logistiques, de même l'édifice peut être réalisé totalement indépendamment du jardin qui ne saurait compenser de par sa taille réduite, la surdensité du projet.
En conséquence la présentation de deux opérations distinctes ne peut relever valablement d'une seule et unique procédure de révision simplifiée.

A défaut de le classer directement en zone urbaine verte comme tout jardin, par exemple le square Marin La Meslée tout proche, ou comme le square Carlo Sarrabezolles.

IL conviendrait sans doute de procéder à un marquage graphique en vert soutenu comme V15-4
sous forme de V15-5 par exemple avec inscription à la première partie de l'annexe III comme espace vert public au bénéfice de la ville de PARIS qui garantit la non constructibilité contrairement aux dispositions proposées qui laissent un apparemment un COS de 3.

ou plus simplement supprimer toute référence à P15-16
et laisser la zone UGSU en application de l'article UGSU 2.1, qui autorise l'Aménagement à usage de loisir ou de promenade.
comme c'est le cas actuellement de l' Entrée VIP, donnant sur la place Amédée Gordini à l'angle nord-est du parc des expositions.

UGSU 13.1
L'aménagement des espaces libres aux abords des constructions projetées, et non utilisés pour la desserte routière ou ferrée et l'exploitation des constructions, doit inclure la plantation d'arbres et de végétaux.

Montre que point n'est besoin de changer le zonage au PLU, si le concessionnaire n'a plus l'usage des surfaces en question compte tenu d'un réaménagement de la logistique, le traitement végétalisé de la zone s'impose de lui-même.

À défaut ou pour préciser la chose un classement ELV est également possible en zone UGSU UGSU.13.2.2 - Espace libre à végétaliser (E.L.V.)

De la suppression de la station-service BP :
La station BP contribue à l'intérêt général par le service qu'elle assure, d'une part par la distribution de carburant, au plus proche du parc pour les exposants, et sur un axe facile d'accès pour les parisiens, d'autre part par sa

fonction de magasin de dépannage, à l'approvisionnement diversifié, alimentaire, aux heures d'ouverture étendues, et la présence de personnel assurant une surveillance du secteur, dans un endroit peu passant aux heures tardives. Couverte d'un toit photovoltaïque elle a contribué à populariser la diversification des sources énergétiques. Il ne s'agit pas de créer une station supplémentaire, mais la conserver alors qu'elle n'est pas techniquement en fin de vie. Cela permets d'éviter les travaux de déconstruction et les coûts énergétiques, bilan carbone, mise en décharge correspondants. De plus une station isolée non intégrée à un immeuble, ne constitue pas une des cibles prioritaires des stations services à supprimer pour des raisons de sécurité, et constitue plutôt une de celle à conserver.
Près d'un espace traité en promenade ou jardin, et de l'espace ombragé offert par le double alignement d'arbres de grand allongement de l'avenue de la porte d'Issy, le commerce alimentaire, café chaud, journaux, peut s'avérer d'un attrait réel pour le badaud.

Du plan de cote ronde de nivellement d'îlot
Aucun élément graphique ou textuel ne fournit dans le dossier en illustration du cas particulier, le passage entre les références de hauteur du plan de plafond des hauteurs et la référence au plan de cote ronde de nivellement d'îlot, qui est référencé dans les dispositions proposées au projet de révision simplifié.

Il est donc impossible d'en apprécieI. Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens.r précisément la cohérence et l'impact.

Des dispositions spécifiques proposées

UG-11
Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche architecturale afin de signaler le site de la porte de Versailles dans le paysage général.

La rédaction proposée ne garantit aucune exigence de recherche esthétique (et de beauté ?).

Propositions complémentaire

Afin de limiter la surface construite
UG6.3
Dispositions particulières applicables au secteur Porte de Versailles :
À l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur Maximale des Constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur supérieure à la hauteur plafond de la zone fixée au plan général des hauteurs, la SHON des constructions établies au-dessus de trente-sept mètres et jusqu'à la hauteur maximale ne peut dépasser TBD (92 500 – (4 x 6 000 + 6 x 5100)= 40 000 ?) mètres carrés.

Par cohérence avec les secteurs en dérogation figurant au PLU.

UG 10.1 §5
Secteur Porte de Versailles :
À l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur Maximale des Constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur spécifique ou bénéficiant de disposition spécifique en matière de gabarit, le dernier alinéa du § 4° ci-avant ne s'applique pas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…,devant être installés sans dépassement de la hauteur plafond, et des gabarits-enveloppes dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles.

UG.11.2.3 §3
Secteur Porte de Versailles :
À l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur Maximale des Constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur spécifique ou bénéficiant de disposition spécifique en matière de gabarit, l'article UG.11.2.3 ne s'applique pas, les dispositifs destinés économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…devant être installés sans dépassement du gabarit-enveloppe, ni de la Hauteur Maximale des Constructions dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles

Commentaires et avis technique de la Ville

En préambule, la Ville souligne que l'intervenant semble méconnaître plusieurs principes fondamentaux en matière de règles d'urbanisme à Paris.
De plus, plusieurs de ses propositions visent un projet spécifique, très différent de celui proposé dans le cadre de la présente révision simplifiée. Or cette procédure vise exclusivement la réalisation de l'opération Triangle.

Sur les objectifs de la délibération 2009 DU 196
Les objectifs de la révision simplifiée du PLU ont été délibérés par le Conseil de Paris des 14, 15 et 16 décembre 2009, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme. Le projet de révision simplifiée les met en œuvre de façon globale. . Ils sont cohérents et complémentaires, et ont pu être complétés par des éléments supplémentaires au cours de la concertation, par exemple l'inscription d'un second équipement d'intérêt collectif. Chaque objectif pris indépendamment des autres n'a pas à justifier le recours à une révision simplifiée. De manière générale, la Ville rappelle aussi que le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme.

Précisions supplémentaires relatifs aux objectifs mentionnés :
-le positionnement de l'immeuble Triangle est contraint par le secteur de dispositions particulières intitulé « Porte de Versailles » figuré par un tireté marron aux documents graphiques du règlement du PLU (feuille C-11).
-Concernant les logements et les emplois : cf. fiche thématique n°1
- Réalisation d'emplacement de stationnement particulier : l'offre existante en stationnement est légèrement excédentaire. L'augmenter reviendrait à inciter à la possession et l'usage de véhicules, ce qui est contraire aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France qui vise à réduire de 2% la circulation automobile d'ici 2020. Cf. fiche thématique n°5
- La réalisation de commerces est prévue par la notice de présentation du projet présente dans le dossier d'enquête. Elle fait partie des engagements contractuels de la SCI Tour Triangle dans le protocole de bail à construction signé avec la Ville de Paris.
- Concernant la proposition d'ajouter l'obligation de réaliser des commerces au périmètre P15-17 : ce type de localisation n'est possible qu'en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier (L.123-2 c) du code de l'urbanisme). L'inscription d'un emplacement réservé n'est pas possible non plus pour les mêmes raisons que celles citées ci-dessus (L.123-1 8° du code de l'urbanisme). Or, les commerces ne sont ni des ouvrages publics ni des installations d'intérêt général.
- La disposition de protection du commerce et de l'artisanat prévue par l'article UG.2.2 du règlement du PLU n'est pas adaptée au projet Triangle. En effet, comme l'expose le rapport de présentation du PLU approuvé les 12 et 13 juin 2006, cette disposition a pour objet d'éviter une déstructuration du tissu commercial entraînée par des projets qui viendraient interrompre, par des rez-de-chaussée "fermés", la continuité commerciale. Or, l'avenue Ernest Renan ne présente en son état actuel aucune continuité commerciale à réaffirmer ou maintenir dans la mesure où elle ne comporte aucun commerce.
- L'opération Triangle ne doit pas s'apprécier composante par composante. C'est un projet global comportant des bureaux, des commerces, deux installations d'intérêt général et un jardin public. La modification du zonage est donc nécessaire. En particulier, la Ville rappelle que le bureau est une destination interdite en zone UGSU sauf s'ils sont liés aux CINASPIC existantes dans la zone, ce qui n'est pas le cas (UGSU 1 et UGSU 2).
- La Ville note la proposition d'installation de commerces le long de l'avenue Ernest Renan, côté Est.
- Le projet de révision simplifiée procède à une évolution de l'article UG.10.1§1 afin d'y intégrer des dispositions spécifiques au secteur Porte de Versailles en y combinant une prescription graphique de Hauteur Maximale des Constructions fixée à 180m. En revanche, l'article UG.10.1§3 qui autorise un dépassement d'une hauteur de 15 mètres du plafond n'est pas adapté au projet Triangle dont la hauteur est d'environ 180m.
- La relation d'intercommunalité est poursuivie par l'opération Triangle grâce à l'arrivée et au positionnement de l'immeuble Triangle ainsi qu'à la réalisation de commerces ouvrant sur l'avenue Ernest Renan. L'implantation de l'immeuble Triangle le long de l'avenue Ernest Renan est perpendiculaire au boulevard périphérique. Il s'agit de souligner et d'accompagner la liaison entre Paris et les communes limitrophes. Les commerces installés en rez-de-chaussée rétabliront une continuité commerciale entre la rue de Vaugirard à Paris XVe et la rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux. L'espace situé sous le boulevard périphérique bénéficiera de l'implantation de la tour et sera revalorisé. La forme biseautée du projet Triangle en sa pointe Sud permet notamment de dégager une esplanade face au boulevard périphérique, à même de favoriser la mise en valeur des espaces sous-jacents à cet ouvrage. Du fait de sa situation géographique, cette émergence aura également pour fonction de constituer le centre symbolique d'un quartier commun avec les communes voisines d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, au

cœur de la Métropole. Le projet Triangle deviendra ainsi un nouveau lieu d'activité et de vie, qui rayonnera sur les territoires de Paris, mais aussi de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux.
Eu égard aux retombées positives que le projet Triangle est en mesure d'apporter au quartier, les villes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves ont fait part de leur intérêt et de leur soutien vis-à-vis de ce projet.
- L'architecture proposée constitue l'une des formes urbaines innovantes. Le souhait d'une verticalité à la Porte de Versailles est mentionné dans la délibération de juillet 2008 sur le nouveau paysage urbain parisien sur la couronne.
- La modernisation de l'ensemble du site du Parc des expositions est envisagée par la Ville de Paris. Une délibération a été votée en ce sens par le Conseil de Paris les 11 et 12 juillet 2011. La rénovation de l'îlot sur lequel se situe le hall 1 sera donc intégrée à la réflexion globale de la modernisation de l'ensemble du Parc. La Ville de Paris prend note de la demande d'intégration au projet de la végétalisation du site.
- L'alignement de la façade commerciale le long de l'avenue Ernest Renan est un des principes forts du bâtiment, préféré à un retrait laissant la place libre aux ramures.
- Le PLU ne peut imposer des règles de performance énergétique des bâtiments. Toutefois, il convient de rappeler que le respect du Plan Climat est un engagement contractuel de la SCI Tour Triangle dans le protocole de bail à construction qu'elle a signé avec la Ville de Paris : « la SCI Tour Triangle s'engagera à mettre en œuvre les moyens permettant d'inscrire le Projet dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans une démarche environnementale conforme au Plan Climat de la VILLE DE PARIS en vue de poursuivre les objectifs de ce dernier ».
- Le périmètre figuré en rouge au document graphique du PLU (planche C-11) et intitulé P15-17 est précisé à l'annexe IV du règlement du PLU. Il porte sur un équipement d'intérêt collectif et un équipement de petite enfance. Il s'agit d'une localisation d'installations d'intérêt général prévue par l'article L.123-2 c) du code de l'urbanisme. Cet article impose seulement que les terrains qui peuvent être concernés par ces installations soient délimités. Il n'impose pas que l'équipement soit dimensionné.
- La délibération 2009-196 comporte un objectif relatif à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif. La circonstance que cet objectif se traduise dans le projet de révision simplifiée par deux équipements ne lui est pas contraire. En revanche, l'absence de tout équipement d'intérêt collectif l'aurait été.
- Sur la démolition d'une faible partie du hall 1 : cf. fiche thématique n°2.
- Classement en zone urbaine verte du jardin : Les espaces verts ne sont inclus en zone UV qu'une fois qu'ils sont réalisés : cf. réponse à l'observation n°30-7

Sur le respect des orientations du PADD : Le projet de révision simplifiée du PLU respecte le PADD : cf. page 35 du rapport de présentation. Les extraits du PADD cités ne sont pas contradictoires avec l'opération Triangle. La mise en œuvre de consultations ouvertes fait référence aux projets d'aménagement publics. Or, le projet Triangle est un projet d'initiative privée. La carte des orientations du PLU sur la couronne est un document général à l'échelle du territoire parisien qui ne reflète pas les orientations déclinées par quartier. Il est enfin rappelé que la modernisation du Parc des expositions fait l'objet d'une procédure distincte : cf. fiche thématique n° 2

Sur le classement en zone UG, la continuité et le logement social : L'auteur des observations fait référence à une « continuité » qui imposerait d'inclure la zone du Parc en zone de déficit en logement social. Il n'existe aucune obligation de procéder de la sorte par « continuité ». D'ailleurs, seuls les ilots au Nord des boulevards des Maréchaux sont inscrits en zone de déficit en logement social : cf. réponse à l'observation n°240-11. Sur le principe de continuité du zonage : cf. page 25 du rapport de présentation.

Sur le COS et le déplafonnement : La Ville invite l'intervenant à se référer au rapport de présentation du dossier d'enquête concernant la mise en œuvre d'un secteur sans COS. L'observation sur la division du terrain sans objet dans le cadre d'un secteur sans COS.

Sur le gabarit et les règles de prospect : L'intervenant méconnait les principes qui fondent les règles de gabarit-enveloppe du PLU de Paris mais aussi leur diversité. Les règles de gabarit-enveloppe proposées dans le cadre de la révision simplifiée sont justifiées dans le rapport de présentation (chapitre C) et leur incidence sur l'exploitation du Parc des expositions et sur l'ensoleillement du site et l'éclairement naturel y sont également explicitées (chapitre D).

L'intervenant formule des propositions d'adaptation qui visent à favoriser la reconstruction du Parc des expositions en zone urbaine générale. En généralisant à l'ensemble de l'îlot, le plafond des hauteurs de 180 m et le gabarit enveloppe en bordure de voie applicable en vis-à-vis des esplanades Nord et Sud, ses propositions d'adaptation conduiraient à une forme urbaine très différente de celle proposée dans le cadre de la présente révision simplifiée.

Le projet de révision simplifiée du PLU ne vise pas à permettre l'évolution souhaitée par l'intervenant mais exclusivement la réalisation de l'opération Triangle. Ses incidences sur le Hall 1 du Parc des expositions ont été évaluées et admises par son actuel concessionnaire.

Sur le respect des principes des règles de prospect et le contexte général de l'opération
Le nombre de m² du programme (92 500 m²) est précisé dans le protocole de BAC. Il s'agit d'un cadre contractuel, distinct de la procédure de révision simplifiée du PLU. Les gabarits retenus pour le projet Triangle dans le cadre de la révision simplifiée du PLU épousent la forme pyramidale du projet, tout en laissant une souplesse nécessaire à la poursuite des études architecturales.
Le dossier d'enquête donne toutes les justifications des adaptations réglementaires envisagées, notamment de sa compatibilité avec le PADD. Il ne contient pas de propositions visant à modifier la définition du prospect dans le règlement du PLU.
Comme le précise le code de l'urbanisme, les questions contractuelles entre les différentes parties abordées par l'intervenant n'ont pas à figurer dans le dossier, de même toute évolution hypothétique du Parc des expositions. Il ne peut contenir des objectifs nouveaux souhaités par des intervenants dans le cadre de l'enquête publique.

Sur la voie de desserte : Cette voie a été mentionnée au cours des réunions de la concertation et figure sur les panneaux de l'exposition mise en place durant l'été 2011 à la mairie du 15ème. La Ville invite l'intervenant à se référer à la page 21 du rapport de présentation sur son utilité.

Sur le besoin de signal : La hauteur de 180 m participe à la définition d'un nouveau monument parisien et d'un signal fort pour la présence du parc des expositions qui sont deux des motifs participant au caractère d'intérêt général de l'opération. Cette hauteur est une des composantes du projet privé présenté par la SCI Tour Triangle. La ville l'a intégré en tant que telle dans son projet de révision simplifiée et n'avait pas l'obligation de limiter cette hauteur à 52 m.

Sur le caractère de monument de l'édifice projeté et son aspect extérieur : un monument privé ne constitue pas une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert et ne peut donc être inscrit en emplacement réservé (L.123-1 8° du code de l'urbanisme). Toute enseigne ou publicité sur la parcelle de l'immeuble Triangle devra respecter le règlement parisien de la publicité. Le classement en bâtiment protégé ne peut être envisagé que sur des immeubles existants.
Sur la proximité de bâtiments inscrits : le Service Territorial d'Architecture de Paris (architectes des bâtiments de France) ont été consultés lors de réunions de travail, notamment afin de leur présenter le projet, de recueillir leurs observations et de sélectionner les points de vue appropriés pour le dossier d'insertion de la tour dans le grand paysage urbain. Ils ont également été invités à participer à la réunion des personnes publiques associées préalable à l'ouverture de l'enquête publique. Enfin, l'accord des ABF n'est pas nécessaire à la mise à l'enquête ni à l'approbation de la révision simplifiée du PLU. Ils seront saisis au cours de l'instruction du permis de construire. L'ABF donnera un avis sur le projet architectural au moment de l'instruction du Permis de Construire.
Sur les liaisons entre les deux parties du Parc : il n'existe pas d'obligation de faire figurer au PLU une servitude portant sur la continuité de circulation entre les deux parties de la zone UGSU dans lesquelles se situe le parc des expositions. La liaison souterraine entre le petit parc et le grand parc n'assure pas une continuité routière dans la mesure où elle n'est pas classée comme voie au sens du PLU. Elle assure une fonction liée à l'exploitation du Parc des Expositions. Aucune servitude n'est inscrite au PLU, en revanche il est fait mention d'une servitude consentie par la Ville sur son domaine relative à cette liaison au chapitre 1.8.1 du protocole de BAC (page 15).
Sur les zones logistiques en zone UGSU : comme indiqué page 28 du rapport de présentation du PLU, l'amoindrissement des surfaces de stationnement et de livraison lié à l'aménagement du jardin public devra être compensé par une refonte de la gestion logistique du Parc des Expositions. Cette refonte se fera dans le cadre de la procédure de renouvellement du contrat d'exploitation du Parc des expositions qui constitue une procédure distincte de celle de la présente révision simplifiée.
Sur l'ombre : cf. fiche thématique n° 4

Sur l'aspect radioélectrique : Le traitement des ondes radioélectriques sera présenté dans le cadre de l'étude d'impact qui figurera au dossier de demande de permis de construire.
L'opération n'étant pas concernée par les servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, celles-ci n'ont pas été incluses au dossier d'enquête. Le terrain d'assiette de l'opération se situe en revanche dans la zone de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (Tour Maine Montparnasse).

Le terrain de Triangle est en revanche grevé d'une servitude contre les perturbations électromagnétiques (servitude dite de « type PT1 »). En effet, il est situé en toute limite de la zone de protection désignée « Paris – Tour Montparnasse – Maine » et référencée 75.22.005. La servitude associée a été accordée depuis le 30 mars 1989 à « Postes et Télécommunications », renommé France Télécom depuis. Le décret du 30 mars 1989 précise que dans la zone de protection radioélectrique, délimitée par un cercle de 3000 mètres de rayon, il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec son exploitation. Le projet Triangle sera donc tenu de respecter les dispositions de ce texte.
Toutefois, la révision simplifiée du PLU n'a pas à en tenir compte dans la mesure où cette zone de protection ne contraint pas les règles d'urbanisme mais seulement l'utilisation de certaines installations électriques (cf. annexes du PLU – servitudes d'utilité publique).
A ce stade, le porteur de projet a indiqué que la tour Triangle, n'étant pas envisagée équipée d'un système récepteur/émetteur d'ondes radioélectriques.
Sur l'aspect sécurité : cf. réponse à l'observation n° 143-6
Sur les équipements d'intérêt général/ collectif (P15-17) : le périmètre figuré en rouge au document graphique du PLU (planche C-11) et intitulé P15-17 est précisé à l'annexe IV du règlement du PLU. Il porte sur un équipement d'intérêt collectif et un équipement de petite enfance. Il s'agit d'une localisation d'installations d'intérêt général prévue par l'article L.123-2 c) du code de l'urbanisme. Cet article impose seulement que les terrains qui peuvent être concernés par ces installations soient délimités. Il n'impose pas que l'équipement soit dimensionné. Sur la capacité et la nature de l'équipement dédié à la petite enfance : cf. fiche thématique 1.
Proposition de Périmètre de localisation d'un garage à Bus et autocars : cf. fiche thématique n° 5
Sur le jardin : Comme cela ressort des documents soumis à enquête, le projet de révision simplifiée du PLU porte sur une opération comme le permet l'article L.123-13 précité. Ainsi, la pièce n°03 du dossier d'enquête intitulée *Notice de présentation de l'opération Triangle* inclut la présentation du projet Triangle et du jardin public. De plus, le rapport de présentation de la révision simplifiée (pièce n°04 du dossier d'enquête) précise en page 14 que « L'opération Triangle comporte la réalisation du projet Triangle ainsi que la réalisation d'un jardin public ». Dans la suite du paragraphe, les deux volets de l'opération sont ensuite présentés succinctement. La volonté de la Ville dans ce secteur très fréquenté est d'ouvrir le plus possible les espaces libres au public. Avec l'opération Triangle, l'occasion se présente d'optimiser les emprises constructibles, avec en contrepartie un espace unitaire qualitatif très ouvert sur le quartier et le parc des Expositions. L'esprit de l'opération consiste à redonner un accès public à l'ensemble des rez-de-chaussée (halls, commerces, équipements, atrium) et des espaces libres de plain-pied avec la rue, conformément à la politique générale de requalification des espaces publics parisiens. Le verdissement des surfaces en plein-air fait également partie de cette volonté, lorsque cela est possible, en contribuant à l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des habitants, des personnes qui fréquentent le Parc des expositions et de celles qui y travaillent. Le projet Triangle et le projet de jardin sont donc intrinsèquement liés même s'ils ne concernent pas une même parcelle.
Le périmètre de localisation permet une certaine souplesse pour la localisation définitive du jardin au sein du périmètre, ce que ne permet pas un emplacement réservé. Il est donc plus adapté pour cette opération, la concertation sur le jardin n'ayant pas encore eu lieu.
Au sujet de la demande de classement en ELV, la Ville indique que l'obligation de végétaliser des espaces libres ne correspond pas à la réalisation d'un jardin public.
Sur la suppression de la station-service BP :cf. fiche thématique n°1
Sur le plan de cote ronde de nivellement d'îlot : le PLU n'a pas pour objet de définir le niveau du sol. En revanche, il indique dans ses dispositions générales que : La surface de nivellement d'un îlot est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (exprimée en nombre entier de mètres d'après le Nivellement orthométrique), formant gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètre de hauteur établis à partir et au-dessus des droites horizontales joignant les points de même cote pris au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, au niveau du sol de la voie. S'il n'existe aucun point de cote ronde sur le périmètre de l'îlot, la surface de nivellement est le plan horizontal établi à la cote ronde immédiatement supérieure aux cotes de périmètre de l'îlot.
Sur les dispositions spécifiques proposées (UG11) : la disposition mentionnée ne s'applique pas seule et devra être combinée avec le reste des dispositions de l'article UG.11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions. De plus, l'enquête publique relative au permis de construire permettra de recueillir l'avis du public sur l'aspect architectural du bâtiment et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté avant toute décision.
Sur les propositions complémentaires : la Ville prend note de ces propositions. Les modifications apportées au règlement par la Ville de Paris sont de nature à permettre la mise en œuvre de l'opération Triangle. Elles concernent uniquement les règles d'implantation des constructions en bordure de voie ainsi que les règles de hauteur maximale et d'aspect extérieur des constructions.

Les propositions formulées par l'intervenant fixent des dispositions particulières au secteur en matière de densité et d'aspect extérieur des constructions qui ne sont pas strictement nécessaires à la mise en œuvre de l'opération. Elles ne sauraient donc être prises en compte.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la longue contribution de « Anonyme n°3 » (13 pages) et de la réponse détaillée de la Ville de Paris.

Le commissaire enquêteur pense que la Ville apporte des réponses argumentées et détaillées à l'ensemble des questions évoquées par « Anonyme n°3 ».

L'analyse du commissaire enquêteur sur les questions soulevées est exprimée sous les thèmes 1, 2, 3, 4 et 5, dans la suite de ce rapport. Il renvoie également à son analyse sous les observations :
- 2-3 pour le BAC et à ***l'annexe 5*** à ce rapport,
- 273 pour l'avis du STAP,
- 159 pour l'absence d'études techniques particulières
- à l'étude du CSTB sur les ombres portées, ***en annexe 7*** à ce rapport.

*
* *

N- Observation de N°1 de M. A. BOURDIN : adresse non indiquée – 92130 Issy-les-Moulineaux
(cf. observations n° 142, registre n°5)

Participation à l'enquête publique <u>Révision simplifiée du PLU Opération Triangle</u>

1. Remise en question des justifications de l'intérêt général

1.1. La Tour Triangle n'est pas un nouveau monument parisien mais une structure massive qui va dégrader l'image de Paris (Point n°2)

La Mairie de Paris présente la Tour Triangle comme *« un des grands monuments parisiens du 21eme siècle. La créativité de son architecture constituera un atout pour la capitale à l'heure où la concurrence entres les grandes villes d'Europe s'accroît »*.

Il ne suffit pas d'être haut pour être un monument ! Un monument doit dégager un intérêt symbolique ou architectural !

Mais ici, quelle peut être <u>l'intérêt symbolique</u> d'une tour de bureaux ? Notre affirmation du capitalisme ? Notre amour de l'argent ? Notre soif de pouvoir ?

Quel peut-être <u>l'intérêt architectural</u> sachant que d'autres tours triangle existent déjà ? Une tour triangle de même hauteur a été dessinée par le même cabinet d'architecture et verra le jour à Bâle en 2015 soit bien avant la date prévisionnelle de fin de travaux de la tour parisienne ! Plus de 15 000 tours existent de part le monde selon l'urbaniste Thierry Paquot dont beaucoup sont plus audacieuses que la Tour Triangle. Il aurait fallu que cette tour soit porteuses de véritables innovations pour montrer l'ancrage de Paris dans le 21eme siècle. Cela ne sera pas le cas.

=> La Tour Triangle n'est pas un monument. Au contraire, c'est une structure massive, sans innovation, qui va nuire à l'intérêt de Paris et donc à l'intérêt général.

1.2. La Tour Triangle n'apportera pas d'équipement collectif digne de ce nom (Point n°3)

L'équipement de petite enfance
Lors des ateliers participatifs du 28 juin 2011, il a été dit (compte-rendu officiel) : « L'équipement public à l'étude serait un équipement destiné à la petite enfance, de 20 à 30 places. ». L'absence d'espace extérieur

interdira la création d'une crèche. Ce sera donc une halte-garderie. Au regard des 90 000 m^2 de surface, des 5000 bureaux qui seront créés, parler d'équipement d'intérêt collectif apparaît comme une tromperie à l'égard des citoyens, d'autant que ce type d'équipement ne justifie aucunement la construction de tour.

