



2013 DU 98 Bilan de la concertation portant sur le projet de révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles - Opération Triangle (15^e). Approbation de la révision simplifiée du PLU

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Afin de permettre l'opération Triangle, lors de la séance des 14, 15 et 16 décembre 2009, vous avez pris acte de l'engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU du secteur de la Porte de Versailles, et approuvé :

- les objectifs poursuivis par cette révision simplifiée du PLU ;
- les modalités de concertation portant sur la révision simplifiée du PLU.

L'opération Triangle comporte la réalisation d'un immeuble emblématique de forme pyramidale culminant à 180 mètres de hauteur et à vocation essentiellement économique, dénommé projet « Triangle », ainsi que d'un jardin public d'environ 8 000 m² situé à proximité immédiate.

La construction sera réalisée sur un terrain à extraire de l'emprise du Parc des Expositions. Elle totalisera une surface de l'ordre de 92 500 m² de surface de planchers, dont environ 88.400m² de bureaux pour des entreprises performantes d'envergure internationale. Un ensemble de commerces se développera au rez-de-chaussée, totalisant environ 1 500 m², et développant environ 170 m de linéaire de façade commerciale sur l'avenue Ernest Renan. Un équipement dédié à l'accueil de la petite enfance et un autre d'intérêt collectif compléteront la programmation. Les espaces accessibles au public totaliseront une surface de l'ordre de 2 600 m². Le public aura la possibilité d'accéder à une vue panoramique depuis les étages élevés de la tour.

Le jardin public sera réalisé le long du boulevard Victor à l'endroit où se trouvent actuellement une des zones logistiques du Parc des Expositions et une station-service. Il permettra une transition harmonieuse entre l'espace public et les halls d'expositions et offrira aux habitants du quartier, aux visiteurs du Parc et aux usagers du projet Triangle un vaste espace de respiration. Ce jardin sera réalisé par la Ville, laquelle assurera également son entier financement.

La présente délibération a pour objet l'approbation du bilan de la concertation et de la révision simplifiée du PLU.

Dans une première partie, je souhaite vous présenter le déroulement et le bilan de la concertation (1). Ensuite, j'exposerai les thèmes abordés lors de l'enquête publique, les conclusions et avis du commissaire enquêteur ainsi que les évolutions et réponses apportées à l'issue de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU engagée (2).

La réforme relative aux surfaces issue de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entrée en vigueur le 1er mars 2012 après la tenue de l'enquête publique relative au projet de révision simplifiée du PLU, a entraîné une transformation automatique de toutes les SHON prévues au PLU en surfaces de plancher.

Les surfaces présentées en SHON dans le dossier d'enquête publique ont donc été présentées en surfaces de planchers en introduction du présent exposé des motifs et le rapport de présentation du PLU qui vous est soumis pour approbation a été modifié afin d'exprimer les surfaces en surfaces de planchers.

1– Le bilan de la concertation relative à la procédure de révision simplifiée du PLU

Par votre délibération 2009 DU 196 sus-mentionnée des 14, 15 et 16 décembre 2009, vous avez défini les objectifs de la procédure de révision simplifiée du PLU et les modalités de la concertation publique en application de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme.

1.1 Les modalités de concertation définies en annexe à la délibération prévoyaient :

« - 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^e arrondissement, ou leurs représentants, annoncée par voie d'affichage, sur le site de l'opération et par insertion dans deux quotidiens nationaux ou locaux, ou par tout autre moyen adapté. Elle traitera notamment de la dimension économique que représente la réalisation d'un immeuble de grande hauteur à la Porte de Versailles.

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

Une session d'ateliers participatifs faisant suite à celle tenue à l'Hôtel de Ville le 7 février 2009 et une concertation auprès des membres du conseil du 15^{ème} arrondissement en présence du Comité d'Initiative et de Consultation d'Arrondissement (ci-après le « CICA ») et des conseils de quartier étaient également envisagés.

1.2 Concertation informelle en amont de la délibération engageant la révision simplifiée 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 l'opération Triangle.

