

## **OPERATION TRIANGLE**

### **RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE PARIS**

#### **Bilan de la concertation** **annexe au projet de délibération 2013 DU 98-1°**

### **1. INTRODUCTION : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE**

Une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, régie par les articles L. 123-13, R.123-9 et R. 123-21-1 du code de l'urbanisme permet de faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération, présentant un intérêt général pour la commune.

Le Code de l'urbanisme définit dans son article L. 300 - 2 le cadre dans lequel une concertation préalable avec les habitants, associations locales et autres personnes concernées doit être organisée pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision simplifiée du PLU.

C'est une délibération du Conseil municipal qui précise les objectifs du projet, initie la concertation et en définit les modalités. Le maire présente, devant le Conseil municipal qui en délibère, le bilan de cette concertation, qui peut être dressé simultanément à l'approbation de la révision simplifiée du plan local d'urbanisme. Dans cette hypothèse, le bilan de la concertation est donc tiré postérieurement à l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur, procédure distincte également mise en œuvre dans le cadre de la révision.

Le présent bilan est relatif à la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles. Cette révision conditionne la réalisation de l'opération Triangle, opération privée menée par la SCI Triangle et d'intérêt général.

Il a pour objet de faire ressortir les échanges auxquels la concertation a donné lieu et, lorsqu'il existe, l'apport de la concertation au projet. Certaines questions soulevées donnent lieu à des réponses détaillées..

Le bilan proposé prend en compte :

la phase de débat et, concertation informelle engagée, à la suite à la délibération DU 142 du Conseil des 7 et 8 juillet 2008, mentionnant la Porte de Versailles comme lieu d'accueil d'un immeuble de grande hauteur, entre octobre 2008 et décembre 2009 ;

- La phase de concertation formelle relative aux objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU organisée en application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, suivant les modalités délibérées par le Conseil de Paris les 14,15 et 16 décembre 2009.

Les thèmes abordés lors de la concertation informelle et ceux abordés lors de la concertation formelle préalable à la révision simplifiée du PLU se sont avérés identiques.

Après un rappel des délibérations liées à l'opération, il expose le déroulement de l'ensemble des actions de concertation puis restitue la teneur des observations formulées par les participants.

Ces dernières ont été classées en quatre catégories :

- organisation de la concertation
- procédure choisie (révision simplifiée du PLU)
- observations sur l'opération Triangle suivant les objectifs définis (délibération 2009 DU 196)
- observations complémentaires

Pour une meilleure compréhension, ce bilan comporte une information complémentaire sur la fréquence des items abordés :

- + : de une à quelques rares observations
- ++ : d'assez fréquentes observations
- +++ : de nombreuses à très nombreuses observations

## **2. DELIBERATIONS DU CONSEIL DE PARIS**

- La délibération DU 142 du Conseil des 7 et 8 juillet 2008 concernant un nouveau paysage urbain sur la couronne de Paris : elle mentionne six secteurs pour lesquels un déplafonnement des hauteurs est envisagé, approuvant le lancement de processus d'études, de débat et de concertation sur l'évolution du paysage urbain parisien. Les immeubles dédiés au logement pourraient y atteindre 50 mètres de haut, ceux destinés aux bureaux, 180 mètres. Cette délibération cite la Porte de Versailles comme pouvant accueillir un immeuble de grande hauteur à vocation économique.

- La délibération DU 196 du Conseil des 14,15 et 16 décembre 2009 : elle prend acte de l'engagement par le maire de la procédure de révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles. Elle précise les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

- La délibération 2011 DU 77 du Conseil des 28, 29 et 30 mars 2011 : elle autorise la signature d'un protocole d'accord entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle. Il débouche sur une promesse unilatérale de bail à construction permettant de réaliser Triangle dans le Parc des Expositions à Paris (15ème). Elle autorise aussi la SCI Tour Triangle à déposer les permis de construire nécessaires à la réalisation du bâtiment Triangle.

## **3. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU ET DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION INDUITE** (délibération DU 196 - décembre 2009)

### **Les objectifs poursuivis approuvés par le Conseil de Paris :**

- Favoriser le développement de l'activité économique de la Porte de Versailles 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 ce secteur 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 sur un plan national et international,
- Favoriser la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux ;
- Encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles, tout en apportant 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 50kwh/m<sup>2</sup>.an;
- Créer un équipement d'intérêt collectif, qui pourrait être un équipement de petite enfance ;
- Aménager un jardin public d'environ 8 000 m<sup>2</sup> le long du boulevard Victor et requalifier les espaces environnants autour de la porte de Versailles.

### **Les modalités de la concertation, telles qu'approuvées par le Conseil de Paris, doivent consister en :**

- 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 15<sup>e</sup> 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, accompagnée d'un registre, annoncée par affichage sur le site de l'opération et par une insertion dans 2 quotidiens nationaux ou locaux, ou par tout autre moyen adapté.
- Eventuellement une nouvelle session d'ateliers participatifs faisant suite à celle du 7 février 2009 tenue à l'Hôtel de Ville et une concertation auprès des membres du conseil du 15<sup>ème</sup> arrondissement en présence du CICA et des conseils de quartier.

#### **4. DEROULE DE LA CONCERTATION**

La concertation a impliqué des acteurs de Paris, Issy les Moulineaux et Vanves : habitants, usagers, conseillers de quartier, associations, élus et professionnels. Par ailleurs, les éléments publiés sur le site Internet de la Ville de Paris ont permis à un public plus large de découvrir le projet et de s'exprimer. Enfin les débats ont bénéficié de l'apport d'experts. Cette concertation a comporté deux grandes phases.

##### **4.1.LA CONCERTATION INFORMELLE PREALABLE A L'ENGAGEMENT DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU**

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 informelle concernant Triangle.

Cette démarche faisait suite à la délibération DU-2008-142 sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne. Le texte voté envisageait la création d'immeubles de grandes hauteurs sur 6 secteurs, dont la Porte de Versailles. Il évoquait « l'organisation d'un dialogue soutenu et ouvert » et « une concertation locale intensifiée ». Dans ce contexte, une concertation informelle, a été organisée avec :

- les 21 octobre et 16 décembre 2008, 2 réunions publiques ont été dédiées à Triangle.
- Entre le 22 octobre 2008 et le 4 janvier 2009, la mise à disposition au public sur le site Internet [www.paris.fr](http://www.paris.fr) d'un espace d'expression. 211 contributions reçues ont alimenté une rubrique « Questions/réponses » et permis d'identifier plusieurs sujets à débattre.
- Enfin, le 7 février 2009, 4 ateliers thématiques ont proposés à des volontaires une réflexion sur plusieurs sujets : insertion dans le quartier, transports et déplacements, attractivité économique et ouverture métropolitaine, environnement et développement durable. Ils ont réuni respectivement 22, 28, 30 et 26 participants autour d'experts.

