



Paris, le 14 octobre 2016

Philippe GOUJON

Député de Paris
Maire du 15^e arrondissement

*A l'attention de Monsieur Stanley GENESTE,
Président de la Commission d'enquête*

Monsieur le Commissaire,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la délivrance du permis de construire portant sur la construction d'un immeuble de grande hauteur dans le 15^e arrondissement, je tiens à vous faire part d'un certain nombre de remarques sur ce dossier, en complément de celles formulées lors de la réunion publique du 21 septembre au Pavillon de l'Arsenal et celles émises lors de notre rencontre du 27 septembre à l'hôtel de Ville.

Bien que vous m'ayez signalé que certaines de mes observations ne relevaient pas de cette enquête publique, il est indispensable au Maire d'arrondissement que je suis de souligner toutes les problématiques de cette opération, qui impacteront le mode de vie et l'environnement non seulement des Parisiens mais également celui des communes voisines (Issy les Moulineaux, Vanves...)

- **En premier lieu, je regrette qu'il n'y ait aucune synergie entre la Tour et le Parc des expositions.**

Comme vous le savez déjà, j'ai soutenu depuis 2008 la nécessité de revaloriser le parc des expositions en y créant un pôle attractif, et ouvert sur le quartier. Sa modernisation est en effet vitale pour le développement économique de notre arrondissement et de Paris.

A l'origine, la construction de la tour Triangle devait faire partie intégrante de cette modernisation du Parc mais son objectif initial d'en améliorer la compétitivité s'en est trouvé anéanti.

En effet, le dossier initial avait été présenté comme celui d'un projet global comprenant, certes, des milliers de m² de bureaux mais aussi des fonctions utiles au quartier et des activités en rapport avec le Parc des Expositions. Tous les équipements nouveaux devaient ainsi être logés dans la tour pour permettre au Parc des expositions de garder son leadership européen. Par la suite, la plupart de ces équipements a été reportée dans la partie « Grand Parc » du Parc des expositions, la SCI Triangle préférant réaliser un IGH de bureaux, activité certainement plus lucrative pour le porteur du projet, mais dont la synergie avec les besoins du Parc n'est pas démontrée.

Le commissaire-enquêteur avait d'ailleurs émis des réserves dans son rapport de mars 2012, estimant qu'il n'était pas démontré que le projet permettait « de préserver la force du positionnement concurrentiel du site, en particulier au niveau européen ».

Par ailleurs, cette tour doit être construite sur une parcelle qui ne fait plus partie du périmètre du Parc des expositions (cette parcelle est passée du Domaine public de la Ville, au Domaine privé de la Ville), et va le couper en deux zones bien distinctes, ce qui ne manquera pas de compliquer le fonctionnement du Parc, tout comme la réduction importante de la superficie du plus grand hall d'exposition du Parc, impactant fortement les grands salons notamment.

Certes, la SCI Triangle est une filiale de la société Unibail-Rodamco, mais par la suite, la SCI Triangle pourra vendre son bail à construire à une autre société, dont les objectifs de rentabilité ne seront pas forcément compatibles avec l'activité première du Parc des expositions, à savoir, l'organisation de grandes foires et de grands salons, activité qui génère des gains conséquents pour la Ville, en termes de loyers et de redevances.

La tour, loin de dynamiser la vie du quartier et de créer une synergie avec le parc, risque donc, au contraire, de nuire à son développement économique et d'avoir des conséquences néfastes et irréversibles pour tout le secteur.

L'argument de création de nouveaux emplois n'est pas non plus probant : il s'agit en fait plutôt de délocaliser des entreprises dans des locaux plus modernes. Le Commissaire enquêteur émettait d'ailleurs des doutes à ce sujet.

➤ **Par ailleurs, le programme projeté ne comprend pas suffisamment de fonctions utiles au quartier**

Les dernières modifications apportées par le porteur du projet, avec la création d'un hôtel de 120 chambres et d'un espace culturel de 600m², sont encore insuffisantes pour assurer l'intérêt général de cette opération. D'autant plus que ces nouveaux équipements se font au détriment d'autres surfaces accessibles au public avec la diminution de 159 m² de surfaces commerciales et de 686 m² d'espace dédié au centre de conférence, réduisant ainsi considérablement la portée, déjà faible, des transformations apportées au dernier projet, adopté «aux forceps» par le Conseil de Paris.

