



2013 DU 277 Approbation de la modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'importance stratégique du parc des expositions de la porte de Versailles, équipement majeur à l'échelle de l'agglomération, a conduit la Ville de Paris à s'interroger sur les perspectives de son évolution à moyen et long terme. Il a ainsi été décidé de le moderniser en ouvrant ses activités à des programmes complémentaires - centre de congrès, hébergement hôtelier et nouveaux commerces - destinés principalement aux visiteurs qui sont de passage dans la capitale, mais aussi aux habitants et riverains.

C'est donc un objectif d'amélioration du fonctionnement et de l'image du parc et en même temps que d'ouverture sur la ville qui est recherché et pour lequel vous m'avez autorisé en juillet 2011 à renouveler le contrat d'occupation.

Parallèlement à la procédure d'attribution du nouveau contrat, une modification du plan local d'urbanisme s'est avérée nécessaire pour permettre l'ajout de ces nouveaux programmes sur le secteur du « Grand Parc ».

Ainsi, afin de permettre la réalisation d'un centre de congrès, d'un programme d'hébergement hôtelier et de nouveaux commerces sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15e), vous avez pris acte lors de la séance des 11 et 12 février 2013 de l'engagement d'une procédure de modification du PLU.

La présente délibération a pour objet l'approbation de cette modification du PLU.

Il importe de préciser que cette procédure de modification du PLU est distincte de la procédure de révision simplifiée du PLU relative à l'opération Triangle, qui concerne le « Petit Parc » - dont l'emprise sera distraite du Parc des expositions pour accueillir la Tour Triangle - et que vous avez approuvée lors de la séance du Conseil des 8, 9 et 10 juillet derniers.

Dans une première partie, je souhaite vous exposer les thèmes abordés lors de l'enquête publique, les conclusions et avis du commissaire enquêteur (1) ; ensuite, je vous présenterai les évolutions et réponses apportées à l'issue de l'enquête publique relative à la modification du PLU engagée (2).

1 – La modification du PLU

1-1 - La conformité de la modification du PLU avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Paris (PADD)

La délibération que vous avez approuvée les 11 et 12 février 2013 rappelait dans ses considérants les objectifs du PADD visant une évolution, notamment sur le secteur de la porte de Versailles, des installations destinées à l'accueil des salons, des congrès et des expositions ainsi que des capacités d'accueil hôtelier.

Le PADD énonce en effet en son chapitre II « Promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous » :

« 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. »

La réalisation d'un centre de congrès, d'un programme d'hébergement hôtelier et de nouveaux commerces sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions s'inscrit donc en tous points dans ces objectifs en contribuant à sa modernisation.

Cette disposition permet d'envisager une procédure de modification portant sur le règlement de la zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) dont dépend le parc des expositions, puisque les adaptations prévues ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ni ne changent les orientations qu'il définit.

1-2 – Les évolutions du PLU envisagées

La vocation de la zone UGSU est d'accueillir les équipements et services, publics ou privés, nécessaires au fonctionnement de l'agglomération et d'insérer ceux-ci dans de bonnes conditions d'environnement.

La modification porte sur les conditions relatives aux destinations au sein du parc des expositions et consiste à y insérer un centre de congrès, un programme d'hébergement hôtelier et des commerces - autres que ceux d'appoint actuellement autorisés de façon précaire et temporaire - la capacité de ces nouveaux programmes devant nécessairement être limitée pour ne pas altérer le caractère principal de la zone UGSU.

L'opportunité de créer ces nouveaux équipements ne concerne que la partie Est, c'est-à-dire le « Grand Parc », délimitée à Paris par l'avenue Ernest Renan, le boulevard Lefebvre, l'avenue de la Porte de la Plaine et la limite administrative communale, à l'exclusion donc du « Petit Parc » occupé dans sa très grande majorité par le hall 1 dont le maintien est acquis une fois distraite l'emprise dévolue au projet Triangle.

Les modifications soumises à enquête publique sont les suivantes :

A l'intérieur d'un périmètre de dispositions particulières à instaurer sur le secteur « Grand Parc », de nouvelles dispositions sont applicables permettant la réalisation de ces nouveaux équipements, pour une surface de plancher ne pouvant excéder au total 23 000 m².