Cette 1<sup>ère</sup> phase de concertation a fait l'objet d'annonces diverses selon l'action proposée : publipostage, affiches, invitations, flyers, informations et annonce sur Internet et dans les journaux. Les comptes-rendus de ces manifestations ont été mis en ligne sur le site [www.paris.fr](http://www.paris.fr).

Lors de cette concertation informelle, le public a contribué au débat autour de l'intérêt général du projet en faisant part de ses observations sur les thèmes suivants :

- Le développement économique de l'activité de la Porte de Versailles, en termes d'attractivité économique et de création d'emplois, en lien avec les questions de desserte du site en transport en commun (Métro, tramway, taxis), de stationnement résidentiel, de circulation et de déplacements ;
- L'animation et la requalification du secteur par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue Ernest Renan et l'ouverture au public de la future Tour Triangle ;
- Le rôle de signal d'un immeuble de grande hauteur, à proximité du Parc des Expositions, équipement stratégique tant pour la commune que sur le plan national ou international ;
- La relation d'intercommunalité à favoriser entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux
- L'encouragement à donner à de nouvelles formes urbaines et architecturales, l'attention à porter à la végétalisation du site, à la poursuite des objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris impliquant une consommation énergétique de 50 kwh/m<sup>2</sup>.an ;
- La création d'un équipement d'intérêt collectif au sein de la Tour Triangle ;
- L'aménagement d'un jardin public le long du boulevard Victor et la requalification des espaces environnants ;
- .

L'ensemble de ces thématiques ont, par la suite, continué à être abordées lors de la concertation préalable requise dans le cadre formel de la révision simplifiée.

#### **4.2.LA CONCERTATION FORMELLE DANS LE CADRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU**

##### **Rencontres organisées**

###### - CICA du 22 juin 2011

Ce Comité d'Initiative et de Consultation d'Arrondissement s'est réuni sous forme de Conseil d'Arrondissement présidé par le Maire du XVème, en présence d'élus d'arrondissement et d'associations. Il a également accueilli plusieurs professionnels liés au projet Triangle : Vincent Férat, représentant de la SCI Tour Triangle, Raymond Gaëtan, architecte chef de projet à l'agence Herzog et de Meuron, Arnaud Billard, Ingénieur chez Transsolar, Françoise Souchay, Sous-directrice de l'aménagement à la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris et Christophe Teboul, Chef de projets urbains à la sous-direction de l'aménagement.

###### - Ateliers participatifs du 28 juin 2011

Ils se sont déroulés sur site et ont comporté une présentation de l'opération et une visite du périmètre dédié au bâtiment et au jardin. Deux groupes thématiques ont ensuite porté sur l'insertion de Triangle dans le quartier et sur les caractéristiques et programmation du bâtiment.

###### - Exposition présentant le projet, du 28 juin au 2 septembre 2011

Elle comportait une maquette, plusieurs panneaux et un registre destiné aux observations.

###### - Réunion publique du 1er septembre 2011

Elle a été co-présidée par la Première adjointe au Maire De Paris en charge de l'architecture et de l'urbanisme et le Maire du XVème arrondissement.

###### - Réunion avec les conseillers de quartier du 15eme du 5 septembre 2011

##### **Information du public**

Les ateliers participatifs du 28 juin 2011, l'exposition et la réunion publique du 1er septembre 2011 ont fait l'objet des annonces suivantes :

- 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 15<sup>ème</sup>, à l'Hôtel de Ville et en 40 points du XVème arrondissement. Les affiches ont été mises en place par la société Publilégal le jeudi 09 juin 2011, avec 6 contrôles : les mardis 28 juin, 05 juillet, 19 juillet, 02 août, 17 août, et 30 août 2011. Les affiches ont été déposées le lundi 5 septembre 2011 ;
- Envoi aux maires d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves de courriers datés du mercredi 08 juin 2011 et d'affiches ;
- Envoi, à deux reprises de flyers d'information (ateliers participatifs, exposition et réunion publique) aux habitants du XVème arrondissement et aux Mairies d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. Le second envoi a eu lieu peu avant la réunion publique du 1<sup>er</sup> septembre. Les informations ont figuré sur le site Internet de la mairie de Paris [www.paris.fr](http://www.paris.fr).

- Invitation par la Mairie du 15<sup>ème</sup> des personnes concernées par les réunions du 22 juin 2011 (CICA) et du 5 septembre 2011 (réunion des conseillers de quartier)

## 5. OBSERVATIONS SUR L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION

### 5.1. Dispositif et moyens utilisés

- Souhait d'une meilleure association des communes voisines (enquête publique, référendum...) et une meilleure coordination (++) . Une intervention souligne notamment que la ville d'Issy les Moulineaux sera très impactée.
- Souhait d'un référendum (++) . Selon les observations, cet outil serait adapté à la question de la grande hauteur à Paris et/ou à l'opération Triangle. Certains le justifient par le constat que les Parisiens sont contre le principe d'IGH. Ils s'appuient sur des sondages, et les réponses à un questionnaire sur l'urbanisme de 2004.
- Regret qu'une partie de la concertation se déroule durant les vacances d'été (+++).
- Regret de la durée très courte de l'exposition (+)
- Critique sur la logistique de l'exposition à la mairie du XVème qui amène à remplir un registre debout « dans la cohue » (+). Une autre observation émise lors de cette exposition signale que les horaires de permanence du commissaire enquêteur ne sont pas disponibles le 23 juillet matin.
- Manque de précision de la maquette présentée lors de l'exposition : un passage manquant (+).

#### Observation de la Ville en réponse

La Ville s'est efforcée de diversifier les formes de concertation : réunions publiques, ateliers participatifs, expositions, visite sur site, en associant systématiquement les communes voisines. Elle a par ailleurs menée une concertation informelle préalable qui incluait notamment une rubrique interactive de question/réponse sur son site Internet.

Les expositions sont organisées pour accueillir au mieux les visiteurs mais la Ville ne peut prévoir tous les cas d'affluence. Une attention accrue au confort des usagers sera portée lors des prochaines expositions.

Concernant le recours à un référendum local, la Ville considère qu'il n'aurait pu se dérouler qu'à l'échelle du territoire parisien. La procédure de référendum n'est pas la plus adaptée et ne pouvait, de toute manière, pas se substituer à la procédure obligatoire de concertation. Le scrutin se déroule sur une journée, alors que 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. Elle estime aussi que 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.

Concernant la durée de la concertation, elle s'échelonne tout au long de l'année. Ainsi, 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.

### 5.2. Rôle des participants à la concertation

- Désaccord sur la marge de manœuvre des participants (+++). Certains regrettent que la concertation se déroule une fois le projet conçu. Ils souhaitent une concertation « réelle ».