Par ailleurs, ces équipements restent destinés essentiellement aux utilisateurs de la tour et concernent très peu les habitants et les riverains.

Je déplore en outre, malgré toutes nos demandes et nos propositions récurrentes, que les espaces de la tour recevant du public ne représentent pas une part plus importante du programme :

- Les locaux commerciaux pourraient être plus nombreux pour dynamiser le quartier, alors qu'ils se voient encore diminués à 1 426 m² sur 92 180 m², soit 1,55 % du total.
- Un espace réservé au sport au sein de la tour aurait également été une plus-value pour le quartier, voire l'organisation des prochains jeux olympiques, s'ils devaient avoir lieu à Paris.
- l'atrium aurait pu servir comme espace culturel pour des événements éphémères, ouvert aux acteurs locaux, ou une serre tropicale à visée pédagogique, comme proposé lors de la présentation du projet par Unibail. Au lieu de cela, il nous est proposé 600m² d'espace culturel dont on ne connaît ni la destination, ni le fonctionnement, ni l'usage.
- Des espaces tels qu'une bibliothèque, un musée, une salle d'exposition auraient été également plus adaptés.
- J'ai demandé à plusieurs reprises qu'une pépinière d'entreprise innovante y soit implantée.

Par ailleurs, je m'interroge toujours sur la gestion des espaces ouverts aux habitants, pour lesquels nous n'avons pas davantage d'éléments :

- Quels seront le fonctionnement et la gestion du centre de santé ? Qui y aura accès ? Sous quelles conditions.

- Idem pour l'équipement de la Petite Enfance.
 - Le belvédère sera-t-il ouvert et gratuit pour les habitants du 15^e ?
 - Quant au restaurant panoramique, comment les accès seront-ils gérés et contrôlés, notamment lorsque l'activité de bureaux sera fermée ?
 - La même question se pose pour le restaurant et le « skybar » de l'hôtel ainsi que pour les terrasses ouvertes ? comment ces espaces seront-ils gérés et sécurisés ?
 - Enfin l'espace vert de pleine terre, trop étroit, à l'entrée de la tour, sera-t-il fermé la nuit ?
- Il est regrettable que le nombre de places de stationnement n'ait pas été augmenté dans la demande de permis de construire triangle 2, alors qu'à plusieurs reprises les problèmes de stationnement dans le quartier le nécessitent.

Le nombre de places prévu (251) est largement insuffisant pour accueillir 5000 personnes attendues chaque jour dans la tour. Le document intitulé « résumé non technique de l'étude d'impact témoigne » (page 80) que *«le projet Triangle prévoit une offre de stationnement limitée avec 251 places véhicules pour répondre à un besoin de 315 places pour l'activité bureaux et 62 pour les autres activités de l'immeuble (hôtel et équipements).»*

Ce manque de places de stationnement provoque déjà la saturation du quartier avec des véhicules stationnés sur les trottoirs et les passages piétons, notamment lors des grands salons et des spectacles au palais des sports. Limiter le nombre de places de stationnement pour conditionner les usagers à utiliser d'autres modes de transports risque d'augmenter le temps de recherche pour trouver une place de stationnement et contribuer ainsi à engorger ce secteur soumis périodiquement à de fortes affluences, notamment lors de la tenue des foires et salons, d'autant plus que les effectifs de police chargés de la circulation sont absents la plupart du temps.

Notons également que rien n'est prévu pour les visiteurs de la tour, ceux qui par exemple, souhaiteraient accéder au belvédère ou déjeuner dans le restaurant panoramique. L'absence de places de stationnement dédiées à ces visiteurs risque de nuire à l'essor commercial de ces équipements ouverts au public : la clientèle risque d'être d'autant plus exigeante que les prix seront élevés.

Par ailleurs, la modernisation du parc des expositions prévoit la suppression d'environ 17% de places de parking au sein du parc et de nombreuses places avenue de la Porte de la Plaine pour accueillir deux hôtels de moyenne capacité et de moyen standing (conformes aux préconisations KPMG), à l'emplacement du hall 6 qui doit être restructuré.

