

Contribution à l'enquête publique relative à la modification du PLU secteur "Grand Parc" mars Avril 2013

L'enquête telle qu'elle est définie a le mérite d'être apparemment limitée par le secteur sur lequel elle porte et porte sur des modifications en texte très limitées 16 lignes comme les a décomptées et le précise le commissaire enquêteur.

Les conséquences potentielles n'en sont pas moins importantes.

Le principe même de la modification proposée est de nature dérogatoire.

Non de nature dérogatoire (si possible à la marge) sur les règles de construction pour satisfaire les besoins techniques ou architecturaux d'une construction ou d'un projet précis conforme dans sa destination à la vocation de la zone considérée, mais dérogatoire sur la nature des activités autorisées, qui plus est ayant pour ambition de permettre des activités soumises à COS (hôtel, commerce ..), sans dégager pour autant les surfaces au sol correspondantes.

A ce stade de définition du projet il s'agit ni plus ni moins que d'un tour de passe passe administratif pour créer du foncier virtuel sans contre-partie, au détriment des capacités libres d'utilisation de la zone UGSU pour le développement de l'activité du Parc des expositions.

La zone UGSU est attribuée au Parc pour assurer son activité et garantir son développement économique axé sur l'accueil en ville des grandes expositions.

Elle n'a pas pour vocation de se limiter à garantir la surface actuelle de hall d'exposition. Par nature la zone UGSU n'est pas soumise à COS. Il est tout à fait envisageable d'étendre la surface totale d'exposition offerte, notamment pour permettre au site de tenir son rang face aux autres sites européen et face à Villepinte qui accroît sa surface couverte dans les années récentes.

L'avenir du Parc et des grandes manifestations dans Paris (qui est un des objectifs clairs exprimé dans le PADD) dépend en particulier du fait que le parc des Expositions puisse continuer à offrir une surface d'exposition totale supérieure ou au moins concurrentielle de celle du Parc de Villepinte. Le croisement des courbes d'évolution des surfaces des deux Parcs au détriment de celui de la Porte de Versailles, constituerait un signe annonciateur pouvant remettre en cause l'attractivité de celui-ci.

Le fait d'avoir à rénover un certain nombre de halls, entraîne la perspective de travaux et donc l'indisponibilité temporaire de certaines surfaces, ainsi que la nécessité de disposer des surfaces autour pour les travaux.

De par son étendue le Parc des expositions constitue un équipement majeur, investissement lourd constitué de bâtiments indépendants dont l'évolution a vocation à être réalisée en permanence par tranches successives, comme viennent de l'être sur les 15 dernières années les Halls 5 et 4. La notion de rénovation globale suivie de dizaines d'années sans évolution ne correspond

pas à la dynamique de maintien en condition et d'adaptation permanente d'un tel équipement urbain.

A tout moment une réserve foncière est nécessaire pour préserver la capacité permanente d'adaptation du site aux nouveaux besoins et permettre de nouvelles constructions plus adaptées sans subir les coûts exorbitants de construction, conséquences des contraintes d'un bâti existant à préserver.

Assurer la pérennité du Parc des expositions, ce n'est pas consacrer ses surfaces à d'autres activités de diversification même connexes, qu'elles soient ou non jugées rentables à l'heure actuelle par l'exploitant actuel qui en a la pratique par ailleurs, ou y construire des bâtiments à l'activité sans lien dans l'espoir de gains financiers futurs, alors que **la surface manque pour exercer correctement l'activité actuelle** comme le montre l'usage avéré de surfaces de logistique déportées sur l'héliport de Paris assez proche (cf rapport page 4) :

"ainsi que de l'Héliport de Paris-Issy dont une aire de stationnement est utilisée pour les besoins de la logistique du Parc des expositions"

De par sa présence en centre Ville Le Parc de la Porte de Versailles doit veiller particulièrement à limiter et diminuer les nuisances aux riverains en particulier de circulation lors des périodes de pointe de montage et démontage lors des grands salons et manifestations.

Depuis l'introduction des 2 lignes de tramway sur les voies publiques en bordure du Parc des expositions, des pratiques comme le stationnement ou la circulation bloquée de camion ou d'autocar en attente d'entrée, n'est plus sans conséquence pour des artères réduites à 2 voies de circulation comme elle pouvait le paraître sur des artères à 3 voies.