#### Observation de la Ville en réponse

L'existence même d'une concertation informelle de plus d'un an et qui n'était pas légalement obligatoire, témoigne de la volonté d'associer le public à ce projet le plus en amont possible. Par ailleurs, le projet prend en compte plusieurs observations formulées par le public : accessibilité particulière du bâtiment au public, création d'équipements d'intérêt collectif, requalification des espaces publics...

### 5.3. Niveau d'information souhaité

- Souhait de disposer de plus d'éléments techniques ou financiers (+++). Pistes évoquées : plans, précision de la maquette ou usage d'un laser pour simuler le futur immeuble, études sur les transports, la circulation et la

consommation énergétique, évaluation de l'impact visuel et des ombres portées à partir de divers points de vue, protocole Ville de Paris/SCI Tour Triangle.

- Précisions sur les calendriers (+++) : délais de construction, dates du permis de construire, des études d'impact concernant la circulation et la déviation des couloirs aériens, durée des chantiers.
- Précisions sur la nature des activités et leur impact (+++) : types d'entreprises, autres occupants, nombre de personnes accueillies (occupants et visiteurs), type de commerces envisagés.
- Bilans de consommation en énergie primaire (KWh/m<sup>2</sup>/an) (+).
- Regret que les études réalisées en lien avec la RATP ne soient pas transmises au public (+). Une observation souhaite obtenir des évaluations plus affinées sur la fréquentation des lignes de métro et de tramway à la Porte de Versailles. Piste évoquée : comparer les flux actuels et ceux à venir.
- Demande des études complètes sur les ombres portées (+++)
- Clarté des informations (+) Pistes évoquées : améliorer certaines formulations compliquées émises par les professionnels, disposer de réponses claires des décideurs

#### Observation de la Ville en réponse

La Ville prend note des demandes formulées. Elle s'est attachée à transmettre au public le maximum d'informations disponibles notamment en alimentant la rubrique créée sur paris.fr. La plupart des questions posées ont été traitées au cours des réunions et des expositions organisées dans le cadre de la concertation. Le dossier d'enquête publique a été constitué en en tenant compte. D'autres ont été approfondies, par la suite, dans le rapport d'enquête comme les aspects environnementaux, transports....

Une nouvelle enquête publique et une étude d'impact dans le cadre de l'instruction du permis de construire compléteront les éléments d'information.

## 6. PROCÉDURE CHOISIE

- Mise en cause de la pertinence de la révision simplifiée du PLU : les règles n'ont pas de valeur si on peut les modifier au gré des projets (++).
- Demande de recourir à un vote du public pour choisir la procédure d'évolution du PLU (+).
- Opposition au changement de zonage UGSU en UG (+). Changement jugé contraire à la concertation et lié à des questions de prestige, d'opacité et de spéculation.
- Inadaptation de la procédure : Triangle s'inscrit dans un projet plus large sur la hauteur à Paris qui devrait faire l'objet d'une procédure globale (+). Regret d'un manque de référence à la délibération de juillet 2008 sur le paysage urbain de la couronne et d'absence de références métropolitaines. Piste évoquée : exposition de l'avancement de chaque projet et des modes d'adaptation du PLU.
- Désapprobation du contenu de révision simplifiée du PLU qui entraînera la construction d'une série de bâtiments de grande hauteur enserrant Paris (+).
- Opposition à une évolution du PLU permettant l'implantation de constructions autres que celles servant le Parc des expositions (+)

#### Observation de la Ville en réponse

La Ville a expliqué à plusieurs reprises lors de la concertation les raisons du choix de cette procédure qui s'inscrit dans un cadre légal.

Les dispositions du code de l'urbanisme prévoient plusieurs modes d'évolution d'un PLU. Chaque procédure est encadrée par les textes. L'article L.123-13, du code de l'urbanisme, en vigueur au moment de l'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU pour l'opération Triangle, 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.

## **7. OBSERVATIONS SUR L'OPÉRATION TRIANGLE SUIVANT LES OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION 2009- DU 196**

### **7.1.Favoriser le développement de l'activité économique de la Porte de Versailles et accueillir jusqu'à 5.000 emplois supplémentaires sur un site desservi par les transports en commun en portant une attention particulière aux besoins en matière de stationnement résidentiel**

#### **Attractivité économique et emploi**

- Interrogations sur l'évolution du programme (+++). Le projet devait initialement conforter Paris comme leader européen en matière d'accueil de salons et congrès. Toutefois la réalisation d'un centre de congrès, d'un hôtel, et d'une pépinière d'entreprises ont été abandonnés. L'opération ne répond pas aux attentes de certains habitants.
- Constat : la création de 5000 bureaux ne crée pas 5000 emplois. (+++)
- Mise en doute du besoin de bureaux à cet endroit (+++). Principales raisons invoquées : nombreux bureaux vacants et construction prévue de bureaux à proximité (Balard, Issy les Moulineaux). Parmi les interventions certaines apprécient par ailleurs l'architecture du projet.
- Contestation de l'intérêt économique (++)
- Contradiction avec les orientations du PLU et du SDRIF (rééquilibrage Ouest/Est) (++)
- L'évolution actuelle (délocalisation, télétravail) ne justifie pas la construction de bureaux supplémentaires (+)
- Question sur la complémentarité de l'opération avec le parc des expositions (+)
- Interrogation concernant l'impact de la crise économique sur le projet ? (+).
- Soutien du projet qui conduit à développer l'attractivité de la Porte de Versailles (+)
- Remise en questions de la pertinence et du dimensionnement du programme choisi (++)

#### **Observation de la Ville en réponse**

L'opération Triangle contribue à limiter le phénomène de délocalisation de grandes entreprises et de sièges sociaux dans les communes limitrophes, lié au manque de bureaux modernes de nouvelle génération à Paris. Contrairement aux idées avancées, le taux de vacance de bureaux à Paris est très faible (en 2011, inférieur à 5% : source Jones Lang Lasalle : Bilan et Perspectives 2012).

Les dispositions du PLU révisé sont compatibles avec les orientations du projet de SDRIF qui fixe comme objectif le maintien du taux d'emploi à Paris. La localisation d'emplois sur le territoire parisien est importante pour Paris, Le nombre d'habitants étant par ailleurs en augmentation.

Concernant la question du rééquilibrage est / ouest, la Ville mène de nombreux projets comme Paris Nord Est (313.000 m<sup>2</sup> de bureaux), Bercy Charenton (350 000 m<sup>2</sup> de bureaux), Paris Rive Gauche (745.000 m<sup>2</sup> 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.

La Ville a entendu les inquiétudes relatives à l'attractivité économique de la Porte de Versailles, en particulier liées au besoin d'un hôtel et d'un centre de congrès. Ces équipements ne font pas partie du projet de la Tour Triangle donnant lieu à la révision simplifiée. Ils sont à l'étude parallèlement dans le cadre du renouvellement du contrat de gestion du Parc des expositions.