L'atrium de 650m^2
La présentation faite aux citoyens a réussi à transformer un « hall d'entrée » en « atrium de 650 m^2 à vocation culturelle ou événementielle ». Cela apparaît comme une tromperie à l'égard des citoyens.

=> La Tour Triangle n'apportera pas d'équipement collectif digne de ce nom

1.3. La création d'un espace vert n'est pas d'intérêt général (Point n°7)

L'espace vert qui doit être construit sera sujet aux vents violents (voir point sur l'étude des vents) en plus d'être soumis à l'ombre de la tour une partie de la journée. Il n'aura donc pas d'intérêt pour les citoyens au regard des jardins existants à proximité notamment le grand parc Suzanne Lenglen côté Issy-les-Moulineaux et les parcs Georges Brassens et André Citroën côté Paris. Il est fallacieux de dire que *« le parc apportera aux habitants et aux visiteurs un nouveau lieu de détente et de convivialité »*.

=> Ce parc ne peut décemment prétendre être d'intérêt général

2. Absence d'études détaillées

2.1. Absence d'étude détaillée sur les vents engendrés par la Tour

Du fait de l'effet Venturi, l'impact des vents va être absolument gigantesque : en effet la Tour Triangle a une largeur de l'ordre de 200 mètres. Cette tour représente donc un obstacle de type muraille bien plus important que l'Arche de la Défense (110 mètres de large) ou la Bibliothèque François Mitterrand (environ 50 m de large pour chaque bâtiment) autour desquels les vents sont déjà très importants.

Cela va engendrer des vents très importants au niveau des boulevards.

Or …. , il y a actuellement une vie et une animation à la Porte de Versailles :
- Présence de personnes aux arrêts pour les tramways des lignes T2 et T3, attroupements conviviaux aux entrées du Parc des Expositions
- De très nombreux cafés avec terrasses notamment le Café Dupont Versailles boulevard Victor, le Clément boulevard Lefebvre, le Versailles rue du 4 septembre côté Issy-les-Moulineaux

Conséquences prévisibles :
- Les conditions pour les usagers des tramways des lignes T2 et T3 et pour les visiteurs du parc seront extrêmement pénibles les jours de vent.
- Les terrasses des cafés seront peu ou plus accessibles
- Le futur parc sera soumis à des vents importants
- L'avenue Ernest Renan ne sera pas rendue « plus agréable ». Le visuel réalisé par le cabinet d'architectes est d'ailleurs trompeur puisqu'il fait croire à la possibilité de terrasses avec parasols en bas de la Tour. Ce qui sera peu possible. La rue ne gagnera pas en convivialité.

=> 1) Aucune étude impact ni mention des vents sur l'environnement extérieur n'a été communiquée aux citoyens. Cela n'est même pas évoqué au point D « Evaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement de prise en compte de sa préservation »

2) La construction de cette tour massive dans le quartier va dégrader les conditions d'un lieu de vie existant et ne permettra pas de valoriser la rue E. Renan. Elle va à ('encontre de l'intérêt général.

2.2. L'absence d'étude détaillée sur la consommation énergétique

Le bureau d'étude thermique Transolar « estime » que l'objectif de consommation en énergie primaire de 50 kWh/m^2/an serait atteignable.

Pourtant on peut en douter : Olivier Siedler, le directeur de Enertech, un des meilleurs bureaux d'étude français analyse la consommation réelle d'une autre tour de bureaux conçue par ce même bureau d'étude (la Post Tower

de Bonn, supposée être une tour verte). Il montre que la consommation réelle est en fait de 450 kWh/m^2/an en énergie primaire ! Source : Le Moniteur - 4 novembre 2008

De plus, il n'a pas été indiqué la quantité d'énergie primaire qui sera consommée pendant la construction de cette tour.

=> II n'y a pas eu d'étude détaillée sur l'aspect écologique du projet et les citoyens ont des raisons de croire que l'objectif de consommation d'énergie primaire de 50 kW/m^2/an ne sera pas tenu.

2.3. Absence d'étude détaillée sur les impacts sur les constructions environnantes

Au vu de la structure massive de la tour, il existe des risques sur les fondations des immeubles. Quels sont-ils ? Comment les risques sont-ils gérés ? A quelques mètres de l'emprise du Projet Triangle se trouve une zone d'ancienne carrière. Quels sont les impacts ?

=> Aucune étude détaillée n'a été transmise aux citoyens concernant les impacts sur les constructions environnantes.

2.4. Absence d'étude détaillée sur les transports

La Mairie annonce 5000 nouveaux salariés de la Tour Triangle.
Il faut aussi compter : 2500 professionnels et 4000 civils pour le projet Balard.
Il faut rajouter 10 000 professionnels pour les 3 tours du Pont d'Issy.

Au total on compte 21 500 personnes supplémentaires sur une zone de 2 km^2 et aucun moyen de transport supplémentaire conséquent ne sera mis en place ! Seuls sont proposés des cadencements plus importants. Or aujourd'hui, les 2 lignes de tramway et la ligne de métro 12 sont saturées pendant les heures de pointe.

=> 1) Aucune étude détaillée n'a été transmise aux citoyens sur les transports et les moyens conséquents mis en place.
2) Aucune étude détaillée sur la corrélation entre les 3 projets (Triangle, Balard, Tours d'Issy n'a été transmise aux citoyens.

2.5. Absence d'étude détaillée sur la skyline de Paris

Sur visuel depuis les Terrasses de Meudon, on distingue le 15eme arrondissement et on ne voit pas de cohérence architecturale. Il y a 3 excroissances sans lien entre-elles :
La Tour Montparnasse
La Tour Olivier de Serre
La Tour Triangle

La Tour Triangle n'est pas contextualisée. Elle ne permet pas une cohérence du paysage parisien mais au contraire donne une perception de développement anarchique.

=> 1) Aucune étude d'impact détaillée n'a été transmise aux citoyens sur l'impact sur la skyline !
2) La Tour Triangle en donnant une image désordonnée de Paris va à rencontre de l'intérêt général

2.6. Absence d'étude détaillée sur la co-visibilité

La révision simplifiée du PLU n'a pas été soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Pourtant il existe un grand nombre de bâtiments historiques à proximité du site parmi lesquels :
- La Manufacture des Tabacs d'Issy-les-Moulineaux classée Monument historique (à environ 300 mètres) dont la perspective depuis la rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux va être impactée par la tour.
- Le Lycée Michelet de Vanves classé Monument historique (à environ 450 mètres), qui bien que en hauteur va être impacté considérablement par la Tour : en particulier en sortant par un des principaux accès, la Tour s'imposera massive et sans nuance aux yeux des visiteurs.

Il y a aussi l'entrée historique du Parc des Expositions des architectes Louis-Hippolyte Boileau et Léon Azéma qui devient absolument ridicule face à une Tour Triangle écrasante.

=> 1) II n'y a pas eu d'étude détaillée sur la co-visibilité
2) En gâchant ainsi les richesses des communes avoisinantes et notre patrimoine commun par une co-visibilité nuisible aux bâtiments existants, la Tour Triangle va à rencontre de l'intérêt général.

Commentaires et avis technique de la Ville

Les objectifs de la révision simplifiée du PLU ont été délibérés par le Conseil de Paris des 14, 15 et 16 décembre 2009, conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme. Le projet de révision simplifiée les met en œuvre de façon globale. . Ils sont cohérents et complémentaires. Chaque objectif pris indépendamment des autres n'a pas à justifier le recours à une révision simplifiée. En particulier, les deux équipements d'intérêt collectif et le jardin public font partie des éléments qui contribuent à l'intérêt général de l'opération de façon non exclusive.

L'intervenant dénonce l'absence d'études techniques détaillées. Les thèmes abordés seront approfondis au cours de l'étude d'impact liée au permis de construire qui fera l'objet d'une nouvelle enquête publique.

En complément :

- intérêt général : cf. fiche thématique n° 1
- intérêt architectural : cf. fiche thématique n° 3
- vents : cf. fiche thématique n° 4
- consommation énergétique : cf. fiche thématique n° 4
- transports : cf. fiche thématique n° 5
- paysage urbain et co-visibilité : cf. fiche thématique n° 3. Par ailleurs, l'accord des ABF n'est pas nécessaire à la mise à l'enquête ni à l'approbation de la révision simplifiée du PLU. Ils seront saisis au cours de l'instruction du permis de construire.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de M. Bourdin et de la réponse de la Ville de Paris.

L'analyse du commissaire enquêteur sur les questions soulevées est exprimée sous les thèmes 1, 3, 4 et 5, dans la suite de ce rapport. Il renvoie également à son analyse sous les observations :
- 273 pour l'avis du STAP,
- 159 pour l'absence d'études techniques particulières.

*
* *

O- **Observation N° II de M. A BOURDIN :**
(cf. observations n° 178, registre n°7)

Participation à l'enquête publique sur l'opération Triangle

1. La révision simplifiée du PLU porte non pas sur une opération mais sur 2 opérations distinctes
La révision simplifiée du PLU porte officiellement sur « l'opération Triangle » (cf avis d'enquête publique).

En fait l'opération Triangle n'est pas une opération unique mais elle est constituée de 2 opérations distinctes **: l'opération Projet Triangle** et **l'opération Jardin public.**

Ces 2 opérations sont distinctes à 4 titres :

1) Dissociation géographique d'une part : il s'agit de 2 parcelles bien délimitées et sans lien entre elles (cf schéma)

2) Absence de lien en termes de réalisation : l'opération Projet Triangle sera réalisée par des investisseurs privés alors que l'opération Jardin public sera réalisée par la Ville de Paris.

3) Absence de lien fonctionnel : « l'opération Projet Triangle » est à vocation économique tandis que « l'opération Jardin public » est à vocation d'agrément. **La 1ère opération ne requiert pas la réalisation de l'autre et inversement.**

4) Absence d'objectif commun **: il n'y a aucune définition précise de l'objectif poursuivi par «l'opération Triangle » mais 7 objectifs distincts** qui sont égrenés dans la 2009 DU 196 et qui concernent uniquement le Projet Triangle : *« accueillir jusqu'à 5.000 emplois » + « accès libre au public » + « animation de l'avenue E. Renan » + « couture urbaine » + « architecture emblématique » + « atrium à vocation culturelle ou événementielle »*. **L'opération Jardin public est d'ailleurs formellement distincte du Projet Triangle** dans la 2009 DU 196 par le qualificatif « par ailleurs » : *« **Par ailleurs,** ce projet permet la réalisation par la Ville de Paris d'un jardin public d'environ 8.000 m^2 aux abords du Triangle, le long du boulevard Victor »*

=> Du fait qu'il y a en réalité 2 opérations et non pas 1 seule, la révision simplifiée du PLU n'est pas adaptée. Il faut une modification globale du PLU.

2. Il y a plusieurs révisions simplifiées de PLU entreprises en même temps à Paris et composantes d'un même projet urbanistique

Plusieurs révisions simplifiées de PLU sont entreprises à Paris à brefs intervalles de temps notamment **Clichy-Batignolles (2011), Massena-Bruneseau (2011), Porte de Versailles (2011).**
D'autres pourraient s'y ajouter notamment Porte de Montreuil, Porte de Clichy, Porte de la Chapelle.

Or, ces 3 révisions simplifiées de PLU sont la composantes d'un même projet urbanistique qui inclut la construction de tours près du périphérique. Le lien entre ces révisions est formalisé par la 2008 DU 142 (séance des 7 et 8 juillet 2008) : « lancement d'un processus d'études, de débat et de concertation portant sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne ». Extrait de cette délibération : « *L'orateur fait remarquer que les sites pressentis pour accueillir ces constructions sont situés aux portes de Paris : Masséna Bruneseau, Bercy Charenton, Porte de la Chapelle, Porte de Versailles, Porte de Montreuil, Batignolles, Porte de Clichy*».

La Mairie aurait dû procéder à une révision générale du PLU au lieu de la scinder en autant de révisions simplifiées. Ceci est confirmé par le rapport du Gridauh, septembre 2009, point 31-1-4 ;
Un extrait ci-dessous :

II n'y a pas d'obstacle à entreprendre plusieurs révisions simplifiées qui sont sans rapport entre elles. Il est moins sûr que plusieurs révisions puissent être entreprises simultanément ou se succéder à de brefs intervalles de temps si elles sont en réalité les composantes d'un même projet urbanistique. Dans un tel cas, la collectivité gestionnaire du PLU s'expose au reproche d'avoir contourné l'obligation de procéder à une révision générale en « saucissonnant » le projet entre autant de procédures de révision simplifiée que de composantes du projet. Le juge de l'excès de pouvoir pourrait censurer les révisions simplifiées pour détournement de procédure ; il pourrait y être incité en prenant notamment en compte le défaut d'information du public sur la globalité du projet urbanistique.

Plus important encore, la Mairie aurait dû informer le public dans l'enquête publique de la globalité de ce projet urbanistique ce qui n'a pas été le cas.

=> Du fait de l'existence d'un projet urbanistique global la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles n'est pas adaptée. Il faut une modification globale du PLU.

3. L'évaluation du potentiel de reconversion de bureaux en logements est trompeuse

Dans le compte-rendu des ateliers participatifs du 28 juin 2011, il est indiqué : *« Concernant les questions de logement, la construction de bureaux permet le report des surfaces. Les locaux actuellement occupés par des entreprises dans divers immeubles (notamment haussmanniens) seront libérés et pourraient accueillir des logements »*.

Au point B.4 du rapport d'enquête il est indiqué :

« Ce processus pourrait permettre la libération d'immeubles haussmanniens de bureaux obsolescents, en particulier dans le centre de Paris où pourraient se développer de nouveaux usages, notamment du logement. Ainsi l'étude par l'APUR en octobre 2007sur le quartier central des affaires de Paris évalue entre 110 et 170 le nombre de parcelles susceptibles d'être transformées de bureaux en logements ce qui équivaut à environ 2000 logements ».

Or le rapport de l'APUR intitulé « Le quartier central des affaires (QCA) de Paris », octobre 2007 identifie ce potentiel de reconversion **au global sur l'ensemble du QCA** et non uniquement comme conséquence du Projet Triangle. Ci-dessous un extrait du rapport.

Si l'on applique ce ratio aux 1973 parcelles du QCA répondant aux critères de sélection retenus, environ 345 parcelles offriraient un potentiel pour une reoccupation par du logement.
Cela étant, cette visite de terrain a confirmé que de nombreux aléas subsistaient et que des enquêtes plus approfondies devraient être menées pour chaque bâtiment. Il s'y ajoutera la possibilité réelle ou non d'acquérir ces immeubles
Dans ces conditions, il parait raisonnable à ce stade de penser qu'entre un tiers et la moitié des surfaces de planchers des bâtiments de ces parcelles pourraient éventuellement retourner a leur fonction d'origine, le logement. Ainsi, entre 110 et 170 parcelles seraient concernées sur les 7100 parcelles du QCA hors équipements.

La présentation qui est faite dans le rapport d'enquête est tout à fait trompeuse pour le public et laisse à penser que le Projet Triangle pourrait créer 2000 logements (le sujet traité ici, c'est le Projet Triangle) alors qu'en fait, 2000 logements, c'est le potentiel total de tout le quartier d'affaire et ce sur une durée indéterminée !

Il n'y a aucune étude détaillée qui indique le nombre de logement pouvant être créé suite au Projet Triangle. La contribution du Projet Triangle au potentiel de reconversion peut tout aussi bien être nul ! En effet, le Projet Triangle est destiné à une entreprise de stature internationale et il est peu probable que les bureaux de cette entreprise soient actuellement dispersés dans des immeubles de type haussmannien dans le QCA. A fortiori si aucune mesure précise n'accompagne un tel mouvement

=> L'argument sur le potentiel de reconversion présenté dans le rapport d'enquête en point B-4 est trompeur pour le public. L'apport du Projet Triangle au potentiel de reconversion de bureaux en logement n'est pas prouvé et peut tout aussi bien être nul. Cet argument trompeur n'a pas permis au public de se forger une opinion en toute connaissance de cause.

4. La gabarit-enveloppe présenté dans le rapport d'enquête est incorrect

Par sa nature, la procédure de révision simplifiée du PLU concerne un projet concret d'urbanisation, détaillé et identifié afin que le public puisse s'en faire une image concrète (cf rapport Gridauh, nov. 2009). Or la Tour Triangle telle qu'elle a été présentée lors de l'exposition publique à la Mairie du 15eme arrondissement en juillet / août 2011 a une épaisseur d'environ 35 mètres à la base et elle se réduit progressivement à environ 16 mètres à son sommet.

Une construction innovante
Ce bâtiment d'environ 1 80 mètres de haut prendra place le long de l'avenue Ernest Renan sur un terrain d'environ 7 600 rn^{l}. De forme triangulaire, il disposera de quelque 170 mètres de façade sur l'avenue. Son épaisseur d'environ 35 mètres à la base, se réduira progressivement à environ 16 mètres à son sommet.

Quand on consulte les gabarits enveloppes définis dans le rapport d'enquête, on s'aperçoit que cette donnée n'est pas reprise ! Le bâtiment qui sera construit pourra donc avoir une forme beaucoup plus basique qu'annoncé (épaisseur de 35 mètres sur toute la hauteur) !

=> Le rapport d'enquête pour la révision simplifiée du PLU est incomplet. Il n'apporte pas les informations qui ont été fournies pendant l'exposition à la Mairie du 15ème **arrondissement.**

Commentaires et avis technique de la Ville

Sur l'unicité de l'opération : l'intervenant se méprend sur les conditions d'application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme relatif à la révision simplifiée. En effet, le texte n'impose nullement que la révision

simplifiée ne porte que sur un objet unique lorsque l'on se situe dans le cadre d'une opération. La ville de Paris invite donc sur ce point à se référer à la réponse à l'observation n°258.
Or, comme cela ressort des documents soumis à enquête, le projet de révision simplifiée du PLU porte sur une opération.

Sur la simultanéité de plusieurs révisions simplifiées du PLU : La Ville de Paris invite l'intervenant à consulter la fiche thématique n°1 à ce sujet. Contrairement à ce qu'avance l'intervenant, la délibération du Conseil de Paris des 7 et 8 juillet 2008 relative au processus d'études sur l'évolution du paysage urbain était jointe au dossier d'enquête publique.

Sur l'évaluation du potentiel de reconversion de bureaux en logements : L'étude de l'APUR mentionnée indique de façon générale qu'il existe un potentiel de création évalué à environ 2.000 logements liés à la reconversion de bureaux obsolètes. Le projet Triangle participe à une dynamique de reconversion de bureaux obsolètes en logements, concomitamment à une offre renouvelée de surfaces adaptées aux besoins des entreprises.

Sur le gabarit enveloppe : Le nombre de m² du programme (92 500 m²) est précisé dans le protocole de BAC. Il s'agit d'un cadre contractuel, distinct de la procédure de révision simplifiée du PLU. Les gabarits retenus pour le projet Triangle dans le cadre de la révision simplifiée du PLU épousent la forme pyramidale du projet, tout en laissant une souplesse nécessaire à la poursuite des études architecturales.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution de M. Bourdin et de la réponse de la Ville de Paris.

Cette observation conteste la procédure (partie 1 et 2) et estime que sur certains aspects (partie 3 et 4), le rapport d'enquête est trompeur, voir incomplet.

Le commissaire enquêteur estime que la Ville apporte des réponses aux 4 questions posées et pour ce qui il rappelle, ***en ce qui concerne la procédure, qu'il n'a pas à dire le droit, toute contestation éventuelle relève du juge administratif seul habilité à trancher.***

*
* *

IV.4 : ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS

Cette analyse du commissaire enquêteur porte sur :
- les contributions faites par le public pendant l'enquête (17 novembre – 20 décembre 2011)
- les courriers reçus pendant l'enquête,

soit au total un ensemble de 277 observations, enregistrées dans 10 registres

IV.4.1 : Le Constat

Répartition des observations recueillies sur les 10 registres			
Observations	Favorables	Défavorables	Autres (1)
- en nombre	37	226	14
- en %	13,4 %	81,6 %	5 %

(1) : observations qui ne se positionnent pas de manière précise et/ou qui posent des questions

Sur les 277 observations enregistrées, environ 13,4 % se déclare favorable au projet et environ 81,6 % s'oppose globalement pour des raisons en général cumulatives qui apparaissent dans les 6 thèmes suivants :

- thème 1 : la procédure de révision simplifiée et l'intérêt général
- thème 2 : l'opération Triangle et le Parc des Expositions
- thème 3 : le paysage urbain
- thème 4 : environnement et développement durable
- thème 5 : déplacement stationnement
- thème 6 : La concertation

Thème 1 : La procédure de révision simplifiée et l'intérêt général

Répartition des observations sur ce thème			
Observations	Par rapport à l'ensemble	Aspects positifs	Aspects négatifs
- en nombre	146	5	141
- en %	52,7 %	3,4 %	96,6 %

A noter que ce thème inclut le jardin (13 observations : 3 positives et 10 négatives)

Thème 2 : L'opération Triangle et le Parc des Expositions

Répartition des observations sur ce thème			
Observations	Par rapport à l'ensemble	Aspects positifs	Aspects négatifs
- en nombre	93	2	91
- en %	33,6 %	2,1 %	97,8 %

Thème 3 : Le paysage urbain

Répartition des observations sur ce thème			
Observations	Par rapport à l'ensemble	Aspects positifs	Aspects négatifs
- en nombre	119	10	109
- en %	43 %	8,4 %	91,6 %

Thème 4 : Environnement et développement durable

Répartition des observations sur ce thème			
Observations	Par rapport à l'ensemble	Aspects positifs	Aspects négatifs
- en nombre	112	2	110
- en %	40,4 %	1,8 %	98,2 %

Thème 5 : déplacement stationnement

Répartition des observations sur ce thème			
Observations	Par rapport à l'ensemble	Aspects positifs	Aspects négatifs
- en nombre	122	7	115
- en %	44 %	5,7 %	94,3 %

Thème 6 : La concertation

Répartitions des observations sur ce thème			
Observations	Par rapport à l'ensemble	Aspects positifs	Aspects négatifs
- en nombre	43	2	41
- en %	15,5 %	4,6 %	95,4 %

IV.4.2 : L'analyse du commissaire enquêteur

La répartition des thèmes au regard du pourcentage des observations montre que les observations recueillies au cours de l'enquête se répartissent principalement sur l'aménagement de la Porte de Versailles à travers la procédure, l'intérêt général, l'utilité d'une Tour avec des bureaux et des commerces, l'avenir du Parc des Expositions, les moyens de circulation et le concept d'environnement et de développement durable. Le thème de la concertation est relativement marginal (15,5 %).

Cette découpe est utile et indispensable pour effectuer une **analyse en profondeur des résultats de l'avis du public sur le projet de révision simplifiée** dans son ensemble mais si l'on devait réduire l'enquête à une seule idée forte, elle serait la suivante :

- une tour (en l'occurrence le Projet Triangle, tel qu'il est conçu) sur le foncier proposé est-il une réponse à l'avenir et au développement du Parc des Expositions et au maintien de l'emploi sur Paris ?

La réponse du public apparaît directement à la lecture des chiffres.

Ceci appelle plusieurs commentaires :

- un ras le bol des habitants du 15ième (et des communes limitrophes) et d'un certain point de vue un refus d'être dans un quartier continuellement en travaux (tramways, et à venir, Balard, bien avant la Tour Triangle, la Tour Triangle, une rénovation en profondeur du Parc des Expositions avec de nouvelles démolitions et constructions,...)

- un attachement profond au maintien à la Portes de Versailles, de ce que l'on appelle « les grands salons » malgré les nuisances et les perturbations que cela peut entraîner pendant la durée de ces salons, tout en sachant qu'une rénovation est indispensable

- un manque de confiance sur la parole des décideurs, quels qu'ils soient, ce qui, selon moi, est inquiétant et doit interroger ces derniers, malgré, en ce qui concerne la Tour Triangle (traitée par ailleurs dans ce rapport), une longue période de concertation, dont le bilan devrait être présenté au Conseil de Paris lors de la délibération concernant cette révision simplifiée, conformément à l'article R123-21-1 du code de l'urbanisme (cf. thème 6 ci-après).

IV.4.3 : Les étapes de l'analyse des observations

Comme il a déjà été indiqué précédemment, le commissaire enquêteur a proposé à la ville de rédiger un mémoire en réponse sur les thèmes dominants qui apparaissent dans l'étude des observations faites par le public.

Le commissaire enquêteur rappelle que cette procédure n'est pas obligatoire pour ce type d'enquête et remercie la Ville d'avoir accepté cette proposition qui permet un éclairage supplémentaire, mais qui représente un travail considérable de la Direction de l'Urbanisme.

Ces échanges avec la ville se répartissent dans le temps de la manière suivante :

- le 9 janvier 2012 : communication des observations du public, synthétisées pour certaines par le commissaire enquêteur et des 6 thèmes retenus, afin qu'elle puisse établir son mémoire en réponse (commentaires et avis technique de la Ville),

- le 10 février 2012 : réception des fiches relatives aux thèmes 3, 4 et 6,

- le 13 février 2012 : réception des fiches relatives aux thèmes 1, 2 et 5,

- le 24 février 2012 : réception du mémoire en réponse aux observations du public, à l'exception des réponses aux lettres,

- le 29 février 2012 : réception des réponses aux lettres, d'une nouvelle fiche sur le thème 5, d'une fiche sur les modalités financière du bail, d'une fiche « élément complémentaires Hôtel et Triangle »,

- le 2 mars 2012 : réception d'une fiche annexe « Ombres portées » établi par la CSTB et d'une fiche corrective sur le thème 5.

Pendant la rédaction du rapport, le commissaire enquêteur a auditionné :

- le mercredi 18 janvier 2012, la Direction de l'Urbanisme de la Ville : Mme Elisabeth Borne, Directrice de l'Urbanisme, Mme Françoise Souchay, M. François Hote, Mme Claire Barbut, M. Christophe Teboul, Mme Gladys Chassin.

- le mercredi 31 janvier 2012, M. Frédéric Dupouy, Directeur de l'Agence de développement pour Paris (RATP), en présence de Mme Françoise Souchay, sous-directrice de l'aménagement à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris et de M. Christophe Teboul, chef de Projet

- le lundi 6 février 2012, M. Renaud Hamaide, Directeur Général de Viparis, en présence de M.François Hote, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, de M. Christophe Teboul, chef de Projet, et Mme Laurence Berry, chef du bureau des Etablissements Concédés.

D'autre part, constatant que les **« grands utilisateurs » du Hall 1** (et non le gestionnaire) ne s'étaient pas manifestés et/ou n'avaient pas été entendus, le commissaire enquêteur à contacté par courriel :

- AMC Promotion (M. Thierry HESSE, Commissaire Général du Mondial de l'Automobile) pour le salon de l'automobile
- JEC Europe 2012 (Mme MUTEL, Président and CEO de JEC Général Management) pour le salon international JEC
- Reed Expositions France (M. Philippe Delhomme, Directeur Général Adjoint) pour le salon nautique et le salon batimat
- COMEXPOSIUM pour le Salon de l'Agriculture et la Foire de Paris

A chacun, la question suivante a été posée :

« Votre Société organise au Parc des Expositions de la Porte de Versailles, un salon …….. qui à ma connaissance occupe la totalité du Hall 1 …..

Ce projet nécessite la démolition d'une surface de l'ordre de 6000 à 6500 m² du Hall 1 (qui fait actuellement 51 000 m²) sur toute la profondeur entre le Palais des Sports et le Boulevard Périphérique (environ 170 m de longueur par 37 m de largeur).

Je souhaiterais connaître l'avis de l'utilisateur que vous êtes. »

Les réponses et/ou les non réponses sont indiquées sous le thème 2 dans la suite de ce rapport.