A ce propos, je souhaiterais savoir si les places de stationnement créées pour le projet seront mises à la disposition des riverains le week-end, comme nous l'avions demandé en 2011. Si les places de stationnement ne sont pas toujours toutes occupées la raison principale en est leur tarif trop élevé, aboutissant au choix de nombreux automobilistes de se garer en infraction sur la voie publique, pour le plus grand bénéfice des préfourrières.

Cette pénurie de places de stationnement concerne également les deux roues motorisés dont l'offre existante en stationnement est très insuffisante par rapport à la demande. Et cela ira en s'aggravant puisque le projet ne fera qu'amplifier le phénomène.

Quant au parking à vélos le projet, peu fonctionnel, le positionne en sous sol. La station vélib devra être repositionnée avec une offre beaucoup plus importante.

- **Ce projet ajoutera aux difficultés de circulation et de stationnement dans le secteur de la Porte de Versailles.**

D'après le dossier, on comptabiliserait environ 18 300 déplacements supplémentaires sur ce secteur de Paris si on prend en compte les projets alentour (entre autres : Ministère, Quadrans, SMA, parc des expositions etc.) (Page 72).

A ce trafic supplémentaire s'ajouteront notamment les bus touristiques et les camions de livraison de 19 à 35 tonnes passant par Balard et les Maréchaux.

Les services d'enlèvement d'ordures ménagères sont également à comptabiliser dans les nouveaux flux, car la tour va générer près de 1 300 tonnes de déchets par an soit 3,5 tonnes par jour, sans compter que la déchetterie sous le périphérique accueille depuis peu les bennes à ordures du 16^e.

Ces nouveaux flux risquent de bloquer l'axe des Maréchaux qui connaît déjà des files d'attentes régulières aux heures de pointe. Lors des salons, ces difficultés sont nettement accentuées avec une saturation quasi-totale (page 40 du résumé non technique de l'étude d'impact du projet).

Lors de l'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU, plusieurs contributeurs ainsi que des rapports de pompiers ont attiré mon attention, sur les difficultés d'acheminement des véhicules de secours (pompiers, ambulances...) vers l'Hôpital Georges Pompidou, lors de la tenue des foires et salons au sein du parc des expositions.

Aucune solution n'est envisagée pour résoudre cette question préoccupante de la sécurité de nos concitoyens aggravée par la menace terroriste.

Par ailleurs, l'accès en véhicule à la tour par la rue d'Oradour-sur-Glane est inadapté. En effet, une seule rampe permet d'accéder au parking et d'en sortir, au prix d'embouteillages inextricables, les capacités de flux de la voirie se révélant très insuffisantes.

- **Les transports en commun ont quant à eux dépassé leur limite de capacité, qu'il s'agisse du T3 du T2 et de la ligne 12 du métro.**

Les études d'impacts minimisent ce problème en indiquant que la création de la ligne 15 du Grand Paris pourrait renforcer l'offre de ces transports en commun, mais il s'agit d'un projet à l'horizon 2025-2030.

En attendant, les 5 000 salariés qui occuperont la tour et les clients qui fréquenteront quotidiennement les commerces prévus, le belvédère et le restaurant panoramique, s'ajouteront aux 10 000 agents du Ministère de la défense (à 200 mètres) et aux 5 000 salariés des 90 000 m² de bureaux privés qui seront construits à proximité immédiate de ce ministère (opération Quadrans). Le commissaire enquêteur s'est d'ailleurs déclaré réservé sur l'accumulation de projets dans le quartier provoquant la saturation des transports publics et des difficultés de circulation, sans que la RATP, ni le STIF n'apportent aucune réponse à court, ni moyen terme.

Compte tenu que le programme « Tour Triangle 2 » est une réplique à peu de choses près du programme « Tour Triangle 1 » (même surface créée, même gabarit, activités très semblables à l'exception de l'adjonction d'un hôtel de 120 chambres), les conclusions de votre confrère missionné précédemment pour l'Enquête d'Utilité Publique relative à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (17/11/2011 au 20/12/2011) me semblent impossibles à contredire et ne peuvent être que confirmées dans leur intégralité, même s'il a rendu in fine, de façon incompréhensible, un avis favorable, ce qui va à l'inverse de toutes ses observations.