A titre d'information, cette dernière procédure, initiée par un avis d'appel à concurrence au mois de juin 2012, prévoit le développement de nouveaux équipements et services, notamment :

- Un centre de congrès de 8 000 à 10 000 m<sup>2</sup> représentant une capacité totale d'environ 3 000 à 4 000 places. Il permettra d'accueillir tous types d'événements et de proposer des espaces polyvalents complémentaires.
- Un hôtel de 10.500 m<sup>2</sup> environ d'une capacité allant de 300 à 400 chambres. Il proposera une offre d'hébergement en rapport avec l'activité du site.

## **Transports en commun**

- Offre actuelle souvent perçue comme limitée (+++). Métro et tramway sont estimés saturés aux heures de pointe et durant les salons.
- Inquiétudes concernant l'arrivée de 5000 personnes supplémentaires : impacts sur les transports (+++). Le nœud de transports en commun de la Porte de Versailles ne serait pas assez important pour desservir Triangle. Questions sur la gestion des flux supplémentaires.
- Regret du manque d'anticipation concernant la gestion des flux induits par l'opération. Nécessité de prendre en compte besoins des usagers de Triangle (++)
- Attente d'améliorations et de renforcements des transports en commun (+++)
- Mise en doute de la possibilité d'amélioration des transports urbains (+).
- Critique de la création d'une traverse de quartier au détriment de la refonte de l'offre de bus (+)
- Demande concernant le financement du renforcement des transports en commun : investisseurs privés ou RATP ? (+)
- Sécurité aux abords du tramway : demande d'une traversée piétonne sur le passage du tramway à la porte de Versailles (+)
- Tramway apprécié pour sa mise en valeur et son aspect pratique (+)
- Regret de l'absence de desserte du Parc des expositions par le Grand Paris Express au risque de saturer les transports en commun (+)
- Propositions de créer une nouvelle desserte par RER ou par liaison souterraine depuis la Gare Montparnasse (+)
- Suppression regrettée de la borne de taxis du bd Lefebvre (+)
- Proposition de créer une sortie de métro au croisement de l'avenue E. Renan et de la rue d'Oradour sur Glane (+)

### Observation de la Ville en réponse

Les questions sur les transports soulevées lors de la concertation ont donné lieu à des éléments d'analyse qui ont été intégrés dans le rapport de présentation inclus au dossier d'enquête publique et au lancement d'une étude pilotée par la RATP.

### **Le projet a connu des évolutions ultérieures à l'enquête publique :**

#### **Sur l'étude RATP :**

L'étude réalisée par la RATP s'appuie sur des simulations à l'heure de pointe de matin, un jour ouvré. Elle développe différents scénarios à l'horizon 2020. Les paramètres concernent :

- la prise en compte des projets avec trois possibilités : projets « rouges » à court terme, « bleus » à court et moyen terme, et « vert » à court, moyen et long terme.
- la livraison du futur réseau de transports Grand Paris Express (GPE) selon deux variantes : livraison de la partie sud (Noisy Champs – Pont de Sèvres) de la ligne Rouge ou livraison de l'ensemble du réseau.

Les documents fournis par l'exploitant du Parc des expositions (fréquentation des salons de l'année 2010, et détail de la répartition des visiteurs par jour et par heure pour 4 des plus grands salons) permettent de caractériser les habitudes des visiteurs en termes de fréquentation. Il en ressort que l'apport des projets de la zone Paris Sud Ouest engendre un flux supplémentaire de voyageurs pour lesquels la principale desserte est la ligne T2. Ces flux n'interviennent ni à l'horaire le plus critique, ni sur la portion de ligne la plus chargée.

La situation 2020 – « fil de l'eau », c'est-à-dire sans prendre en compte de nouveaux projets par rapport à l'existant, traduit une augmentation tendancielle de l'utilisation des transports en commun dans le secteur étudié par rapport à la situation actuelle. L'arrivée des projets urbains tend à renforcer cette tendance, mais dans des proportions modérées. La mise en service du tronçon Noisy Champs –Pont de Sèvres de la ligne rouge du Grand Paris Express (GPE) permet de décharger significativement la ligne T3, mais elle recharge la ligne T2 sur sa partie la plus chargée. Seule la mise en service du réseau complet du GPE compense les augmentations de charge liées à la livraison de l'ensemble des projets urbains.

Les lignes T2 et T3 présentent une fréquentation élevée quelle que soit la configuration étudiée.

Les lignes M8 et M12 pourront absorber les voyageurs supplémentaires. La mise en service des projets urbains engendre également une augmentation du nombre de voyageurs descendants aux stations de la zone d'étude (Issy Val de Seine RER C, Boulevard Victor–Pont du Garigliano RERC, Balard M8, Porte de Versailles M12).

#### **Sur les taxis :**

La question des taxis a débouché sur une nouvelle réflexion actuellement en cours.

## Stationnement

- Nombreuses inquiétudes liées aux parkings (+++). Ils ne sont pas tous utilisés au quotidien, mais le parc de stationnement est saturé en période de salons. - Parkings liés à Triangle jugés insuffisants (+++).
- Refus de création de parkings dans Triangle (+) : ils contribuent au dérèglement climatique
- Stationnement des autocars : quelle prise en compte ? (+)
- Proposition d'un parking à vélos sécurisé dans Triangle (+)

### Observation de la Ville en réponse

Passant de 150 à environ 300 places, l'offre de stationnement à l'intérieur de Triangle a augmenté par rapport au projet initial soumis à la concertation pour tenir compte de la contribution du public.

Evolution ultérieure à l'enquête publique :

#### Sur le stationnement des autocars :

Un parc de stationnement pour autocars de tourisme d'une vingtaine de places sera aménagé courant 2013 rue de la Porte d'Issy. Il servira également de centre de remisage pour les bus électriques de la traverse de quartier du 15ème arrondissement.