*
* *

Les six thèmes retenus par le commissaire enquêteur sont successivement repris ci-après, selon la découpe « commentaires et avis de la Ville », suivi de l' « analyse du commissaire enquêteur ».

THEME N°1 : LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE ET L'INTERET GENERAL

Commentaires et avis technique de la Ville

1. Pourquoi une procédure de révision simplifiée du PLU

Interrogations sur la procédure utilisée.

Les dispositions du code de l'urbanisme prévoient 6 modes d'évolution d'un PLU :

- la révision,
- la révision simplifiée pour un projet ponctuel,
- la modification, qui est la procédure de droit commun sauf, notamment, s'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD ou si une protection existante doit être réduite,
- la modification simplifiée pour des éléments mineurs listés par décrets,
- la mise en compatibilité avec un DUP ou une déclaration de projet,
- la mise à jour des annexes du PLU.

Chaque procédure est encadrée par les textes. L'article L.123-13 du code de l'urbanisme indique que : « *Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut à l'initiative (…) du Maire être effectuée selon une procédure simplifiée*. »

L'opération Triangle répond aux conditions précitées :

- elle présente des caractéristiques physiques, architecturales et programmatiques qui lui sont propres ;
- c'est un projet d'initiative privée qui possède une finalité marquée d'intérêt général pour Paris et plus largement pour l'agglomération.

C'est la raison pour laquelle la Ville a eu recours à une procédure de révision simplifiée.

<u>Selon certaines observations, la procédure de révision simplifiée ne serait pas adaptée, car elle ne prévoit pas la consultation des communes limitrophes ou de leurs habitants.</u>

L'article R.123-21-1 du code de l'urbanisme décrit spécifiquement la procédure de révision simplifiée du PLU. Après que le Maire ait engagé la procédure en demandant au Conseil de délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 300-2, il prévoit un examen conjoint des personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Ensuite, le code spécifie que « le projet de révision simplifiée, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le maire ou par le président de l'établissement public (…)

La délibération qui approuve la révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2. ».

La procédure ainsi décrite a été mise en œuvre par la Ville. Il convient de signaler cependant que les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux ont été étroitement associées aux différentes étapes de la concertation (cf. fiche thématique n°6) et ont transmis leurs observations au commissaire enquêteur pendant l'enquête.

Concernant les habitants des communes limitrophes, bien qu'aucune procédure d'évolution du PLU réglementée par le code de l'urbanisme ne prévoit de les associer, la Ville de Paris a, dans le cas de l'opération Triangle, pris les mesures adéquates, dans les limites de ses compétences territoriales, pour que les habitants des communes limitrophes puissent participer. Ainsi, des affiches ont été envoyées respectivement au maire de Vanves et au maire d'Issy les Moulineaux pour qu'ils puissent avertir et informer les habitants sur l'organisation de l'enquête publique. De plus, la publicité légale annonçant l'enquête publique a été insérée le 31 octobre 2011 dans le Parisien, La Croix et Libération qui sont des journaux distribués dans les communes de la petite couronne. Une nouvelle publicité dans ces trois journaux a été réitérée le 21 novembre 2011.

<u>D'autres observations font valoir qu'une révision générale serait nécessaire compte tenu de la multiplicité des révisions simplifiées en cours ou à venir sur la couronne parisienne.</u>

Selon les prescriptions du code de l'urbanisme (article L.123-13), la révision simplifiée est la procédure adaptée, puisqu'elle « *a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune* ».

De même, chacune des révisions simplifiées liées aux projets d'intérêt général relatifs aux secteurs Masséna Bruneseau et Clichy Batignolles, sur la couronne parisienne, entrent dans le cadre de cet article. A chaque projet correspond une procédure spécifique adaptée, telle qu'elle est requise par le code de l'urbanisme. Le code prévoit expressément que la révision simplifiée doit porter sur un projet unique. C'est aussi pour cela qu'il autorise non seulement que le PLU puisse être l'objet de plusieurs révisions simplifiées mais que les procédures puissent être conduites parallèlement :

"*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être*

décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications." (L.123-13, alinéa 10).

<u>Certaines observations traduisent une interrogation quant à la compatibilité entre un projet privé et une procédure de révision simplifiée du PLU.</u>

L'article L123-13 précité mentionne explicitement que la procédure de révision simplifiée du PLU peut s'appliquer à la réalisation d'une construction ou d'une opération « *à caractère public ou <u>privé</u>* ». Ce faisant, le législateur a clairement affirmé qu'un projet privé peut présenter un caractère d'intérêt général.

Par ailleurs, la doctrine administrative ministérielle et le juge administratif confirment que le projet privé de l'immeuble Triangle est d'intérêt général.

Ainsi, la doctrine administrative ministérielle admet qu'une commune peut réviser son PLU, pour permettre l'extension d'une entreprise (Rép. Min., JOAN 26 novembre 2001, p. 6816), d'un équipement public ou privé ou encore d'un lotissement communal, l'important étant que le projet soit identifié ((Rép. Min. n° 57173, *JOAN 12 avril 2005*, p. 3816).

Le juge administratif a également récemment admis qu'une procédure de révision simplifiée est justifiée pour permettre la réalisation d'un ensemble commercial composé d'un hypermarché et d'une galerie marchande (CAA Lyon, 4 janvier 2012, *commune de Saint-Eloi*, n°11LY00679). Cette position récente n'est pas isolée, mais confirme la jurisprudence traditionnelle déjà maintes fois adoptée par le juge administratif s'agissant de plan d'occupation des sols. En effet, le Conseil d'Etat a déjà considéré qu'une commune peut légalement modifier ou réviser son document d'urbanisme pour permettre l'implantation d'une construction répondant à un but d'intérêt communal de caractère économique et social tel que l'implantation d'un hypermarché (CE, 27 avril 1984, *Sté Hypermarché Continent*, req. n° 39040) ou l'extension d'un laboratoire pharmaceutique existant (CE 12 mai 1997, *Assoc. pour la sauvegarde du site et de l'environnement du Vigoulet-Auzil*, req. n°158.449).

Enfin, le juge administratif recommande d'apprécier, l'existence d'un intérêt général au regard de l'ensemble des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par les collectivités publiques et en particulier des objectifs d'aménagement équilibré du cadre de vie et des espaces urbains (CAA Lyon, 13 novembre 2007, *Assoc. Sauvons le square Delestraint et a.*, req. n° 07LY00369; CAA Marseille, 1er juin 2011, *Association Frene 66*, N° 09MA02167).

Dans ces conditions, ce n'est pas parce qu'il s'agit d'un projet privé de bureaux qu'il serait ipso facto dépourvu d'intérêt général. Bien au contraire, un tel projet lié au développement économique local et à son dynamisme, permet l'accueil d'emplois et poursuit un objectif marqué d'intérêt général. En l'occurrence, le projet Triangle à vocation à offrir aux entreprises ou à des grandes administrations ou institutions la possibilité de s'implanter sur de nouvelles surfaces, sur un site bien desservi. L'accueil d'emplois directs et indirects est également un élément essentiel qui révèle la finalité d'intérêt général poursuivie. Le projet a ainsi vocation à favoriser le dynamisme économique de la capitale dans son ensemble et plus particulièrement le dynamisme économique du secteur de la Porte de Versailles et du parc des expositions et à renforcer le rôle central de Paris dans le développement économique de la France et de l'Europe. De plus, au-delà de l'intérêt qu'il présente en terme de

dynamisme économique, le projet Triangle accueillera des équipements d'intérêt collectif et permettra d'instaurer une liaison urbaine entre Paris et les communes limitrophes ainsi que d'aboutir à la requalification de l'avenue Ernest Renan. Par ailleurs, il enrichira le patrimoine culturel de la Ville de Paris par son architecture originale et contemporaine. Enfin, un jardin public complète l'opération. Pour l'ensemble de ces motifs, l'opération Triangle présente un intérêt général permettant le recours à la révision simplifiée.

2. L'emploi

De nombreuses observations font état d'un amalgame qui existerait entre emplois créés et emplois accueillis.

Comme décrit au B.1 du rapport de présentation (« Présentation du projet Triangle et justification de l'intérêt général – Le renforcement du dynamisme économique de la Place de la Porte de Versailles » p.14), le projet Triangle vise à favoriser l'emploi. La Ville de Paris a précisé qu'il s'agissait de **l'accueil** d'environ 5.000 emplois sur le site. La formulation utilisée à ce sujet dans le dossier d'enquête est claire et ne porte pas à confusion. Il convient de préciser à cet égard que la création d'emploi est bien sûr le fait d'entreprises ou de services mais que leur implantation sur le site d'une commune est dépendante de l'existence de locaux adaptés aux besoins des entreprises.

Il reste que le chantier, sur un projet de plus de 500 M€, constituera par ailleurs un élément de création nette d'emploi dans les métiers du bâtiment.

Plusieurs observations signalent que l'emploi doit être localisé au plus près des logements, et que pour cette raison les programmes de bureaux doivent être réalisés en banlieue.

La localisation de ces emplois sur le territoire parisien est importante pour Paris. Il convient tout d'abord de rappeler que le nombre d'habitants à Paris est en augmentation et que les orientations du SDRIF fixent comme objectif le maintien du taux d'emploi à Paris. De nombreux exemples montrent un phénomène de délocalisation de grandes entreprises et de sièges sociaux dans les communes limitrophes.

Selon l'APUR :

- de 1990 à 2004 l'offre de bureaux en cœur d'agglomération a augmenté de 8.8% dont 4.9% à Paris, tandis qu'entre 2005 et 2009 elle augmentait de 12.2% dont seulement 3.8% à Paris. Ainsi, la part de Paris dans l'augmentation du parc se réduit au profit de la petite couronne, notamment dans le secteur sud ouest et de Plaine Commune.

Le tableau ci-après illustre ce phénomène.

Nombre de m² de bureaux ayant quitté le quartier central des affaires de Paris au profit d'une commune limitrophe						
Société	**Arrdt**	**2007 à 2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**destination**
Crédit Lyonnais	75002	12 000			35 000	Villejuif
AXA	75009	11 000		22 000		Nanterre
BNP	75009		50 000			Pantin
GDF Suez	75008			25 000		La Défense
Allianz	75002			15 000		La Défense
Prisma	75017			20 000		Gennevilliers

Source : Extrait de l'étude CBRE sur le départ des sociétés du QCA par année

Cette délocalisation s'explique par une offre faible en bureaux adaptés (en surface et en conception) – c'est-à-dire présentant des grands plateaux en nombre suffisant - sur le territoire parisien.

- En 2005, sur les 16 millions de m² de bureaux, 11 constituent un parc ancien, (plus de 30 ans non réhabilités) : le taux du parc ancien à Paris avoisine 70%. A la même date, le parc francilien compte 47.5 millions de m² de bureaux, dont 40% en parc ancien.

- De 2005 à 2010 1 million de m² neufs étaient prévus à Paris (650 000 créés en ZAC / hors Bercy Charenton et 350 000 restructurés). Même en réajustant ces données le parc ancien reste largement dominant.

Les besoins des entreprises se caractérisent par une stabilité de la demande quantitative et une montée des exigences qualitatives qui trouve des réponses dans la diversité de l'offre (standards internationaux, bâti identitaire, diversité des surfaces, équipements performants). Cette tendance confirme l'importance du renouvellement de l'existant et le nécessaire ciblage qualitatif du neuf.

Le projet Triangle s'inscrit dans ce cadre.

Des observations soulignent la nécessité d'une proximité des logements et des bureaux

Cet argument est de portée très limitée dans le contexte d'une ville comme Paris qui présente des secteurs d'emplois et d'habitation le plus souvent imbriqués, à tout le moins peu éloignés. Le positionnement de bureaux à la Porte de Versailles est en adéquation avec la localisation des logements. D'une part, la Porte de Versailles bénéficie de plusieurs lignes de transports en commun qui desservent un grand nombre d'habitants. La ligne T2 dessert par exemple les quartiers résidentiels du sud-ouest et de l'ouest de Paris. La ligne 12 du métro et le tramway T3 desservent aussi des quartiers résidentiels. Plus globalement, Paris bénéficie d'une desserte exceptionnelle en transports en commun et il est donc pertinent d'y localiser les emplois. D'autre part, le nombre de permis de construire déposés concernant des logements est en progression sur Paris. Après des années d'érosion de la population, la municipalité a réussi grâce au dynamisme de sa politique à renverser ce phénomène avec une augmentation constante du nombre d'habitants . La conservation de l'équilibre habitat/emploi impose de stabiliser le taux d'emploi au sein du territoire parisien et donc à créer des locaux adaptés pour les accueillir. En particulier, le Sud du XVème est amené à développer son parc de logements au travers d'opération en cours comme celle de l'ancien hôpital Boucicaut.

3. La création d'un monument et l'attractivité touristique

Plusieurs remarques affirment que le projet Triangle ne présentera pas d'intérêt pour les touristes, et que ces derniers viennent à Paris pour visiter le centre historique.

De nombreuses raisons motivent les déplacements touristiques à Paris. Le patrimoine historique de Paris joue une part importante. Cependant, le dynamisme de l'architecture contemporaine contribue aussi à l'attractivité touristique de la capitale. Quelque 29 millions de touristes (source Office du tourisme et des congrès de Paris) visitent Paris chaque année. Parmi eux, selon les enquêtes du Comité régional du tourisme, une part importante(plus de 60%) est constituée de « *repeaters* », qui multiplient le nombre de leurs séjours.

Selon toute vraisemblance, le renouvellement urbain et les réalisations architecturales contemporaines hors du commun contribuent à l'attractivité touristique de Paris, en particulier pour les *repeaters*. A proximité immédiate du Parc des Expositions, lieu d'animation et de grande fréquentation, un immeuble exceptionnel offrant de plus un point de vue sur le grand paysage, a toutes les chances d'être attractif.

Le quartier Paris Rive Gauche (13ème) attire par exemple, de nombreux visiteurs. La SEMAPA, aménageur, reçoit chaque année une cinquantaine de délégations françaises ou étrangères.

Certains bâtiments contemporains, comme le Centre Pompidou ou la pyramide du Louvre, attirent non seulement des visiteurs intéressés par leur contenu, mais aussi des touristes qui s'intéressent aussi bien à l'architecture et

qu'au quartier dans laquelle celle-ci s'insère. Cette curiosité en matière d'architecture contemporaine serait certainement éveillée par l'esthétique du bâtiment Triangle. C'est d'ailleurs l'un des arguments figurant dans le registre d'enquête.

La politique municipale du tourisme encourage et soutient les projets visant à mieux faire connaître et mettre en valeur le Paris contemporain. La Ville de Paris dispose d'un patrimoine architectural exceptionnel qu'elle souhaite continuer à enrichir. L'immeuble Triangle participe de cette volonté et constituera un nouveau monument parisien en phase avec le 21ème siècle.

4. Les équipements d'intérêt collectifs

Plusieurs observations traduisent des interrogations sur les équipements ouverts au public: à quel public sont ils destinés ? Quelle est leur nature ? Les surfaces destinées aux équipements d'intérêt collectifs sont jugées trop faibles.

La création de deux équipements accessibles au public témoigne de la volonté d'ouvrir le bâtiment sur l'extérieur. Ils seront implantés au rez-de-chaussée. Parmi les opinions favorables au projet, plusieurs observations mentionnent l'aspect positif de ces équipements pour le quartier.

L'un des équipements, ouvert sur l'avenue Ernest Renan est dédié à la petite enfance. Il s'agit d'un établissement recevant du public de 5ème catégorie, d'une surface d'environ 250 m², qui permettra l'accueil de 20 à 30 enfants et sera ouvert à l'ensemble des riverains. Il est compatible avec la volonté de conserver des espaces pour l'animation commerciale. Comme précisé lors des ateliers participatifs du 28 juin 2011, l'ampleur de cet équipement est limitée du fait de l'impossibilité technique de réaliser un jardin attenant.

L'autre équipement, qui pourrait être culturel, donnera sur la place de la Porte de Versailles. Il constituera la première étape d'un parcours ascensionnel reliant le Hall du bâtiment Triangle aux belvédères. Son programme détaillé, en cours d'élaboration, intègrera les contraintes de sécurité propres aux immeubles de grande hauteur. Situé dans un « atrium » d'environ 650 m², il servira de hall d'accueil. Un équipement plus vaste aurait nécessité un espace clos, incompatible avec la fonction de cet atrium.

L'atrium et l'équipement dédié à la petite enfance représentent environ 40 à 50% de la surface totale des espaces du rez-de-chaussée de Triangle hors locaux techniques.

Plusieurs observations contestent l'intérêt de détruire une surface de l'ordre de 6.000 m² du Parc des Expositions (Hall 1) pour créer un atrium de 650 m².

Les espaces rendus disponibles par la démolition d'une petite partie du Hall 1, ne sont pas uniquement destinés à permettre la réalisation de l'atrium. Cet espace doit également servir au déploiement, au sein du bâtiment Triangle, de l'équipement dédié à la petite enfance mais aussi, comme vu précédemment, des surfaces commerciales de plain-pied donnant sur l'avenue Ernest Renan. L'espace libéré permet également la création d'une voie nouvelle, essentielle pour améliorer les conditions dans lesquelles s'effectue la logistique. Ces trois composantes du projet remplissent une finalité d'intérêt général, compensant nettement la démolition. Il convient de préciser d'une part que la liaison circulée souterraine entre les deux parcs est maintenue et d'autre part qu'une liaison piétonne par passerelle est prévue pour remplacer plus au sud celle existante sur l'avenue Ernest Renan.

Par ailleurs, la démolition partielle ne concerne qu'environ 6.000m² sur les 51.000 m² du Hall 1, soit moins de 12% de sa surface.

Enfin, il est important de souligner que le gestionnaire du parc des expositions Viparis a d'ailleurs confirmé à la Ville de Paris « l'impact positif, difficilement mesurable mais indéniable » pour ce dernier lié à la réalisation d'un « projet aussi prestigieux ». « L'édification d'un nouvel emblème architectural de Paris constitue une opportunité d'augmenter l'attractivité du Parc des expositions et de favoriser sa communication ». « Le concept unique défini par Herzog et De Meuron offrira à ce site une visibilité internationale et attirera le grand public grâce à l'ouverture de belvédères et d'espaces de restauration dans les étages et au sommet de la Tour »

(Courrier de Viparis au Maire de Paris en date du 22 juillet 2011 annexé au protocole de bail à construction relatif au projet Triangle).

Certains regrettent qu'il n'y ait pas d'équipement public d'envergure, comme une bibliothèque à l'intérieur du bâtiment.

La présence d'un équipement public de cette envergure n'est pas compatible avec une opération privée à laquelle la collectivité ne contribue pas financièrement. De plus, les surfaces disponibles au rez-de-chaussée, ne permettent pas d'aménager ce type d'équipement.

5. Le besoin en bureaux adaptés

Plusieurs observations indiquent que de nombreux immeubles de bureaux sont vides à Paris et à la Défense, et que le projet Triangle ne répond pas un réel besoin.

La ville soutient que le développement de bureaux à la Porte de Versailles participe à une offre tertiaire de qualité dans un secteur qui n'est pas le plus adapté pour de l'habitation.

Dans un environnement économique incertain, les actifs neufs répondant aux dernières normes en termes, de sécurité et d'environnement seront grandement privilégiés tant par les utilisateurs finaux que par les investisseurs. Il ne suffit pas qu'il y ait numériquement des m² de bureaux vacants pour que cela satisfasse les besoins des entreprises. Il faut aussi que la qualité de l'offre soit adaptée.

Par ailleurs, le 15ème arrondissement offre l'un des taux de vacances de bureaux les plus faibles d'Ile de France. La note de conjoncture du cabinet d'études CBRE du 3ème trimestre 2011 souligne un taux de vacance modéré à Paris (4,6%) - cf. tableau ci-dessous - en baisse par rapport au début de l'année. Le Sud de Paris, dont le 15ème arrondissement, contribue fortement à cette diminution du nombre de m² de bureaux vides.

La couronne Sud, La Défense et l'Ile de France en général présentent des taux légèrement plus élevés qu'à Paris. Cependant ces taux ne reflètent pas un nombre anormal de bureaux vides.

Ces taux se situent parmi les plus faibles d'Ile-de-France, de France mais également d'Europe (Londres : 5,2% Berlin 9,8% Madrid 13.3%).

Taux de vacance et répartition de l'offre immédiate au 1er octobre 2011

	Taux de vacance		Répartition géographique	Part du neuf / restructuré*
Paris Centre Ouest	5,1 %	↓	13 %	13 %
Paris Sud (5ème, 6ème, 7ème, 12ème, 13ème, 14ème et 15ème arrondissements)	4,6 %	↓	7 %	27 %
Paris Nord Est (3ème, 4ème, 10ème, 11ème, 18ème, 19ème et 20ème arrondissements)	3,3 %	=	3 %	1 %
Total Paris	**4,6 %**	↓	**23 %**	**16 %**
La Défense	6 %	↓	5 %	21 %
Croissant Ouest	9,8 %	=	24 %	26 %
1ère Couronne Nord	10 %	↑	7 %	39 %
1ère Couronne Est	8 %	=	3 %	50 %
1ère Couronne Sud	7,3 %	↓	4 %	37 %
2ème Couronne	6,2 %	=	34 %	18 %
Total Ile-de-France	**6,6 %**	=	**100 %**	**23 %**

↑ *Tendance par rapport au 1er janvier 2011*

*par secteur géographique

Source : CBRE sur données Immostat - IPD et ORIE

Quelques observations se réfèrent à l'inoccupation de la tour de la rue Olivier de Serres (15ème)

Celle-ci a été restructurée en profondeur par son propriétaire, le groupe Allianz. Comme souvent dans le cadre de la location de bureaux neufs ou restructurés, ces derniers nécessitent des travaux de cloisonnement et de câblage. Ces travaux ont été réalisés en 2011, ce qui justifie la vacance apparente de l'immeuble.

6. Logement et logement social

De nombreuses observations indiquent que l'intérêt général n'est pas de créer des surfaces de bureaux, mais des surfaces de logements.

La municipalité mène depuis 2001 une politique de développement du logement, notamment social, à Paris. De nombreuses créations sont en cours, en particulier dans les quartiers en cours d'aménagement.

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat 2011-2016 sont :

- Financement : 6 000 logements sociaux par an dont 50% de logements neufs jusqu'en 2013 inclus;

- Création : 4.500 logements par an dont 50% sociaux.

Il convient de signaler que cet objectif a été largement dépassé en 2011 puisque 6900 logements ont été autorisés au niveau du permis de construire.

Entre 2001 et 2011, la Ville de Paris a ainsi financé environ 55 500 logements sociaux à Paris. Cette politique volontariste permettra d'atteindre l'objectif de 20% de logements sociaux à Paris d'ici 2014, en prenant en compte les opérations financées non encore livrées.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	estimation 2011
livraisons annuelles	3 449	3 546	3 688	2 396	4 109	4 521	2 726	4 206	3 962	10 497	4 849
financements annuels	3 465	3 530	3 500	4 032	4 095	5 229	6 165	6 111	6 081	7 064	6 233

Livraison et financement de logements sociaux SRU, Source DLH

Par ailleurs, le marché immobilier parisien reflète un besoin spécifique des entreprises : le développement de grands plateaux de bureaux d'un seul tenant. Cette configuration fait défaut dans le centre de Paris. Des projets comme Triangle visent à y remédier.

Il s'agit donc de concilier emplois et logements. La place de la Porte de Versailles est un site privilégié de par la proximité du Parc des Expositions pour l'implantation de bureaux.

Enfin, le délaissement de bureaux obsolètes au profit de locaux plus adaptés libère des surfaces susceptibles d'être transformées en logements. Cet argument est repris dans le registre parmi les opinions favorables au projet.

Une étude sur le quartier central des affaires réalisée par l'APUR en 2007 développe ce sujet. Le tableau ci-dessous illustre ce phénomène.

Exemples de reconversion d'immeubles de bureaux en logements (opérations livrées ou en cours) - 28/10/11

RIVP		
Adresse	**Nombre de logements**	**Année de livraison**
21 rue de Richelieu / 10 rue Molière (1er)	25 logements	2011
5 rue Vesale (5ème)	25 logements	2012
76 rue de rennes (6ème)	23 logements	2011
32 rue du général Foy (8ème)	6 logements	2008
32 rue de Chateaudun (9ème)	48 logements	2011
13/15 rue Bleue (9ème)	20 logements	2013
rue louvel/ rue Tessier (10ème)	35 logements	2011
209/213 rue Lafayette (10ème)	72 logements	2012
6 rue St Maur (11ème)	25 logements	2013
246 rue de Bercy (12ème)	330 logements	2012
TOTAL logements issus de reconversion bureaux RIVP :	609	

Paris Habitat		
Adresse	**Nombre de logements**	**Année de livraison**
4 rue d'Aboukir (2ème)	38 logements	2009
114 rue du Temple (3ème)	18 logements	2008
51 rue Cardinal Lemoine (5ème)	32 logements	2011
2 rue Beaubourg (4ème)	20 logements	2013
59-61 rue St Lazare (9ème)	130 logements	2009
8-12 rue de la Tour des Dames (9ème)	84 logements	2013
127 Faubourg St Honoré (8ème)	18 logements	2012
156- 162 rue de Saussure (17ème)	119 logements	2005
24 rue de la Banque (2ème)	14 logements	2013
TOTAL logements issus de reconversion bureaux Paris Habitat :	473	

Ainsi, les bailleurs sociaux Paris Habitat et RIVP –auront développé sur une période de moins de 10 ans plus de 1.000 logements issus de la reconversion d'anciens immeubles de bureaux parisiens.

7. La continuité entre Paris et les communes limitrophes : paysage urbain, commerces…

Plusieurs observations considèrent que Triangle constitue une « barrière » entre Paris et les communes limitrophes.

Le point B.5 du rapport de présentation (« Présentation du projet Triangle et justification de l'intérêt général – La liaison urbaine entre Paris et les communes limitrophes » p.17) explique comment le projet Triangle créé un lien entre les communes limitrophes et Paris. La référence à une « *barrière* » n'est absolument pas pertinente et ne peut être appliquée au projet, alors que :

- le bâtiment est implanté de façon perpendiculaire et non parallèle au périphérique. Cette implantation a pour effet de souligner et d'accompagner l'axe de l'avenue Ernest Renan qui relie Paris à Issy les Moulineaux.
- Comme indiqué au registre parmi les opinions favorables, ce bâtiment constituera un lien symbolique entre Paris et Issy-les Moulineaux.
- Les commerces situés au rez-de-chaussée de Triangle animeront l'avenue Ernest Renan et permettront aux passants de pénétrer dans le bâtiment. Ils rompront la monotonie d'un parcours : aujourd'hui, à l'emplacement du projet, les piétons longent une grille de plus de 200 mètres de long.

Quelques observations critiquent l'arrivée de nouveaux commerces : il en existerait déjà assez dans le quartier et ils ne serviraient qu'aux personnes travaillant dans Triangle.

1.500 m² de commerces, soit 5 à 7 entités, sont prévus au rez-de-chaussée. Il est aujourd'hui difficile de préciser leur nature. Toutefois l'esprit du projet consiste à répondre à des besoins de proximité. Ces structures profiteront autant aux habitants, qu'aux visiteurs et aux employés de l'immeuble.

L'environnement au sens large du projet est très commerçant. Néanmoins, la carte ci-dessous fait apparaître une rupture le long de l'avenue Ernest Renan.