En conséquence comme l'y invite d'ailleurs les prescriptions générales du PLU pour les activités en zone UGSU, il en résulte un **besoin accru de surfaces logistiques et de voies d'accès**.

Pour toutes ces raisons le développement, voire seulement même le maintien de l'activité du Parc nécessite de lui réserver toutes les capacités d'adaptation sur l'intégralité de la surface.

Une zone de foires et salon, telle qu'est l'activité historique du site (et tel que le précise le classement en zone UGSU) est comme un marché ou une zone portuaire le lieu d'activités temporaires variables, nécessitant de grands espaces réaménageables et réaffectables.

Comme le commissaire enquêteur pourra le constater, lors des phases de concertation précédant l'autre enquête portant sur le Parc (opération Triangle), il avait été explicitement envisagé de développer de nouvelles zones logistiques et surtout proposé d'envisager un **accès direct à partir du périphérique**.

Ce type d'évolution portant sur une voie publique nécessite sans doute une

modification du PLU. Celle-ci n'ayant pas été proposée dans l'enquête susdite, portant essentiellement sur un immeuble de bureaux et les besoins de cette opération sans intérêt pour l'activité du Parc, l'on pouvait s'attendre à la voir apparaître à l'occasion de modifications éventuelles portant sur l'évolution ou la rénovation du Parc. Comme elle n'apparaît pas ici il conviendrait de s'enquérir auprès de la Ville si la présente enquête porte bien sur les modifications nécessaires à l'évolution du Parc telle qu'elle est envisagé, où s'il faut s'attendre à d'autres modifications partielles ultérieures. Si tel était le cas il est permis de s'interroger sur l'urgence des modifications objet de la présente enquête, portant sur une diversification d'activité, par rapport à celles éventuellement nécessitées par un projet global annoncé comme important et essentiel.

A l'heure actuelle sur la surface totale du Parc 35 ha (i.e. 350 000 m²) les 228 000 m² de surfaces d'expositions couvertes constituent un rapport d'occupation du sol déjà élevé compte tenu des zones de dégagement logistiques nécessaires à l'activité, des voies de circulation indispensables compte tenu de l'étendue et nécessairement internes, de la difficulté ou du coût de réaliser des bâtiments de plusieurs niveaux comme le Hall 7.

Il résulte de tout ceci que **le Parc des expositions dans son ensemble ne constitue pas une réserve foncière.**

Malgré le sentiment que certains peuvent éprouver en pleine ville à la vue de ce qui ressemble à des hangars anonymes pour certains bâtiments les plus anciens, ou les calculs rapides d'un COS apparent faible qui comme on l'a vu n'a pas de signification en la matière.

S'il s'agit de créer une oeuvre architecturale, un monument, une construction de type Grand Palais, qui a vocation de surface d'exposition tout en embellissant la ville s'impose lors d'une rénovation d'envergure.

L'introduction d'activité hôtelière, de congrès et de commerce sur le site, est proposée par la ville comme nécessaire au développement de l'activité du site, il conviendrait **que le commissaire enquêteur recueille directement auprès des professionnels concernés**, s'il ne l'ont pas déjà fait, leur avis explicite à ce sujet, notamment auprès des entités consultées par la Ville pour le contrat nouveau d'exploitation du Parc, qu'elles aient ou non répondues, les divers organisateurs de grands Salons (Mondial de l'Automobile, Foire de Paris, Agriculture, Batimat, Salon Nautique, salon de l'étudiant ..) en particulier ceux qui ne sont pas liés capitalistiquement à l'exploitant actuel de la concession (Viparis / Unibail), candidat au nouveau contrat.

Sur la notion de "Grand Parc" et "secteur Grand Parc" :

Dans le rapport même il est explicité page 3 que le grand Parc désigne l'îlot Est du Parc dans son ensemble sur les trois communes, l'appellation "secteur Grand Parc" pour l'enquête, limitée à la partie parisienne est donc abusive, voire trompeuse.

"Le "Grand Parc" occupe un îlot délimité au Nord par la place de la Porte de Versailles et le boulevard Lefebvre, à l'Ouest par l'avenue Ernest Renan, à l'Est par l'avenue de la Porte de la Plaine et la Place des Insurgés de Varsovie et au Sud par les rues du 4 septembre (Vanves et Issy les Moulineaux, Marcel Yol (Vanves) et du Moulin (Vanves))."