## Circulation/déplacements

- Saturation actuelle de la circulation locale, notamment lors des grands salons (+++). Crainte d'un impact négatif de l'opération pendant les chantiers, puis en permanence. Piste évoquée : améliorer la signalisation et la gestion des carrefours à la Porte de Versailles.
- Crainte d'un accroissement du bruit et de la circulation déjà forts du fait du Parc d'expositions (+)
- Interrogations sur les modifications de sens de circulation sur l'avenue Ernest Renan (+). Certains prônent la suppression de la circulation sur cette avenue. Piste évoquée : reporter le trafic sur l'avenue de la Porte d'Issy avec 2 sens de circulation.
- Interrogation sur d'éventuelles bretelles d'accès au périphérique (+).
- Interrogation sur le sort de la passerelle située au-dessus d'avenue E. Renan (+)

### Observation de la Ville en réponse

Compte tenu des inquiétudes formulées lors de la concertation, la Ville a fourni des éléments d'analyse dans le rapport de présentation inclus dans le dossier d'enquête publique et également fait réaliser une évaluation portant sur la circulation les jours de grands salons

#### Evolution ultérieure à l'enquête publique

Sur l'impact des grands salons sur la circulation :

En 2010, les quatre salons les plus importants ont été ouverts au public 48 journées dans l'année. Il s'agit de :

- Mondial de l'Auto : 18 jours d'ouverture (30/09 au 17/10, 1 260 000 visiteurs)
- Salon de l'agriculture : 09 jours d'ouverture (27/02 au 07/03, 640 000 visiteurs)
- Foire de Paris : 11 jours d'ouverture (29/04 au 09/05, 610 000 visiteurs)
- Salon nautique : 10 jours d'ouverture 03/12 au 12/12, 240 000 visiteurs)

Les capteurs de flux et de taux d'occupation mis en place par la Direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris sur le boulevard Victor, au niveau de la Porte de Versailles, permettent d'obtenir les résultats suivants pour l'année 2010 :

Sur le boulevard intérieur :

- 20 jours comptent au moins une heure de saturation en dehors des jours de grands salons.
- 11 jours, dont 5 ouvrés, comptent au moins une heure de saturation parmi les 48 jours de grands salons.

Sur le boulevard extérieur :

- 120 jours comptent au moins une heure de saturation en dehors des jours de grands salons.
- 31 jours, dont 15 ouvrés, comptent au moins une heure de saturation parmi les 48 jours de grands salons.

Des données complémentaires ont été apportées pour le salon de l'auto 2012, du samedi 29/09 au dimanche 14/10. Un tableau de relevé des taux d'occupation sur le boulevard Lefebvre permet de préciser les jours de saturation durant cette période. Les taux les plus élevés (situation de saturation) se situent les dimanche 7 et 14 octobre, ainsi que le samedi 13 octobre, en dehors des jours ouvrés habituels. Seul le mardi 16 octobre matin correspond à une situation saturée un jour ouvré.

En dehors de ces cas critiques, le taux d'occupation de la chaussée est resté très acceptable (pas de saturation).

## **7.2. Animer et requalifier le secteur par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sur**

### **l'avenue Ernest Renan et l'ouverture au public de l'immeuble;**

- Mise en doute de l'intérêt de l'implantation de commerces compte tenu de l'état de déshérence du quartier (+)
- Confiance en la capacité d'animation et revitalisation du quartier (+).
- Crainte d'une concurrence par rapport aux commerces existants, parfois fragilisés.
- Question sur le programme qui renforcerait les déséquilibres dus aux salons : saturation aux heures de pointe et manque d'animation le soir et les jours de fermeture (+). Les bureaux très largement majoritaires ne procurent aucune animation le soir ou le week-end.
- Interrogation sur la capacité de l'espace public à accueillir commerces, terrasses, trottoir et piste cyclable. (+)
- Interrogation sur les destinataires des commerces : riverains ou employés des bureaux (+)
- Interrogation sur les espaces publics du bâtiment : comment les rendre attractifs ? (+)

#### Prise en compte de la concertation

Ces observations et contributions ont permis d'apporter des précisions sur les commerces envisagés :

- 5 à 7 entités réparties sur une surface totale de 1.500 m<sup>2</sup>.

- Commerces ouverts à tous et non réservés aux employés de Triangle

L'apport de quelques commerces au rez-de-chaussée de Triangle est de nature à animer l'avenue Ernest Renan sans chercher à capter une clientèle en particulier.

La Ville a bien noté l'interrogation sur l'attractivité des espaces ouverts au public à l'intérieur de Triangle. La définition de l'équipement situé à l'intérieur de l'atrium en tiendra compte.

Une grande attention sera portée à la qualité des espaces publics extérieurs et à la coexistence des différents usages. C'est notamment dans cette optique que le projet n'empiètera pas sur les limites actuelles de l'avenue Ernest Renan.

## **7.3. Marquer d'un signal fort la proximité du Parc des Expositions, équipement stratégique pour la Ville de Paris sur un plan national et international,**

*Ce chapitre réunit les observations portant spécifiquement sur l'aspect « signal » et celles portant sur l'évolution du Parc des expositions.*

- Divergences d'opinion quant à l'opportunité ou non de souligner la Porte de Versailles par un immeuble de grande Hauteur (+)
- Scepticisme quant à l'aspect « signal » : ne nuira-t-il pas à l'image de la Ville, y compris par rapport à d'autres capitales ? (+)
- Crainte que Triangle ne nuise au développement du Parc des expositions (++)
- Nécessité de rénover le Parc des expositions compte tenu de son état (++) . Pistes évoquées : Repenser le fonctionnement du Parc des expositions en lien avec celui des autres Parcs de la région. Recouvrir une partie du parc de panneaux solaires.
- Inquiétudes concernant la diminution du hall 1 (+++) : elle ferait perdre des parts de marché aux organisateurs
- Interrogation sur le fonctionnement à venir du Parc, son rôle européen et l'organisation des grands salons (++)
- Suggestion : délocaliser le parc des expositions hors Paris (+)
- Centre de congrès envisagé : aura-t-il un rôle local ? (+)
- Inquiétudes sur les flux logistiques (++) : accès et stationnement des camions d'exposants ? Impact de la création du jardin à la place du parking ? Capacités de parking pour les exposants ?
- Constat de l'amélioration de la situation lors des expositions (+)
- Crainte que les embouteillages dus à l'accès des livraisons via le périphérique ne nuisent à l'image du parc des expositions.
- Opposition à la création d'une voie de desserte entre Triangle et le Parc des expositions : elle irait à l'encontre du développement du Parc des expositions (+). Interrogation sur son statut.
- Interrogation sur le phasage de l'opération Triangle : pourquoi la lancer avant le réaménagement du Parc des expositions. Crainte d'un montage à l'envers. (+)
- Incompréhension : initialement la réflexion comportait une réorientation profonde du parc des expositions. Triangle ne répond pas aux enjeux. (+)

Observation de la Ville en réponse

La Ville confirme que l'objectif de l'opération Triangle, à travers son architecture signal, est bien de conforter le rôle majeur du Parc des expositions de la Porte de Versailles dans l'organisation des foires et salons à l'échelle européenne.

Par ailleurs, la Ville a engagé la procédure de renouvellement du contrat d'occupation du Parc des expositions pour le moderniser. Compte tenu des interrogations soulevées sur la cohérence des deux procédures, la Ville a différé l'approbation de la révision simplifiée du PLU jusqu'à la confirmation de la possibilité d'attribuer un nouveau contrat d'occupation. La qualité des offres reçues dans le cadre de la mise en concurrence du contrat permettra de s'assurer du respect des objectifs fixés pour sa modernisation.