Comme le souligne plusieurs observations, les commerces animeront une avenue qui est aujourd'hui un « *no man's land* ».

8. L'espace vert

Plusieurs observations mettent en doute l'utilité de la création d'un espace vert sur le boulevard Victor dans la mesure où l'offre serait suffisante (Parc G. Brassens et A. Citroën).

Le ratio d'espaces verts par habitant à proximité de Triangle est de 2,57 m² par personne. Il est proche de la moyenne parisienne. En revanche l'implantation d'un espace vert le long du boulevard Victor se justifie pour plusieurs raisons.

La création de ce jardin s'inscrit dans la volonté de constituer une trame verte sur le pourtour de Paris, entre les boulevards des Maréchaux et le périphérique. L'environnement naturel est peu présent à la Porte de Versailles au détriment de la biodiversité.

Plusieurs observations estiment préférable de conserver la station service plutôt que de créer un jardin à sa place.

Les automobilistes disposent d'une station service proche située quai d'Issy. La suppression de la station service du boulevard Victor correspond au choix de la municipalité de privilégier les circulations douces, et de favoriser le développement des espaces verts.

Quelques observations estiment qu'un jardin le long du boulevard Victor serait pollué par la circulation et le bruit.

Un tel jardin s'inscrit parfaitement dans la requalification des boulevards des Maréchaux engagée avec la mise en place du tramway. D'une part la circulation a diminué, d'autre part ce jardin constituerait un îlot de verdure dans un secteur essentiellement minéral. Comme cela a été exprimé dans le registre, il profiterait aux habitants, aux employés du secteur ou aux visiteurs attirés par le Parc des expositions.

Plusieurs observations estiment que le projet de jardin pourrait se faire de façon indépendante du projet Triangle.

Comme précisé dans le rapport de présentation du dossier d'enquête, l'opération Triangle comporte deux volets :

- la construction du bâtiment (projet Triangle)
- la création d'un jardin public.

La volonté de la Ville dans ce secteur très fréquenté est d'ouvrir le plus possible les espaces libres au public. Avec l'opération Triangle, l'occasion se présente d'optimiser les emprises constructibles, avec en contrepartie un espace unitaire qualitatif très ouvert sur le quartier et le parc des Expositions. L'esprit de l'opération consiste à redonner un accès public à l'ensemble des rez-de-chaussée (halls, commerces, équipements, atrium) et des espaces libres de plain-pied avec la rue, conformément à la politique générale de requalification des espaces publics parisiens.

Le verdissement des surfaces en plein-air fait également partie de cette volonté, lorsque cela est possible, en contribuant à l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des habitants, des personnes qui fréquentent le Parc des expositions et de celles qui y travaillent.

Le projet Triangle et le projet de jardin sont donc intrinsèquement liés même s'ils ne concernent pas une même parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Sur 146 observations abordant cet aspect (52,7 % de l'ensemble), 141 observations (96,6 %) considère que la procédure utilisé n'est pas la bonne en considérant le plus souvent une absence d'intérêt général.

La Ville a développé ci-dessus, en complément du dossier d'enquête suite aux observations émises, une longue argumentation claire et précise sur la procédure utilisée et sur ce qui constituait l'intérêt général, en complétant ce qui était déjà dans le dossier.

Sur la procédure utilisée

La procédure utilisée est celle de l'article L123-13 du code de l'urbanisme, rappelé et cité à plusieurs reprises dans ce rapport.

A la lecture des observations, le commissaire enquêteur constate :

- qu'il lui semble, à la lecture des observations faites, que cet article n'est pas parfaitement assimilé par le public et que différentes notions sont confondues ou mal exprimées (objet, opération, construction, projet…)

- que la lecture des documents de la Ville entraine une certaine confusion sur ces mêmes notions : en effet, l'expression utilisée dans la délibération 2009 DU 196 « projet Triangle » est devenue, dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête du 10 octobre 2011 « opération Triangle » et déclinée dans le rapport, avec le même contenu, que la délibération (le projet Triangle + le jardin mais avec une définition différente du « projet Triangle » qui est la construction de la tour – *cf. : page 14 du rapport de présentation, alinéa 1 par exemple*).

Le commissaire enquêteur n'a pas à dire le droit, toute contestation éventuelle relève du juge administratif seul habilité à trancher.

Sur l'intérêt général

Le commissaire enquêteur tient à rappeler que ce n'est pas une notion facile sauf si elle résulte de texte. Mais, dans bon nombre de cas, il n'existe aucun critère. La notion d'intérêt général est donc variable et ne peut être définie de façon absolue. Elle dépend de chaque cas d'espèce.

Dans le cadre de cette révision, la Ville a développé 7 éléments pour justifier l'intérêt général.

Il est certain que s'ils peuvent être, étudiés et abordés un par un pour leur compréhension, l'intérêt général réside notamment dans la coexistence des différents éléments, voir même avec d'autres qui n'auraient pas été cités et finalement sur le bilan global que l'on peut en faire après avoir pesé le pour et le contre.

Aussi, certaines observations qui contestent le caractère d'intérêt général sur la base d'un seul des éléments cités, ne me paraissent pas fondées. Seule la globalité compte en prenant en compte le poids respectif que l'on estime devoir donner à chaque élément afin de déterminer son propre avis.

Mon point de vue sur l'intérêt général du projet sera établi dans mes conclusions mais comme je l'ai signalé ci-dessus, le commissaire enquêteur n'a pas à dire le droit, toute contestation éventuelle relève du juge administratif seul habilité à trancher.

*
* *

THEME N° 2 : LE PROJET TRIANGLE ET LE PARC DES EXPOSITIONS

Commentaires et avis technique de la Ville

1. L'intérêt de Triangle pour le Parc des expositions

De nombreuses remarques mettent en cause l'intérêt du projet par rapport au Parc des Expositions

Le projet Triangle et le projet de rénovation du Parc des expositions constituent deux opérations distinctes.

Le projet Triangle est une initiative purement privée portée par la SCI Tour Triangle destiné à permettre la réalisation d'une architecture emblématique. Le projet a une vocation essentiellement économique et rassemblera principalement des surfaces de bureau à louer (à destination de sièges d'entreprises ou administrations, institutions …).

Le Parc des Expositions est dédié à l'accueil de foires et salons. Il est actuellement exploité dans le cadre d'une concession de service public passée par la Ville de Paris.

Le gestionnaire actuel du Parc des expositions a indiqué à plusieurs reprises que non seulement l'opération Triangle n'avait pas d'impact négatif sur l'activité du Parc d'exposition, mais qu'elle aurait même des retombées positives compte tenu de son architecture emblématique.

Les deux projets sont donc bien distincts. Ils poursuivent des finalités différentes. Ils sont conçus et ils seront gérés de manière différente. Néanmoins, du fait même de leur proximité géographique, ils ont évidemment des interfaces communes (ainsi une partie de l'actuel Hall 1 du Parc des Expositions sera démolie et rattachée à l'emprise de Triangle) qui impliquent une nécessaire coordination entre eux.

Ils contribuent chacun avec son projet propre à la transformation urbaine du quartier et au dynamisme économique de la métropole.

Enfin, la proximité d'une réalisation architecturale emblématique et d'un Parc des expositions existe dans le paysage urbain de plusieurs villes d'Europe. Berlin, Milan ou Francfort constituent des exemples qui allient, dans une synergie efficace, une œuvre architecturale symbolique et le dynamisme économique des parcs d'expositions.

2. Le contenu du programme de Triangle

Selon de nombreuses observations le Projet Triangle ne présenterait pas d'intérêt pour le Parc des expositions faute de centre de congrès et d'hôtel.

La création d'un centre de congrès est bien envisagée dans le cadre du renouvellement du contrat de gestion du Parc des expositions. De même, l'opportunité de la création d'un hôtel est en cours d'études et devra s'apprécier au regard de l'offre hôtelière environnante, qu'il s'agisse d'une offre de proximité ou d'une offre élargie en terme de périmètre car l'hébergement à proximité du site ne revêt pas un caractère systématique pour un visiteur d'un salon de passage à Paris et qui peut souhaiter vouloir profiter des autres lieux d'attraction de la capitale durant son séjour.

Mais il convient de rappeler que le projet Triangle et le projet de rénovation du Parc des expositions ont chacun leur cohérence propre.

En outre, au cours du Comité d'initiative et de consultation d'arrondissement du 22 juin 2011, le représentant de la SCI Tour Triangle a précisé qu'un centre de congrès nécessiterait de vastes espaces de plain pied, sans poteaux et une grande hauteur sous plafond. Ce type d'espace ne trouve pas sa place au rez-de-chaussée de Triangle compte tenu de la volonté d'animer l'avenue Ernest Renan par des commerces.

De même, la cohabitation d'un hôtel et de bureaux n'est pas apparue possible sur une parcelle aussi contrainte du fait de la volonté de limiter l'impact du projet Triangle sur l'emprise du Parc des exposition, au sein d'un bâtiment présentant une morphologie pyramidale, limitant notamment les possibilités de multiplier les circulations verticales exigées pour répondre aux questions réglementaires de sécurité incendie et impactant in fine la viabilité économique par la diminution de la rentabilité de surface utile des plateaux.

3. La rénovation du Parc des expositions et le renforcement de son rôle

Plusieurs observations portent sur le contenu du Parc des expositions

Plusieurs facteurs ont récemment conduit la Ville de Paris à s'interroger sur les perspectives à long terme du Parc des Expositions. En particulier, la transformation urbaine et la requalification architecturale du quartier de la Porte de Versailles plaident pour une modernisation fonctionnelle et une redynamisation du site du Parc des expositions. En effet, le quartier subit d'importantes mutations, avec naturellement le projet Triangle, mais également la création du quartier d'affaire Seine-Ouest à Issy-les-Moulineaux et la transformation du secteur Balard. La modification de l'environnement urbain de la Porte de Versailles et la nécessité absolue de préserver, face à une concurrence de plus en plus forte des autres capitales européennes, la position privilégiée du Parc des Expositions ont donc conduit la Ville de Paris à décider du lancement d'un nouveau contrat de concession de cet équipement. Cette démarche est faite en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Point II F du PADD).

Comme précisé plus haut, le renouvellement du contrat de gestion du Parc des expositions est prévu. Il fait l'objet d'une procédure distincte de celle concernant le projet Triangle.

De nombreuses observations craignent que la démolition d'environ 6.000 m² du Hall 1 ne porte préjudice au Parc des expositions

Le Parc de la Porte de Versailles est un parc de centre ville, organisé en pavillons. Il possède environ 230.000 m² de surface d'expositions répartis sur 8 Halls. Les manifestations organisées n'occupent pratiquement jamais la totalité de ces surfaces. Selon le gestionnaire du Parc, elles mobilisent généralement au maximum 200.000 m² ce qui en laisse environ 30.000 m² disponibles. Le projet Triangle engendre une réduction d'environ 6.000 m². Cette modification n'empêchera donc pas la tenue de manifestations, même des grands salons comme le mondial de l'auto ou le salon de l'agriculture. En revanche elle nécessitera une répartition différente dans les Halls.

Ensuite, la réflexion qui s'engage sur la rénovation du Parc des expositions s'attache davantage à la qualité et la fonctionnalité des espaces et à la création de circuits appelant à aller d'un hall à l'autre plutôt qu'à leur surface.

La démolition d'environ 6.000 m² du Hall 1 doit aussi être relativisée en raison de l'étendue de ce Hall (51.000 m²) et du fait qu'il doit de toute façon faire l'objet d'une rénovation, notamment pour des raisons de mise aux normes et de sécurité.

Enfin, le processus de rénovation du Parc des expositions, intégrant la démolition d'une partie limitée du Hall 1, induira notamment l'optimisation des fonctionnalités globales du site et de son mode de fonctionnement et ne devrait donc pas entrainer de préjudice au fonctionnement et à l'attractivité du site.

De nombreuses observations critiquent l'obstacle produit par le projet Triangle entre le grand parc et le petit parc

Il convient de préciser d'une part que la liaison circulée (passage souterrain) entre les deux parcs est maintenue dans ses fonctions et dimensions actuelles et d'autre part qu'une liaison piétonne par passerelle est prévue pour remplacer plus au sud celle existante sur l'avenue Ernest Renan.

Par ailleurs il n'existe pas réellement de connexion visuelle entre les deux parcs. La conception du Parc des Expositions sous forme d'une distribution de halls fermés sur eux-mêmes en est la raison principale. En revanche depuis la porte de Versailles la perception d'ensemble tout en étant radicalement transformée n'en n'est pas pour autant altérée. Le projet Triangle apparaît au contraire comme un catalyseur, redonnant un centre de gravité à

l'ensemble et une position axiale renforcée pour l'avenue Ernest Renan, inexistante aujourd'hui. Ce sera un repère dans l'espace pour les usagers du Parc des expositions.

Analyse du commissaire enquêteur

Sur 93 observations abordant cet aspect (33,6 % de l'ensemble), 91 observations (97,8 %) considèrent que l'impact sur le Parc des Expositions du projet sera négatif et empêchera son développement et sa modernisation.

En préalable, il est nécessaire de répondre clairement à une question qui n'est pas posée : veut-on conserver à la Porte de Versailles un Parc des Expositions dédiés aux Foires et aux Salons, avec une stature européenne voire mondiale, ouvert aux congrès, ou voulons nous un Parc d'Exposition « plus réduit », « plus propre » à caractère régional ou d'une autre nature, largement transformé dans ces fonctions, où les « grands salons », utilisateurs du Hall 1, iront ailleurs (Villepinte), simplement parce qu'il n'auront plus la possibilité de rester à la Porte de Versailles du fait de la réduction des surfaces incompatibles avec leur besoin, et avec à terme, la disparition potentielle du Hall 1 dans son utilisation actuelle ?

Les 2 positions sont parfaitement louables et certaines observations affichent clairement une position en faveur du départ de certains salons *(cf. par exemple l'observation 220 du Maire de Vanves).*

La Ville, d'abord en commandant un audit sur la Parc des Expositions *(rapport KPMG largement cité au cours de cette enquête)*, puis en approuvant le lancement d'une procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des Expositions se positionne clairement sur la première position *(cf. exposé des motifs de la délibération DF 2011 49 – 2011DU127).*

A partir de ce constat, on peut déterminer l'impact négatif ou non du projet Triangle sur le Parc des Expositions.

Si l'on fait un bilan des avantages et des inconvénients pour le Parc

1- en ce qui concerne les avantages

- une architecture emblématique selon le Directeur Général de Viparis, qui ne peut donner que des retombées positives. Très peu d'observations ont signalé que cette Tour pouvait être considérée dans ce sens et que le signal emblématique serait plutôt à rechercher dans un ouvrage (qui peut être de grande hauteur) ayant un lien avec l'histoire des foires et des divers types de salons.

2- en ce qui concerne les inconvénients

- amputation de 4900 m² devant le Hall 1 pour réaliser le jardin

- amputation de 7600 m² dont 6000 m² du Hall 1 selon le dossier (6500 m² selon le Directeur Général de Viparis M. Renaud Hamaide, chiffre donné lors de l'audition du lundi 6 février) soit de 11,8 à 12,8 % de sa surface. Personnellement, sur la base des relevés fait à partir des documents de l'enquête publique, j'évalue cette surface à 6290 m² ; ces divergences d'appréciation ont été signalées à la Ville, qui a maintenu 6000 m².

- un handicap potentiel pour un nouveau venu qui sera retenu suite à la mise en concurrence et qui aurait des marges de manœuvres réduites pour moderniser et rénover le Parc, par la perte d'environ 11 000 m² dont 6000 à 6500 m² du hall 1.

- impossibilité économique d'installer des panneaux solaires sur la toiture du Hall 1, le plus souvent à l'ombre.

- difficulté de réaliser une éventuelle une végétalisation du toit du hall 1

Or, l'exposé des motifs de la délibération DF 2011 49 – 2011 DU 217 relative au lancement d'une procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des Expositions cite la possibilité d'utiliser ces 2 techniques (page 5 : grandes orientations), dans le cadre de prescriptions de développement durable.

Les conséquences des inconvénients listés ci-dessus :

1- **aucune selon le gestionnaire du Parc Viparis**, et rappelée ci-dessus par la Ville. Cette appréciation a été confirmé au commissaire enquêteur lors de l'audition du 6 février, en présence de représentant de la Ville, de Monsieur Renaud Hamaide, Directeur Général de Viparis, qui a également précisé, au cours de cette audition que l'extraction de l'emprise foncière pour réaliser le jardin n'était pas pénalisante, tout pouvant être transféré à l'arrière du Hall 1, avec cependant une réserve très nette sur le financement par Viparis de l'équipement technique existant dans cette emprise (aucune réponse au cours de cette réunion sur l'apport positif ou négatif de 88000 m² de bureaux - demande reformulée par mél le 07 février, avec copie à la Ville, sans réponse).

2- **réellement préjudiciable selon le Commissaire Général du Mondial de l'Automobile *(cf courrier en annexe 8)*** qui considère le Hall 1 comme le vaisseau amiral du Parc …. et tous les grands Salons rêvent de l'occuper ».

3- fortes réticences de la part de Reed Expositions qui ne m'ont pas été confirmées par écrit, mais dans les faits par la décision de **transfert à Villepinte de l'édition 2013 du salon Batimat qui vient d'être prise « en raison des travaux de la Tour Triangle qui s'annoncent, mais aussi pour des raisons de confort et d'accueil des visiteurs » en bénéficiant de 15 à 20 % de surfaces supplémentaires** (réf. www.batiact.com dépêche du 8 mars 2012)

Comment expliquer de telles divergences d'appréciation ? Le commissaire enquêteur n'a pas de réponse mais a noté que la composition actionnariale de Viparis (qui gère aussi Villepinte), de la SCI Triangle et de Comexposium qui, contacté, ne m'a pas répondu (Foire de Paris et Salon de l'Agriculture) était identique.

Je n'ai pas eu de réponse de JEC Europe 2012, salon international à caractère professionnel, qui, à ma connaissance, utilise la totalité du Hall 1.

Le commissaire enquêteur a pu constater au cours des permanences et à la lecture des observations, que le public étaient non seulement très attachés au maintien, à la Porte de Versailles, du Parc des Expositions mais souhaitait qu'il soit très largement modernisé tout en conservant les « grands salons », utilisateurs de la totalité de la surface du Hall1.

*
* *

THEME N°3 : LE PAYSAGE URBAIN

Commentaires et avis technique de la Ville

1. L'insertion du projet Triangle dans le grand paysage urbain (ligne de ciel de Paris)

De nombreuses observations témoignent d'une crainte relative à l'insertion de Triangle dans la ligne de ciel parisienne. Elles redoutent que le projet ne défigure le paysage urbain.

La Ville de Paris a étudié l'impact de ce bâtiment dans les grandes perspectives parisiennes et métropolitaines et à échangé à ce propos avec le Service Territorial d'Architecture de Paris (STAP) en charge du patrimoine bâti parisien. Ces échanges ont permis de sélectionner des points de vue particulièrement représentatifs pour la réalisation de photomontages avec comme double objectif :

- de rendre compte de la perception du projet depuis des sites emblématiques de Paris ou des communes voisines largement accessibles au public,
- et d'apprécier la co-visibilité entre le projet et des bâtiments ou ensembles protégés au titre des monuments historiques.

Il ressort de cette étude - jointe au dossier d'enquête - que le bâtiment n'apparaît pas (ou très peu) dans les cas suivants :

- vue depuis le Pont Neuf
- Vue depuis le Pont Alexandre III vers le Invalides
- Vue depuis la place de la Concorde
- Vue depuis le jardin du Luxembourg
- Vue depuis l'esplanade du Trocadéro

D'autres photomontages font apparaître le projet depuis des points en surplomb et depuis les communes voisines (Mont Valérien à Suresnes, Terrasses de Meudon, Rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux, Boulevard Martial Valin).

Le projet architectural et les photomontages ont reçu un accueil favorable de la part des architectes des bâtiments de France. Parmi les opinions positives sur le projet, nombreuses sont celles qui soulignent sa qualité esthétique.

2. La forme du projet et son insertion dans le tissu urbain environnant

Plusieurs observations critiquent la forme du projet, la jugeant « arbitraire » et s'intégrant mal au tissu urbain environnant

Le projet Triangle a été conçu spécifiquement pour s'adapter au contexte urbain de la Porte de Versailles :

- Son positionnement perpendiculaire au boulevard périphérique souligne le lien entre Paris et les communes limitrophes ;
- Sa forme pyramidale s'insère harmonieusement dans le paysage. Elle a été élaborée pour optimiser l'interaction avec les éléments naturels : chaleur, lumière, vent…
- Son style s'inscrit en continuité avec l'architecture effilée de l'immeuble du 3 boulevard Victor (Pierre Patout 1929), situé à une centaine de mètres.
- Son impact sur l'environnement, en particulier les ombre portées, a été pris en compte dès la conception pour limiter les nuisances (cf. fiche thématique n°4)

3. Un bâtiment qui se démarque de la tour Montparnasse

De nombreuses observations comparent le projet Triangle à la tour Montparnasse. Elles considèrent qu'il s'agit d'un nouveau traumatisme architectural pour Paris.

La tour Montparnasse construite dans les années 70 est l'archétype d'une architecture aujourd'hui dépassée et surtout d'une conception de l'insertion dans la Ville totalement différente. Comme il a été dit ci-dessus, à grande échelle, Triangle a fait l'objet d'étude d'insertion dans le paysage. A l'échelle du piéton, son positionnement par rapport aux voies environnantes est totalement différent de celui de la tour Montparnasse. Le projet s'intègre directement à l'avenue Ernest Renan. Les piétons accéderont de plain-pied au bâtiment, aux commerces et aux équipements du rez-de-chaussée.

De par sa forme, Triangle n'est pas une tour mais une pyramide qui offre une continuité de façade le long de l'avenue Ernest Renan, sans rupture avec les voies environnantes.

Sur les bords du bâtiment, l'objectif de transparence des matériaux vis à obtenir une légèreté visuelle très éloignée du style de la tour Montparnasse. Cette dernière avec sa silhouette parallélépipédique apparaît d'avantage comme un monolithe opaque et sombre, alors que le projet Triangle vise à plus de variété et de luminosité.

4. Le développement d'une architecture nouvelle à Paris

De nombreuses observations s'opposent à l'apparition de nouvelles formes urbaines à Paris afin de préserver le tissu existant.

Le site de la Porte de Versailles fait partie des sites retenus par la délibération de juillet 2008 sur l'évolution du paysage urbain parisien avec pour objectif de *favoriser l'architecture contemporaine et la naissance du patrimoine de demain.*

Plusieurs observations soulignent d'ailleurs le caractère esthétique et novateur de l'architecture envisagée et le dynamisme qu'elle insuffle. Ce projet est perçu par certains comme audacieux et en adéquation avec l'époque.

Triangle constituera un monument emblématique du 21ème siècle. Son architecture, comme celle de la Tour Eiffel, en fera un signal fort témoin d'une centralité métropolitaine.

Analyse du commissaire enquêteur

Sur 119 observations traitant de cet aspect (43 % de l'ensemble), 91,6 % ont un jugement négatif.

Quelques réflexions à partir des conclusions de la Ville :

1- « l'insertion du projet Triangle dans le grand paysage urbain (ligne de ciel de Paris) »

Le commissaire enquêteur précise que l'étude jointe au dossier d'enquête (photomontage) résulte d'un relevé de décision d'une réunion du 31 août 2011 où participait entre autre, . M. Jean Marc Blanchecotte, chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Paris ***(cf. relevé de décision en annexe 4 à ce rapport)***.

Dans ce relevé de décision, il est précisé « *Le SDAP a exprimé son intérêt pour le projet. Il a rappelé qu'il n'était pas opposé par principe à la construction d'immeubles de grande hauteur dans Paris mais attire l'attention des architectes sur plusieurs points quant à l'importance du traitement de l'enveloppe (brillance, couleur, transparence...) de ces constructions pour leur bonne insertion dans le paysage.*
Il a notamment souligné la nécessité de bien maîtriser les effets liés aux reflets des matériaux verriers (effets de dégradés verticaux selon la hauteur).

Ces éléments seront joints à l'étude d'impact et au dossier du permis de construire, et donc devront être appréciés lors de la prochaine enquête publique à venir sur ce projet, si la révision est adoptée.

2- « la forme du projet et son insertion dans le projet urbain environnant »

Le commissaire enquêteur partage le point de vue de la Ville mais pense, que, si effectivement le projet a bien été conçu spécifiquement pour s'adapter au contexte urbain, c'est de manière contrainte, pour entre autres, minimiser les surfaces détruites du Hall 1, avec un inconvénient non négligeable :

- son positionnement et son enveloppe verrière interdisent qu'il porte lui-même des panneaux solaires (réponse très évasive de M. Raymond Gaêtan de l'Agence Herzog et de Meuron lors de la réunion du 23 novembre 2011 chez Unibail Rodemco) ; d'autre part, il n'est pas envisagé l'utilisation d'éoliennes urbaines. Doit-on considérer que c'est uniquement le problème du Promoteur qui aura à respecter la RT2012 et le Plan Climat ? je n'en suis pas certain.

3- un bâtiment qui se démarque de la Tour Montparnasse

Le Commissaire enquêteur partage l'avis de la Ville

4 - « le développement d'une architecture nouvelle à Paris »

Le commissaire enquêteur rappelle que la délibération de juillet 2008 (2008 DU 142) n'est pas une décision opérationnelle de réaliser des immeubles de grande hauteur mais le « lancement d'un processus d'études, de débats et de concertation portant sur l'évolution du paysage urbain parisien, ….. », avec « la possibilité de réaliser … des immeubles de grande hauteur, préférentiellement pour de l'activité économique ou de grands équipements sur six sites situés aux portes de Paris », dont la Porte de Versailles.

Aucune hauteur n'est précisée (sauf pour les logements, 50 mètres). Cette enquête publique n'est qu'un des éléments de ce processus et doit être considérée comme faisant partie des débats et de la concertation, son objectif étant de rendre réalisable, par la modification de certains articles du règlement du PLU, un ou des projets s'inscrivant le cadre de la délibération de 2008.

Le commissaire enquêteur considère qu'il n'a pas à exprimer un avis sur une architecture au niveau d'une enquête d'urbanisme ayant pour objet la révision d'un PLU mais il ne partage pas le point de vue de la Ville inscrit dans le dernier alinéa ci-dessus *« Triangle constituera un monument emblématique du 21ème siècle. Son architecture, comme celle de la Tour Eiffel, en fera un signal fort témoin d'une centralité métropolitaine ».*

C'est l'histoire, le temps et l'appropriation (ou le rejet) par chacun qui déterminera si la Tour Triangle « constituera un monument emblématique du 21ième siècle » et si « son architecture, comme celle de la Tour Eiffel, en fera un signal fort témoin d'une centralité métropolitaine » ou si elle restera une opération de promotion d'immobilier d'entreprises importante mais relativement banale, la signature d'une Agence d'Architecte, aussi renommée soit-elle étant insuffisante pour qualifier un bâtiment de monument..

Concrètement, le public s'est principalement positionné sur la question de la hauteur et donc sur le dépassement du plafond des 37 mètres.

Ce plafond est porté à 180 mètres comme l'indique la planche C11 (P15-17) qui a définit un secteur avec des dispositions particulières.

Le questionnaire de 2004, souvent cité, sur les tours a une valeur indicative, qui ne peut en aucun cas figer l'avenir.

Le commissaire enquêteur considère :

- que le « lancement d'un processus d'études, de débat et de concertation » a bien été lancé et correctement effectué sans aucune restriction par la Ville.