Cette démarche faisait suite à la délibération DU-2008-142 sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne, qui 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 ».

- Ainsi, 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 Ville de Paris a mis à disposition du public un espace d'expression sur son site Internet www.paris.fr. Les 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 proposé à des participants volontaires une réflexion sur plusieurs sujets : insertion dans le quartier, transports et déplacements, attractivité économique et ouverture métropolitaine, environnement et développement durable. Les ateliers participatifs ont réuni respectivement 22, 28, 30 et 26 participants autour d'experts.

Cette première phase de concertation informelle 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.

1.3 Concertation formelle dans le cadre de la révision simplifiée du PLU

Les rencontres et événements suivants ont été organisés, conformément aux dispositifs exposés ci-dessus au chapitre 1.1.

- 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 15^{ème} arrondissement, en présence des élus d'arrondissement et d'associations. Il a également accueilli plusieurs professionnels liés au projet Triangle : représentant de la SCI Tour Triangle, l'agence Herzog et de Meuron, le bureau d'études Transsolar, la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris.

Ateliers participatifs du 28 juin 2011 : ces ateliers 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 : cette exposition comportait une maquette, plusieurs panneaux d'information et un registre destiné aux observations.

- Réunion publique du 1er septembre 2011 : cette réunion 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 15^{ème} arrondissement.

- Réunion du 5 septembre 2011 des 240 conseillers de quartier du 15^{ème} arrondissement.

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^{ème}, à l'Hôtel de Ville et en 40 points du 15^{ème} arrondissement. Les affiches ont été mise en place par la société Publilégal le jeudi 09 juin 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 15^{ème} arrondissement et aux Mairies d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. Le second envoi a eu lieu peu avant la réunion publique du 1er septembre. Les informations ont figuré sur le site Internet de la mairie de Paris www.paris.fr.

- Invitation par la Mairie du 15^{ème} arrondissement des personnes concernées par les réunions du 22 juin 2011 (CICA) et du 5 septembre 2011 (réunion des conseillers de quartier)

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.

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.

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.

Les principaux thèmes abordés durant la concertation concernent :

- L'attractivité économique et l'emploi ;
- La circulation et les déplacements (transports en commun, circulation, stationnement) ;
- Les questions environnementales (respect du Plan Climat, végétalisation du site) ;
- L'animation et la requalification du secteur de la Porte de Versailles ;
- L'évolution du Parc des expositions ;
- La forme architecturale de Triangle ;
- L'insertion de l'opération dans le quartier, en particulier le lien avec les communes voisines ;
- L'intérêt général du projet et son bénéfice pour les habitants.

Le bilan de la concertation, annexé au présent projet de délibération, et que je vous demande de bien vouloir approuver, détaille les contributions recueillies sur les différents thèmes abordés et précise la manière dont les remarques, critiques ou observations formulées sont prises en compte par le projet.

Ce bilan de concertation vous est soumis à la même séance que l'approbation de la révision simplifiée du PLU comme le permet l'article R 123-21-1 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « *la délibération qui approuve la révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2* »

2 – La révision simplifiée du PLU

La présente révision simplifiée ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012 relative à la réforme des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, les textes antérieurs à cette ordonnance et à son décret d'application du 14 février 2013 s'appliquent.

2-1 - L'opération d'intérêt général qui justifie la procédure de révision simplifiée du PLU

La délibération fixant les objectifs et modalités de la concertation du projet de révision simplifiée du PLU que vous avez approuvés les 14, 15 et 16 décembre 2009 exposait dans ses considérants, les motifs d'intérêt général justifiant le recours à la révision simplifiée :

« Considérant que le projet Triangle permettra de favoriser le développement de l'activité économique en accueillant environ 5.000 emplois sur un pôle desservi par les transports en commun (métro, bus, deux lignes de tramway) ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable de Paris dispose que le secteur de la Porte de Versailles est un point fort de l'économie parisienne dont il convient de renforcer l'attractivité avec pour objectif une meilleure insertion dans le quartier environnant ;