#### **7.4.Favoriser la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux**

- Craintes de créer une « barrière » Paris / banlieue ou d'accentuer la rupture actuelle. (++)
- Mise en doute de l'intérêt pour les riverains (Vanves, Issy et Paris) de la création de lien (+).
- Soutien de l'opération : elle connectera Paris à la proche banlieue et modifiera les abords du périphérique (+)
- Suggestion : réaménagement de l'espace situé sous le boulevard périphérique à proximité de Triangle dans la continuité du projet : murs antibruit / design en lien avec le bâtiment (+)
- Approbation du lien dynamique créé entre la métropole et le parc des expositions (+)
- Crainte que Triangle ne s'intègre pas dans une vision régionale et impacte négativement les flux banlieues /Paris (+)
- Proposition : installer de nouvelles constructions adaptées aux besoins dans la mouvance du grand Paris, en lien avec les transports à venir (+)

#### Observation de la Ville en réponse

L'association systématique à la concertation des communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux témoigne de la volonté de prendre en compte des intérêts intercommunaux avec les communes limitrophes.

Par ailleurs, les deux communes sont associées dans le cadre du renouvellement du contrat de gestion du Parc des expositions.

#### **7.5.Encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles, tout en apportant 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 50kwh/m<sup>2</sup>.an**

##### **Forme urbaine et architecturale/insertion**

- Controverse sur la hauteur (+++).
- Opposition au principe même d'immeubles de grande hauteur à Paris (+++). Les remarques craignent par exemple qu'ils s'intègrent mal au voisinage, à l'architecture locale, qu'ils défigurent la ville et ne soient pas à l'échelle humaine.
- Crainte d'un impact négatif sur le patrimoine et sur l'agrément de Paris pour les habitants (+++)
- Impact touristique : Paris est la ville la plus visitée au monde grâce à son paysage actuel. Un changement d'image pourrait être négatif. (+++)
- Comparaisons avec la Tour Montparnasse : crainte de reproduire les erreurs des années 70 (++)
- Soutien : Triangle se démarque des tours des années 70 (+)
- Soutien de la hauteur à Paris (++) : quelques observations citent le cas d'immeubles européens réussis (Londres, Berlin...), tout en constatant quelques échecs. Certains rappellent que l'importance de Triangle pour la capitale justifie sa hauteur.
  - Soutien : un participant, favorable aux tours, demande pourquoi les réserver à la périphérie de la Ville (+) Piste évoquée : des tours écologiques dans Paris.
- Désaccord sur la hauteur, jugée en contradiction avec les réponses des Parisiens à un questionnaire proposé en 2004 par la Ville de Paris (++).
- Accord : certains sites peuvent déroger à la réglementation en matière de hauteur (+).

- Approbation de l'architecture de Triangle et de la hauteur mais contestation d'une implantation à la Porte de Versailles. (++) Suggestion d'une implantation à la Défense.
- Soutien de la localisation : le site se prête à un geste architectural (+)
- Oppositions générales sur l'architecture (+++): forme non futuriste, pas d'innovation, banalité à l'échelle mondiale, opportunité de la hauteur.
- Oppositions locales sur l'architecture (+++): elle défigurera le quartier. Plusieurs le considèrent comme une rupture avec le paysage urbain parisien. Piste évoquée : Souhait d'un bâtiment moins haut.
- Approbations sur l'architecture (++) , de façon globale ou détaillée : concept, architecture, ambition, valorisation, dynamisation engendrée. - Remarque : même des tours qui ne sont pas sur dalles ne fonctionnent pas. (+)
- Inquiétudes sur l'aspect final du bâtiment, en particulier transparence, couleurs, reflets par rapport aux représentations actuelles du projet (+++). Piste évoquée : déterminer la couleur des vitres pour favoriser l'insertion urbaine. - Approbation de la transparence telle que montrée lors des présentations (++)
- Approbation de la création d'un ascenseur incliné sur l'arête nord (+)
- Interrogation sur le recours à des architectes étrangers, tout en admettant qu'il s'agit du résultat d'un concours (+)
- Souhait que l'opération ne porte pas atteinte aux monuments classés et ne supprime pas les « minarets » qui bordent le parc des expositions (+)
- Soutien : Triangle améliorera le paysage urbain en général et /ou le quartier. (++)
- Suggestion concernant le paysage urbain métropolitain : Prise en compte par les études d'impact liées à la réalisation d'IGH du nouveau paysage urbain et de la ligne d'horizon de la région (+)
- Peur de l'impact visuel du bâtiment (+++). Exemples de points de vues évoqués : sur la tour Eiffel depuis Issy les Moulineaux et Vanves, impact sur le bd Lefebvre, sur le bd Victor...Piste évoquée : contact avec les ABF au sujet de Triangle, en raison de l'impact visuel sur les monuments historiques.

#### Observation de la Ville en réponse

La Ville a mené un travail pédagogique sur le choix du site et de l'emplacement de Triangle.

La Ville a travaillé avec les architectes des bâtiments de France afin de définir des points de vue permettant d'apprécier l'insertion du projet dans les grandes perspectives. Les photomontages réalisés ont pris en compte plusieurs observations du public et des souhaits précis (point de vue du piéton, vues depuis certains sites...)

Le dossier complet a été présenté au public lors de l'enquête.

Les questions sur la transparence ont conduit le porteur du projet a précisé ses limites : c'est en particulier sur les bords du bâtiment que l'objectif de transparence des matériaux vise à obtenir une légèreté visuelle. 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.

#### **Plan Climat de la Ville de Paris**

- Doutes sur la durabilité d'un immeuble de grande hauteur, sa durée de vie et le coût d'une éventuelle destruction (++)
- Incompatibilité d'un IGH avec l'écologie (+++). Pour certains, son principe même n'est pas conforme plan climat. Arguments : hauteur, coûts surtout si la façade est en verre, consommation d'énergie (énergie primaire, énergie grise), type de matériaux utilisés, manque d'ensoleillement.
- Incompréhension : en période de crise l'objectif devrait être de construire à moindre coût (++)
- Constat que les IGH (exemple de la tour de la Poste à Bonn) dépassent les normes du Grenelle de l'Environnement (++)
- IGH sources de nuisances en particulier sur la circulation (+)
- Ventilation de Triangle : elle ne sera pas naturelle suite à l'orientation dans le sens du vent (+)
- Prise au vent : n'induit-elle pas des dépenses supplémentaires en énergie ? (+)
- Ergonomie et confort: les usagers des bureaux en verre risquent de souffrir de la chaleur, de la qualité de l'air. Quelles solutions mises en œuvre. (++)
- Question sur la nature des matériaux utilisés pour la façade (++)
- Questions sur l'enveloppe du bâtiment et les technologies prévues : éclairage, isolation, panneaux solaires (++)
- Maintenance : comment laver les vitres d'un tel immeuble. (+)