- que la concertation est *« un débat, une confrontation d'idées ayant pour but d'éclairer la décision des élus. Elle ne « saurait être assimilable à une co-décision ou la recherche systématique d'un consensus »*, (je reprends ici un extrait du préambule de la chartre de la concertation Paris Rive Gauche).

- que, s'il est évident que toute appréciation dans ce domaine (la hauteur) présente une subjectivité certaine qui dépend de chacun, imposer un ouvrage de ce type, qui n'a pas un minimum de consensus présente des risques certains de rejet,

- que les révisions simplifiées déjà réalisées et adoptées (Clichy-Batignolles – Masséna – Bruneseau), n'ont pas entrainé une « hostilité » aussi importante, pour des bâtiments de même hauteur et avec un handicap majeur au moment de l'enquête publique, car aucune forme n'était connue,

- que, dans ces conditions, il faut rechercher ailleurs les causes du rejet, en particulier dans les thèmes 2 et 5,

Certaines observations demandent que la hauteur soit abaissée ou encore que le projet réduise son envergure. Ceci ne me paraît pas possible sauf à proposer un contre-projet, de nature totalement différente, ce qui n'a pas été le cas.

*
* *

THEME °4 : ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Commentaires et avis technique de la Ville

1. Le respect du Plan Climat et des normes du Grenelle II

Plusieurs observations soutiennent que le bâtiment Triangle ne respectera pas les normes du plan climat de la Ville de Paris et du Grenelle de l'environnement.

Cadre légal, administratif et contractuel

Tous les projets de construction de bâtiments à usage de bureaux faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28/10/2011 doivent respecter la réglementation thermique (RT) 2012, en application notamment du décret n°2010-1269 du 26 octobre 2009 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performances énergétique des constructions et de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

Plusieurs étapes permettent de s'assurer de la bonne prise en compte des objectifs de la Réglementation thermique.

- Etude avant les travaux :

La demande de permis de construire doit comporter un document attestant la prise en compte de la RT 2012. Tous les projets de plus de 1.000 m² comportent aussi une étude de faisabilité sur l'approvisionnement en énergie ;

- Attestation après les travaux :

Le maître d'ouvrage doit joindre à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux une attestation de prise en compte de la RT 2012. Cette attestation est délivrée par une personne habilitée (article R 111-20-4 du Code de la construction et de l'habitation).

- Contrôle :

Des agents du service public, habilités, peuvent contrôler l'application de la RT pendant la construction et jusqu'à trois ans après l'achèvement des travaux.

Par ailleurs le titulaire du bail de Triangle devra mettre à disposition, pendant 5 ans après achèvement des travaux, un « récapitulatif de l'étude thermique standardisé » justifiant de l'application de la RT. Ce dernier est destiné à tout acquéreur ou toute personne chargée d'établir :

- une attestation de prise en compte de la RT
- une vérification de la conformité à un label (cf. art. R. 111-20 du CCH)
- un diagnostic de performance énergétique (cf. art. L. 134-2 du CCH).

Enfin ce récapitulatif est fourni aux personnes habilitées à leur demande (cf. art. L. 151-1 du CCH).

Le plan climat de la Ville de Paris, plus ambitieux, fixe comme objectif que les constructions neuves ne dépassent pas 50 kWh/m²/an. Comme le stipule le protocole de bail du projet, « *la SCI Tour Triangle s'engagera à mettre en œuvre les moyens permettant d'inscrire le Projet dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans une démarche environnementale conforme au Plan Climat de la Ville de Paris en vue de poursuivre les objectifs de ce dernier.* »

Plusieurs observations affirment qu'un IGH consomme beaucoup plus d'énergie qu'un bâtiment de hauteur classique (par exemple trois à quatre fois plus). D'autres considèrent qu'aucun IGH ne parvient à atteindre les normes du Plan Climat.

Les comparaisons sur la consommation énergétique des bâtiments sont à manier avec précaution, notamment au regard des différents modes de calcul d'un pays à l'autre ou de l'état des technologies disponibles au moment de leur réalisation … En tout état de cause, comme il l'a été précisé au point précédent, le bâtiment devra se conforter aux exigences du Plan Climat.

Une comparaison des consommations énergétiques d'un IGH et d'une construction de hauteur classique doit être appréhendée avec une vision d'ensemble. Le critère géographique et la notion de ville dense, par opposition au modèle d'étalement urbain, est à prendre en compte pour une analyse globale au plan environnemental. Les IGH

permettent de limiter l'emprise au sol et de concentrer les emplois à proximité d'un nœud de transports en commun. Dans le cas de Triangle, le regroupement de 5.000 emplois est une donnée essentielle qui ne saurait être écartée, dans la mesure où elle contribue à la réduction des déplacements. Les récentes évolutions législatives[1] en matière d'environnement mettent d'ailleurs en avant la nécessité de lutter contre l'étalement urbain en encourageant une augmentation de la densité des secteurs desservis par les transports collectifs.

D'autre part, les comparaisons entre IGH doivent prendre en compte des tours récentes ou en cours de développement. La plupart des tours de La Défense, construites avec des moyens techniques devenus partiellement obsolètes, ne constituent plus une référence envisageable. En revanche, les projets en développement permettent ouvrent la voie vers une nouvelle génération de tours plus performantes.

A titre d'exemple, la tour Majunga située à la Défense et actuellement en cours de développement par Unibail-Rodamco doit être livrée en janvier 2014. Il s'agit d'un IGH de 193m de haut comptant une surface de 69.500m² shon. Elle est certifiée BBC (Bâtiment Basse Consommation) par Certivéa et également certifiée BREEAM niveau Excellent. Sa consommation conventionnelle est calculée à 74kwhep/m²shon.an.

Dans ce contexte, il n'est pas légitime de prétendre que la consommation annoncée est inatteignable. Le projet Triangle, tout comme un certain nombre de projet de tours en cours de développement, est innovant en matière de conception bioclimatique. Ce sont ces innovations qui devraient lui permettre d'atteindre ces objectifs. Il est intéressant de comparer, par exemple, le projet Triangle au projet d'implantation du Nouveau Palais de Justice de Paris dans la ZAC Clichy Batignolles. Ce bâtiment conçu par Renzo Piano constitue un programme d'échelle et d'âge de conception sensiblement équivalents (environ 100.000 m² et une hauteur de 160 m). il sera livré en 2017 et il respectera le Plan Climat.

Il importe de rappeler enfin que les performances du projet Triangle ne peuvent s'apprécier au stade de la modification du règlement d'urbanisme mais bien au moment de l'autorisation de construire et, plus encore, au moment de sa réalisation.

<u>Quelques observations affirment que le projet Triangle n'apporte pas d'innovation</u>

Le porteur du projet étudie plusieurs innovations environnementales afin de respecter les objectifs du Plan Climat. Les outils choisis seront décrits dans le dossier de Permis de Construire.

Ils porteront sur :

1. une rationalisation des besoins résultant de la forme et de l'implantation sur le site,
2. un recours aux sources d'énergie d'origine renouvelable disponibles,
3. des équipements techniques performants,
4. une gestion intelligente du fonctionnement,

À titre d'exemple les pistes actuellement étudiées pour ces quatre points sont :

1.
- Une enveloppe thermiquement performante. Constituée sur les faces les plus exposées d'une double peau, elle permettrait aussi de limiter la pression du vent sur la façade et donc les infiltrations parasites.
- Des protections solaires intégrées dans la double peau. Elles limiteraient la quantité d'énergie entrante en été, donc le réchauffement et par conséquent les besoins en énergie pour le rafraîchissement ou la climatisation.

[1] La loi Grenelle 1 énonce que le droit de l'urbanisme devra intégrer comme objectifs de luter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun. La loi Grenelle 2 donne plus de moyens concrets pour lutter contre l'étalement urbain et augmenter la densité des constructions près des noeuds de transports en commun.

- Une ventilation nocturne naturelle. Couplée à la mobilisation de l'inertie thermique du bâtiment, elle permettrait[2] de stocker la chaleur le jour et de l'évacuer la nuit.
- Une réduction des consommations d'éclairage. Le projet, largement vitré, favorise l'éclairage naturel des bureaux. L'éclairage artificiel –poste important du bilan énergétique - pourra être asservi à la luminosité naturelle et à la détection de présence pour diminuer les consommations en électricité.

2.
- L'utilisation des énergies renouvelables. Plusieurs options sont envisageables : géothermie, raccordement aux réseaux urbains et intégration de panneaux photovoltaïques.

3.
- Une récupération d'énergie à très haut rendement sur l'air entrant. Elle limiterait les besoins de chauffage.
- Des équipements performants régulant l'éclairage artificiel. Ils limiteraient la puissance installée pour l'éclairage à moins de 7W/m². Asservis à des sondes de luminosité et des détecteurs de présence, ils réduiraient drastiquement les consommations d'énergie par rapport à celles couramment constatées aujourd'hui.

4.
Un système de gestion technique du bâtiment (GTB) étendu. Il permettrait notamment de gérer intelligemment le pilotage des équipements techniques en fonction des besoins réels. Cet outil permet par exemple d'adapter la ventilation ou l'éclairage du bâtiment en fonction de l'occupation réelle des locaux. Son fonctionnement repose sur l'utilisation de sondes, de détecteurs de présence ou d'horloges de programmation. Il limite ainsi les consommations électriques en les ajustant aux besoins réels.

2. Questions relatives à la santé publique

Quelques observations signalent des risques de dispersion de germes via les systèmes de climatisation.

Ce problème sanitaire est dû à la libération de bactéries (légionelloses) par des équipements de climatisation qui impliquent un échange eau/air en circuit ouvert. Aucun équipement de ce type n'est prévu dans le bâtiment.

Plusieurs observations font état d'inondations de caves par la remontée d'eaux usées les jours de forte pluie et redoutent que Triangle n'aggrave cette situation.

La Direction de la Propreté et de l'Eau n'a pas connaissance de plaintes récentes sur le secteur de la Tour Triangle. Le fonctionnement des égouts reste normal tant que leur niveau d'eau reste sous celui de la chaussée. En cas de forte pluie, il peut y avoir un risque de saturation des égouts. Les riverains qui souffrent de ces désagréments doivent protéger leurs installations en sous-sol pour s'en prémunir, conformément au Règlement d'Assainissement de Paris.

En cas de pluie importante, il peut arriver que des feuilles obstruent des avaloirs de chaussée, ce qui peut causer des inondations de caves. Ce phénomène est totalement indépendant du projet Triangle.

En cas de plus encore plus exceptionnelle (décennale ou au delà), l'insuffisance du réseau peut provoquer des débordements sur voirie. Toutefois, la Ville n'a pas d'historique de tels évènements et de telles insuffisances dans le secteur de la Porte de Versailles. Malgré tout, le bas de la rue St Charles est plus sensible à ce phénomène qui reste exceptionnel. Dans un tel cas, les eaux usées représentent une proportion très faible par rapport aux eaux de pluie dans le réseau unitaire.

[2] asservissement / automatisation d'ouvrants dédiés à la ventilation nocturne

Les apports supplémentaires de Triangle ne sauraient aggraver significativement la situation.

Enfin, un projet de stockage des eaux de pluie dans les déversoirs d'orage "Châtillon-Bas Meudon" et "Renan Seine" permettra de réduire les risques de résurgences sur chaussée.

3. L'impact de la construction sur les immeubles riverains

Ombres portées et luminosité

De nombreuses observations indiquent que le projet Triangle induira des ombres portées qui pénaliseront les immeubles voisins. D'autres critiquent une atteinte à la luminosité de ces immeubles.

Ces questions ont été longuement débattues au cours de la concertation. Elles ont fait l'objet d'un argumentaire détaillé figurant au dossier d'enquête. Il indique que l'objectif a consisté, dès le stade de la conception du projet, à minimiser au maximum ces phénomènes.

L'impact des ombres du bâtiment a été étudié très en amont dans la conception du projet par l'agence d'architecture Herzog et de Meuron. Cette étude est à l'origine même de la forme triangulaire du projet et de son implantation le long et au Sud Est du Hall 1 du Parc des Expositions. En effet, ces caractéristiques permettent de limiter l'impact du bâtiment sur l'ensoleillement des riverains en concentrant les ombres portées du bâtiment sur le site du Parc des Expositions. Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (le CSTB) a analysé ces ombres portées et ses études permettent de vérifier qu'une très grande majorité des ombres générées par le projet et impactant un bâtiment durant plus de 2h ne concernent que le Parc des Expositions lui-même et le Palais des Sports.

L'une des observations portées au registre souhaite bénéficier des résultats des études menées par les architectes sur les ombres portées.

Cette étude figure en annexe.

Quelques observations redoutent l'impact du projet en matière de bruit

Il est vrai que le site, en son état actuel, est un site bruyant : le périphérique est classé en catégorie 1 (la plus bruyante d'un classement qui en comporte 5) et le boulevard des maréchaux (boulevard Victor) en catégorie 3.

Triangle ne va pas augmenter les niveaux sonores générés dans son environnement. Son profil aurait même une très légère tendance à diminuer la part de l'énergie sonore réfléchie dans la direction de la ville d'Issy-les-Moulineaux de l'autre côté du périphérique pour les immeubles faisant face à sa future façade Sud. Le même constat peut être fait pour l'inclinaison de la façade Nord qui renvoie un peu moins d'énergie sonore vers les bâtiments situés de l'autre côté du boulevard des maréchaux.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment Triangle génèrent un certain bruit. Il convient de rappeler que des textes règlementaires [3]limitent l'émergence des bruits perturbateurs sur le bruit de fond en période diurne et en période nocturne.

Pour respecter ces contraintes, les équipements de la tour seront soigneusement sélectionnés en fonction de puissances acoustiques faibles. Ils recevront des traitements pour limiter leur rayonnement vers l'environnement.

(1) [3] Notamment :
- décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatifs aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits du voisinage.

- arrêté du 23/01/97 sur la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement

4. Les matériaux de construction

Plusieurs observations critiquent le coût des matériaux de construction et leur impact écologique.

Selon leurs concepteurs, l'économie de matière est au cœur du projet.

Son implantation parallèle aux vents dominants réduit de façon naturelle la quantité de matière nécessaire pour leur résister.

Sa géométrie optimise la structure de contreventement. Dans une tour « conventionnelle », les actions du vent sont majoritairement équilibrées par le noyau central et peu par les structures en façade. La géométrie de Triangle les réduit naturellement : le vent, soufflant de plus en plus fort avec la hauteur, frappe une surface de façade qui va en se réduisant. La structure de façade participe beaucoup plus au contreventement, la taille du noyau est significativement réduite, le volume de béton également.

Du point de vue structurel, la consommation de béton d'un projet peut s'exprimer par l'épaisseur moyenne de béton, c'est-à-dire le volume total de béton divisé par la surface totale du projet. Dans le cas de Triangle, cette épaisseur moyenne est estimée comme étant 20% inférieure à celle d'immeubles de grande hauteur de forme plus conventionnelle et de taille comparable. Cette économie de matière est due à la forme pyramidale, très favorable pour le transfert des charges de chaque étage jusqu'au sol. Il s'agit de réduire au plus juste la consommation de matière et de ne pas utiliser inutilement des bétons surdimensionnés plus consommateurs de ciment et donc d'énergie.

Par ailleurs, en cohérence avec les certifications visées pour le projet (HQE et BREEAM), des critères environnementaux comme l'origine géographique doivent être appliqués pour choisir les matériaux de construction. Cela limitera leurs impacts écologiques et les quantités de matière consommées pour la réalisation des ouvrages.

5. Effet du bâtiment sur le vent

Plusieurs observations redoutent des phénomènes de turbulences dues au vent

Les vents dominants sont orientés sud-ouest/nord-est, ils sont donc dans l'axe de la tour et ne peuvent pas produire les phénomènes de turbulence mentionnés dans les registres.

La rose des vents à Paris ci-après montre les vents dominants :

Les vents dominants sont parfaitement connus et sont un des paramètres à l'origine même de l'implantation du bâtiment. Ils ont été pris en compte via des modèles numériques en CFD (dynamique des fluides) permettant de vérifier que la forme du bâtiment ne générera ni turbulences ni accélération de vent.

Les images suivantes (3 coupes) permettent de visualiser les vitesses de vent selon 3 plans différents verticaux et parallèles orientés SO/ NO en intersection des façades de la tour. En pied de tour, les vitesses simulées sont inférieures à 2 m/s (pour un vent dominant à 4 m/s orienté sud-ouest). Cela correspond à une situation classique de zone urbaine non perturbée.

Résultats de simulations aérodynamiques

6. L'entretien du bâtiment

Plusieurs observations s'inquiètent des modalités d'entretien du bâtiment et redoutent que la Ville ne récupère au terme du bail un bâtiment en mauvais état, voire à démanteler.

La Ville de Paris et la SCI Tour Triangle ont signé un protocole d'accord qui mentionne l'entretien de l'immeuble.

- le fait que le projet soit à la fois conçu, réalisé et exploité par un acteur unique l'incite à minimiser les coûts d'entretien dès le départ conformément aux cibles sur la maintenance de la démarche HQE visée ;
- la SCI Tour Triangle devra conserver l'immeuble « en bon état d'entretien » et « effectuer à ses frais toutes réparations » ;
- la Ville de Paris peut « faire visiter l'immeuble par son architecte pour vérifier que l'entretien est correctement fait » ;

7. La gestion du chantier

<u>De nombreuses observations redoutent les nuisances du chantier</u>

Le chantier durera 3 ans environ.

Le maître d'ouvrage précise que toutes les mesures seront prises pour limiter les impacts sur l'environnement naturel et sur l'environnement des habitants du quartier. Il s'agit d'organiser un chantier propre. Le projet est

notamment soumis à une double certification (HQE et BREEAM) qui impose de respecter des règles très précises et strictes sur la limitation des nuisances liées au chantier.

La cible HQE « Chantier à faible impact environnemental » et les cibles du BREEAM : MAN2 (Chantier vert) et WST 1 (Gestion des déchets de chantier) traitent de ces sujets.

Ainsi, conformément à ces certifications environnementales, une charte de chantier à faibles nuisances sera rendue contractuelle pour toutes les entreprises intervenant sur le chantier. Un suivi régulier des exigences contenues dans cette charte sera effectué par l'organisme certificateur.

Par ailleurs, un projet de cette envergure sera suivi, piloté, surveillé et construit par des équipes de professionnels qualifiés et expérimentés. Les entreprises seront notamment sélectionnées en fonction de leurs expériences de gestion d'un chantier vert.

Parmi les mesures qui pourront être prises, on peut citer :

- Pour limiter les nuisances sonores

  - Les phases de chantier les plus pénalisantes en matière de nuisances sonores sont les celles qui concerne la structure et la façade. Dès que celles-ci sont achevées, la majorité des travaux restants se fait en intérieur et génère peu de nuisances. Pendant ces phases, le niveau sonore généré sera surveillé et il sera interdit de dépasser un certain seuil fixé. Par ailleurs, des logiciels de simulation acoustique permettent, aujourd'hui, de prévoir les nuisances et d'organiser le chantier de façon à les limiter,
  - l'utilisation d'éléments préfabriqués, notamment pour les façades, devra systématiquement être privilégiée, pour supprimer les nuisances liées à une fabrication in situ,
  - Les engins de chantier devront être choisis parmi les moins bruyants du marché.

- Pour organiser la logistique

  - La sécurité et l'adaptabilité des accès devront être assurées par la mise en place d'accès sûrs et appropriés autour du chantier, d'accès propres et sans boues, de rampes et d'une signalisation appropriée (accès piétons, entrées/sorties, poste d'accueil…),
  - La gestion des flux de livraisons et d'enlèvements de déchets/matériaux devra être précisément organisée : un point de livraison/enlèvements éloigné du site sera installé ; les livraisons et enlèvements se feront avec des véhicules plus petits et dans des tranches horaires décalées par rapport aux pics de trafic

- Pour limiter l'impact sur l'environnement

  - Des restrictions en termes de pollution lumineuse seront imposées via des systèmes d'éclairage basse consommation et d'extinction automatique.
  - L'entretien et la propreté des espaces de vie seront constamment surveillés et rappelés aux travailleurs présents sur site par le biais de formations spécifiques,
  - Une gestion rigoureuse des déchets devra être assurée par un système de réductions des productions, la mise en place du tri et le recyclage,
  - L'interdiction de pollution des sols, de l'air et de l'eau sera strictement suivie pendant la phase chantier, via un contrôle strict de l'organisation du chantier, des produits mis en œuvre, et des formations auprès des intervenants sur le chantier,
  - Les sols devront être régulièrement arrosés pour limiter la dispersion de poussières.

- La communication avec les riverains

Une cellule spécifique, dédiée aux échanges avec les riverains, pourra être mise en place directement sur le site et aura pour mission de :

  - présenter l'opération et son déroulement via une lettre envoyée aux riverains ;
  - envoyer un formulaire où les riverains pourront formuler toute remarque ou soulever des problèmes observés ;

- assurer la mise en place d'un registre de plaintes placé dans un endroit facilement accessible au public et une réponse aux plaintes formulées ;
- mener les actions correctives suite aux éventuels problèmes soulevés ou plaintes formulées avec l'entreprise qui réalisera les travaux ;
- organiser les restrictions nécessaires sur les horaires de chantier et les travaux bruyants ;
- assurer une signalisation claire, identifiée et pérenne des limites de chantier (accès piéton convenables, choix de couleurs des palissades en accord avec le milieu environnant, vues offertes sur le chantier donnant une bonne impression concernant l'ordre et la propreté), la mise en place de panneaux d'avertissement et d'information ;

Analyse du commissaire enquêteur

Sur 112 observations abordant cet aspect (40,4 % de l'ensemble), 110 observations (98,2 %) considèrent négativement le projet avec des arguments multiples, les 2 principales étant :

- l'impossibilité de respecter les normes du plan climat de la Ville de Paris et du Grenelle de l'Environnement

- l'impact de la construction sur les immeubles voisins.

La Ville apporte des réponses complémentaires par rapport au dossier, claires précises et détaillées sur l'ensemble des observations émises.

1- Le respect du Plan Climat et des normes du Grenelle II dont la RT 2012

Le commissaire enquêteur considère :

- d'une part, que ce n'est pas parce que aujourd'hui, selon les observations faites, aucune Tour n'arrive à atteindre les 50 kWh/m²/an que cela n'est pas possible demain avec les techniques et les matériaux de demain et donc ne partage pas le point de vue d'une majorité des observations faites sur ce point.

- d'autre part, que le projet de construction de l'immeuble Triangle fera l'objet d'une étude d'impact (1), soumise à avis de l'autorité environnementale et le dossier de permis de construire (avec l'étude d'impact et l'avis) sera ensuite soumis à une nouvelle enquête publique qui donnera lieu à un rapport du commissaire enquêteur, avant instruction du permis par les services de la Ville.

(1) : pour son contenu, se reporter aux articles L122-3 et R122-5-1 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur ne doute pas un seul instant que, si cette réglementation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé.

Il regrette :

- l'absence de contrôle du Plan Climat au stade du permis de construire, qui n'est qu'un simple engagement contractuel de la SCI Tour Triangle dans le protocole de bail à construction

- le manque d'ambition affichée du projet pour un bâtiment qui ne verra probablement pas le jour avant 2020, qui devrait être conçu comme un bâtiment tertiaire à énergie positive, soit seul, ou, à défaut dans le cadre global du Parc des Expositions.

2- Questions relatives à la santé publique

Un avis partiel du commissaire enquêteur a été exprimé à l'observation 31-4.

3- L'impact de la construction sur les immeubles riverains

On parle ici des « ombres portées et luminosité ». C'est une évidence qu'il y aura des ombres portées et des impacts sur la luminosité de certains immeubles. **A partir de cette évidence, il s'agit de savoir lesquels et**

d'apprécier si c'est acceptable ou non, en opposition ou non, avec *« des objectifs en matière d'économie d'énergie » pour les immeubles concernés ».*

L'étude du CSTB jointe ne permet pas de répondre à cette question.

Le commissaire enquêteur renvoie au point 1 (alinéa 2) ci-dessus (enquête publique préalable au permis de construire), idem pour l'impact du projet en matière de bruit.

4- Les matériaux de construction

Le commissaire enquêteur renvoie au point 1 (alinéa 2) ci-dessus.

5- Effet du bâtiment sur le vent

Le commissaire enquêteur renvoie au point 1 (alinéa 2) ci-dessus.

6- Entretien du bâtiment

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la Ville.

7- Gestion du chantier

S'il est incontestable que les certifications visées, cible HQE et cibles BREEAM sont des éléments importants pour limiter les impacts sur l'environnement des chantiers, elles ont leurs limites et la Ville devra rester particulièrement vigilante. Aujourd'hui, aucun promoteur ne lance un bâtiment tertiaire d'une certaine importance sans la recherche de certifications (celles retenues pour ce projet, ou d'autres), qu'en général il obtient toujours, après la levée de quelques réserves.

D'autre part, compte tenu de la possible simultanéité de chantiers dans le secteur (Balard, Triangle, nord Issy, Parc, ….) une structure adéquate devra être mise en place afin que le quartier reste *« vivable » et « non sinistré »*, pour les riverains (nombreuses observations sur ce sujet.

*
* *

THEME N°5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Commentaires et avis technique de la Ville

1. Circulation automobile : trafic

Plusieurs observations indiquent que le trafic automobile est déjà saturé et que le projet Triangle va aggraver la situation

Deux études permettent d'estimer le pourcentage d'automobilistes parmi les employés accueillis dans de grands ensembles de bureaux situés à proximité de nœuds de transports en commun.

	La Défense (Etude EPAD 2006)	Paris Rive Gauche (Etude SEMAPA 2007)
Transports collectifs	84,6%	88%
Voiture	10,4%	5%
Moto	2,5%	3%
Vélo ou piétons	2,4%	4%

Les chiffres de l'étude SEMAPA qui concernent le territoire parisien montrent un pourcentage d'utilisation de la voiture par 5 % des employés. Cela correspond, pour les 5.000 employés de Triangle, à 250 véhicules. Le parc de stationnement de Triangle prévoit cette capacité.

La majeure partie de ces véhicules pourra rejoindre la Porte de Versailles par le boulevard périphérique.
L'origine des flux devrait se répartir équitablement :

- En provenance de l'ouest :
  Porte de Sèvres → avenue de la Porte de Sèvres → bd Victor (sens ext.) → avenue E. Renan

  ou Porte de Sèvres → rue d'Oradour sur Glane → avenue E. Renan

- En provenance de l'Est :
  Porte de la Plaine → bd Victor (sens int.) → avenue E. Renan

Les arrivées s'échelonnent sur plus d'une heure, surtout entre 8h et 9h30. L'impact sur le boulevard des Maréchaux serait alors inférieur à 100 véhicules par heure dans chaque sens.

Les 250 véhicules utilisés par les futurs employés correspondront à un flux aller retour de 500 véhicules /jour. Ce chiffre est à comparer :

- au trafic du boulevard périphérique de l'ordre de 150.000 véhicules /jour
- au trafic des boulevards des maréchaux, de l'ordre de 20.000 à 25.000 véhicules/ jour.

En comparaison, le nombre de véhicules liés à l'usage de Triangle est relativement faible

<u>Plusieurs observations portent spécifiquement sur la saturation du trafic en période de salons</u>

.Il faut rappeler que les boulevards des maréchaux sont, depuis la réalisation du tramway T3, des boulevards à 2 files par sens, d'une capacité théorique d'environ 1400 véh.heure (700 par file de circulation).