Considérant que la Ville de Paris a décidé d'encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles, dans le respect des objectifs de son Plan Climat ;

Considérant que par son implantation dans cet environnement urbain, le projet Triangle signale notamment la proximité du Parc des Expositions, équipement stratégique pour la Ville de Paris au plan national et international, et favorise en outre la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy les Moulineaux ;

Considérant qu'il est y prévu des commerces en rez-de-chaussée, des belvédères accessibles au public, ainsi qu'un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant qu'à l'occasion de ce projet, un jardin public d'environ 8.000 m² situé le long du boulevard Victor sera aménagé par la Ville de Paris;

Considérant que pour l'ensemble des raisons citées ci-dessus, le projet Triangle répond à un objectif d'intérêt général à l'échelle de Paris et de la métropole »

2-2 – Les objectifs poursuivis à travers la révision simplifiée du PLU

Ces objectifs ont été définis à l'annexe 2 de la délibération 2009 DU-196°:

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

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

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

- Encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles, tout en portant une attention particulière à la végétalisation du site, poursuivre les objectifs du plan Climat de la Ville de Paris et notamment ceux relatifs à une consommation énergétique de 50 kwh/m².an;

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

- Aménager un jardin public d'environ 8.000 m² le long du boulevard Victor et requalifier les espaces publics environnants autour de la porte de Versailles. »

2-3 – Les principales évolutions du PLU envisagées

Le projet de révision simplifiée du PLU a traduit les évolutions envisagées pour le projet d'intérêt général rappelées plus haut.

Les modifications soumises à enquête publique sont les suivantes :

a) Le classement des terrains concernés en zone UG (urbaine générale).

Extraites de la zone UGSU (zone urbaine de grands services urbains), les emprises du projet Triangle et du projet de jardin public sont classées en zone UG. Le changement de zonage de l'emprise de Triangle permet de développer un programme diversifié (bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectifs) et un espace vert qui n'était pas compatible avec la vocation de la zone UGSU, qui limite la destination des constructions, le bureau et le commerce ne pouvant y être que secondaires.

b) L'inscription d'un périmètre de localisation d'un espace vert public (P15-16).

Cet outil, prévu à l'article L. 123-2-c) du code de l'urbanisme, incompatible avec la zone UGSU mais applicable en zone UG, permet de pérenniser par le biais d'une servitude l'aménagement d'un espace vert qui sera à terme classé en zone UV (zone urbaine verte).

c) L'inscription du terrain du projet Triangle dans un secteur soumis à des dispositions particulières.

Afin de permettre la réalisation du projet Triangle, un périmètre dénommé « Porte de Versailles » délimite un secteur soumis à des dispositions particulières :

- les constructions ne seront pas soumises aux règles du C.O.S. (article UG.14) ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies permettront notamment de créer deux parvis au pied du bâtiment et d'admettre des retraits de la construction en étage côté avenue Ernest Renan (article UG.6) ;
- l'inscription au plan d'une prescription localisée de Hauteur maximale des constructions (HMC) portera à 180 mètres la hauteur plafond admissible pour la construction, en dérogation au plafond général des hauteurs applicable en zone UG (article UG.10.1) ;
- l'ajustement des règles de gabarit-enveloppe en bordure de voie (article UG.10.2) à la volumétrie particulière du bâtiment pérennisera sa forme pyramidale ;
- la nécessité d'une recherche architecturale caractérisera l'aspect de la construction et son insertion dans l'environnement (article UG.11.1.3-§5) ;

d) L'inscription au plan d'un périmètre de localisation d'un équipement d'intérêt collectif **qui pourrait être de santé** et d'un équipement de petite enfance **de 60 berceaux** (P15-17) garantira leur réalisation dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

e) L'inscription d'une voie de desserte entre le projet Triangle et le Parc des Expositions

Une voie nouvelle est inscrite au PLU afin d'assurer le maintien d'une desserte entre le Hall 1 et le bâtiment Triangle.