La surface de plancher des commerces non directement liés au centre de congrès et au programme d'hébergement hôtelier est limitée à 2 500 m². L'objectif est de permettre une animation du site le long des itinéraires piétons sur les abords ou à l'intérieur du site.

Cela se traduit dans le PLU sous la forme suivante :

Dans le Tome 1, section relative aux « Dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U. », il est inséré :

- au chapitre II - Délimitation de secteurs soumis à des dispositions particulières -, le dernier alinéa suivant : « Les documents graphiques du règlement délimitent le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles) soumis à des dispositions particulières dans le règlement de la zone UGSU (s'agissant de l'article UGSU.2.2). »
- au chapitre VIII – Définitions -, § *Secteur soumis à des dispositions particulières*, le dernier alinéa suivant : « Le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2 du règlement de la zone UGSU. »

Toujours dans le Tome 1, section relative au « Règlement de la zone urbaine des grands services urbains (UGSU) » à l'article UGSU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, le § *I - Les destinations interdites* est complété comme suit :

- L'habitation, le bureau et le commerce, l'hébergement hôtelier, sous réserve des dispositions de l'article UGSU.2 ;

et à l'article UGSU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le sous article *UGSU.2.2 - Conditions relatives aux destinations* est complété par l'ajout de l'alinéa f suivant :

- f- Dispositions particulières applicables dans le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles) :

Outre les occupations et utilisations du sol admises aux articles UGSU.2.1 et UGSU.2.2, sont admis un centre de congrès, un programme d'hébergement hôtelier et des commerces.

La surface de plancher totale du centre de congrès, du programme d'hébergement hôtelier et des commerces ne relevant pas de l'article UGSU.2.2 § d est limitée à 23 000 m².

La surface de plancher des commerces ne relevant pas de l'article UGSU.2.2 § d est limitée à 2 500 m².

Enfin, en Annexe I du Tome 2 – Secteurs soumis à des dispositions particulières -, il est inséré après le second alinéa l'alinéa suivant :

- Le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2 du règlement de la zone UGSU.

Dans l'Atlas général, le secteur soumis à des dispositions particulières figure sous la forme d'un tiret marron délimitant le Grand Parc sur le territoire parisien.

Les nouvelles règles n'ayant pas pour effet de permettre une densité ou une constructibilité plus importante, mais favorisant seulement une diversité des occupations, n'ont pas d'incidence en matière environnementale.

1-3 – Modalités et déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du vendredi 15 mars au lundi 15 avril 2013 inclus. Elle a été annoncée plus de 15 jours avant son ouverture en 40 points d'affichage sur site, à l'hôtel de Ville, à la mairie du 15^e arrondissement de Paris, aux mairies des arrondissements limitrophes (6^{ème}, 7^{ème}, 14^{ème}, 16^{ème}) ainsi que dans 3 quotidiens locaux et régionaux. Au-delà de cette publicité, une information sur la tenue de cette enquête a également été diffusée sur le site Internet [de](#) la Ville de Paris.

Les informations sur la tenue de cette enquête publique ont par ailleurs été délivrées aux mairies de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux afin qu'elles puissent être répercutées auprès des habitants de ces communes.

Le siège de l'enquête étant fixé à la mairie du 15^{ème} arrondissement de Paris, un dossier d'enquête y a été déposé et mis à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'arrondissement.

Le dossier comportait, outre les pièces administratives de l'enquête, une note de présentation non technique de la modification du PLU et les évolutions du PLU proposées. Une note d'information présentant la procédure dans laquelle s'inscrivait l'enquête publique était également jointe.

Plusieurs études relatives aux transports et aux déplacements générés par les projets envisagés à proximité de la Porte de Versailles étaient également mises à disposition pour assurer une bonne compréhension du contexte par le public, sans que ces éléments soient constitutifs du dossier d'enquête.

Un panneau d'exposition a également accompagné l'enquête pendant toute sa durée.

Le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête publique, Mairie du 15^{ème} arrondissement, 31 rue Pécelet, 75015 Paris, en vue de leur annexion aux registres d'enquête. Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de cinq permanences, dont une un samedi matin et une autre le jeudi en soirée (jusqu'à 19h00).