Plus loin cependant et dans le même document, à l'exposé des motifs de changement (page 17) apportées aux règles, le rédacteur, emporté sans doute dans sa vision redéfini le grand Parc comme sa partie parisienne.

Les conséquences de la modification proposée sur l'urbanisme sont importantes y compris de manière non explicite sur des points pour lesquels aucune modification n'est demandée.

La Hauteur du Bâti :

La limite en hauteur figurant au PLU de 37 m n'est pas modifiée, réglementairement rien n'est apparemment changé. Seulement les bâtiments actuels sont très en dessous de cette limite de 37 m. Pour des raisons techniques et économiques les bâtiments d'exposition sont de grande hauteur sur un niveau jusqu'à 26 m pour le Hall 1, mais plus rarement sur plusieurs niveaux et alors en nombre très limités De ce fait la hauteur totale sauf volonté architecturale manifeste n'atteint pas et de loin les 37 m.

Autoriser des bâtiments pour des activités d'une toute autre nature comme un hôtel ou des commerces, l'équilibre technique et économique est tout autre et l'atteinte de la hauteur de 37 m est quasi certaine d'autant plus qu'un certain souci de limitation de l'emprise au sol persiste.

Alors que pour la rénovation récente du Hall 5 un dialogue avec les riverains a permis de limiter les nuisances notamment visuelles, un compromis ayant pu être trouvé en l'absence de motivation absolue de l'exploitant pour la hauteur, il n'en serait pas de même dans le cas d'un hôtel.

En l'absence de toute présentation de projet toutes les hypothèses doivent être envisagées.

Une construction de 12 étages en bordure de l'avenue E.Renan en face de la Tour Triangle ne manquerait pas de créer un couloir aérodynamique débouchant sur la place de la Porte de Versailles avec les mêmes nuisances pour les piétons que celles rencontrées sur le Parvis de la Défense.

Aucune **étude aérodynamique** pertinente n'a été effectuée, en particulier s'il a pu y en avoir dans le cadre du projet de la Tour Triangle, le sujet ayant été soulevé dans les réunions de concertation dès 2008, celles-ci ne peuvent être pertinentes, n'ayant pas été réalisées avec de telles hypothèses mais vraisemblablement avec le bâti existant.

L'absence de définition du projet sur le secteur grand Parc ne saurait dégager le promoteur d'une telle étude préalable à la modification du PLU.

Un engagement vague hors PLU de ne pas construire de la sorte n'aurait aucune valeur en l'absence de présentation de projet, seule alors une réserve générale portant sur la limitation en hauteur des bâtiments bénéficiant de la dérogation d'activité à la hauteur actuelle des bâtiments existants serait susceptible d'y pallier.

Sur le plan respect des **règles de prospect** s'agissant de bâtiments à usage d'habitation (hôtel), le face à face le long de l'avenue E. Renan avec le projet de Tour Triangle rends ces projets incompatibles.

Il est en particulier impossible de se déterminer sur chacun de ces projets indépendamment l'un de l'autre.

Une construction emblématique en bordure de la place de la porte de Versailles devant le Hall 5, si elle n'est pas envisageable dans le cadre d'un Parc des expositions pour conserver l'aspect de Parvis, est tout à fait envisageable pour un hôtel, c'était d'ailleurs la première réponse des architectes Herzog et de Meuron à la mission qui leur avait été confiée en 2006 de bâtiments multiusages, congrès hôtel bureaux, telle que présentée dans la vidéo de présentation de septembre 2008, constitué d'une tour sur ce Parvis et d'un bâtiment le long du boulevard, devant le Hall 1.

Afin de rassurer les riverains il conviendrait d'exprimer une réserve de nature à ajouter une prescription sur la zone de dégagement de ce parvis.

Réserve : Afin de préserver le caractère monumental de l'accueil de manifestations de grande ampleur l'espace au sol devant le hall 5 (quart de disque de rayon tbd ou carré) devra rester dégagé au sol pour l'accueil du public et ne saurait être construit de bâtiments objet de la dérogation (hôtel, congrès, commerces).

Sur l'activité de congrès :

La dérogation portant sur l'activité de congrès mérite un examen approfondi Cette activité mérite-t-elle, nécessite-t-elle une dérogation ?