2-4 – La consultation préalable des personnes publiques associées

Avant ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, le projet a fait l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 18 octobre 2011. A l'occasion de cet examen conjoint sont intervenues la Région Ile-de-France, le Syndicat des Transports d'Ile de France, l'Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de la Préfecture de Paris, et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

Le procès-verbal de cet examen conjoint a été joint au dossier d'enquête. Leurs observations ont abordé les thèmes de la circulation, des transports en commun, de la situation des locaux de bureaux à Paris, la proximité des carrières souterraines, le stationnement et la relation du projet avec le Parc des expositions.

A l'issue de cette réunion d'examen conjoint, le projet de révision simplifiée du PLU soumis aux personnes publiques associées a été légèrement amendé (ajout dans le rapport de présentation d'exemples de reconversion récente de bureaux en logements mis en œuvre par les bailleurs sociaux) pour être ensuite présenté à l'enquête publique.

3-5 – Modalités et déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du jeudi 17 novembre 2011 au vendredi 20 décembre 2011 inclus. Elle a été annoncée plus de 15 jours avant son ouverture en 40 points d'affichage sur site, à l'hôtel de Ville et à la mairie du 15^e arrondissement de Paris, ainsi que dans 3 quotidiens locaux et régionaux.

Au-delà de la publicité légale, 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 qui les ont 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 notice de présentation du projet d'intérêt général justifiant le recours à la révision simplifiée du PLU, le procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, et les évolutions du PLU proposées. Une note d'information présentant la procédure dans laquelle s'inscrivait l'enquête publique était également jointe. Un classeur récapitulatif de la concertation formelle et informelle réalisée sur le projet Triangle depuis octobre 2008 était également mis à disposition pour assurer une bonne compréhension du contexte par le public, sans que ces éléments soient constitutifs du dossier d'enquête.

Une exposition composée de cinq panneaux a également accompagné l'enquête sur 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 10 registres ouverts à cet effet à la mairie du 15^{ème} arrondissement, directement de façon manuscrite par les visiteurs, ou par lettres remises en main propre 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, 277 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. 81,6% de ces observations sont défavorables à l'opération Triangle, 13,4% y sont favorables et 5% ne se positionnent pas.

Les thèmes suivants ont été abordés par le public :

- thème 1 : la procédure de révision simplifiée et l'intérêt général
- thème 2 : l'opération Triangle et le Parc des Expositions
- thème 3 : le paysage urbain
- thème 4 : environnement et développement durable
- thème 5 : déplacement stationnement
- thème 6 : la concertation

Dans son rapport le commissaire enquêteur considère qu'aucun reproche ne peut être fait à la Ville au niveau de l'information donnée au public, en constatant d'une part qu'elle s'est conformée aux obligations réglementaires et d'autre part qu'elle a effectué un processus de concertation informelle, très en amont de la délibération, non obligatoire, y compris avec les communes voisines. Il souligne dans ses conclusions une concertation allant *très au delà des strictes obligations réglementaires*.

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 10 registres et des réponses de la Ville de Paris, le commissaire enquêteur a établi son rapport qui a été remis à la Ville le 23 mars 2012.

3-6 – Analyse des principales observations et des conclusions du commissaire enquêteur :

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

➔ Sur l'intérêt général de l'opération Triangle

Le commissaire enquêteur considérait , plus particulièrement sur le renforcement du dynamisme économique lié au projet Triangle que : *« Si le PADD a identifié le site de la Porte de Versailles comme secteur stratégique en matière de développement économique, c'est (...) d'une part pour renforcer le Parc des Expositions et donc d'accueillir éventuellement des entreprises mais ayant un rapport direct ou indirect avec l'activité du Parc (foires, salons, congrès, commerces, ...) et d'autre part pour lui donner les moyens de se moderniser pour ne pas devenir un parc de seconde zone au niveau européen et mondial ».*

Il estimait que *« l'analyse de la contribution à l'intérêt général ne peut se faire qu'en prenant en compte les deux éléments en même temps et dans le même cadre »* et que *« suite à l'audition de Viparis (actuel concessionnaire du Parc) et à l'avis de certains utilisateurs, la balance est à ce stade négative ».*