Le T2, le T3 et la ligne de métro n° 12 devront alors voir leur capacité renforcée. Par ailleurs, les sorties de la ligne 12 sont assez étroites et ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- **La gestion des piétons nécessite également des moyens de gestion supplémentaires.**

Le secteur compte déjà 6 000 piétons le soir (hors période de salon), les flux supplémentaires créés par le projet risquent de saturer complètement la circulation sur la place, ainsi que sur les Maréchaux et sur la rue Ernest Renan. D'autant plus que les passages vers le T2 et le T3 sont très mal orientés, les quais de métro surchargés et les arrêts de tram ou bus non pensés pour un nombre aussi important d'usagers potentiels.

En outre, on ne comprend pas pourquoi les entrées Public et Bureaux de l'IGH sont prévues près de l'aile nord du bâtiment, c'est-à-dire, à proximité de la zone d'entrée du Public dans la partie « Petit Parc » du Parc des expositions (hall 1), zone générant des files d'attente particulièrement importantes à l'ouverture des salons, ou tout au long de la journée, lors de la tenue des Grandes Foires et Salons.

Les entrées Public et Bureaux sont également proches de la gare terminale du T2 et de la station « Porte de Versailles » du T3, les correspondances entre T2 et T3 se faisant à pied et générant elles aussi des flux de piétons très importants, notamment aux heures de pointe.

La France est toujours en état d'urgence : comment avec une telle organisation, peut-on contrôler efficacement les flux ? Il nous faut craindre la survenue d'autres attentats et manifestement, les terroristes s'intéressent aux zones très fréquentées.

- **D'un point de vue architectural, bien que je ne sois pas systématiquement hostile aux tours, faut-il encore que leur implantation réponde à une logique urbanistique claire et satisfasse la demande de leurs utilisateurs potentiels, sans nuire aux riverains. Ce qui n'est pas le cas de la tour Triangle qui serait plutôt une tour isolée, sans cohésion avec son environnement.**

Plusieurs riverains dénoncent d'ailleurs dans cette enquête qu'« *une tour isolée est un vrai désastre* » et qu'elle crée une coupure entre Paris et la banlieue proche. Par ailleurs, la hauteur de la tour est démesurée et altérera bien des perspectives dans Paris.

- **L'entretien de la tour est également une question importante qui inquiète les habitants. Outre la nécessité de nettoyer régulièrement les façades, qu'est-il prévu pour l'entretien générale de la tour, ainsi que pour son coût ?**

Par ailleurs, aucune étude n'a été menée sur les incidences sur l'environnement que pourrait avoir la déconstruction de cette tour.

- **La 3^e réserve du commissaire enquêteur formulée lors de l'enquête publique menée sur le projet en 2011 concernant les impacts négatifs du projet sur l'environnement, et notamment les incidences des ombres portées sur les immeubles alentours, est toujours valable.**

L'impact des ombres portées de la tour sur les immeubles des boulevards Victor et Lefebvre inquiète légitimement les riverains. Le rapport d'expert démontre leur réalité, y compris dans la rue de Vaugirard.

Les bâtiments alentour seront impactés, principalement en hiver, ainsi que le futur jardin de 8000m² qui sera quasiment 3 heures par jour dans l'ombre.

A ce propos, il serait intéressant de mesurer l'impact de cette nouvelle construction sur la végétation environnante.

Je m'interroge également sur l'éclairage de cette tour la nuit et sur l'éventuelle pollution lumineuse que cela pourrait générer.

Je constate également, d'après l'étude (résumé non technique de l'étude d'impact, page 70) que la tour va créer une accélération du vent pouvant modifier le confort des piétons en pied d'immeuble. Il existera en effet des zones d'inconfort tout le long de la rue Ernest Renan et entre le pavillon 1 et la tour. L'esplanade et le jardin seront donc fortement impactés par le vent, les terrasses présentées sur les images du permis de construire semblent donc plutôt utopiques.

S'agissant de la mise en place des démarches environnementales, je suis profondément déçu qu'un projet d'une telle envergure ne soit pas plus innovant en termes de développement durable afin de compenser le surcroît de consommation énergétique.

- Le traitement végétal me semble insuffisant. Et le seul jardin proposé de 219 m² de surface végétalisée en pleine terre, me paraît complètement disproportionné par rapport au nombre d'utilisateurs attendus.
- Je regrette également que le maître d'ouvrage n'ait pas fait appel à Climespace pour rafraîchir ce bâtiment.
- Le projet n'est pas assez audacieux en matière de production d'énergie renouvelable. Rien dans le domaine de l'éolien, l'hydraulique ou le bois, quasiment rien non plus sur le traitement des déchets.