Les débits moyens en mars 2010 (ensemble du mois) des boulevards des Maréchaux intérieurs sont:

- de l'ordre de 600 véh/heure de 10h à 21h00 en moyenne hors salons, atteignant les 1400 véh/heure les jours de salons (de l'Agriculture), c'est-à-dire la saturation.

Source : Ville de Paris-DVD-Services des Déplacements-PC Lutèce

En 2010, sur le boulevard intérieur, 31 jours seulement ont présentés au moins 1 heure de circulation saturée (soit 8.5 % des jours), à heures variables, jours de semaines ou en weekend, dont 11 en période des grands salons :

- pendant le salon de l'agriculture, en mars, 2 jours seulement (sur 9 jours d'ouverture), en soirée, **dont un seul jour ouvrable**.

- pendant la foire de Paris, en Mai, 2 saturations en soirée sur 11 jours d'ouverture**, en dehors des heures ouvrées.**

- pendant le Mondial de l'automobile, en octobre, 6 jours avec saturation à heures variables, **dont 3 jours seulement pendant les heures ouvrées** sur 18 jours d'activité

- pendant le salon nautique**, 1 journée (jour ouvrable**) sur 10 jours d'ouverture**.**

Plus précisément :

- 20 jours/317 avec saturation d'au moins 1 heure soit 6 % des jours sans grands salons

- 11 jours / 48 avec saturation d'au moins 1 heure soit 23 % des jours pendant grands salons.

Conclusion : sur une année, le nombre de jours où la sortie des véhicules des employés de Triangle coïncidera avec une circulation déjà dégradée sur le boulevard des maréchaux Intérieur du fait des grands salons **sera de 5 à 6 jours par an.**

Sur le boulevard extérieur, la situation est plus difficile : en 2010, pendant 151 jours sur l'année, - dont 113 jours ouvrés - des situations de saturation ont été observées, avec des situations d'engorgement sur plusieurs heures,

Plus précisément :

- 120 jours/317 avec saturation d'au moins 1h soit 38 % des jours sans grands salons ;

- 31 jours / 48 avec saturation s'au moins 1 h soit 65 % des jours avec grands salons.

15 de ces jours critiques ont lieu lors de jours ouvrés pendant les grands salons (sur un total de 31 jours de saturation pendant les salons) :

- pendant le salon de l'Agriculture en mars **4 jours ouvrables saturés** sur 9 jours d'ouverture;

- pendant la Foire de Paris : **3 jours ouvrables saturés** sur 11 jours d'ouverture ;

- pendant le mondial de l'Auto : **4 jours ouvrables saturés** sur 18 jours d'ouverture ;

- pendant le salon nautique : **4 jours ouvrables saturés** sur 10 jours d'ouverture**.**

Conclusion : sur une année, le nombre de jours où la sortie des véhicules des employés de Triangle coïncidera avec une circulation déjà dégradée sur le boulevard des maréchaux Extérieur pendant les grands salons sera de l'ordre de **15 jours ouvrables par an.**

Ces jours là, ces habitués tenteront sans doute un itinéraire différent leur évitant d'avoir à emprunter le boulevard des maréchaux ou recourront aux transports en commun.

Quelques remarques font part d'inquiétudes quant à l'accès à l'hôpital Georges Pompidou

Les véhicules de secours ont testé des itinéraires de contournement des boulevards des Maréchaux en période d'affluence, privilégiant en cas de besoin la rue de la Convention, parallèle aux Maréchaux.

2. Stationnement induit par le projet et stationnement résidentiel,

La capacité du projet en places de parking génère des réactions contradictoires : certains la jugent sous estimée, d'autres la considèrent comme opportune voire trop élevée.
Les porteurs du projet ont fait le choix de limiter le nombre de places aux besoins supplémentaires créés. Un nombre modéré de places de stationnement correspond aux objectifs de la Ville de Paris visant à favoriser les transports en commun.

Plusieurs remarques s'inquiètent de l'impact de Triangle sur le stationnement résidentiel.

Les estimations ci-dessus évaluent à environ 250 voitures l'apport du projet. Les besoins en stationnement sont couverts par les 300 places de parking prévues.

Il convient de rappeler que près de 7.700 places de stationnement) sont situées aux abords du site dans des parcs publics de stationnement, dont 5.070 à l'intérieur de Parc des Expositions parmi lesquelles 250 places à usage résidentiel. L'offre du Parc des expositions est sous utilisée exception faite des jours de grands salons.

L'offre de stationnement résidentielle dans le secteur proche de la future tour (voir plan ci-dessous) est détaillée dans le tableau ci après :

Ratio	IRIS	NBVOIT	NBPARKING	BILAN 1	MIXTE	BILAN 2
1	751156002	701	971	**270**	171	**441**
1	751155708	1 094	974	**-120**	78	**-42**
1	751155706	799	151	**-648**	57	**-591**
1	751155732	0	0	**0**	59	**59**
1/3	751155701	293	111	**-182**	200	**18**
1/3	751155710	411	410	**-1**	55	**54**
1/3	751155709	296	85	**-211**	64	**-147**
1/6	751156001	80	197	**117**	35	**152**
TOTAL		3 674	2899	**- 775**	719	**-56**

Sources : Base de Données APUR 2006, Base de Données Agence de la Mobilité 2009 et Référentiel Stationnement 2011

La zone étudiée ne recouvre que partiellement les secteurs IRIS surlignés en jaune.

La colonne Bilan 1 présente la différence entre le nombre de voitures déclarées et l'offre de stationnement privé.

La colonne Bilan 2 présente la différence entre le nombre de voitures déclarées et l'offre de stationnement privé ou sur voirie, exception faite du stationnement payant rotatif, ne pouvant apporter de solution au parking résidentiel.

L'offre de stationnement dans le périmètre étudié est globalement excédentaire : l'offre privée du quartier (2 899 places) est déficitaire par rapport au nombre de véhicules déclarés (3 674) mais ce déficit est comblé par l'offre sur voirie (719 places) et l'offre de stationnement résidentiel en parc public de stationnement (250 places).

Ci-dessous : plan de localisation du secteur étudié

Quelques remarques évoquent le sujet du stationnement des cars

Aujourd'hui de nombreux cars stationnent de façon désordonnée le long de l'avenue Ernest Renan les jours de grands salons. Cette pratique n'est pas compatible avec la requalification souhaitée de cette voie. Il conviendra de modifier les pratiques actuelles des autocaristes dont les véhicules stationnent plusieurs heures en attendant le retour de leurs passagers. Les pistes envisagées consistent à développer des zones de « dépose-minute » et des parcs de stationnements organisés. Une réflexion envisager d'utiliser à cette fin des espaces publics plus adaptés, notamment rue de la porte d'Issy.

Le projet de modernisation du parc des Expositions pourrait également contribuer à résoudre le problème. Parallèlement, il conviendra d'interdire le stationnement des autocars sur l'avenue Ernest Renan, en de s'assurer avec la Préfecture de Police du respect de cette interdiction.

Quelques observations concernent aussi le stationnement d'autocars touristiques spécifiquement liés au projet Triangle.

Il n'est pas envisagé dans ce projet de créer ou faciliter un tourisme de type « tour opérateur ».

3. Prise en compte de l'ensemble des projets du secteur.

Plusieurs observations citent les projets connexes à Triangle et jugent catastrophique l'impact de tous ces projets sur les transports en commun

En plus de Triangle, plusieurs projets sont prévus dans le secteur Sud Ouest de Paris :

- la modernisation du Parc des Expositions ;

- l'opération « Pentagone » (environ 210 000 m²) décidée par l'Etat pour accueillir dans le secteur « Balard » l'état-major des armées en complément de la rénovation de la Cité de l'Air; Elle correspond à un apport d'environ 10 000 personnes supplémentaires dans le quartier ;

- l'opération de bureaux privés (environ 90 000 m²) qui accompagne ce projet, au sud du square Sarrabezolles ; Elle correspond à un apport d'environ 4 500 personnes supplémentaires dans le quartier.

D'autres programmes de bureaux dont certains sur le territoire d'Issy-les-Moulineaux sont envisagés par des promoteurs privés. C'est le cas, par exemple, du terrain de l'hôtel Pullman plusieurs fois mentionné dans les registres. Toutefois, aucun projet n'est arrêté à ce jour. Il n'est donc pas possible d'annoncer un programme effectif.

Dans ce contexte, la Ville de Paris a d'ailleurs engagé une étude urbaine sur l'ensemble du secteur Sud Ouest de Paris pour mieux connaître ce territoire et son potentiel d'évolution.

Parallèlement, la Ville de Paris a commandé une étude sur les transports en commun au Stif qui a mandaté la RATP pour cette mission. La RATP doit mettre en lumière les éléments suivants :

- Modélisation du trafic sur les lignes 12, T2 et T3 :

en 2017 : sans projet Triangle ni Balard (état de référence) ;

en 2017 avec le projet Triangle mais sans le projet Balard,

en 2017 avec le projet Triangle et le projet Balard

Les projets de la zone « Paris Sud Ouest » autres que Balard et Triangle seront pris en compte. Les modélisations seront faites pour un jour ouvré moyen, à l'heure de pointe du matin. Comparaison des résultats à la capacité de transport en cas de situation proche de la saturation.

→ Résultats attendus : évaluation quantitative de l'impact des projets sur les interstations avoisinantes, à l'heure de pointe du matin et en moyenne journalière.

- **Modélisation du trafic sur les lignes 12, T2 et T3** un jour de grand salon.

→ Résultats attendus : les mêmes que précédemment,

- **Modélisation du trafic sur lignes RER C, 8, 12, T2 et T3 en 2017**, après livraison de tous les projets de la zone, un jour ouvré moyen, à l'heure de pointe du matin

→ Résultats attendus : évaluation quantitative de l'impact des projets sur les interstations considérées, à l'heure de pointe du matin et en moyenne journalière.

Ces simulations alimenteront l'étude d'impact nécessaire au permis de construire.

4. Transports en commun : tramway, métro (12 et 8), bus

<u>De nombreuses observations portent sur la capacité des transports en commun à absorber le surplus d'usagers</u>

Triangle induit l'arrivée de 5000 salariés à la Porte de Versailles. Selon les études évoquées ci-dessus, 80 à 90% de ces salariés devraient emprunter les transports en commun, soit 4 000 à 4 500 passagers potentiels. Ils se répartissent en fonction des heures de prise de service pour représenter de 2 000 à 2 500 passagers supplémentaires à l'heure de pointe. Cette évaluation a été confirmée par la RATP qui a précisé en réunion publique qu'il s'agissait d'une première quantification sommaire du flux d'heure de pointe du matin, sur la base des données de programmation connues fin 2008.

L'étude mentionnée ci-dessus permettra de mieux connaître les capacités des transports en commun.

En ce qui concerne la ligne T2, les flux liés aux déplacements domicile – travail les plus importants sont identifiés au nord de la Ligne, vers le pôle d'emploi de La Défense. En conséquence, les taux de charge observés aux interstations avoisinant la Porte de Versailles restent inférieurs à ceux observés au nord de la ligne : il existe une réserve de capacité dans ce secteur.

Les études de la RATP se fondent sur le « tronçon dimensionnant » d'une ligne. Il s'agit de la partie la plus chargée entre deux stations consécutives. Pour T3 et la ligne 12, la Porte de Versailles n'est pas la station la plus chargée.

Dans le cas de la ligne 12 :

- dans le sens allant vers la Mairie d'Issy, le tronçon dimensionnant est [St Lazare – Madeleine]

- dans le sens allant vers Porte de la Chapelle, le tronçon dimensionnant est [Volontaires – Pasteur]

Dans le cas de T3 :

- dans le sens allant vers Porte d'Ivry, le tronçon dimensionnant est [Jean Moulin– Porte d'Orléans]

- dans le sens allant vers Pont du Garigliano, le tronçon dimensionnant est [Didot- Pte de Vanves]

Il existe plusieurs manières d'améliorer les capacités des transports en commun.

Mesures portant sur l'exploitation :

L'hyperpointe est la période horaire où la circulation des trains est la plus dense (intervalle minimum) en réponse au pic de demande observé sur cette même tranche. La durée de cette hyperpointe varie selon les lignes. L'un des leviers de renforcement de l'offre porte sur la prolongation de la durée d'application de l'offre d'hyperpointe.

La fréquence actuelle maximale des rames de métro sur la ligne 12 est de 2 minutes 10. Des marges de manœuvre existent, à infrastructures constantes pour réduire cet intervalle. Elles pourraient être examinées de façon détaillée, sur la base des résultats de l'analyse de l'évolution de la demande. Les lignes les plus performantes à Paris bénéficient d'une fréquence de 90 secondes ; cependant il faut souligner que cet intervalle n'est pas généralisable sur l'ensemble des lignes sans modifications lourdes des infrastructures.

Il convient de noter que la ligne 12 est en onzième position en termes de fréquentation avec deux fois moins de fréquentation en heure de pointe que la ligne 1 par exemple.

Un système de contrôle de vitesse des rames (Octys), en cours d'installation permet d'augmenter le trafic en toute sécurité.

Mesures portant sur l'infrastructure et le matériel roulant :

Un nouveau poste de commande centralisée s'implantera rues Desnouettes fin 2012. Il permettra d'améliorer la réactivité de l'exploitation et les informations destinées aux voyageurs.

Le matériel roulant de type MF67 a été déployé à partir de 1967. Son remplacement par des trains avec intercirculations permettra à lui seul d'augmenter la capacité sans jouer sur aucun des autres paramètres. Il devrait avoir lieu à moyen terme.

Toutes ces mesures qui accroissent le nombre de rames en circulation ou représentent des investissements lourds en matériel sont financées par le STIF à qui reviendra donc de décider de l'échéance de leur mise en œuvre.

5. Déplacements des piétons

<u>De nombreuses observations font état de la surdensité ou de la saturation du secteur par les piétons</u>

Sur la densité, il convient de bien distinguer la densité de personnes de la densité bâtie.

- Densité de personnes : il s'agit du nombre de personnes fréquentant un secteur donné, ramené au m²: habitants, usagers habituels et occasionnels. Le projet Triangle augmentera surtout le nombre d'usagers réguliers du quartier.

- Densité bâtie : Il s'agit de l'occupation au sol des bâtiments sur un secteur donnée, ramenée au m². Le site de la Porte de Versailles est relativement peu dense (cf. page 24 du rapport de présentation).

Une forte densité de personnes est l'un des principes importants du développement durable. Il s'agit de rapprocher les emplois et les usagers des nœuds de transports en commun. Cette densité contribue aussi au développement économique et à l'attractivité d'un secteur. Le site de la Porte de Versailles est marqué par la présence de grands salons qui attire de nombreux visiteurs. L'espace public doit être conçu pour faciliter et réguler l'afflux de personnes. L'un des objectifs de l'opération Triangle est de renforcer l'urbanité de l'avenue Ernest Renan et du boulevard Victor. Parallèlement, l'un des objectifs de la modernisation du Parc des expositions est de l'ouvrir sur la ville, ce qui facilitera les flux.

D'autres mesures devraient favoriser les cheminements piétons :

Le stationnement des motos sera amélioré de manière à dégager l'espace au sol, en particulier les jours de salons.

Dans le cadre du projet de Pentagone, un accès supplémentaire à la ligne de tramway T2, en interconnexion avec la ligne 8 du métro, est prévu à la station Balard.

6. Evolution des transports en commun à court et moyen terme

La carte ci-dessous, extraite de l'atlas du réseau de transports du Grand Paris permet de visualiser en rouge le futur réseau du Grand Paris Express (GPE) à proximité de T2, et en interconnexion avec le RERC . Le prolongement de la ligne 12 jusqu'à l'interconnexion RER C/ GPE est envisagée.

- le RER C (station Boulevard Victor) : un schéma directeur a été élaboré pour cette ligne : il prévoit essentiellement de fiabiliser cette ligne (régularité et qualité de service). L'augmentation de la demande dans le secteur est inscrite dans les éléments de contexte de ce schéma.

- La Ligne de métro n°8: la station Balard est le terminus principal de la ligne. La ligne a été prolongée fin 2011 jusqu'à Créteil-Pointe du Lac. La cadence des trains est de 2 mn 15 en heure de pointe.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a noté la grande inquiétude du public sur ce thème. Sur 122 observations abordant cet aspect (44 % de l'ensemble), 115 observations (94,3 %) jugent que le projet, qui vient en plus des autres projets du Secteur, plus avancés dans leur principe de mise en œuvre (Balard, nord Issy, …..) entraînera (ou aggravera) les difficultés, aussi bien dans les transports collectifs, que pour la circulation et le stationnement.

D'autre part, il semble que les autorités qui ont en charge la politique des transports (la Région Ile de France et le Syndicat des Transports d'Ile de France) n'ont pas une vue très précise à moyen et long terme sur l'évolution du Secteur puisqu' elles « s'interrogent sur les réserves de capacité des transports en commun, compte tenu des projets avoisinants » ***(cf. procès verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées pièce 02 de cette enquête ainsi que dans le paragraphe III.1.2.2 de ce rapport)***, ce qui ne manque pas d'affecter comme j'ai pu le constater au cours de cette enquête, la crédibilité des affirmations et des chiffres fournis par la Ville dans le dossier d'enquête, aussi précis soient-ils..

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments d'information détaillés apportés par la Ville et complémentaires à ceux figurant déjà dans le dossier d'enquête publique, concernant la circulation automobile et le trafic, le stationnement induit par le projet et le stationnement résidentiel, les transports en commun et les déplacements des piétons. Il a noté, qu'aucune infrastructure nouvelle n'était envisagée à moyen terme (l'observation faite ci-dessous dans les points particuliers sur la Petite Ceinture n'étant qu'une éventuelle option lointaine).

Il note plus particulièrement dans le paragraphe « prise en compte de l'ensemble des projets du secteur » que la Ville a *« engagé une étude urbaine sur l'ensemble du secteur Sud Ouest de Paris pour mieux connaître ce territoire et son potentiel d'évolution »*.

De même, il note que la Ville de Paris a commandé *« une étude sur les transports en commun au Stif, qui a mandaté la RATP pour cette mission »*

Ces études ne seront disponibles qu'avec l'étude d'impact, or, plusieurs observations ont signalé l'absence d'étude prospective. Ces initiatives de la Ville sont excellentes mais le commissaire enquêteur s'étonne de la chronologie. En effet, ces démarches paraissent très nettement être faites dans la précipitation, suite à l'accélération des projets dans le secteur Sud 15ième et nord Issy-les-Moulineaux (Balard en particulier, Hôtel Pullman, modernisation du Parc, etc. …) et risquent d'apparaître, pour le public, comme une validation des décisions prises (le résultat final étant essentiellement fonction des données fournies) ; en principe, c'est la démarche inverse qui prime : on étudie d'abord différents diagnostics et scénarios d'aménagements urbains et donc de nombre d'emplois et d'accroissement (ou non) de la population, avec des hypothèses basses, moyennes et hautes en lançant toutes les études nécessaires et ensuite on décide après toutes les concertations utiles. Les salons doivent évidemment être pris en compte, ce qui, si j'ai bien compris ne semble pas être le cas du modèle mathématique de la RATP (réunion du 1er février 2012). La ligne C du RER, qui est dans le secteur, doit être prise en compte.

En ce qui concerne le stationnement, le commissaire enquêteur ne partage pas l'avis de la plupart des observations ce thème, qui souhaite une augmentation des places prévues dans l'opération Triangle pour les raisons suivantes :

- offre dans le secteur globalement excédentaire *(cf. étude Ville ci-dessus)*, il convient de rechercher la mutualisation de l'utilisation, y compris pour le résidentiel.

- toute place supplémentaire entraîne une incitation à l'utilisation d'un véhicule, d'où un nombre de véhicules supplémentaires, d'où une aggravation de la pollution ainsi que des conditions de trafic, qui seront obligatoirement amplifiées par la priorité donnée au T3 qui devrait avoir des rames supplémentaires en circulation, le tout n'étant pas compensé par la diminution constatée du parc de véhicules automobiles. Le projet Balard aggrave ce cycle avec 2000 places de parking au total, 1300 pour le Ministère et 700 pour les immeubles de la Corne Ouest (source : Ministère de la Défense, rapport d'enquête publique Balard du 3 décembre 2011, page 67) ainsi que les projets du nord Issy, le tout entraînant un trafic supplémentaire sur le périphérique déjà largement saturé.

Le commissaire enquêteur pense que les 250/300 places prévues dans le projet Triangle ne sont pas justifiées, le projet devrait se limiter à quelques places strictement nécessaires à la logistique et à la sécurité de l'immeuble et rien d'autre.

En contrepartie, il y a une nécessité absolue d'avoir des transports en commun performants, confortables et le moins souvent possible saturés.

Autres Points particuliers relatifs au domaine :

1- La question de la circulation des camions, en amont et en aval des salons se déroulant au Parc des Expositions n'est pas abordée dans ce thème ; elle est pourtant importante, aussi bien en matière de circulation qu'en matière de pollution.

Le commissaire enquêteur considère que la ville devrait étudier une proposition de Viparis concernant les flux de ces véhicules (travaux à réaliser sur une bretelle existante du périphérique).

2- Concernant la circulation des piétons, le commissaire enquêteur note que l'accès direct à la Tour Triangle, un temps abordée lors de la période de concertation informelle n'est plus citée.

3- le commissaire enquêteur a noté une réponse de la Ville liée à ce thème (sous l'observation 254-5) *« l'avenir des voies de la Petite Ceinture est en cours d'analyse au sein des services de la Ville de Paris et de l'Agence Parisienne de l'Urbanisme (APUR) ….. A ce stade, aucune option n'est exclue ni utilisation pour transports de passagers ou fret, ni promenade, selon les tronçons ».*

Le commissaire enquêteur pense que ce point est un des plus sensibles pour l'acceptabilité du projet.

Il considère que l'ensemble des études qui peuvent être faites, en amont d'une décision, doivent être irréprochables aussi bien dans leurs conclusions que dans les hypothèses utilisées dans les données qui vont alimenter les modèles mathématiques (nombre de postes de travail/nombre d'emplois).

Aussi, pour retrouver la confiance du public, particulièrement dans ce domaine, le commissaire enquêteur pense que toute étude pouvant être faite (la RATP ou autres) devrait être précédée par un AUDIT INDEPENDANT DES PARTIES qui porterait sur la validation des hypothèses de départ (1).

Note (1) : le commissaire enquêteur estime que les éléments fournis sur la circulation automobile, le stationnement, les transports en commun sont déterminés à partir de données qui sont des hypothèses basses en matière de ratio d'occupation pour des plateaux modernes de bureaux (17,7 m² pour la Tour Triangle, 20 m² pour les bureaux privés à Balard et 21 m² pour le Ministère de la Défense) même si ces chiffres sont des m²/SHON et qu'il est extrêmement difficile à ce stade des projets, de déterminer le même ratio, plus significatif en m²/SUN.

*
* *

THEME N°6 : CONCERTATION

Commentaires et avis technique de la Ville

1. Les grandes étapes de la concertation

Quelques observations critiquent la manière dont la concertation préalable à l'enquête publique a été menée.

En préambule, il est utile de rappeler les grandes étapes de la concertation entamée fin 2008.

Avant même d'avoir délibéré sur l'engagement de la révision simplifiée du PLU, la Ville de Paris a mis en œuvre une première phase de concertation sur le projet Triangle.

> Cette démarche faisait suite à la délibération DU-2008-0142 de juillet 2008 sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne. Le texte voté envisageait la création d'immeubles de grande hauteur en six lieux, dont la Porte de Versailles. Il évoquait « *l'organisation d'un dialogue soutenu et ouvert* » et « *une concertation locale intensifiée* ».
>
> Dans cette logique, plusieurs actions ont été menées lors d'une première phase :
>
> - La tenue de 2 réunions publiques les 21 octobre et le 16 décembre 2008.
> - La création d'une rubrique questions/réponses sur paris.fr ouverte du 22 octobre 2008 au 4 janvier 2009
> - L'organisation de 4 ateliers thématiques le samedi 7 février 2009, abordant les thèmes suivants : l'insertion dans le quartier, les transports et déplacements, l'attractivité économique et l'ouverture métropolitaine, l'environnement et le développement durable.

La deuxième phase de concertation fait suite à la délibération 2009 DU 196 engageant le projet de révision simplifiée du PLU. Elle a compris, conformément aux modalités délibérées :

- Le Comité d'initiative et de consultation d'arrondissement du 22 juin 2011, en présence du Maire du 15ème, de conseillers d'arrondissement, et d'associations locales ;
- Les ateliers participatifs du 28 juin 2011 ouvert à tous et qui ont réuni plus XX de personnes ;
- L'exposition sur le projet, du 28 juin au 2 septembre 2011 ;
- La réunion publique du 1er septembre 2011 ;
- La réunion du 5 septembre 2011avec les 240 conseillers de quartier du 15e.

Parallèlement à ces actions menées par la Ville de Paris, d'autres réunions d'initiative locale ont également eu lieu, comme la réunion du 03 décembre 2008 à Vanves.

Ces événements on fait l'objet d'une information adaptée à la cible visée. Les moyens suivants ont été utilisés en fonction des événements selon leur pertinence : annonces dans les journaux, flyers, affiches, panneaux lumineux, site internet de la Ville de Paris, courriers, emails personnalisés…

La deuxième phase de la concertation a fait l'objet d'une publicité légale obéissant aux modalités adoptées par le Conseil de Paris pour les ateliers participatifs, l'exposition et la réunion publique :

- Insertion légale dans les journaux Libération et le Parisien du jeudi 16 juin 2011, avec quatre rappels : les mardis 28 juin, 12 juillet, 26 juillet 2011 et le jeudi 25 août 2011 ;

- Insertion légale dans le BMO du mardi 14 juin 2011, avec deux rappels : les mardis 28 juin et 30 août 2011 ;

- Affichage à la Mairie du 15ème, à l'Hôtel de Ville et en 40 points du 15ème arrondissement. Les affiches ont été mise en place par la société Publilégal le jeudi 09 juin 2011, avec six contrôles : les mardis 28 juin, 05 juillet, 19 juillet, 02 août, 17 août, et 30 août 2011. Elles ont été déposées le lundi 5 septembre 2011 ;

Des observations contestent l'organisation de réunions publiques durant l'été en 2011

Les procédures de concertation s'échelonnent tout au long de l'année.

En 2011, la concertation s'est étendue du 22 juin au 5 septembre, débordant les deux mois de juillet et août pour tenir compte de cette période estivale. Afin de favoriser la participation du public, la Ville a veillé à prévoir plusieurs rencontres fin juin, avant les grands départs en congés, et à programmer les autres début septembre. L'exposition à la mairie du 15ème a duré deux mois, pour permettre au plus grand nombre de s'y rendre.

Quelques observations suggèrent le recours à une procédure de référendum local

L'assemblée délibérante d'une collectivité territoriale peut soumettre à référendum local tout projet de délibération tendant à régler une affaire de la compétence de cette collectivité (Article LO1112-1 Loi n°2003-705 du 1 août 2003 - art. 1 JORF 2 août 2003). Néanmoins, ce dispositif ne semble pas adapté au projet de révision du PLU relative au projet Triangle. En effet, dans un référendum local seuls les électeurs sont habilités à se prononcer. Il a un caractère restrictif. Or la ville de Paris souhaite dans ses démarches de participation demander l'avis du plus grand nombre des habitants et usagers (par exemple salariés du secteur) de Paris et des communes riveraines.