- Inquiétudes prononcées concernant les ombres portées, en général ou à partir de points précis (+++). Conséquences évoquées : augmentation du chauffage à certains moments, privation de lumière. Question sur l'indemnisation des propriétaires lésés.
- Crainte de l'accroissement des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique (++). Piste évoquée : prendre en compte les nuisances sonores des hélicoptères et du périphérique dans la conception du bâtiment.
- Craintes des nuisances liées à l'éclairage nocturne. (+)
- Résistance de la brillance de la façade à la pollution ? (+)
- Impact sur la réception de la télévision et la radio. (+)
- Accroissement de la pollution sonore liée au tramway (entretien des rails). (+)
- Biodiversité : crainte que les oiseaux ne percutent les parois du bâtiment. (+)
- Crainte des nuisances dues au chantier (+++). Elles sont renforcées par des aménagements concomitants dans le même secteur. Risque de paralysie du secteur. Piste évoquée : créer des comités de pilotage des chantiers et un comité de coordination global.
- Interrogations sur les contraintes imposées par la Ville en matière de nuisance des chantiers. (+)
- Interrogation sur l'impact des travaux sur les immeubles alentour. (+)

#### Observation de la Ville en réponse

La Ville a pris note des préoccupations environnementales du public. Elle a donné de premières pistes au cours de l'enquête publique.

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, avant et après les travaux.

Le plan climat de la Ville de Paris, plus ambitieux, fixe comme objectif que les constructions neuves ne dépassent pas 50 kWh/m<sup>2</sup>.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. »

Des compléments seront apportés lors des études ultérieures, en particulier lors de l'enquête publique présentant l'étude d'impact nécessaire à l'instruction du permis de construire.

#### **7.6. Créer un équipement d'intérêt collectif, qui pourrait être un équipement de petite enfance**

- Attachement à la création d'équipements dans l'immeuble, en particulier à vocation culturelle (++).
- Approbation de la création d'un équipement dédié à la petite enfance. Parallèlement souhait de bénéficier d'une crèche et non d'une halte-garderie, plus petite. (+)

#### **7.7. Aménager un jardin public d'environ 8 000 m<sup>2</sup> le long du boulevard Victor et requalifier les espaces environnants autour de LA PORTE DE VERSAILLES**

- Interrogations sur le lien entre Triangle et le jardin. (++)
- Mise en cause de l'intérêt d'un jardin « modeste » à cet endroit (++). Pour quel usage ?
- Soutien : intérêt d'apporter de la verdure. (+)
- Crainte que la suppression nécessaire de la station-service ne nuise aux automobilistes. (+)

## 8. OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR L'OPÉRATION TRIANGLE

### **Intérêt général/bénéfice pour les habitants**

- Mise en doute de l'intérêt général du projet (++). Arguments : non création d'emplois, complication du réaménagement du Parc des expositions, coûts en cas de démontage du bâtiment, contestation de l'animation et des liens réalisables entre Paris et les communes voisines.
- Affectation du budget à d'autres projets parfois souhaitée (+)
- Portée économique, architecturale et environnementale de l'opération relative (+)
- Opération ne répondant pas aux intérêts des Parisiens (++). Les raisons avancées concernent l'architecture, l'activité économique, les transports, l'état du bâtiment après le bail.
- Interrogations sur les conditions d'ouverture au public de Triangle (++) et les motifs qui amèneraient les riverains à fréquenter le bâtiment. Pistes évoquées : gratuité d'accès, possibilité d'accéder quotidiennement au parc des expositions ; dimension culturelle de l'atrium.
- Doutes sur la gratuité d'accès aux belvédères : cf. non gratuité des escalators du Centre Pompidou. (+)

#### Observation de la Ville en réponse

La Ville a mené un travail pédagogique pour expliquer l'intérêt général du projet sous ses différentes facettes. Le rapport de présentation de la révision simplifiée souligne les éléments du projet qui lui confère un intérêt général marqué, lié :

- au renforcement du dynamisme économique de la place de la Porte de Versailles ;
- à la création d'un nouveau monument parisien ;
- à la présence d'équipements d'intérêt collectif ;
- à un immeuble de bureaux de dernière génération permettant l'accueil d'environ 5 000 emplois ;
- à l'amélioration de la liaison urbaine entre Paris et les communes limitrophes ;
- la requalification de l'avenue Ernest Renan et l'ouverture de l'immeuble sur l'extérieur ;
- la création d'un jardin public.

#### **Evolution ultérieure à l'enquête publique :**

Au vu des conclusions et des principales observations du commissaire enquêteur la Ville a choisi d'attendre la remise des offres finales des candidats au nouveau contrat d'occupation pour soumettre au vote la révision simplifiée du PLU, et lever toute incertitude quant à l'intérêt général de l'opération Triangle, en particulier pour ce qui concerne l'évolution et la compétitivité du Parc des expositions.

### **Programme de l'immeuble**

- Suggestions complémentaires (++) : création d'ateliers logements, salles de réunion notamment pour les associations, lieu d'expositions, équipements publics...
- Regret du peu d'espaces publics prévus à l'occasion de Triangle (+)
- Piste évoquée : établir un abri le long de Triangle pour faciliter la sortie du métro (+)

### **Logements**

- Demandes de favoriser le logement, y compris social, plutôt que les bureaux (+++).
- Proposition d'un bâtiment à usage mixte logements et bureaux dans Triangle (+)
- Proposition : créer un immeuble moins haut le long de l'avenue E Renan avec usage mixte logements et bureaux (+)
- Inquiétudes concernant la création d'immeubles d'habitation de 50 m de hauteur ou plus (++)
- Proposition de créer des immeubles hauts pour le logement : ils sont appréciés par ceux qui y habitent (+)
- Suggestion : transformation de nombreux bureaux vides et obsolètes en logements (+).
- Bureaux libérés dans le bâti ancien : ils ne sont pas forcément reconvertis en logements (+).

#### Observation de la Ville en réponse

La Ville a mené un travail pédagogique sur le processus de transformation de bureaux obsolètes en logements. Elle a par ailleurs souligné la vocation économique du projet Triangle du fait de sa proximité du Parc des expositions, dans un secteur peu propice au logement compte tenu des contraintes logistiques liées à l'activité du Parc.

### **Interventions sur le secteur et projets proches**

- Regret que l'installation du tramway n'ait pas initié un réaménagement du quartier en profondeur (+). Piste évoquée : réflexion sur l'ensemble du quartier prenant en compte habitants et usagers du Parc d'expositions
- Inquiétude sur la proximité de l'immeuble du ministère de la Défense à Balard (++) . Piste évoquée : coordination, comité de pilotage avec le projet du Ministère de la Défense voisin.
- Interrogations sur la proximité avec l'héliport et l'impact sur les trajets d'hélicoptères (++) .- Dégradation des abords et en particulier de la Porte d'Issy : nécessité d'y remédier.