N'y a-t-il pas déjà une activité de congrès ?

En quoi cette activité serait-elle est elle distincte de l'activité de foires et expositions ?

Il est proposé dans la dérogation un centre de congrès, mais cette activité entre-t-elle dans les activités interdites ? à savoir habitation, hébergement hôtelier, commerce, artisanat ?

Comment justifier la nécessité de la modification du PLU pour réaliser des Congrès alors qu'il s'en tient déjà actuellement ? (43^{ème} Congrès International d'esthétique appliquée !)

En effet en ce moment (du 6 au 7 avril 2013) se tient au Parc des Expositions le [43^{ème} Congrès International d'esthétique appliquée](http://www.congres-esthetique-spa.com/) (http://www.congres-esthetique-spa.com/) au sein du Hall 5

rénové près de l'entrée du Parc et dans le secteur dit "Grand Parc", alors qu'aucune modification du PLU préalable n'a été effectuée ! Cela veut-il dire que l'exploitant actuel ne respecterait pas les contraintes de limitations d'activité, liées à la nature UGSU des îlots du Parc ?

ou que les activités de congrès professionnel entrent dans les activités autorisées comme les foires et salons.

Dans ce cas la modification du PLU proposée ne peut se justifier pour cette raison. D'autant que le dossier ne décrit aucunement la nature spécifique des activités dite de Congrès qui justifieraient une classification différente, et serait fondamentalement différente de celle effectuée dans un tel Congrès Professionnel International d'esthétique Appliquée, type même de l'activité évoquée pour le développement économique sur le site du Parc.

S'il s'agit d'une activité toute autre, salle de spectacle notamment, comme est utilisée pour assurer sa rentabilité la grande salle du Palais des Congrès de la Porte Maillot, il convient de s'interroger sur le caractère trompeur de la présentation, et sur l'opportunité de créer une nouvelle salle à proximité du Palais des Sports, qui s'il n'est pas dans le secteur d'enquête, ni dans le domaine du Parc des Expo, n'en est pas moins voisin, intégré, et aussi proche des mêmes moyens de transport en commun.

L'actionnaire actuel de la concession du Parc de la Porte de Versailles étant aussi celui du Palais de Congrès de la Porte Maillot et actionnaire du Palais des Sports. Cette circonstance permet de s'interroger sur les conséquences quant au maintien de l'activité sur ces deux sites ou leur réaffectation, et en cas de pérennité assurée ne peut justifier une meilleure attractivité de Paris par une mise en concurrence de l'offre.

Autoriser une **activité de congrès sur le site** c'est en l'absence d'assurance d'une progression très importante de la demande, - il s'agirait d'un doublement de capacité pour la Ville par rapport à la porte Maillot - le risque de fragilisation de l'activité de cet autre site, son risque d'être soumis à des tentatives de redéploiement vers d'autres activités, spectacles pour la grande salle, commerces pour les autres surfaces, bureaux pour l'hôtel comme l'hôtel Pullmann à Balard.

Ce risque est d'autant plus certain que l'exploitant des deux sites serait le même, ne perdant rien sur l'activité totale, et pouvant même orienter aisément le transfert d'activité par une politique de disponibilité ou tarifaire à sa main, sans aucun contrôle de la Ville.

Un même risque existe pour l'activité foires et expositions vis à vis du site de Villepinte, qui lui, n'est même pas sur la commune de Paris.

Un même risque existe pour l'activité spectacle, vis à vis du Palais des Sports, ouvrage de structure remarquable tout proche, protégé au PLU de Paris, dont l'actionnariat n'est déjà plus indépendant de celui de l'actuel exploitant du Parc et pour lequel un député de l'arrondissement préconise une rénovation de l'architecture.

Réserves : autoriser des activités de congrès à condition que cela ne se fasse pas au détriment de l'activité de congrès existant sur d'autres sites à Paris, en particulier à la Porte Maillot. Que l'activité soit limitée aux congrès, foires et expositions mais pas de spectacles (non liés) avec possibilité technique et obligation de reconversion du bâtiment en surface d'exposition ou destruction en cas d'abandon de l'activité de congrès.

Une telle réserve serait de nature à permettre de tester effectivement la validité des hypothèses économiques supposées pour cette activité, éventuellement par des constructions semi-permanentes qui n'hypothéqueraient pas les capacités d'évolution à long terme du Parc.