Dans le même temps, s'agissant de la création de bureaux, *« Contrairement à ce qu'affirme une grande majorité des observations »,* le commissaire enquêteur pense *« qu'une pure opération d'immobilier d'entreprise privée peut être un des éléments qui peut contribuer à l'intérêt général dans la mesure où elle ne s'oppose pas directement à un autre élément d'intérêt général « plus fort ». L'organisation territoriale étant ce qu'elle est, il est certain que Paris manque de bureaux modernes de nouvelle génération (à loyer « prime »), ce qui justifie à mon sens l'intérêt de la Ville. D'autre part, contrairement aux idées avancées, le taux de vacance est très faible (en 2011, inférieur à 5% à Paris : source Jones Lang Lasalle : Bilan et Perspectives 2012 ».*

Le commissaire enquêteur ajoutait que les équipements collectifs prévus ont leur importance, même si leur présence est accessoire eu égard à l'ampleur du projet, que la *« liaison urbaine entre Paris et les Communes limitrophes »* et *« la requalification de l'avenue E. Renan et l'ouverture de l'immeuble sur l'extérieur »* sont deux éléments très liés et *« que dans le cadre de la rénovation du Parc, ils peuvent contribuer à l'intérêt général », mais qu'à son sens les commerces ne peuvent être qualifiés de commerces de proximité. Il estime enfin que la création d'un jardin public est un « élément d'intérêt général mais d'importance faible du fait de son positionnement avec un inconvénient majeur : amputation de 4900 m² du Parc des Expositions côté Hall 1 ».*

En définitive, le commissaire enquêteur considérait que *« l'intérêt général n'est pas démontré à ce jour, son établissement nécessitant des expertises complémentaires »*.

Ces expertises portent à la fois sur la confirmation de l'attractivité économique de la tour et, dans le contexte de réalisation du projet Triangle, le maintien concurrentiel du parc au niveau international.

L'attractivité économique de la tour s'inscrit dans le développement du sud-ouest parisien et de la 1^{ère} couronne, et le projet Triangle a vocation à y apporter une contribution décisive par son ampleur et son architecture d'échelle métropolitaine.

La Ville de Paris considère également que le projet Triangle, justement par son architecture signal et sa capacité à offrir des surfaces de bureaux modernes, est de nature à renforcer le Parc des expositions. Les acteurs économiques et organisateurs de salons dans leur grande majorité soutiennent cette initiative. Il a toutefois été décidé de prendre en compte l'observation du commissaire enquêteur en différant l'approbation de la révision simplifiée du PLU jusqu'au rendu des offres finales des candidats au renouvellement du contrat d'occupation du Parc des expositions. Ce point est développé plus loin en réponse à la réserve n°1.

➔ Sur l'exploitation du Parc des expositions

« Le commissaire enquêteur considère que la perte de 7 600 m² (dont 6 000 m² à 6 500 m² du Hall 1) et de 4 900 m² (pour réaliser le jardin) pourrait être un handicap pour effectuer une rénovation et une modernisation dans de bonnes conditions et que le projet va entraîner des nuisances importantes (pour la population du quartier) et des pertes financières (pour la Ville) pendant la durée des travaux »

La décision de renouveler le contrat d'occupation du Parc des expositions, dont la procédure en cours se poursuit, marque la volonté de la Ville de remettre à bon niveau ce remarquable équipement situé en milieu urbain dense et très bien desservi par les transports en commun. La réduction du hall 1 s'accompagnera nécessairement d'une remise aux normes, notamment au plan de la sécurité, et d'une rénovation de l'enveloppe. La Ville tient à ce que le projet Triangle soit mis en œuvre dans de bonnes conditions. Le chantier ne devrait ainsi se dérouler qu'en été en dehors des périodes de grands salons.

Sur ces points, je vous renvoie à l'argumentaire développé plus loin en réponse à la réserve n°1.