Les observations, relatives à l'enquête, ont été consignées dans quatre registres ouverts à cet effet à la mairie du 15^{ème} arrondissement, directement de façon manuscrite par les visiteurs, ou par lettres remises en mains propres ou adressées par courrier au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête dont l'adresse était indiquée dans l'arrêté municipal, sur les affiches et dans les publications. Le commissaire enquêteur les a annexées aux registres.

En tout, 123 observations ont été enregistrées et ont toutes fait l'objet d'une réponse sous forme de commentaire technique de la Ville de Paris puis d'un avis du commissaire enquêteur. 7% de ces observations sont favorables au projet.

Les thèmes suivants ont été abordés par le public :

- thème 1 : La tour Triangle
- thème 2 : Les aspects juridiques
- thème 3 : L'implantation des nouveaux équipements
- thème 4 : La gestion du Parc
- thème 5 : Circulation et transports

Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête. Seule la Chambre de commerce et d'industrie a transmis un avis au commissaire enquêteur qui d'une part indique sa position favorable à l'égard du centre de congrès qui permettra de répondre à une demande croissante et favorisera le rayonnement du Parc et d'autre part souligne l'intérêt de la création d'un hébergement hôtelier permettant de renforcer le tourisme d'affaires. Elle demande néanmoins que l'offre de gamme

réponde bien aux besoins des visiteurs d'affaires nationaux et internationaux. Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la modification du PLU mais elle a été complètement intégrée non seulement à la réflexion mais également au projet final retenu. La Chambre de commerce précise également que les commerces qui s'implanteront dans le périmètre du Parc ne devront pas eu égard à leur nature entraver la pérennité des commerces existants. Enfin, elle est attentive à la prise en compte dans les meilleures conditions des besoins de mobilité.

Dans son rapport le commissaire enquêteur considère que l'organisation de la procédure mise en place par la direction de l'urbanisme et la mairie du 15^{ème} « a été parfaitement bien gérée, dans un climat convivial, tant pour le bon déroulement de l'enquête que pour les permanences ».

Après examen du dossier d'enquête, prise en compte des réunions et entretiens organisés dans le cadre de l'enquête, examen et analyse des observations mentionnées sur les 4 registres et des réponses de la Ville de Paris, le commissaire enquêteur a établi son rapport qui a été remis à la Ville le 24 juin 2013. Le commissaire enquêteur a ajouté un erratum, transmis à la Ville le 1^{er} juillet 2013, afin de corriger une faute de frappe (au sujet de l'attrait architectural des pavillons 4 et 5 et non 4 et 6).

1-4 – Analyse des principales observations et des conclusions du commissaire enquêteur :

Après une analyse complète des interventions du public, le commissaire enquêteur a, dans ses observations et conclusions, fait part de ses réflexions au sujet des perceptions et attentes du public, tant sur l'intérêt public du projet que sur les incidences de la modification sur l'environnement.

⑦ Sur l'intérêt public du projet

Le Commissaire enquêteur estime que « la mise en œuvre du PLU de la Ville de Paris est une obligation légale, de l'ordre de l'intérêt public ; que les modifications nécessaires pour tenir compte de l'évolution urbaine et politique de la Ville restent dans ce cadre » ; et que « la « modernisation » du Parc des expositions par l'ajout de nouveaux équipements, tout en conservant sa fonction actuelle, améliore son attractivité ».

⑦ Sur la tour Triangle

Un grand nombre d'observations portent sur l'opération Triangle et la procédure de révision simplifiée du PLU qui lui est liée. Le Commissaire enquêteur considère que « la procédure de modification du PLU peut être considérée, indépendamment de l'enquête de la révision du PLU et que la construction de la Tour Triangle n'interfère pas dans l'organisation du « Grand Parc ». Il reprend à son compte l'affirmation de la Ville de Paris selon laquelle « La modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » n'a pas pour but de lever les réserves formulées par le Commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure de révision simplifiée du PLU pour l'opération Triangle ».

⑦ Sur les aspects juridiques

Le Commissaire enquêteur s'est interrogé sur la possibilité de mener conjointement les deux procédures de révision simplifiée et de modification sur un même secteur.