En revanche pour avoir assisté de nombreuses fois à des salons professionnels sur le site, il est pitoyable de constater à chaque fois les efforts incertains déployés par les organisateurs de salon pour créer des salles de conférence temporaires à l'acoustique et au confort douteux dans les halls d'expositions.

Il conviendrait sans nul doute de créer des salles de conférence permanentes de tailles modulables et raisonnables en connexion directe des halls d'exposition (plus que des hôtels) . Le visiteur doit pouvoir aisément assister à des conférences programmées tout au long de sa journée, entrecoupées de visites sur les stands. Le retour à l'hôtel ce n'est que pour le soir, après avoir visité Paris. Est-ce la un centre de congrès ? est- ce que cela nécessite une modification du PLU ?

Dans le cas où la réalisation d'un centre de congrès ne serait pas contraire à la vocation d'une zone UGSU, il conviendrait de retirer cette mention de la dérogation.

Sur les commerces :

Limiter l'activité commerciale à des activités d'animation le long de l'avenue Ernest Renan à des activités sous bail précaire. Ce type d'ajout d'activité sans lien a priori avec l'activité d'exposition du Parc peut présenter un intérêt pour les riverains et l'animation du quartier dans sa liaison avec Issy les Moulineaux, mais peut être réalisée dans ces conditions sans changer la nature UGSU de la zone voire si nécessaire avec une dérogation explicite plus ciblée que celle présentée.

L'exposé des motifs semble clair à ce sujet rappelant les dispositions existantes de l'article UGSU 2.2 actuel.

Un risque existe pour les commerces existants, de voir déplacée l'activité vers ces nouveaux locaux par de nouveaux intervenants au détriment des commerçants déjà installés et sans effet direct d'augmentation générale d'activité.

S'agissant des commerces il faut distinguer les commerces à créer en bordure du Parc, les commerces à créer à l'intérieur du Parc, les commerces existants à l'intérieur du Parc.

De plus l'activité de foire et salon recouvre à l'occasion de manifestations comme la Foire de Paris, le salon de l'agriculture notamment, d'innombrables activités commerciales diverses temporaires, de vente au détail de toutes nature y compris de restauration.

Les commerces de restauration existants, concédés à l'année, intégrés à l'activité d'exposition suffisent pour assurer à eux seuls et en complément des commerces extérieurs voisins, les besoins des manifestations moins importantes.

L'introduction d'autres commerces à l'intérieur du Parc ne se justifie pas, que

ce soit pour l'activité proprement dite des expositions, foires et salons ou pour l'animation des voies publiques en limite comme l'Avenue E. Renan.

Son introduction comme boutiques ou mini galerie commerciale intégrée à l'espace hôtelier envisagé n'a de sens que dans une perspective de rentabilité financière d'un promoteur porteur d'un tel projet (comme l'on constate l'évolution des espaces publics des gares) et ne peut se faire qu'au détriment d'une part des commerces existants de la ville, d'autre part des exposants eux-mêmes, lors de foires se prêtant à commercialisation directe.

Sur le programme Hôtelier :

Il ne peut se justifier comme activité nécessaire au développement des grandes manifestations.

Son dimensionnement est par trop insignifiant.

Même dans ce cas sa rentabilité sur l'année ne peut être assurée sans une activité tournée pour l'essentiel vers le tourisme général ou le voyage d'affaire, totalement étrangère à la destination du Parc.

Si une telle activité est souhaitable et rentable rien ne s'oppose à la construction ou l'aménagement de tels établissements à la proximité immédiate du Parc en zone COS. il en existe d'ailleurs déjà Hôtel Mercure Hôtel Vaugirard ... Il conviendrait **que le commissaire enquêteur recueille** directement auprès de ceux-ci, s'il ne se sont pas manifestés dans le cadre de l'enquête, leur avis sur le sujet, en matière de concurrence et de rentabilité notamment.

Sur le caractère marginal de la modification proposée :

La modification porte sur 23 000 m² de plancher, c'est à dire avec un COS de 3 la création d'environ 8000 m² de foncier virtuel, sans tenir compte des surfaces de voiries de desserte indispensables à cette activité.

Cette surface à créer sur la zone délimitée par le secteur soumis à enquête vient forcément en diminution des capacités d'évolution du Parc des Expositions dans son activité de grandes manifestations.