➔ Sur le paysage urbain :

Le commissaire enquêteur considérait que *« c'est l'histoire, le temps et l'appropriation (ou le rejet) par chacun qui déterminera si la Tour Triangle « constituera un monument emblématique du 21^{ème} siècle » et si « son architecture, comme celle de la Tour Eiffel, en fera un signal fort témoin, d'une centralité métropolitaine » ou si elle restera une opération de promotion d'immobilier d'entreprises importante mais relativement banale, la signature d'une Agence d'Architecte, aussi renommée soit-elle étant insuffisante pour qualifier un bâtiment de monument.. »* En dehors de cette réflexion, il n'a *« aucune objection sur le déplafonnement »*.

➔ Sur l'environnement et le développement durable :

Le commissaire enquêteur considérait :

« - d'une part, que ce n'est pas parce qu'aujourd'hui, selon les observations faites, aucune tour n'arrive à atteindre les 50 kWh/m².an que cela n'est pas possible demain avec les techniques et les matériaux de demain et donc ne partage pas le point de vue d'une majorité des observations faites sur ce point. »

« - d'autre part, que le projet de construction de l'immeuble Triangle fera l'objet d'une étude d'impact, soumise à avis de l'autorité environnementale et le dossier de permis de construire (avec l'étude d'impact et l'avis) sera ensuite soumis à une nouvelle enquête publique qui donnera lieu à un rapport du commissaire enquêteur, avant instruction du permis par les services de la Ville. »

Le commissaire enquêteur ne doute pas un seul instant que, si cette réglementation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé.

Il regrettait :

« - l'absence de contrôle du Plan Climat au stade du permis de construire, qui n'est qu'un simple engagement contractuel de la SCI Tour Triangle dans le protocole de bail à construction »

« - le manque d'ambition affichée du projet pour un bâtiment qui ne verra probablement pas le jour avant 2020, qui devrait être conçu comme un bâtiment tertiaire à énergie positive, soit seul, ou, à défaut dans le cadre global du Parc des Expositions ».

Concernant plus précisément la question des ombres portées, le commissaire enquêteur considérait comme une évidence *« qu'il y aura des ombres portées et des impacts sur la luminosité de certains immeubles. A partir de cette évidence, il s'agit de savoir lesquels et d'apprécier si c'est acceptable ou non, en opposition ou non, avec « des objectifs en matière d'économie d'énergie » pour les immeubles concernés »*. Il estime que *« le faible impact des ombres sur les immeubles situés le long des boulevards Lefebvre et Victor n'est pas démontré »*.

En conclusion, *« le commissaire enquêteur estime que le projet manque d'ambition (l'énergie positive n'est pas envisagée). Il estime que les certifications au niveau de la construction ont leur importance mais que c'est l'exploitation qui est déterminante dans ce domaine (les pratiques de l'utilisateur). D'autre part, la mutualisation avec le Parc lui paraît difficile du fait de la structure envisagée »*.

Comme indiqué par le Commissaire enquêteur, les questions environnementales sont traitées dans le cadre de l'étude d'impact du permis de construire. Une étude détaillée est néanmoins fournie en annexe à la présente délibération sur la question des ombres portées afin de répondre à la réserve n°3 du commissaire enquêteur.

➔ Sur la circulation et les déplacements :

Le commissaire enquêteur estimait que les incidences du projet sont à ce niveau de définition, négatives. Il estimait que ce thème est *« un des plus sensibles pour l'acceptabilité du projet. Il considère que l'ensemble des études qui peuvent être faites, en amont d'une décision, doivent être irréprochables aussi bien dans leurs conclusions que dans les hypothèses utilisées dans les données qui vont alimenter les modèles mathématiques (nombre de postes de travail/nombre d'emplois). »*

Le commissaire enquêteur pense que le projet, additionné aux projets environnants, peut entraîner une augmentation de l'usage de la voiture, donc une pollution supplémentaire ».

Trois études ont été menées depuis et permettent d'apporter une réponse circonstanciée à cette observation importante puisqu'elle conditionne le bon fonctionnement de tout ce secteur du sud-ouest en devenir.