Il affirme toutefois qu'il « est convaincu de la légalité de la procédure ». Néanmoins, prenant acte des « nombreuses observations formulées sur ce sujet et de la suspicion des habitants et associations quant à la légalité de la procédure », il recommande à la Ville de Paris de demander l'avis d'un expert indépendant afin de lever toute ambiguïté sur le sujet.

⑦ Sur l'implantation des nouveaux équipements

Un grand nombre d'observations indiquent que les surfaces des nouveaux équipements viendraient en réduction de celles consacrées aux pavillons. La Ville a réaffirmé la position exprimée dans le rapport de présentation de la modification du PLU selon laquelle les surfaces dévolues aux nouveaux équipements

n'ont pas vocation à venir diminuer celles actuellement dédiées aux surfaces d'exposition, mais au contraire peuvent s'ajouter en tant que de besoin. Considérant que le dossier d'enquête n'est pas suffisamment explicite, le Commissaire enquêteur a émis une réserve visant à clarifier ce point et à préserver les surfaces affectées aux expositions. En particulier il souhaite que les aménagements tiennent compte de l'état des halls existants et préservent ceux ayant un attrait architectural comme le 4 et le 5.

Le Commissaire enquêteur considère que les nouveaux équipements augmenteront l'attractivité du Parc tout en favorisant l'animation du quartier.

Il ajoute que la proposition d'augmenter la surface de construction maximale pour les nouveaux équipements, suggestion formulée pendant l'enquête et estimée recevable par la Ville, n'est pas aberrante et qu'à partir du moment où la hauteur des bâtiments respecte le PLU actuel, il souligne qu'« *une augmentation de 10% à 20% reste une fourchette raisonnable* ».

Cette possibilité n'est toutefois pas présentement mise en œuvre permettant ainsi de préserver au mieux la destination principale des terrains. La surface de 23 000 m² d'équipements nouveaux présentée à l'enquête demeure donc celle qui vous est soumise pour approbation.

Par ailleurs, il indique qu'une question reste en suspens pour un grand nombre d'intervenants à savoir: « *Comment la localisation et les constructions de ces nouveaux équipements vont-elles modifier la physionomie du Parc ?* ». « *Compte tenu de l'histoire du Parc des expositions de la Porte de Versailles, le Commissaire enquêteur est sensible à la physionomie du Parc.* » Il relève que « *cette attitude est d'ailleurs partagée par la Ville de Paris qui a classé EPP « les quatre “campaniles” de style Art Déco et la barrière marquant l'entrée du Parc des expositions de la Porte de Versailles réalisés par les architectes Boileau et Azéma en 1930* ».

Le Commissaire enquêteur estime à ce sujet que « *la localisation et l'aspect architectural devront être finement étudiés, en concertation avec les riverains et les associations parties prenantes* ».

⑦ Sur la gestion du Parc des expositions :

De nombreuses personnes se sont interrogées sur le maintien des salons grand public à la Porte de Versailles et le risque d'un transfert à Villepinte. Le Commissaire enquêteur considère que « *les réponses apportées par la Ville sont suffisamment détaillées pour rassurer les participants* » tout en soulignant que « *le Gestionnaire ayant de nouvelles possibilités (la modernisation du Parc) a tout intérêt à conserver les grandes expositions dans le site parisien et ne pas rejeter en périphérie celles qui sont emblématiques pour le site de la Porte de Versailles* ». Il déclare que « *[il] n'est pas, dans l'état actuel, inquiet quant à la disparition des grands salons à la Porte de Versailles* ».

⑦ Sur la circulation et les déplacements :

En réponse aux inquiétudes soulevées par plusieurs interventions, le Commissaire enquêteur souligne que « *l'impact des nouveaux équipements du « Grand Parc » sur la circulation est marginal* ». Il ajoute que la proposition d'ouvrir le Parc et de concevoir des espaces piétonniers ouverts « *répond au souci de maintenir des espaces verts et permettra une liaison piétonnière avec les communes limitrophes* ».

*

**

A partir de ces conclusions, le commissaire enquêteur a émis dans son rapport signé le 24 juin 2013, un avis favorable assorti d'une réserve et de deux recommandations.

2. Les réponses à la réserve et aux deux recommandations émises par le commissaire enquêteur

2-1 Réserve

« La Ville de Paris devra s'engager à être vigilante et ferme envers le concessionnaire du Parc pour que la construction des équipements nouveaux n'entraîne pas de réduction significative de la surface actuellement affectée aux expositions ».