### Observation de la Ville en réponse

La Ville a lancé une étude sur le secteur Sud Ouest de Paris pour faire le point sur les projets connexes (démarrage à l'été 2012).

Evolution ultérieure à l'enquête publique : Cette étude, en cours de réalisation, a été confiée à un groupement réuni autour de l'agence d'urbanisme TVK. Elle prend en considération plusieurs projets. Parmi les projets pris en compte, certains sont en cours de réalisation, d'autres à un stade pré-opérationnel, et d'autres sont simplement envisagés à plus ou moins long terme. Trois catégories de projets ont été identifiées : d'une part les projets dits « rouges » à court terme, en cours ou en voie de réalisation (Triangle, Ministère de la Défense, Hôtel Pullman, Aquaboulevard, Tour La Mondiale Péri XV, Parc des expositions), d'autre part les projets dits « bleus » à court et moyen terme, à l'étude (Projets rouges, Terrain Safran, Terrain RFF et Ville proche de Safran, ZAC Pont d'Issy) et enfin les projets dits « verts » envisagés à court, moyen et plus long terme (Projets bleus, Terrain Bossoutrot, Tour La Mondiale ZAC 2013, site de l'Héliport).

### **Sécurité**

- Questions sur les spécificités dues à la taille du bâtiment (++) : quels dispositifs réglementaires ? Sécurité incendie ? Risques terroristes ?
- Le site comporte-t-il des risques d'inondations ? (+)

### Observation de la Ville en réponse

Le projet fera l'objet d'une étude sécurité incendie dans le cadre de l'instruction du permis de construire et d'une étude sur la sûreté et de sécurité publique confidentielle qui traite notamment des risques terroristes. 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 ».

### **Densification**

- Interrogations sur l'implantation d'un IGH dans un environnement très dense (+).

### Observation de la Ville en réponse

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 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>. Le site de la Porte de Versailles est relativement peu dense.

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.

### **Cout et financement**

- Crainte d'un coût excessif (+++).
- Demande du coût total de Triangle (+)
- Contestation du montage financier (++). Selon certains il serait en faveur d'Unibail Rodamco.
- Demande de précisions sur la nature juridique et financière de Viparis. (+)
- Le coût des charges est jugé important (+)
- Craintes concernant l'éthique du projet : il constituerait une opération de prestige, une opportunité foncière voire de spéculation immobilière (++)- Inquiétudes sur la solidité financière d'Unibail : que se passe t'il si cette société ne parvient pas à rentabiliser son opération ou fait faillite ? (++)
- Question sur la capacité des gestionnaires à assumer les frais d'entretien de Triangle (+)
- Inquiétudes sur le coût pour la Ville d'un démontage en cas de dégradation de l'immeuble (++) . Pistes évoquées : insertion dans le permis de construire d'une clause prévoyant les modalités techniques, écologiques et financières d'une démolition ; rénovation du bâtiment avant remise à la Ville à l'issue du bail

### **Observation de la Ville en réponse**

En réponse à ces interrogations la Ville apportent les précisions suivantes:

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.

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 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.

## 9. CONCLUSIONS

La concertation menée avant la révision simplifiée du PLU, puis dans le cadre de celle-ci, a permis d'évoquer avec les participants les différents aspects du projet et de la révision simplifiée du PLU.

Les échanges entre l'administration, les experts présents et les participants (conseillers de quartier, habitants, usagers, représentants associatifs) ont débouché sur la mise à disposition d'informations très diverses.

Les personnes hostiles au projet se sont mobilisées pour participer aux événements de la concertation et les avis formulés ont été en grande majorité négatifs, même s'il faut noter qu'un certain nombre d'intervenants ont soutenu le projet. Plusieurs controverses sont apparues au cours des débats : on peut notamment citer le programme de Triangle qui favorise les bureaux au détriment des logements ; ou encore son architecture et l'intérêt de développer dans Paris des immeubles de grande hauteur.

Certaines observations, notamment lors de réunions publiques ont parfois été formulées de façon assez vive, témoignant de l'intérêt suscité par le sujet. Ces échanges et leur retranscription ont témoigné du souci de l'exécutif municipal en matière d'écoute et de libre expression de chacun.

Plusieurs thèmes sont revenus de façon récurrente et ont fait apparaître :

- les attentes élevées du public concernant le niveau d'information souhaité,
- les doutes sur la capacité d'un immeuble de grande hauteur à respecter les objectifs du plan climat,
- les inquiétudes quant aux incidences des ombres portées ;
- les craintes de « sursaturation » du réseau de transports en commun ;

Enfin, les conditions financières de l'opération Triangle et son impact sur l'attractivité économique du Parc des expositions, en particulier du fait de la réduction du Hall 1 d'environ 6.000 m<sup>2</sup>, ont suscité de nombreuses interrogations.

Le présent bilan de la concertation s'est attaché à faire apparaître la prise en compte des observations, l'évolution et du projet suite à la concertation. Les études sur la circulation et les transports, comme celles sur les questions environnementales ont été approfondies au cours de l'année 2012.

Concernant les transports, ces études ont montré que la situation 2020 – « fil de l'eau », c'est-à-dire sans prendre en compte de nouveaux projets par rapport à l'existant, traduit une augmentation tendancielle de l'utilisation des transports en commun dans le secteur étudié par rapport à la situation actuelle. L'arrivée des projets urbains tend à renforcer cette tendance, mais dans des proportions modérées. Toutefois, la mise en service du tronçon Noisy Champs – Pont de Sèvres de la ligne rouge du Grand Paris Express (GPE) permet de décharger significativement la ligne T3, mais elle recharge la ligne T2 sur sa partie la plus chargée. Seule la mise en service du réseau complet du GPE compense les augmentations de charge liées à la livraison de l'ensemble des projets urbains.

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 (Petit Parc). Dans le cadre des études relatives à l'environnement, nécessaires à la procédure d'instruction du permis de construire du projet Triangle, une analyse fine a été menée par la SCI Tour Triangle concernant la question des ombres portées. En moyenne annuelle, aucun riverain n'aura plus de 40 min d'ombre par jour et seuls les immeubles allant du n° 37 au 67 boulevard Victor auront entre 30 et 40 min d'ombre par jour. Durant la période la plus défavorable (solstice d'hiver), aucun riverain n'a plus de 120 min d'ombre et les immeubles concernés par une ombre 90-120 min sont ceux allant du n°31 au 67 bd Victor.

Les études menées en 2012 ont permis d'enrichir la connaissance sur le projet, et d'alimenter les autres procédures relatives à l'évolution du Parc des expositions notamment:

- Mise en concurrence du contrat de gestion lancée à l'été 2012;
- Modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » pour permettre la diversification des fonctionnalités du Parc des expositions lancée en février 2013.

Elles seront complétées par de nouvelles études, notamment dans le cadre de l'instruction du permis de construire de Triangle.