Elle est présentée comme marginale car ramenée et comparée à la surface totale d'exposition du Parc 228 000 m² gentiment rappelée dans le rapport de présentation.

Mais cette surface n'est pas celle de la surface d'exposition présente actuellement sur le secteur mis à l'enquête, surface qui n'est pas donnée mais que l'on peut grossièrement estimer à 100 000 m².

Il ne s'agit plus alors d'une modification marginale, puisque représentant un quart environ des surfaces construites.

Cette modification n'est pas acceptable pour ce moyen.

D'autant moins acceptable que l'on a vu que l'espace gratuit sur le site n'existe pas, le maintien voire l'assurance de la pérennité du site dans l'accueil de grandes manifestations, ne pouvant se concevoir que dans la conservation de toutes les capacités d'adaptation du site, surfaces supplémentaires, réserves pour travaux continus, accroissement des surfaces

d'accueil logistique.

Seules des évolutions marginales les plus faibles possibles et concourant au moins par une certaine connexité à l'activité du Parc, ou particulièrement utiles aux riverains ou à l'aménagement local, peuvent être raisonnablement envisageables.

Si l'on rapporte la modification demandée aux 228 000 m² de l'ensemble du Parc le caractère marginal semble plus raisonnable, mais il faut aussi alors tenir compte des 95 000 m² du projet Triangle qui porte déjà sur ces mêmes 228 000 m² et des 8000 m² extraits pour la réalisation d'un jardin public et la perte de la fonction logistique correspondante.

L'ensemble alors n'est plus marginal.

Aucune des deux modifications ou révision simplifiée n'étant à ce jour acceptée, et les 2 programmes étant devenus totalement indépendants dans leur fonctionnement et réalisation, immeuble bureau d'un côté, hôtel, boutique et salle de congrès de l'autre, leur finalité restant probablement identique et financière, il convient de s'interroger si l'une des deux propositions pourrait rester acceptable et dans quelle mesure .

L'impact de la présente modification est manifestement plus faible, d'une part, d'autre part l'aspect congrès revêt un certain intérêt d'activité connexe auquel on peut être sensible, le projet bien que non précisé ne nécessite pas le découpage du foncier du Parc (et l'aliénation probable) comme le projet de l'opération Triangle, et préserve mieux la pérennité de l'activité du Parc y compris sur les terrains proches des transports en commun.

L'opération Triangle ne présente aucun intérêt pour la pérennité de l'activité du Parc, bien au contraire.

Dans ces conditions si les raisons présentées paraissent acceptables et afin de conserver un caractère marginal aux évolutions projetées pour préserver la pérennité de l'activité du Parc il convient, de privilégier la présente modification, et celle-ci seulement.

C'est à dire au lieu d'un avis défavorable compte tenu de l'ensemble des données du dossier de proposer outre les réserves plus techniques vues par ailleurs compte tenu de l'absence de précision du dossier à la date où cette enquête est proposée une réserve simple :

Réserve simple (et essentielle) :

Sous réserve du refus de la révision simplifiée portant sur l'opération Triangle et de sa non réalisation.

Les deux opérations devant être présentées ensemble au conseil de Paris une telle réserve est parfaitement acceptable.

De plus vis à vis de la négociation de la Ville avec le concessionnaire actuel ou son successeur, lui-même ou un concurrent cela ne présente aucun problème. Pour l'entrant l'offre que peut faire la Ville avec un Parc non découpé est beaucoup plus attrayante qu'avec la Tour Triangle. Il gagne une plus grande liberté dans l'évolution architecturale.

Pour le partant l'indemnisation pour la dénonciation anticipée du contrat

correspond à la perte de la concession, ne dépend pas de la réalisation ou non de la tour Triangle.

Vis à vis de la SCI Tour Triangle, l'ensemble du protocole d'accord prévoit de nombreuses clauses suspensives et la non obtention de la révision en fait partie.

Vis à vis de la Ville l'intérêt financier tel que négocié de l'opération Triangle n'est pas fondamentale, et sans commune mesure avec l'intérêt pour l'activité économique de la ville du développement sur le site de l'activité foires et expositions.