Réponse à la réserve :

Cette réserve ne concerne pas directement la règle modifiée du PLU mais renvoie plutôt au projet de modernisation du Parc dans le cadre du nouveau contrat d'occupation qui doit être signé avec le candidat pressenti. En effet les règles du PLU ne limitent pas la surface affectée aux expositions dans la mesure où il n'y a pas de COS dans la zone UGSU dont dépend ce secteur dans Paris. Seuls les nouveaux équipements sont limités en surface par la règle modifiée du PLU.

Les équipements nouveaux, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de restructuration de pavillons existants, seront nécessairement édifiés sur le « Grand Parc » qui comporte actuellement, sur Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux, une surface brute utile d'exposition d'environ 177 000 m² répartie en 7 pavillons (pavillons 2 à 8).

Dans le cadre du nouveau contrat d'occupation du Parc, les principales évolutions des surfaces d'expositions proposées par le programme de travaux annexé au contrat de BEA – concession de travaux, joint au projet de délibération 2013 DF 87 DU 306 , sont les suivantes :

- les pavillons 2 et 3 sont restructurés. Leur surface totale (44 700 m²) est inférieure d'environ 11% à celle des pavillons 2 et 3 actuelle (50 100 m²).
- les surfaces des pavillons 4 et 5 restent sensiblement les mêmes que celles des pavillons actuels.
- le pavillon 6 est entièrement reconstruit et le pavillon 8 démoli. La surface du nouveau pavillon 6 (16 000 m²) est inférieure d'environ 7% à celle des actuels pavillons 6 et 8 (17 200 m²).
- le pavillon 7, développant 72.000 m², principalement situé sur la commune de Vanves, est rénové de façon à recevoir au 3^{ème} étage un centre de congrès de 10 500 m² en configuration courante, permettant d'accueillir jusqu'à environ 10 000 participants. En configuration courante les espaces d'expositions seront donc de 61.500 m². Toutefois, les surfaces du 3^e étage sont conçues de façon modulaires, permettant des usages à titre exceptionnel pour des congrès de plus grande dimension (jusqu'à 30.000 participants) ou une utilisation en surfaces d'expositions, notamment pour les grands salons, conservant ainsi globalement les capacités actuelles du hall.

Globalement sur le « Grand Parc » (Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux), les surfaces maximales d'exposition futures (170 500 m²) sont réduites de moins de 5% par rapport aux surfaces d'exposition actuelles (177 000 m²).

Par ailleurs, si l'on considère le seul périmètre concerné par cette modification de PLU sur le territoire parisien, la réduction des surfaces d'expositions futures (98 500 m²) est d'environ 6% par rapport aux surfaces d'expositions actuelles (105 000 m²).

Enfin, le nouveau contrat de concession de travaux publics comprend des clauses détaillées de suivi et de contrôle des travaux par la Ville afin de s'assurer du parfait respect du programme de travaux contractualisé.

Compte tenu de ces précisions, de la réduction limitée des surfaces d'exposition et des clauses de contrôle et de suivi prévues au contrat de BEA – concession de travaux joint au projet de délibération 2013 DF 87 DU 306 qui vous est soumis à cette même séance, je vous propose de lever la réserve.

2-2 Recommandation n°1

« La Ville de Paris devrait prendre l'avis d'un expert juridique, reconnu et indépendant, pour confirmer la légalité de la procédure. »

Réponse à la recommandation n°1:

La procédure de modification a été engagée parallèlement à la révision simplifiée du PLU pour le projet Triangle engagée en décembre 2009. Pour lever toute réserve, cette révision simplifiée a été approuvée par une délibération des 8, 9 et 10 juillet 2013, en même temps que la désignation d'un nouveau gestionnaire pressenti pour l'exploitation du Parc des expositions, qui atteste que le projet Triangle n'entame pas le positionnement concurrentiel du Parc des expositions, opinion partagée par les grands organisateurs de salon.

Il a bien été indiqué dans le rapport de présentation de la modification du PLU qu'il était possible, au regard du code de l'urbanisme, de mener concomitamment une procédure de révision simplifiée qui concerne exclusivement le secteur du « Petit Parc » et une procédure de modification qui ne porte que sur le « Grand Parc ».