Un référendum local n'aurait pu se dérouler qu'à l'échelle du territoire parisien. Par ailleurs, même si le référendum local peut être intéressant en ce sens qu'il a un caractère décisionnel, celui-ci est conditionné par un niveau suffisant de participation des électeurs (au moins la moitié des suffrages exprimés et à défaut, il n'a qu'une valeur consultative).

La révision simplifiée du PLU est tout à fait adaptée aux différents sujets sur lesquels le public est consulté et est conforme aux textes en vigueur. Ce dispositif peut tout à faire permettre à tout le public qui le souhaite de formuler des observations. De plus, contrairement au référendum local pour lequel le scrutin se déroule sur une journée, la consultation organisée dans le cadre de la révision simplifiée du PLU dure au moins un mois et laisse donc toute latitude au public de pouvoir s'exprimer.

Enfin le référendum local est réducteur lorsqu'il s'agit de se prononcer sur les aménagements urbains : il ne peut être répondu par oui ou par non à la question posée alors que le dispositif mis en œuvre dans le cadre de la révision simplifiée du PLU sur le projet Triangle permet aux habitants et usagers de Paris de pouvoir s'exprimer sur les aménagements souhaités.

2. L'association des communes riveraines

De nombreuses observations dénoncent l'absence de concertation avec les communes riveraines, notamment avec les habitants d'Issy-les-Moulineaux

Les villes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves ont été associées au processus de concertation dès le départ :

Réunions publiques (21/10/08, 16/12/08, 01/09/11)

- Invitation et participation des élus

Présentation du projet

- Possibilité pour ces villes d'utiliser sur leur propre site les informations disponibles sur paris.fr, ou de créer un lien vers ce dernier

Expositions

- Transfert de l'exposition présentée en 2008 à la mairie du 15ème dans chaque commune

- Transfert de l'exposition présentée en 2011 à la mairie du 15ème dans chaque commune

Ateliers participatifs

- En 2009, ateliers sur inscription : participation d'habitants de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux

- En 2011, ateliers ouverts à tous : envoi d'affiches et de flyers dans les deux communes ; annonces et affiches légales visibles par tous (cf. plus haut)

Autres

- Participation de la Ville de Paris à une réunion d'initiative locale organisée par Vanves le 03/12/08

Plusieurs habitants d'Issy les Moulineaux ou de Vanves regrettent de ne pas avoir vu dans leur ville d'affichage sur l'enquête publique et la concertation.

En 2011, la Ville de Paris a procédé à un affichage légal sur l'enquête publique et la concertation (40 lieux du 15ème arrondissement). Il n'était pas de son ressort d'assurer l'affichage en dehors de son territoire. Toutefois, les communes de Vanves et d'Issy les Moulineaux ont reçu des exemplaires de ces affiches pour les apposer à leur convenance. Des exemplaires ont ainsi été transmis par courriers datés du mercredi 08 juin 2011 aux maires d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. Des *flyers* relatifs aux ateliers, à la réunion publique et à l'exposition ont également été envoyés par courrier aux Mairies d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves afin qu'elles puissent informer les habitants..

Analyse du commissaire enquêteur

Parmi les observations faites, ce thème reste relativement modeste puisque 43 observations abordent cet aspect (15,5 % de l'ensemble), 41 observations (95,4 %) juge négativement la concertation qui a été faite.

Ces observations traitent principalement de l'absence de concertation avec les communes riveraines (Issy-les-Moulineaux et Vanves) et la disparition de quelques affiches pendant la durée de l'enquête publique.

La ville rappelle et développe, dans une première partie, l'ensemble des opérations d'information et de concertation, formelle et informelle ; le commissaire enquêteur a rappelé, dans le paragraphe II.2 les opérations obligatoires, et qui ont été réalisées, liées directement au déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler, que l'enquête publique, quelle que soit la procédure utilisée, est un moyen d'informer la population sur un projet (disponibilité pour étude du dossier du 17 novembre 2011 au 20 décembre 2011 dans les locaux de la Mairie du 15ième – réponses aux questions au cours de 5 permanences), de faire connaître son opinion (les observations sur les registres : dans le cas présent 10 registres, 277 observations), et que, contrairement à ce que certaines observations laissent entendre, rien n'est « bouclé » par avance, ***le commissaire enquêteur terminant son rapport par un avis motivé et personnel, indépendant des parties.***

En ce qui concerne les communes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, le commissaire enquêteur a rencontré 2 maires adjoints de la commune de Vanves et a été en contact téléphonique avec un maire adjoint de la commune d'Issy-les-Moulineaux. A aucun moment les observations qui lui ont été faites ont porté sur l'absence de concertation.

Par ailleurs, le nombre d'observations a été important pour ce type d'enquête, 277 et une pétition de plus de 1000 signatures, (un nombre non négligeable d'observations portées dans les registres émanent d'habitants d'Issy-les-Moulineaux), ce qui indique que l'information est bien passée, quel que soit l'avis que l'on peut avoir sur le projet, ce qui est un tout autre problème.

La Ville a associé ces 2 communes, comme elle le rappelle dans le paragraphe 2 ci-dessus, très en amont de l'enquête publique, par une concertation informelle, n'ayant aucun caractère obligatoire du fait de la procédure de révision simplifiée utilisée. Il n'en aurait pas été de même si la ville avait choisie la procédure de révision dite « normale » (un avis préalable obligatoire aurait été nécessaire) mais rien ne l'obligeait.

En ce qui concerne les affiches, le commissaire enquêteur a signalé à la ville toutes les disparitions qui lui ont été signalées et le remplacement a été effectué.

Le commissaire enquêteur considère qu'aucun reproche ne peut être fait à la Ville au niveau de l'information donnée au public, en constatant :

- d'une part que la Ville s'est conformée aux obligations de l'article L300-2 du code de l'Urbanisme et des dispositions qu'elle s'est fixée, en application de ce même article par la l'article 3 et son annexe 3 de la délibération 2009 DU 196 des 14, 15 et 16 décembre 2009,

- d'autre part que la Ville a effectué un processus de concertation informelle, très en amont de la délibération, non obligatoire, y compris avec les communes voisines.

En ce qui concerne l'usage du référendum local, le commissaire enquêteur partage le point de vue de la Ville, tout en considérant que c'est, avant tout, une décision politique.

Paris, le 23 mars 2012

Michel Lemasson
Le commissaire enquêteur

2IEME PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

I- RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DE SON DEROULEMENT

I.1 : OBJET DE L'ENQUETE – LE PROJET

Le projet présenté à l'enquête concerne la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, sur le secteur de la Porte de Versailles dans le 15ième arrondissement (Opération Triangle), décidée lors de la session du Conseil de Paris des 14, 15 et 16 décembre 2009 par la délibération 2009 DU 196.

Cette révision porte sur le changement d'un certain nombre de règles d'urbanisme actuellement en vigueur dans un îlot afin de permettre la réalisation de l'opération Triangle. Cet îlot est occupé pour la plus grande partie par le Parc des Expositions de la Porte de Versailles (le Hall 1 de 51000 m²), le Palais des Sports et sur la partie nord, le long du boulevard Victor par une station service, qui se trouve sur le domaine public.

L'Opération Triangle comporte d'une part, **la construction d'un immeuble de grande hauteur de 180 mètres situé le long de l'avenue Ernest Renan** intégrant des bureaux, des commerces, des espaces accessibles au public ainsi qu'un équipement pour la petite enfance et un second équipement d'intérêt collectif **(projet Triangle)** et d'autre part, l'aménagement par la Ville de Paris **d'un jardin public** d'environ 8 000 m^2 le long du boulevard Victor.

Au cours de l'examen des dossiers, la commissaire enquêteur a constaté, au niveau de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête du 10 octobre 2011 ***(pièces jointes n°2)*** et dans le dossier d'enquête, que ***l'expression utilisée dans la délibération 2009 DU 196 « projet Triangle » était devenue « opération Triangle » avec le même contenu (projet Triangle + jardin, le terme projet Triangle désignant uniquement la construction de l'immeuble).***

Ces règles à modifier sont pour l'essentiel :

- une ***modification du zonage du terrain d'emprise de l'immeuble et du jardin public à créer***,

- l'adaptation des règles d'implantation et de hauteur des constructions ***(passage de 37 mètres à 180 mètres, encadrement dans un gabarit), pour la zone d'emprise de l'immeuble,***

- l'inscription d'un périmètre de localisation de 2 équipements d'intérêt collectif, d'un périmètre de localisation du jardin public et d'une voie de desserte entre le projet Triangle et le Parc des Expositions.

I.2 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les modalités d'organisation ainsi que le déroulement ont été décrits dans la première partie de ce rapport ***(paragraphe II).***

A part quelques exceptions, les **observations du public ont peu porté sur les modifications proposées au PLU** mais essentiellement sur **des questions de procédure** et sur **le projet Triangle (construction d'une Tour de 180 mètres) et ses conséquences**, **l'aspect Jardin étant très peu abordé**.

La révision proposée, de par son titre même **« Projet de révision simplifiée soumis à enquête publique – Secteur Porte de Versailles (Opération Triangle) »** et de par le contenu du dossier, n'ayant que pour seul objet la possibilité de rendre possible l'unique projet proposé, j'ai considéré :

- qu'il n'y avait pas une incompréhension du public mais une richesse du fait de la liaison directe « révision – projet Triangle »,
- qu'il n'était pas possible de se limiter à la seule modification du zonage et des règles d'urbanisme devant s'y appliquer sans tenir compte du projet (ou des opérations) auquel cette révision du document d'urbanisme allait ouvrir la voie, et donc que je devais donner une avis sur « l'évaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement » qui, pour partie, vont se retrouver dans les 6 thèmes du rapport.

Le dossier présenté à l'enquête par la Ville est d'ailleurs très clair sur ce point puisqu'il traite très largement du projet Triangle, composante principale de l'opération Triangle.

II- L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans l'analyse des observations et plus particulièrement dans chacun des six thèmes dominants, les fondements de l'avis du commissaire enquêteur ont été développés et sont clairement identifiés (encadrement ou caractères gras). Il conviendra de s'y référer.

*
* *

Mes conclusions sur l'évaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement

Les justifications de mes conclusions sur ce point ressortent ***des analyses faites au chapitre IV***.

1- Incidences sur le milieu naturel et les espaces verts

Le commissaire enquêteur ne voit que des avantages à la suppression de la station service et à la réalisation d'un jardin en matière d'environnement mais il considère que pour la partie hors domaine public il serait préférable de traiter cet aspect au niveau de la requalification des espaces libres (procédure de mise en concurrence) et par conséquent de ne traiter que la partie domaine publique pour faire une allée verte. Le résultat serait sensiblement identique, avec des coûts réduits pour la Ville.

2- Incidences sur l'exploitation du Parc

Le commissaire enquêteur considère que la perte de 7600 m² (dont 6000 m² à 6500 m² du Hall 1) et de 4900 m² (pour réaliser le jardin) pourrait être un handicap pour effectuer une rénovation et une modernisation dans de bonnes conditions et que le projet va entraîner des nuisances importantes (pour la population du quartier) et des pertes financières (pour la ville) pendant la durée des travaux ***(analyse sous le thème 2)***.

3- Incidences sur les transports et la circulation

Le commissaire enquêteur estime qu'elles sont, à ce niveau de définition, négatives ***(analyse sous le thème 5)***.

4- Incidences sur l'ensoleillement du site et l'éclairage naturel

Le commissaire enquêteur considère que le faible impact des ombres sur les Immeubles situés le long des boulevards Lefebvre et Victor n'est pas démontré ***(analyse sous le thème 4, point 3)***.

5- Incidence sur le grand paysage et le patrimoine architectural et urbain

Le commissaire enquêteur n'a aucune objection sur le déplafonnement en dehors des réflexions faites dans ***son analyse sous le thème 3.***

6- Incidence sur l'énergie

Le commissaire enquêteur estime que le projet manque d'ambition (l'énergie positive n'est pas envisagée). Il estime que les certifications au niveau de la construction ont leur importance mais c'est l'exploitation qui est déterminante dans ce domaine (les pratiques de l'utilisateur). D'autre part, la mutualisation avec le Parc me paraît difficile du fait de la structure envisagée ***(analyse sous le thème 4)***.

7- Incidence sur les plans de prévention des risques

A partir du moment où le projet ne se situe pas dans les zones délimitées, il n'y en a pas, mais dans ce domaine, une grande prudence s'impose.

8- Incidences sur les servitudes aéronautiques

Le commissaire pense que seul l'avis de la DGAC doit être pris en considération.

9- Incidences sur les sites Natura 2000

Le commissaire enquêteur pense que le projet est sans influence.

10- Incidences sur la gestion des eaux pluviales et des déchets

Le contenu du dossier ne permet pas de donner un avis, question qui je pense sera abordée dans l'étude d'impact à venir.

11- Incidences sur les risques sanitaires

Le commissaire enquêteur pense que le projet, additionné aux projets environnants, peut entraîner une augmentation de l'usage de la voiture, donc une pollution supplémentaire ***(analyse sous le thème 5)***.

12- Incidences sur la pollution des sols

Le commissaire enquêteur pense que le projet peut avoir une incidence bénéfique.

Conclusion : tous les éléments n'ont pas le même poids, le commissaire enquêteur considère que les éléments 2, 3, 4, 5, 6 et 11 sont déterminants et qu'en terme de bilan avantages / inconvénients, le plateau des inconvénients est, à ce niveau de définition, plus lourd que celui des avantages.

*
* *

Mes conclusions sur l'intérêt général du projet

Les justifications de mes conclusions sur ce point ressortent ***des analyses faites au chapitre IV***.

1- renforcement du dynamisme économique

Si le PADD a identifié le site de la Porte de Versailles comme secteur stratégique en matière de développement économique, c'est à mon sens d'une part pour renforcer le Parc des Expositions et donc d'accueillir éventuellement des entreprises mais ayant un rapport direct ou indirect avec l'activité du Parc (foires, salons, congrès, commerces, …) et d'autre part pour lui donner les moyens de se moderniser pour ne pas devenir un parc de seconde zone au niveau européen et mondial.

A mon sens, l'analyse de la contribution à l'intérêt général ne peut se faire qu'en prenant en compte les 2 éléments en même temps et dans la même cadre.

Suite à l'audition de Viparis (en présence de représentants de la Ville) et à l'avis de certains utilisateurs ***(annexe 8)***, je pense que la balance est à ce stade négative (***analyse sous le thème 2***).

2- la création d'un monument

Par définition, appréciation très subjective (***analyse sous le thème 3)***. A mon sens cet élément n'intervient pas dans la contribution à l'intérêt général.

3- la présence d'équipements d'intérêt collectif

Il est certain que tout équipement collectif à son importance mais dans le cas du projet Triangle ils sont symboliques par rapport aux enjeux financiers de l'opération immobilière et sont très accessoires au projet (20 places pour un équipement destiné à la petite enfance et un équipement non déterminé dans l'atrium, qui n'est que le Hall d'entrée de la Tour). La présence de Belvédères, nombreux dans cette partie de Paris me semble très secondaire.

4- bureaux

Contrairement à ce qu'affirme une grande majorité des observations, je pense qu'une pure opération d'immobilier d'entreprise privée, peut être un des éléments qui peut contribuer à l'intérêt général dans la mesure où elle ne s'oppose pas directement à un autre élément d'intérêt général « plus fort ». L'organisation territoriale étant ce qu'elle est, il est certain que Paris manque de bureaux modernes de nouvelle génération (à loyer « prime »), ce qui justifie à mon sens l'intérêt de la Ville. D'autre part contrairement aux idées avancées, le taux de vacance est très faible *(en 2011, < 5% à Paris : source Jones Lang Lasalle : Bilan et Perspectives 2012)*

5- <u>liaison urbaine entre Paris et les Communes limitrophes</u> et 6- <u>requalification de l'avenue E. Renan et l'ouverture de l'immeuble sur l'extérieur</u>

Je considère que ces 2 éléments sont très liés et que dans le cadre de la rénovation du Parc, ils peuvent contribuer à l'intérêt général mais les commerces ne peuvent, à mon sens, être qualifiés de commerce de proximité pour les habitants du quartier.

7- <u>la création d'un jardin public</u>

Elément d'intérêt général mais d'importance faible du fait de son positionnement avec un inconvénient majeur : amputation de 4900 m² du Parc des Expositions côté Hall 1.

<u>Conclusion</u> : tous les éléments n'ont pas le même poids, le commissaire enquêteur considère que les éléments 1 et 4 sont déterminants et qu'en terme de bilan avantages / inconvénients, l'intérêt général n'est pas démontré à ce jour, son établissement nécessitant des expertises complémentaires.

*
* *

En conséquence, après :

- l'étude et l'analyse du dossier d'enquête ainsi que tous les compléments fournis par la Ville pendant et après l'enquête,

- avoir effectué 5 visites sur les lieux (y compris pendant 2 salons utilisateurs du Hall 1),

- avoir écouté le public au cours de 5 permanences,

- avoir rencontré et/ou écouter des élus du 15ième, de la Mairie centrale, de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux,

- avoir examiné et analysé les 277 observations (contributions et courriers) enregistrées sur les 10 registres de l'enquête (dont une pétition de plus de 1000 signatures), le mémoire en réponse de la Ville de Paris, les dossiers de concertations formelle et informelle ainsi que divers documents ne faisant pas partie de l'enquête mais en rapport avec l'évolution du Parc des Expositions ***(pièce 13 : synthèse du rapport KPMG),***

- avoir examiné et analyser l'ensemble des réponses de la Ville aux questions complémentaires que je lui ai posées,

- avoir auditionné après l'enquête, la Ville, Viparis, la RATP et interrogé par courriels les principaux utilisateurs du Hall 1.

<u>Sur la forme et la procédure de l'enquête considérant :</u>

- qu'une concertation, très au delà des strictes obligations réglementaires a été faite par la Ville, dans l'esprit de l'article L300-2 du code de l'urbanisme,

- que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur les panneaux administratifs de la Ville,

- que cet affichage a été vérifié à trois reprises au cours de l'enquête,

- que le dossier soumis à l'enquête était, conforme à la réglementation en vigueur, suffisamment complet et comportait toutes les informations nécessaires pour la bonne compréhension des modifications proposées du PLU, avec en particulier un chapitre sur l'évaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement,

- que les 5 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

Sur le fond de l'enquête :

Considérant les 277 observations (contributions et courriers) portées sur les 10 registres d'enquête,

Considérant qu'il émane de ces observations une remise en cause fondamentale du projet lié à la révision ainsi qu'un désaccord profond sur les incidences du projet (81,6 % défavorables – 13, 4 % favorables – 5 % non positionnées),

Considérant une pétition déposée par une Association représentant plus de 1000 signatures, défavorable au projet,

Considérant la position de 5 Associations, défavorables au projet,

Considérant que le dossier soumis comporte quelques points mineurs qui ont pu entraîner un trouble pour le public par l'utilisation d'expression avec des sens différents (projet/opération, secteur) sans altérer son jugement sur le fond,

Considérant que l'avis des personnes publiques responsables de la politique des transports n'apporte pas de réponse sur la desserte dans de bonnes conditions du site,

Considérant que les incidences sur les transports et la circulation ne sont pas clairement établies,

Considérants que les incidences sur les ombres portées ne sont pas clairement établies pour les immeubles du Boulevard Victor,

Considérant que l'évaluation des incidences de la révision simplifiée sur l'environnement est, à ce niveau de définition, plutôt défavorable,

Considérant que l'intérêt général du projet est contesté par une forte majorité des observations, qu'un programme de bureaux de nouvelle génération peut présenter un intérêt pour la Ville, de même que la création d'un espace vert de proximité mais que ces programmes ne sauraient se réaliser en fragilisant le parc des expositions,

Considérant que pour une opération de ce type, on ne peut s'en tenir à l'appréciation du seul gestionnaire du Parc, par ailleurs gestionnaire d'autres parcs où la Ville n'a pas d'intérêt,

Considérant que l'avis des organisateurs des Salons, utilisateurs du Hall 1, et non partie prenante au projet par l'intermédiaire de leurs actionnaires, n'est pas sans importance,

Considérant que l'absolue nécessité de « préserver la force du positionnement concurrentiel du site », par une modernisation indispensable, audacieuse et ambitieuse, impose de différer tout engagement sur une amputation de ses surfaces et de préserver la possibilité (côté Hall 1) d'installation éventuelle de panneaux solaires, de végétalisation de la toiture, ….., et ainsi d'attendre les propositions qui résulteront du lancement de la mise en concurrence du contrat d'occupation (délibération DF 2011 49 – 2011 DU 217),

Considérant que le minimum de consensus, nécessaire pour un projet de ce type, n'est pas atteint à ce stade,

Considérant qu'une décision favorable sur ce type d'opération qui engage l'avenir sur le très long terme, dans un secteur qualifié de stratégique par le PADD, ne peut être prise que dans le cadre d'une réflexion globale en particulier sur le Parc des Expositions mais aussi en prenant en compte les projets qui ont été adoptés avant

celui-ci, comme l'opération Balard pour les incidences en matière de transport et de circulation, ainsi que les projets prévisibles à moyen terme, sur Paris Sud Ouest / Issy Nord,

Considérant que la volumétrie du projet Triangle, composante de l'opération Triangle, ne peut être modifiée de façon substantielle,

Qu'il en résulte que la révision proposée, dont l'unique objectif est permettre la réalisation de l'opération Triangle, ne peut se réaliser sans qu'un certain nombre d'éléments n'aient été précisés.

Le Commissaire enquêteur conclut en émettant un

AVIS FAVORABLE SOUS LES RESERVES ET LA RECOMMANDATION SUIVANTES

à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme de Paris - Secteur de la Porte de Versailles (Opération Triangle).

Réserve 1 : que la Ville de Paris obtienne, avant approbation de la révision simplifiée du PLU, un consensus des diverses parties prenantes à l'exploitation du Parc des expositions (gestionnaires et organisateurs de salons les plus emblématiques) démontrant que le projet préserve la force du positionnement concurrentiel du site, en particulier au niveau européen.

Réserve 2 : que la réflexion globale sur le secteur sud-ouest montre, avant l'approbation de la révision simplifiée, l'acceptabilité du cumul de projets (Balard, et à moyen terme Paris Sud Ouest / Issy Nord) en matière de transports et de circulation ;

Réserve 3 : que les études soient poursuivies pour apporter des réponses sur les impacts jugés négatifs du projet sur l'environnement, et notamment les incidences des ombres portées sur les immeubles du boulevard Victor, dans le cadre de l'étude d'impact liée au permis de construire.

L'avis est réputé défavorable tant que les réserves n'ont pas été levées.

Recommandation unique : que la Ville clarifie, dans le rapport de présentation, les notions de projet, opération et secteur.

La recommandation correspond à une préconisation vivement souhaitée.

Paris, le 23 mars 2012

Michel Lemasson
Le commissaire enquêteur

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1 : Relevé de conclusions de la réunion du commissaire enquêteur et des représentants de la Ville de Paris du 27 octobre 2011

Annexe 2 : Modifications apportées au règlement – Tome 1

Annexe 3 : Modifications apportées au règlement Tome 2

Annexe 4 : Projet Triangle – relevé de décision du 31 août 2011, « Insertion de la tour dans le grand paysage »

Annexe 5 : Immeuble Triangle à Paris 15ième : les modalités financières du bail (Auteur Ville de Paris)

Annexe 6 : Eléments complémentaires Hôtel et Triangle – 29 février 2012 (Auteur SCI Tour Triangle)

Annexe 7 : Etude du CSTB sur les ombres portées (annexe thème 4)

Annexe 8 : Courrier du Comité d'organisation des Salons Internationaux de l'Automobile

MAIRIE DE PARIS DIRECTION DE L'URBANISME

Annexe 1

Opération Triangle – révision simplifiée du PLU

Réunion du 27 octobre 2011

Participants :

Michel LEMASSON, Commissaire enquêteur

Jean-François HERVE, Commissaire enquêteur suppléant

Elisabeth BORNE, Directrice de l'urbanisme

Denis PETEL, DU, Directeur adjoint

François HOTE, DU, Adjoint à la Sous-Directrice de l'aménagement (SDA)

Claire BARBUT, DU/SDA, chef du bureau des affaires juridiques

Christophe TEBOUL, DU/SDA, Chef de projets urbains

Relevé de conclusions

Rappel du contexte

Madame BORNE rappelle le contexte de cette révision simplifiée du PLU qui s'inscrit dans le cadre d'une réflexion sur les hauteurs à Paris. Depuis le POS de 1977, le plafond des hauteurs est limité à 37 mètres à Paris. La délibération de 2008 sur le nouveau paysage urbain sur la couronne de Paris mentionne six sites pour lesquels un déplafonnement des hauteurs est envisagé. Sur ces sites, les immeubles de logement pourraient atteindre 50 mètres de haut, et les immeubles de bureaux 180 mètres. La Porte de Versailles est mentionnée comme pouvant accueillir un immeuble de grande hauteur à vocation économique.

Monsieur Teboul présente à travers un document Powerpoint, qui est remis à M. Lemasson, les principales caractéristiques du projet, les motifs d'intérêt général qui justifient la révision simplifiée du PLU ainsi que le contenu de la révision du PLU à travers les présentations. Un deuxième document est montré présentant les insertions du bâtiment dans le grand paysage urbain.

Au cours de l'échange, plusieurs éléments sont évoqués afin de compléter l'information et la connaissance du projet.

Les points suivants ont été précisés en réponse aux questions du commissaire enquêteur :

- la réalisation d'un hôtel sur le site a été écartée pour des raisons techniques mais reste possible au regard du PLU lorsqu'il sera révisé. Il est par ailleurs envisagé de prévoir la possibilité de réaliser un hôtel sur l'emprise actuelle du parc des expositions lorsque la nouvelle procédure de mise en concurrence pour le contrat d'exploitation sera lancée.

- le passage du jardin de la zone UG vers la zone UV lorsque celui-ci sera réalisé nécessitera une modification du PLU.

- Le square Sarabezolles mentionné à la page 13 du rapport de présentation est situé au Nord du site de la Corne Ouest du terrain du ministère de la Défense

- L'équipement de petite enfance envisagé est une crèche et le projet d'équipement collectif n'est pas encore arrêté par le maître d'ouvrage. Sa vocation pourrait être culturelle ou événementielle.

- la limite de fait d'une voie désigne la limite d'une voie lorsque celle-ci n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'alignement.

- L'article L121-10 du code de l'urbanisme prévoit une évaluation environnementale pour certains documents d'urbanisme. Toutefois, l'article R121-16 exclut du champ d'application de l'évaluation environnementale les révisions simplifiées de PLU. L'article R.121-16 prévoit deux exceptions à cette exclusion mais l'opération Triangle n'est pas concernée par ces exceptions.

- Une étude de sécurité publique sera jointe au dossier de demande de permis de construire.

- Le chantier durera environ 30 mois et la démolition partielle du Hall 1 sera phasée sur deux étés consécutifs pour maintenir l'activité du Parc des expositions.

- En fin d'enquête, le commissaire enquêteur pourra soumettre ses observations par regroupement thématique à la Ville Paris avec le souhait que celle-ci rédige un mémoire en réponse aux questions posées (échange par courrier électronique pour ne pas allonger les délais).

Les points suivants seront ajoutés/modifiés dans le dossier d'enquête :

- Page 5 de la notice : « RDV » sera remplacé par « rez-de-chaussée »

- Page 14 du rapport de présentation : le texte relatif à l'aménagement du jardin accompagnant le projet d'immeuble sera revu afin de préciser la relation entre ces deux composantes de l'opération Triangle.

- la partie du Hall 1 affectée par le projet Triangle est d'une superficie d'environ 6000 m².