De plus alors que la réalisation de l'opération Triangle nécessite la renégociation de la concession en cours pour en extraire l'emprise au sol élargie, et constitue probablement si l'on examine la chronologie des événements, la cause déclenchante, la non poursuite de ce projet peut sans doute permettre une renégociation du contrat en cours avec le même intervenant dans de nouvelles perspectives de développement mais sans un engagement sur un aussi long terme, notamment dans un contexte où la mise en concurrence formelle recherchée s'avèrerait peu convaincante, compte-tenu des conditions financières imaginées à l'origine par la Ville.

La **notion de surface de plancher** n'est pas une notion bien définie, il conviendrait de lui substituer une notion utilisée en matière de COS comme par exemple la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

Sur le caractère nuisible de la modification proposée quant à la pérennité de l'activité du Parc pour l'accueil des grandes manifestations et le fait que cette modification ne peut lever la réserve exprimée dans l'enquête publique relative à l'Opération Triangle.

Compte-tenu du caractère **extrêmement succinct de la description du projet** présenté à ce stade

Réserve :

Sous réserve que les projets d'ensemble sur l'évolution du Parc fassent en temps utile l'objet d'une enquête publique complémentaire avant toute délivrance de permis de construire dans le cadre de cette dérogation.

L'offre en stationnement

Le rapport mentionne une offre de 5000 places largement sous utilisée exception faite d'une vingtaine de jours par an. Il feint d'en déduire qu'elle serait suffisante et ne nécessiterait pas d'être augmentée.

Cette offre est inadaptée, loin de l'entrée du Parc et des moyens de transport en commun de desserte de Paris, loin des quartiers résidentiels de Paris.

Les 250 places de stationnement résidentiel sont insuffisantes d'autant plus qu'un important bâtiment à usage de garage collectif de plusieurs centaines

de Box a été détruit par la Ville dans le quartier proche, rue de la Croix-Nivert.

Cette offre actuelle ne peut servir de parking de dissuasion aux portes de Paris, au contraire de places de stationnement qui pourraient être créées en souterrain à proximité immédiate du Métro et tramway à l'occasion de tout travaux immobilier sur le Parc de grande ampleur. C'est seulement (et non après) à l'occasion de la remise en cause du bâti actuel pour la réalisation de nouvelles constructions, quelles qu'elles soient, Hall d'exposition, Salle de Congrès, commerce, Hôtel, Tour Triangle de bureaux, que la réalisation de telles places de stationnement idéalement placées peuvent être économiquement réalisées.

Proche de la place elles peuvent servir aux riverains qui souhaitent disposer près de leur domicile d'un véhicule pour aller hors de Paris, elles servent aux automobilistes rejoignant Paris par le périphérique, à gagner rapidement l'excellent réseau du Métro pour atteindre aisément Paris intra-muros, elles servent surtout les visiteurs des salons dont le rapport mentionne que 25 % viennent toujours en voiture personnelle, et que 80 % d'entre eux malgré les difficultés n'en sont pas dissuadés pour l'avenir.

Il conviendrait si la modification de diversification d'activité est accordée de l'assujettir à une réserve exprimant une servitude de construction de places de stationnement en souterrain de l'ordre par exemple de 1/3 des surfaces construites pour les édifices nouveaux proches des transports en commun.

Sur la présence de commerce :

Autant l'animation d'une voie publique comme l'avenue E. Renan est possible, autant l'ouverture de commerces permanents au milieu de l'emprise, non liés à l'activité du Parc est irréaliste, le Parc constituant une enceinte fermée lors des grandes manifestations. L'ouverture étendue des commerces liées à l'activité du Parc y compris hors des périodes d'exposition en les plaçant le long d'itinéraires piétonniers rendus agréables, est certainement un plus, mais nécessite-telle une modification du PLU ?

L'offre hôtelière :

"La Ville a inscrit dans ces objectifs un plan hôtelier qui vise un objectif de 7000 chambres supplémentaires sur la période 2008-2020." (cf rapport page 14)

Comment la Ville dans un tel contexte peut-elle avoir autorisé la transformation en bureaux des 3/4 de l'hôtel Pullman ?

Alors que le développement de bureaux dans l'ouest de la capitale n'est pas prioritaire ?

Comment peut-elle oser se prévaloir de telles turpitudes pour justifier maintenant la construction d'un hôtel en remplacement de ces chambres perdues, qui plus est sur le domaine du parc des expositions ?