Pour étayer ce cadre juridique, la Ville de Paris a pris l'attache du Professeur Norbert Foulquier, agrégé de Droit à l'Université de la Sorbonne (Paris 1) et co-Directeur du SERDEAUT (Sorbonne Etudes et Recherche en Droit de l'Environnement, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Tourisme), l'un des principaux centres de recherche juridique de l'Université Panthéon-Sorbonne.

Les conclusions du Professeur Foulquier concernant la légalité de la procédure sont les suivantes :

- la procédure de révision simplifiée du PLU pour le projet Triangle entre bien dans le champ d'application de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme applicable, la Ville de Paris ayant défini précisément les caractéristiques et les modalités de réalisation du projet, dont le bilan coûts/avantages semble bien positif au regard de l'intérêt général
- la procédure de modification du PLU sur le secteur du Grand Parc du Parc des Expositions entre dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme, l'évolution du PLU s'inscrivant dans les objectifs du PADD ;
- La procédure de révision simplifiée du PLU pour le projet Triangle pouvait se poursuivre après l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, ce que semble bien autoriser les dispositions transitoires de ce texte ;
- *« On ne saurait reprocher à la Ville de Paris d'avoir « détaché » le « Petit Parc » du « Grand Parc » du Parc des Expositions. Même si la Ville de Paris a pris le soin de souligner la différence entre ces territoires pour bien montrer la spécificité de chaque procédure, en réalité, c'est le champ d'application respectif de chaque procédure qui commandait de distinguer ces zones. Pour la même raison, c'est également la critique du « saucissonnage dans le temps » qui tombe » ;*
- *« en l'absence d'une procédure de révision de droit commun du PLU, aucun article du Code de l'urbanisme n'interdit à une commune d'engager en même temps une procédure de modification et une autre de révision simplifiée...à condition de ne pas méconnaître « les orientations du PADD » de ce PLU » ;*
- *« Tant séparément que par leurs effets cumulés, l'opération Triangle et la modification du règlement du Grand Parc du Parc des Expositions en vue de la diversification de ses activités ne paraissent pas porter atteinte à l'économie générale du PADD du PLU de la Ville de Paris. Dans ces conditions, la Ville n'avait pas l'obligation de recourir en 2009 à la procédure de révision de droit commun, si elle en avait eu la possibilité ».*

Le Professeur Foulquier conclut que *« si on admet que la révision simplifiée bénéficie des dispositions transitoires énoncées à l'article 19 de l'ordonnance n°2012-11, le fait même d'avoir organisé d'une part, à compter de 2009, la révision simplifiée de l'opération Triangle dans le secteur du Petit Parc des Expositions et d'autre part, en 2013, la procédure de modification pour le règlement applicable dans le secteur du Grand Parc du Parc des Expositions paraît légal ».*

2-3 Recommandation n°2

« Une concertation publique devrait être organisée à l'initiative de la Ville de Paris et du concessionnaire du Parc des expositions pour l'étude de l'implantation des nouveaux équipements, préalable à la délivrance des permis de construire. »

Réponse à la recommandation n°2 :

Cette recommandation est sans rapport avec le PLU et vise la communication relative au projet de réalisation et à sa mise en œuvre ainsi que la participation du public à la transformation du site.

La Ville y est bien entendu favorable dans son principe. Cependant le centre de congrès, l'équipement hôtelier et les nouveaux commerces résultent de la procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des expositions, sous la forme double d'un bail emphytéotique administratif et d'une concession de travaux publics. Leur implantation à proprement parler est fixée contractuellement entre la Ville de Paris et le futur gestionnaire et ne peut donc faire l'objet d'une concertation publique.

Les implantations retenues dans le cadre du contrat sont les suivantes :

Le centre de congrès est situé au dernier étage du Pavillon 7 ;

L'équipement hôtelier est situé le long de l'avenue de la Porte de la Plaine ;

Les nouveaux commerces sont situés :

-Porte Michelet : boulangerie et point presse,

-Porte A / place d'accueil principale : Hub des services réunissant café-restaurant, point presse et espace de relaxation,

-Angle Bd Lefebvre / Place de la Porte de Versailles : Café de l'innovation réunissant café lounge et espace associatif,

-Avenue de la Porte de la Plaine : Commerces en rez-de-chaussée de l'hôtel

-Rue Ernest Renan : Services à la personne

Des ajustements dans ces programmes sont prévisibles et une information à bon niveau doit permettre au public, en particulier aux riverains, de prendre connaissance des projets et de leur évolution.