➤ **Un autre point essentiel est la sécurité du site.**

La Tour sera un lieu de concentration humaine importante, ce qui générera de nouveaux risques, tels que des actes de délinquances et des menaces terroristes. Il est donc indispensable de les anticiper.

A cet effet il est essentiel de prévoir des portillons de sécurité à l'entrée et une identification individuelle des visiteurs, des travailleurs, ainsi que des livreurs et des équipes d'entretien.

Un nombre suffisant d'agents de sécurité et de caméras devra être mis en place à chaque entrée, mais aussi à l'entrée du parking, dans la zone de livraison et dans le parking vélos.

Le système devra être efficace pour ne pas créer d'attroupements et de files d'attente à l'entrée de la tour et du parking, en saturant la circulation.

Il est nécessaire également d'anticiper les risques engendrés par des problèmes d'évacuation de la tour et d'intervention dans les étages très élevés, ainsi que les risques induits par les éventuelles pannes et dysfonctionnements des systèmes de sécurité.

La présence d'une cuve de fioul de 6 000 litres pour l'alimentation des groupes électrogènes au rez-de-chaussée devra faire l'objet de mesures de sécurité renforcées.

Surtout, la réponse du Ministère de la Défense, Jean-Yves LE DRIAN, au Député de la circonscription, Jean-François LAMOUR, est particulièrement inquiétante, révélant le danger que pourrait faire courir cette Tour au Ministère de la Défense, implanté à proximité.

- **Le sujet de l'impact du chantier de la tour sur le quartier n'est pas non plus négligeable.**

Pendant plus de trois ans, les riverains seront confrontés à d'importants désagréments et d'incessantes nuisances sonores.

Le chantier causera aussi une augmentation excessive de la circulation avec plus de 40 camions par jour, concomitamment avec les travaux du parc des expositions, soit, comme l'indique le résumé non technique de l'étude d'impact, 120 poids lourds en moyenne par jour, ce qui correspond en heure de pointe à 15 poids lourds/h !

Selon les études techniques (page 46), la qualité de l'eau peut également être altérée durant la période de chantier. Aucune information complémentaire à ce sujet ne nous a été communiquée, malgré mes demandes.

Enfin, des garanties précises auraient du nous être fournies sur le déroulement et le fonctionnement du chantier. La propreté du site et de ses abords devrait être particulièrement soignée et les nuisances sonores et visuelles réduites au maximum.

Le nombre de projets d'urbanisme majeurs qui sont ou seront en cours de réalisation dans le secteur, justifie de surcroît la création d'un « comité de site » demandé à l'État et à la Ville de Paris depuis déjà plusieurs années et à de nombreuses reprises. Cette instance permettrait de coordonner l'ensemble des projets de part et d'autre du boulevard intérieur et du périphérique.

- **Pour conclure**

Ces nombreuses critiques, mais aussi les réponses insatisfaisantes aux réserves du commissaire-enquêteur missionné pour l'enquête publique sur la révision du PLU (17/11/2011 au 20/12/2011), m'incitent donc à conclure que le **projet triangle 2 n'a pas démontré son intérêt économique et général pour l'ensemble des Parisiens, ni pour le Parc des expositions.**

C'est d'ailleurs pour l'ensemble de ces raisons que j'ai voté contre ce projet au Conseil d'arrondissement et au Conseil de Paris à deux reprises puisqu'il faut souligner qu'un premier vote négatif le 17/11/2014 a été transformé par un second vote, -procédure sans précédent-, et que j'ai émis des avis défavorables le 9 septembre 2014, puis le 24 février 2016 sur le premier permis de construire qui m'a été présenté.

Cette opération n'ayant prouvé sa justification, ni pour le 15^e ni pour Paris. Je ne peux donc que vous réitérer mon avis défavorable sur ce projet.

Vous remerciant pour l'attention que vous porterez à mes observations partagées par une grande majorité de la population et des élus du 15^e, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, à l'assurance de mes sentiments distingués. *et les voellum*



Philippe GOUJON