Comment ne pas voir que l'hôtel Pullmann (ex Sofitel) au pied de l'Aquaboulevard à Paris, constituait un lieu idéal de centre de congrès, disposant au sein de l'Aquaboulevard de toutes les surfaces de tailles diverses

pour organiser des congrès. Idéalement et également situé près du périphérique et du métro.

Comment croire que la construction de 400 chambres sur place est une réponse aux besoins des 50 000 visiteurs journaliers d'une grande manifestation ?

De même que l'adjointe à l'urbanisme prétendait justifier la création de bureaux sur le site de l'îlot ouest par la compensation attendue de l'hypothétique transformation de bureaux en logement en centre ville, c'est bien de création de bureau aussi qu'il s'agit ici pour le secteur grand Parc puisque d'après le rapport de présentation, lui-même la construction d'hôtel n'a pour vocation que de compenser partiellement la réduction (effective et autorisée (?) elle) de 3/4 de l'hôtel Pullman pour permette à Bouygues d'y créer des bureaux !

Sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable):

Le PADD dans un chapitre II Promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous

D s'appuyer sur les point forts de l'économie parisienne dans un alinéa relatif au tourisme

3. Favoriser de nouvelles formes de tourisme

il convient de se reporter au texte d'origine (page 17) :

qui porte sur les évolutions de la ville dans son ensemble et les diverses adaptations préconisées comme entre autres le renforcement des dispositifs d'hébergement chez l'habitant, précise le positionnement enviable de la Capitale en matière de congrès internationaux, souligne le caractère stratégique du Parc des expositions et annonce explicitement que sa modernisation doit se faire en réduisant les nuisances créées par les contraintes logistiques d'approvisionnement (montage et démontage des stands) et en s'adaptant aux nouvelles exigences des **grandes** manifestations.

Pour souligner l'importance de cet aspect stratégique de l'économie de la ville il est précisé :

Des capacités d'accueil hôtelier ou d'entreprises, notamment doivent être rendues possibles.

Il s'agit d'une exigence pour la ville dans son ensemble de créer par un parc hôtelier global adapté et renforcé, et l'accueil d'entreprises aptes à gérer des salons de grande envergure sans causer de nuisances un environnement propice au développement de l'activité stratégique du Parc des expositions en matière de tourisme d'affaire.

A aucun moment il n'est dit que ces entreprises ou ces hôtels doivent être localisées sur les terrains du Parc des expositions.

Le PLU actuel étant conforme au PADD et lui étant postérieur, toute interprétation différente qui n'était sans doute pas dans l'esprit du rédacteur à l'époque, se serait traduite par la prise en compte de dispositions correspondantes déjà dans le PLU actuel.

La lecture qu'en donne le rédacteur du rapport de présentation sans citer le texte original dans son intégralité et son contexte est toute autre.

Des incidences sur la constructibilité et le caractère principal de la zone UGSU et du Parc des Expositions cf page 20)

Le rédacteur du rapport de présentation introduit des considérations curieuses, qui laissent entrevoir l'avenir envisagé pour le Parc des expositions. En effet :

Il énonce que cette opération qui a pour but de conserver les surfaces d'expositions actuelles (dans leur valeur) et d'introduire d'autres constructions n'a pas pour conséquence une densification de la zone. ce qui est pour le moins étonnant.

D'autre part il est révélé que le cahier des charges fourni par la ville interdirait l'accroissement des surfaces d'expositions alors même que s'agissant de zone UGSU le COS ne s'applique pas !

Quelle intention nourrit la Ville pour son Parc des expositions et quand à son développement économique si elle part sur de telles hypothèses ?

Quelle sincérité dans le discours sur le développement économique ?

Comment ne pas voir alors la pression s'exercer de par l'exploitant pour développer d'autres activités et notamment faire considérer des activités de congrès comme n'étant pas des surfaces d'expositions !!

Sur le texte même des modifications au PLU

ne pas utiliser la dénomination secteur Grand Parc pour n'en désigner que la partie parisienne.

un flou dans les dénominations officielles ne peut apporter que des désagréments.

remplacer surface de plancher par SHON ou par un terme techniquement défini

exclure de la dérogation concernant l'hébergement hôtelier les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article 632-1 du code de la construction et de l'habitation. (cf page 36)

Paris 15 avril 2003

Un Parisien