Il est en revanche souhaitable que la Ville de Paris organise, en partenariat avec le concessionnaire du Parc des expositions, une concertation publique sur plusieurs aspects du projet, liés notamment à l'ouverture du Parc sur le quartier, à savoir :

-la qualité des espaces libres ouverts à tous ;

-l'aménagement paysager des cinq nouveaux jardins « biotopes » ;

-la création d'un jardin partagé ;

-la création de courts de tennis ;

-la création d'un parcours sportif ;

-Les enjeux fonctionnels de mobilité et d'accessibilité du Parc.

Sur proposition du futur concessionnaire, un espace associatif pourrait par ailleurs être aménagé à proximité de la place de la Porte de Versailles pour présenter la maquette du projet de réaménagement du site.

Il importe que la transformation de cet équipement majeur pour Paris et plus largement la métropole soit comprise, acceptée et soutenue par les habitants et par les visiteurs.

L'aspect architectural du projet et son incidence sur des éléments protégés au PLU de Paris fera l'objet d'une attention toute particulière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui seront déposées par le futur gestionnaire. A cet égard, dans les futurs documents contractuels –concession de travaux et

bail emphytéotique administratif- le cocontractant déclare être parfaitement informé des contraintes particulières liées à la situation des biens initiaux, qu'il s'agisse de la protection au titre des éléments protégés au PLU des campaniles Art Déco et de la bannière d'entrée marquant l'entrée du Parc des expositions, ou encore de la présence à proximité de plusieurs bâtiments inscrits et/ou classés au titre de la protection des monuments historiques nécessitant, le cas échéant, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, une charte de bon voisinage régissant les engagements de maîtrise des nuisances vis-à-vis des riverains sera mise en œuvre par le gestionnaire du Parc des expositions. Cette charte s'appuiera notamment sur les thèmes et actions suivants :

- sensibilisation des entreprises aux bonnes pratiques pour la réduction des nuisances sonores et visuelles;
- information et écoute des riverains via une boîte aux lettres électronique et une page dédiée sur les réseaux sociaux ;

Pendant les travaux qui s'échelonneront par phases sur une période de 10 ans, un dialogue régulier sera conduit par le gestionnaire du Parc des expositions avec les riverains et les parties prenantes des communes limitrophes : au cours de réunions biennuelles d'information et d'échanges, le gestionnaire du parc exposera le calendrier des manifestations, le calendrier des travaux, et transmettra des informations sur les périodes de nuisances pouvant survenir

*

**

En conclusion,

Considérant que la modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Paris (PADD), en renforçant l'attractivité et la compétitivité du Parc des expositions,

Considérant que les observations consignées dans le registre d'enquête doivent être analysées au regard des réponses et des informations qui vous sont fournies dans le contrat de BEA – concession de travaux et ses annexes qui sont joints au projet de délibération 2013 DF 87 DU 306 et qui confortent la viabilité économique du projet de modernisation du parc,

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur et compte tenu des réponses apportées ci-dessus à la réserve et aux 2 recommandations que ce dernier a émises,

Je vous propose de bien vouloir approuver la modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

2013 DU 277 Approbation de la modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles (15^e).

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 123-1, L 123-13-1, L 300-2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil de Paris les 12 et 13 juin 2006, ses mises à jour, modifications, révisions simplifiées et mise en compatibilité intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération 2013-DU-51 du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil Municipal en date des 11 et 12 février 2013 qui a donné un avis favorable à l'engagement, à l'initiative de Monsieur le Maire de Paris, d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles;

Vu l'arrêté du Maire de Paris du 15 février 2013 portant ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de Paris sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles à Paris 15^{ème} arrondissement ;

Vu le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 15 mars au 15 avril 2013 inclus à la mairie du 15^{ème} arrondissement et les registres d'enquêtes, ci-joints pour information ;

Vu le rapport d'enquête du 24 juin 2013 remis par M. Jacques AMORY, commissaire-enquêteur, ses conclusions et son avis motivé favorable, assorti d'une réserve et de deux recommandations;

Vu le projet de délibération 2013 DF 87- DU 306 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose de l'autoriser à signer la concession de travaux publics, le bail emphytéotique administratif et la convention cadre pour la modernisation et l'exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris 15^{ème} arrondissement (15e).