- le projet n'a pas d'incidences sur les fuseaux de protection relevant du PLU

- le rapport de présentation doit renvoyer aux définitions contenues dans le PLU pour les termes marqués d'un astérisque.

Seront transmis au commissaire enquêteur et à son suppléant :

- le plan hôtelier de Paris
- la délibération 2008 DU 142 relative au lancement d'un processus d'études, de débat et de concertation portant sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne.

- la délibération portant sur la rénovation du Parc des Expositions et la mise en concurrence anticipée du contrat d'exploitation.
- Une liste émanant des bailleurs sociaux de projets de reconversion d'immeubles de bureaux en logements.
- Des fiches thématiques sur le plan climat et les aspects développement durable du projet (normes HQE, label BREEAM,).
- Une liste des coordonnées des acteurs du projet
- Le compte rendu de la réunion avec Jean-Marc Blanchecotte sur les aspects paysage
- Les formalités de publicité règlementaire ayant annoncé l'enquête publique

Autres points :

- Une visite du site de la Porte de Versailles sera organisée la semaine du 07 novembre.

- Un rendez-vous de signature et paraphe des dossiers et registres d'enquête publique est prévu le mardi 15 novembre à la Direction de l'Urbanisme à 10h. Un avis de réunion confirmera le rendez-vous.

- Une visite de la mairie du 15ème sera également organisée préalablement à l'enquête publique.

Annexe 2

Rq : Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition dans les dispositions générales § VIII.

Article UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux Voies*   A l'article *UG.6.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs*, il est inséré le § suivant :
Secteur Porte de Versailles   Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :   Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie*.   Toutefois :   - des retraits sont admis en étage. Ils ont vocation à animer les façades en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§5) relatives à l'aspect des constructions,   - un retrait d'au moins 6 mètres est exigé en bordure de l'esplanade Nord indiquée comme voie* aux documents graphiques à l'entrée du Parc des expositions,   - les sous-sols des constructions peuvent être implantés sous les voies*. Les ouvrages d'accès aux sous-sols sont admis sur l'esplanade Sud indiquée comme voie* aux documents graphiques en vis-à-vis du boulevard périphérique.
UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs   A l'article *UG.10.1.1° - Terrains concernés par une prescription de Hauteur maximale des constructions* (H.M.C.)*, il est inséré le § suivant :
Dispositions particulières applicables au secteur Porte de Versailles :   Les dispositions précédentes applicables aux emprises soumises à une prescription de Hauteur maximale des constructions sont remplacées par les dispositions suivantes :   - les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la cote indiquée sur les documents graphiques, mesurée à partir du plan horizontal de cote ronde situé à l'angle de l'avenue Ernest Renan et de l'esplanade Nord indiquée comme voie* aux documents graphiques à l'entrée du Parc des expositions. Ce plan horizontal se substitue à la surface de nivellement de l'îlot.   - cette cote se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs*.
Article UG.10.2 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie   A l'article *UG.10.2.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs*, il est inséré le § suivant :
Secteur Porte de Versailles   Le gabarit-enveloppe en bordure de voie s'applique dans toute la profondeur du terrain. Il est défini par les dispositions suivantes :   - Avenue Ernest Renan et tronçon de voie à créer indiquée aux documents graphiques : le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale limitée par une horizontale située au niveau de la Hauteur maximale des constructions indiquée aux documents graphiques.   - Esplanades Nord et Sud indiquées comme voies* aux documents graphiques à l'entrée du Parc des expositions et en vis-à-vis du boulevard périphérique : le gabarit-enveloppe, tracé dans un plan vertical parallèle à l'alignement de

l'avenue Ernest Renan, se compose :

a - d'une verticale de hauteur H égale à 15 mètres en vis-à-vis de l'esplanade Nord et à 20 mètres en vis-à-vis de l'esplanade Sud,

b - d'une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située au niveau de la Hauteur maximale des constructions indiquée aux documents graphiques.

(Voir figure 20.2)

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur la surface de nivellement de l'îlot* :

- à l'alignement de l'avenue Ernest Renan,
- à la limite de fait de la voie à créer
- à la limite de fait des esplanades.

Les dispositions de l'article U.G.10.2.3 ne s'appliquent pas.

Article UG.11.1 - Dispositions générales

A l'article *UG.11.1.3 - 5°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs*, il est inséré le § suivant :

Secteur Porte de Versailles

Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche architecturale afin de signaler le site de la Porte de Versailles dans le paysage général.

FIGURES

Il est inséré la figure 20.2 suivante :

figure 20.2

Annexe 3

Modifications apportées à l'annexe I - Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans le tableau *1 – Secteurs soumis à des dispositions particulières, non inclus dans une orientation d'aménagement*, la ligne suivante est insérée :

Ardt		Articles énonçant des dispositions particulières	Situation vis-à-vis de l'article UG.14
15e	Porte de Versailles	UG.6.3, UG.10.1-1° UG.10.2.4, UG.11.1.3-5°	Non soumis au COS

Modifications apportées à l'annexe IV - Périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Les lignes suivantes sont insérées au tableau :

Ardt	Indicatif	Destination	Localisation	
			Plan-che	Situation du périmètre
15e	P15-16	- Espace vert public	C11	Emprise limitrophe au boulevard Victor située entre la place de la Porte de Versailles et la rue de la Porte d'Issy
	P15-17	- Equipement d'intérêt collectif - Equipement de petite enfance	C11	2 à 16 avenue Ernest Renan

Annexe 4

MAIRIE DE PARIS DIRECTION DE L'URBANISME

PROJET TRIANGLE – relevé de décision

Insertion de la tour dans le grand paysage
Le 31 août 2011, à la direction de l'urbanisme

Participants

Jean-Marc BLANCHECOTTE	SDAP de Paris
Serge COLAS	*i.e.*
Caroline PROSPERO	DRIEA/UT75
Marine JESTIN	Viparis
Renaud HAMAIDE	*i.e.*
François AGACHE	Unibail-Rodamco
Vincent JEAN-PIERRE	*i.e.*
Raymond GAËTAN	Herzog et de Meuron
Heiner BABON	Valode et Pistre
Dominique ALBA	APUR
Elisabeth BORNE	DU
Denis CAILLET	DU/SDPCPR
Françoise SOUCHAY	/SDA
François HOTE	*i.e.*
Christophe TEBOUL	*i.e.*

***

Relevé de décision

La présente réunion permet d'échanger sur le projet Triangle dans la perspective de la réunion avec les personnes publiques associées prévue mi-octobre dans le cadre de l'examen du dossier d'enquête de la révision simplifiée du PLU. L'agence Herzog et de Meuron présente le projet Triangle, ainsi que plusieurs vues de son insertion dans le grand paysage parisien.

Le SDAP a exprimé son intérêt pour le projet. Il a rappelé qu'il n'était pas opposé par principe à la construction d'immeubles de grande hauteur dans Paris mais attire l'attention des architectes sur plusieurs points quant à l'importance du traitement de l'enveloppe (brillance, couleur, transparence..) de ces constructions pour leur bonne insertion dans le paysage.

Il a notamment souligné la nécessité de bien maîtriser les effets liés aux reflets des matériaux verriers (effets de dégradés verticaux selon la hauteur).

Des vues prises depuis les communes limitrophes offrant des perspectives sur Paris sont intéressantes et renforcent le dialogue avec les communes voisines sur les constructions de tours programmées en dehors de Paris et leur impact sur les perspectives parisiennes.

L'agence Herzog et de Meuron précise que plusieurs vues du dossier présenté datent de 2009 et devront être mises à jour pour refléter les dernières évolutions du projet.

Trois nouvelles vues proches sont évoquées pour apprécier l'impact du projet sur les monuments historiques situés au voisinage :

- depuis le boulevard Martial Valin, à proximité du siège de France Télévision, et permettant de mettre en relation le bâtiment d'Auguste Perret et la tour Triangle.

Cette vue montrera la face triangulaire du bâtiment, et offrira donc une nouvelle facette complémentaire des vues actuelles depuis la rue de Vaugirard ou la station Corentin Centon qui montrent le bâtiment selon sa silhouette la plus fine.

- depuis le lycée Michelet, afin d'avoir un point de vue depuis Vanves et compte tenu de la topographie du site.

- depuis le site de la manufacture de tabacs à Issy les Moulineaux.

Des simulations montrant l'impact du projet sur le grand paysage devront être réalisées depuis les endroits suivants :

- Rue Royale
- Berges de la Seine
- Jardin du Luxembourg en face du Sénat
- Esplanade du Trocadéro,
- En bas des marches du Trocadéro, au niveau du bassin
- Esplanade des invalides
- Parvis de l'église du Sacré cœur à Montmartre
- Mont Valérien
- Terrasses de Meudon

Plusieurs vues « ballon » prises d'un point haut et montrant les toits parisiens ont déjà été réalisées et pourront compléter le dossier.

Annexe 5

Les modalités financières du bail

La vente du terrain d'assiette de la Tour Triangle a été écartée compte tenu de l'importance de l'investissement initial chiffré à plus de 530 M€ (3 500 € le m^2 HO pour le seul coût de construction supérieur de 75% au coût de construction moyen) qui aurait diminué de façon considérable le prix de cession (la charge foncière résiduelle aurait été dès lors inférieure à 1 000 € le m^2 HO). L'expertise privée montre en effet que la charge foncière espérée de la vente de l'emprise dans le contexte immobilier de l'opération au regard des travaux à réaliser aurait été très faible (74 M€ environ soit 800 € le m^2 HO) et conduisait donc à écarter toute vente au profit d'un bail de longue durée (80 ans) qui préserve les intérêts de la Ville en lui permettant de garder la propriété du terrain.

Par ailleurs, le loyer versé par le preneur se compose notamment d'une part fixe et d'une part variable. Ce mécanisme permet ainsi à la Ville de conclure un accord dans une conjoncture immobilière de bureaux délicate où le preneur aurait conditionné son accord sur un montant forfaitisé à un taux de capitalisation intégrant une forte prime de risque et d'être intéressée aux performances locatives futures dans le cadre d'une augmentation des loyers de bureaux.

I. les redevances

La charge financière, qui incombe au preneur pendant toute la durée du bail fixée à 80 ans, se compose de trois parties :

a) La redevance initiale

Fixée à 8 M€, elle correspond à la participation de la SCI Tour Triangle aux travaux d'extraction et aux dépenses liées à la libération de l'emprise d'environ 7 600 m^2 qui sert de terrain d'assiette à la Tour Triangle. Ce montant comprend tout à la fois le coût des travaux de libération de la parcelle et les différents préjudices résultants de l'opération et supportés par le délégataire.

b) La redevance fixe

Cette redevance est fixée à 2 M € et sera due à compter, soit de l'achèvement de la Tour Triangle, soit de l'expiration du 36ème mois suivant la signature du bail à construction. Des avances sur cette redevance d'un montant de 500 000 € seront effectuées annuellement par la SCI Tour Triangle entre la signature du bail et la date d'exigibilité de la part fixe.

c) La redevance variable

Cette redevance est due à compter de la livraison de la Tour et est calculée en fonction des recettes du preneur au-delà d'un seuil de déclenchement de 36, 750 M€. Ce seuil de déclenchement est bien entendu basé sur la fourchette basse des valeurs locatives pratiquées pour les immeubles récents du secteur (valeur locative pour les bureaux de 450 €/m^2). La Ville est ainsi intéressée à hauteur de 30% du différentiel entre les loyers nets effectivement perçus par le preneur et cette somme. Ce pourcentage est communément pratiqué pour des opérations en blanc « à risque ».

d) La révision et le plafonnement des redevances fixe et variable

Les redevances fixe et variable, en valeur janvier 2010, seront indexées, dans un premier temps sur l'indice INSEE du coût de la construction, puis dans un second temps, sur l'indice pour les loyers des activités tertiaires (ILAT), dès son entrée en vigueur.

Le montant total des redevances fixe et variable est plafonné à 6,365 M€. Ce plafond, qui est la contrepartie du plancher bas fixé par la Ville, est également indexé de la même manière que les redevances mais son indexation est limitée à 50% de l'évolution de l'indice de référence et uniquement à la hausse.

II. Les valeurs

a) L'appréciation de la valeur locative

Par avis du 18 février 2011, France Domaine a considéré que le dispositif mis en place dans le bail à construction se décomposant d'une partie fixe et d'une partie variable ne peut qu'être approuvé et procède d'une approche raisonnable et prudentielle au regard des perspectives économiques, préservant ainsi les intérêts de la Ville. Le lien établi entre le loyer du bail, dans sa partie variable, et les performances locatives de l'immeuble a reçu son adhésion.

Les services fonciers estiment ainsi que le seuil de déclenchement de la redevance permet non seulement sans difficulté d'obtenir le prix minimal de 2,5 M€ mais aussi d'espérer obtenir le prix optimal de 3,2 M€ en conjoncture économique favorable.

Afin de déterminer une valeur locative cohérente avec le projet et l'état du marché locatif, la Ville a par ailleurs mandaté un cabinet d'expertise indépendant. Le cabinet a estimé la charge foncière admissible à 74 M€ et évalué à 525 €/m^2 la valeur locative des bureaux, ceux-ci constituant la très grande majorité des recettes. Sur cette base, l'expert déduit, ensuite, que le montant des redevances fixe et variable devrait dans le contexte immobilier actuel osciller entre 2,2 M€ et 2,5 M€.

b) La part variable et son fonctionnement

Afin de disposer d'une redevance intégrant une évolution des loyers réels pour un bail de longue durée, le mécanisme financier du protocole prévoit une redevance fixe de 2 M€ et une redevance variable correspondant à 30% de la différence entre le loyer économique total et le seuil de déclenchement de 36,750 M€, et a été établi en prenant en compte un loyer de 450 €/m^2 pour les 80 190 m^2 de bureaux, soit une valeur locative basse pour l'emplacement et la qualité d'un immeuble comme le projet Triangle.

France Domaine estime que le seuil de déclenchement de la part variable sera atteint avec un loyer économique de bureaux de 447 €/m^2, ce qui est sans difficulté envisageable dès 2011 au regard des perspectives économiques.

Par ailleurs, le plafonnement des redevances de 6,365 M€ n'est pas de nature à empêcher la Ville de percevoir les recettes souhaitables, puisqu'il équivaut à un loyer économique de 638,50 €/m^2, valeur qui n'a été atteint à Paris que dans les quartiers les plus renommés et dans les années fastes.

Ce plafond même indexé à la moitié de l'indexation de la part fixe du loyer ne sera pas atteint par le montant total des redevances, ainsi que l'a souligné France Domaine. En effet, il serait atteint lorsque le loyer facial des bureaux dépassera 725 €/m^2. Toutefois, cette limitation haute est considérée par France Domaine comme étant une hypothèse tout à fait théorique au regard de l'évolution des loyers depuis 15 ans qui sont rarement supérieurs à 750 €/m^2 (hors Quartier Central d'Affaire).

Le dispositif adopté ne pourrait trouver à s'appliquer sur la base d'une indexation moyenne et continue des loyers pendant toute la durée du bail que dans la dernière dizaine d'années de la convention mais les locataires utilisent en général les dispositions réglementaires pour revoir à la baisse les loyers lorsqu'ils augmentent par le seul jeu des indices. En outre, le contrat devra être nécessairement revu dans ses dispositions économiques d'ici là pour prendre en compte les évolutions constructives ou réglementaires nécessaires au fonctionnement d'un tel ensemble immobilier.

Annexe 6

Eléments complémentaires Hôtel et Triangle – 29 février 2012 :

(Auteur : SCI TOUR TRIANGLE)

(i) Hôtel et Triangle : une incompatibilité d'image
(ii) hôtel et Triangle : une incompatibilité architecturale
(iii) la mixité d'usage : un frein à la capacité d'évolution dans le temps

(i) Hôtel et Triangle : une incompatibilité d'image

En terme de positionnement, l'emplacement et la chalandise du Parc des Expositions de la Porte de Versailles (PDV) conduisent à privilégier une offre hôtelière de type 2 ou 3 étoiles. Les salons de PDV ayant un effet potentiel significatif sur les taux de remplissage des hôtels 4 étoiles de Paris sont en effet en nombre marginal (salon de l'automobile, Batimat, …), et ne permettent pas d'assurer l'activité nécessaire annuelle d'une telle offre hôtelière à proximité immédiate de PDV.

En termes d'image, l'implantation d'une enseigne hôtelière d'un standing 2 à 3 étoiles dans la tour et son besoin de visibilité commerciale (enseigne) ne sont pas cohérents avec l'enjeu de rayonnement et de modernité (symbole du dynamisme et du renouveau du Parc), que devra porter le projet Triangle.

Le Méridien devenu Pullman Montparnasse

(ii) Hôtel et Triangle : une incompatibilité architecturale

La conception architecturale du projet Triangle n'est pas adaptée aux enjeux propres à l'activité d'un hôtel 2 ou 3 étoiles. En effet, ce type d'établissement est aménagé sur le principe d'un module de base (trame de façade et de structure) dupliqué en fonction du nombre de chambres (simples ou doubles) du programme hôtelier.

La régularité de ce module et les enjeux de rationalité et d'efficacité du plan d'étage pour atteindre un rendement de surface assurant l'équilibre économique de l'opération hôtelière ne s'accordent pas avec un bâtiment comme Triangle. En effet, la forme de son enveloppe avec ses nombreux retraits en façade et ses profondeurs variables d'étage en étage issues de la façade en dévers de Triangle est issue du choix d'Herzog et de Meuron de privilégier une logique d'insertion urbaine, et cadrerait difficilement avec une simple logique d'accumulation rationnelle d'un module de chambre donné. Cette configuration est adaptée à des enjeux de flexibilité de plateaux de bureaux, et permet d'organiser des espaces de travail variés correspondant aux attentes des entreprises ; elle ne répond aucunement aux enjeux d'une activité standardisée telle que celle d'un hôtel 2 ou 3 étoiles.

(iii) la mixité d'usage : un frein à la capacité d'évolution dans le temps

Aujourd'hui, un certain nombre de tours pâtissent d'une image vieillissante (tour Montparnasse, Pullman Montparnasse, Pullman Rive Gauche, tour Crayon à Lyon, tour Boucry).

La tour Boucry (Paris XVIIIème)

C'est clairement la conséquence de situations de blocage grevant les possibilités d'évolutions d'usage, de fonctionnalité ou de programmes ambitieux de rénovation. Ces situations sont elles-mêmes le résultat d'une multiplicité de propriétaires et/ou d'une mixité d'usages.

La multiplicité de propriétaires :

On peut citer la tour Montparnasse et la tour Défense 2000 qui regroupent nombre de propriétaires, ce qui ralentit considérablement, voire rend quasiment impossible tout processus de rénovation dont ces tours auraient indéniablement besoin. Le groupe Unibail-Rodamco a d'ailleurs cédé pour cette raison ses lots de copropriété dans la tour Montparnasse (3 étages) et ainsi renoncé à participer à tout projet de restructuration/rénovation de la tour.

La tour Défense 2000 (La Défense)

La mixité d'usages :

On peut citer les tours Eve à la Défense et Boucry à Paris 18ème qui regroupent logements et bureaux et qui soulèvent les mêmes besoins évidents d'évolution et de modernisation. A chaque usage sont associés un modèle économique et des enjeux de modernisations propres. Dans le logement, les évolutions se cantonnent à des programmes de rénovation légère. Dans les hôtels, les usages sont plus intensifs et il s'agira soit de campagnes de rénovations légères et partielles (chambres) ou des rénovations légères mais globales pour permettre un changement de positionnement ou assurer un maintien de standing. On peut ainsi constater, que quels que soient les cas évoqués, pour ces usages, les périodes de récurrence de ces programmes de modernisation varient entre 10 et 20 ans.

La Tour Ève (La Défense)

Par contre, dès lors qu'il s'agit de lancer un programme de restructuration lourde, visant notamment à remettre au niveau les performances environnementales d'un immeuble, les modèles économiques de ces activités ne permettent clairement pas d'assurer les investissements requis. Ainsi, pour les immeubles intégralement occupés par l'activité d'hôtel, quel que soit le nombre de propriétaires, on peut constater que les exploitants et gestionnaires peinent à trouver les capacités de réinvestir massivement pour développer des programmes de rénovation globale, ambitieuse et permettant d'assurer la revalorisation d'image et de confort qu'ils mériteraient. Pour exemple, le Pullman Montparnasse n'a pas connu de réelle campagne de remise à niveau en termes de standing, après 40 ans d'existence, et le Concorde Lafayette (historiquement Palace 4 étoiles) est dans une situation similaire. Le Pullman rive gauche doit fermer prochainement alors que les façades de l'immeuble n'ont fait l'objet que de ravalements et campagnes de nettoyage depuis 1974. Il est à noter que les capacités d'investissements dégagées par l'exploitation de ces hôtels seraient moindres encore pour des enseignes de catégorie inférieure (2 ou 3 étoiles) qui seraient installées dans des IGH.

La Tour de l'hôtel Pullman (Paris XV)

Pour les grands immeubles de bureaux, la problématique est tout autre : les enjeux d'adaptation aux modes de travail de l'époque et la concurrence accrue dans l'accueil des entreprises au sein de la métropole parisienne se traduisent par des programmes de modernisation radicale. Dans ce domaine, on peut citer l'évolution fondamentale, ces 15 à 20 dernières années, entre le bureau cloisonné et les bureaux partagés ou en espaces ouverts, qui a donné lieu à nombre de programmes de rénovation d'immeubles qui ont dû s'adapter à ces changements de comportement et d'organisation des entreprises.

Les exemples de succès en matière d'évolutivité sont souvent des immeubles appartenant à un propriétaire unique et où l'usage de bureaux est clairement déconnecté (structurellement, réglementairement, architecturalement) d'autres usages éventuels. La récente opération d'extension/rénovation ambitieuse de la tour First à la Défense en est une illustration réussie. On peut également citer l'opération de restructuration du CNIT, ensemble immobilier mixte mais où les activités commerces, bureaux, et congrès et expositions sont physiquement distinctes.

Pour Triangle, la volonté de créer un symbole fort, attractif, moderne et pérenne des atouts du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, en termes de dynamique économique, a conduit la Ville de Paris à non seulement mettre en place les dispositions contractuelles pour assurer une unicité de propriétaire pour une durée longue, mais aussi conférer à l'immeuble une configuration architecturale et programmatique lui permettant d'évoluer avec les enjeux de modernisation et de concurrence propres aux objectifs d'attractivité économique de la capitale.

Pour toutes ces raisons, tout développement d'infrastructure hôtelière au sein de Triangle nous paraît condamné à l'échec, et il s'agit au contraire de privilégier une implantation hôtelière indépendante de la tour, et totalement adaptée à ses propres enjeux d'attractivité commerciale et de fonctionnalité.

Annexe 7

Etude du CSTB sur les ombres portées

Cumul de l'ombre de la tour du 21 novembre au 21 janvier

En durée moyenne journalière

Bâtiments à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Sols à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Cumul de l'ombre de la tour du 21 janvier au 21 février

Et du 21 octobre au 21 novembre

Bâtiments à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Sols à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Cumul de l'ombre de la tour du 21 février au 21 mars

Et du 21 septembre au 21 octobre

Bâtiments à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Sols à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Cumul de l'ombre de la tour du 21 mars au 21 avril

Et du 21 aout au 21 septembre

Bâtiments à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Sols à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Cumul de l'ombre de la tour du 21 avril au 21 mai

Et du 21 juillet au 21 aout

Bâtiments à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Sols à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Cumul de l'ombre de la tour du 21 mai au 21 juillet

Bâtiments à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Sols à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Cumul de l'ombre de la tour sur l'année entière

Bâtiments à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Sols à l'ombre pendant plus de 2 heures par jour en moyenne sur la période indiquée

Annexe 8

COMITÉ D'ORGANISATION DES

SALONS INTERNATIONAUX DE L'AUTOMOBILE

DU CYCLE, DU MOTOCYCLE ET DES SPORTS

TH.PC.3

Monsieur Michel LEMASSON
Commissaire Enquêteur
17 rue Houdard
75020 PARIS

Paris, le 22 février 2012

Monsieur,

Comme suite à votre email du 15 février et à notre entretien téléphonique, j'ai pris bonne note que le Tribunal Administratif de Paris vous avait désigné pour enquêter sur l'impact du projet de la Tour Triangle, Porte de Versailles. Je suis heureux que l'avis des principaux utilisateurs du pavillon 1 de la Porte de Versailles, au premier rang desquels figure le Mondial de l'Automobile, soit enfin recueilli.

Comme je vous l'ai indiqué au téléphone, le pavillon 1 est le seul bâtiment abritant plus de 50 000 m2 sous un seul toit en France, et il n'a pas d'équivalent dans le monde. C'est un peu le « vaisseau amiral » du Parc des expositions de la Porte de Versailles et tous les grands Salons rêvent de l'occuper.

A l'heure où la plupart des grands parcs concurrents dans le monde – en particulier en Asie – accroissent les surfaces qu'ils mettent à la disposition des organisateurs de Salons, le projet de la Tour Triangle, en supprimant plus de 6 000 m2 dans le pavillon 1, les pénalise lourdement.

Je vous rappelle que le Mondial de l'Automobile (anciennement Salon de l'Auto) a été créé en 1898, qu'il est installé Porte de Versailles depuis 1962 et que c'est aujourd'hui, avec une fréquentation moyenne de plus d'un million deux cent mille visiteurs, le plus important Salon au monde.

C'est une institution de notre pays, vitrine de notre industrie nationale, et les deux groupes français de constructeurs automobiles sont installés au cœur du pavillon 1, sous la grande nef, depuis plusieurs décennies, entourés par les grands groupes étrangers.

Au cas où le projet de la Tour Triangle verrait le jour, l'amputation du pavillon 1 remettrait en cause cette situation en créant un réel préjudice pour nos constructeurs nationaux qui ne seraient plus au cœur du dispositif du Salon.

ASSOCIATION LOI DE 1901 - DÉLÉGATION DES CHAMBRES SYNDICALES DES INDUSTRIES DE L'AUTOMOBILE, DU CYCLE ET DU MOTOCYCLE
39, AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT, F 75008 PARIS - TÉL. 01 56 88 22 40 - FAX 01 42 56 50 80

Par ailleurs, l'isolement accru de ce pavillon 1 déplacerait le centre du Salon en favorisant des pavillons plus petits, actuellement occupés par des constructeurs étrangers. Aucun de ces petits pavillons n'aurait d'ailleurs la capacité pour accueillir conjointement les deux groupes français.

Enfin, la construction d'une tour de bureaux à cet emplacement, outre les nuisances à subir à nouveau pour nos exposants et nos visiteurs pendant la durée du chantier – après celles occasionnées par les travaux des tramways T1 et T3 – aboutira, à terme, à un accroissement important du trafic autour du parc, rendant sa fréquentation de plus en plus difficile.

Et l'idée que cette tour, avec ce « geste architectural » particulier, serait un signal qui accroîtrait le nombre de visiteurs du parc, nous paraît très improbable, les visiteurs de nos manifestations n'étant attirés que par le contenu des halls et les présentations des exposants et non par l'environnement du parc.

En conclusion, les constructeurs français sont donc fortement opposés à ce projet et si cette tour devait voir le jour, nous souhaiterions que cela soit à un autre emplacement qui n'amputerait pas le pavillon 1 du parc des expositions de la Porte de Versailles.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Commissaire Général

Thierry HESSE

PJ : 1 (plan du pavillon 1 au Mondial de l'Automobile 2010)

2010
MONDIAL DE
L'AUTOMOBILE
PAVILLON 1