Vu le projet de délibération 2013 DU 277 en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'approuver la modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles à Paris 15^{ème} ;

Vu le dossier ci-annexé comprenant :

Annexe 1 : le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Annexe 2 : le rapport de présentation de la modification et les tomes 1 et 2 du règlement du PLU modifié ;

Annexe 3 : les documents graphiques (Atlas général) du règlement du PLU modifié ;

Annexe 4 : l'expertise juridique du Professeur Norbert Foulquier

Considérant que selon la réserve du Commissaire enquêteur : « *la Ville de Paris devra s'engager à être vigilante et ferme envers le concessionnaire du Parc pour que la construction des équipements nouveaux n'entraîne pas de réduction significative de la surface actuellement affectée aux expositions* »;

Que globalement sur le « Grand Parc » (Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux), les surfaces maximales d'exposition futures (170 500 m²) sont réduites de moins de 5% par rapport aux surfaces d'exposition actuelles (177 000 m²) et que si l'on considère le seul périmètre concerné par cette modification de PLU sur le territoire parisien, la réduction des surfaces d'expositions futures (98 500 m²) est d'environ 6% par rapport aux surfaces d'expositions actuelles (105 000 m²). Que par conséquent, cette réduction ne peut être considérée comme significative et qu'ainsi cette réserve est levée ;

Considérant que la première recommandation, qui indique que « *la Ville de Paris devrait prendre l'avis d'un expert juridique, reconnu et indépendant, pour confirmer la légalité de la procédure* », est prise en compte par la désignation d'un expert, Professeur agrégé de Droit à l'Université Paris 1- la Sorbonne, qui affirme, dans son avis annexé à la présente délibération, que « *si on admet que la révision simplifiée bénéficie des dispositions transitoires énoncées à l'article 19 de l'ordonnance n°2012-11, le fait même d'avoir organisé d'une part, à compter de 2009, la révision simplifiée pour l'opération Triangle dans le secteur du Petit Parc des Expositions et d'autre part, en 2013, la procédure de modification pour le règlement applicable dans le secteur du Grand Parc du Parc des Expositions paraît légale* » ;

Considérant de ce fait qu'il a été répondu à la recommandation précitée du commissaire-enquêteur.

Considérant que la deuxième recommandation, qui propose qu'« *une concertation publique devrait être organisée à l'initiative de la Ville de Paris et du concessionnaire du Parc des expositions pour l'étude de l'implantation des nouveaux équipements, préalable à la délivrance des permis de construire* », ne peut concerner à proprement parler la localisation des dits équipements (centre de congrès, hôtel, commerces) qui relève de dispositions contractuelles. Considérant cependant qu'une concertation organisée par la Ville de Paris, en partenariat avec le concessionnaire du Parc des expositions, pourra avoir lieu sur les autres aspects du projet, notamment ceux liés à l'ouverture du parc sur le quartier, à savoir : la qualité des espaces libres ouverts à tous ; l'aménagement paysager des cinq nouveaux jardins « biotopes » ; la création d'un jardin partagé ; la création de courts de tennis ; la création d'un parcours sportif ; et les enjeux fonctionnels de mobilité et d'accessibilité du Parc.

Considérant de ce fait qu'il a été répondu à la seconde recommandation du commissaire-enquêteur.

Vu l'avis du Conseil du 15^e arrondissement, en date du ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne Hidalgo, au nom de la 8^e Commission, ensemble les observations portées au compte rendu,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le secteur « Grand Parc » du Parc des expositions de la Porte de Versailles à Paris 15^{ème}.

Article 2 : Le Plan Local d'Urbanisme est modifié conformément aux documents annexés à la présente délibération : le rapport de présentation et le règlement (tomes 1 et 2, documents graphiques – Atlas général).

Article 3 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris et publiée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris. Elle sera affichée pendant un mois à

l'Hôtel de Ville et en mairie du 15^{ème} arrondissement et mention en sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.