Je vous détaillerai la réponse à cette observation ci-après en réponse à la réserve n°2 et aux trois études jointes pour information à la présente délibération.

*
* *

3-7 – Un avis favorable du commissaire enquêteur assorti de trois réserves et d'une recommandation

Dans son rapport signée le 23 mars 2012, d'une manière générale, le commissaire enquêteur a jugé concernant le projet de révision simplifiée du PLU « *qu'en terme de bilan avantages / inconvénients, le plateau des inconvénients est, à ce niveau de définition, plus lourd que celui des avantages* ».

A partir de ces conclusions, le commissaire enquêteur a considéré qu'une décision favorable ne pouvait être prise que dans le cadre d'une réflexion globale, en particulier sur le Parc des expositions, et prenant en compte les projets voisins ayant une incidence sur les transports et la circulation. A la seule condition que des éléments complémentaires soient apportés sur ces sujets, il a néanmoins émis un avis favorable au projet de révision simplifiée du plan local d'urbanisme sur le secteur Porte de Versailles, assorti de trois réserves et d'une recommandation.

La levée des réserves et la prise en compte des recommandations doit donc permettre de démontrer l'intérêt général du projet et la prévalance de ses avantages sur ses inconvénients.

La Ville de Paris s'est donc tout particulièrement attachée, pendant plus d'une année, à approfondir sa réflexion, en faisant réaliser les d'études adéquates en matière de circulation ou d'incidence environnementale de la Tour Triangle, tout en s'assurant de l'incidence positive de ce projet sur l'exploitation du Parc des Expositions auprès de futurs exploitants,

Dans ce contexte, il est désormais possible de vous proposer des réponses convaincantes aux trois réserves et à la recommandation émise par le commissaire enquêteur et à justifier pleinement de l'intérêt général du projet Triangle.

4. Les réponses aux trois réserves et à la recommandation unique émises par le commissaire enquêteur

4-4-1 Réserve n°1

« que la Ville de Paris obtienne, avant approbation de la révision simplifiée du PLU, un consensus des diverses parties prenantes à l'exploitation du Parc des expositions (gestionnaires et organisateurs de salons les plus emblématiques) démontrant que le projet préserve la force du positionnement concurrentiel du site, en particulier au niveau européen. »

Réponse à la réserve n°1 :

S'agissant des conclusions du commissaire enquêteur en général et de la première réserve en particulier, la Ville de Paris a tenu à réaffirmer publiquement dès le 2 avril 2012 par communiqué de presse sa volonté de préserver le rôle majeur du Parc des expositions de la Porte de Versailles dans l'organisation des foires et salons, à l'échelle européenne. Le projet Triangle, et c'est l'un de ses objectifs, contribue fortement à ce rôle en lui donnant une meilleure visibilité et en renforçant la mixité urbaine et l'attractivité de ce secteur.

Pour maintenir la compétitivité du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, vous m'aviez par ailleurs autorisé, par délibération du Conseil de Paris DF 2011 49 – 2011 DU 217 des 11 et 12 juillet 2011, à engager la procédure de renouvellement du contrat d'occupation sous la forme d'une concession de travaux et d'un bail emphytéotique administratif, afin de mener une très importante modernisation fonctionnelle du Parc des Expositions, devenue nécessaire compte tenu de l'ancienneté de certains pavillons et afin de préserver la force du positionnement concurrentiel du site. Outre les objectifs propres à la modernisation des halls d'exposition, le programme d'investissement prévoyait la création d'un centre de congrès, d'un programme hôtelier et de nouveaux commerces pour animer le site. Un avis d'appel public à candidature a été publié le 21 juin 2012.

Dans ce cadre, la Ville a reçu le 13 mai 2013 deux offres finales engageantes d'opérateurs économiques de premier plan, leaders de ce secteur d'activité, en France et dans le monde, désireux d'exploiter le site pour une longue période en le rénovant en profondeur, en vue de continuer à répondre aux meilleurs standards internationaux de la profession, et en diversifiant les usages.

Les candidats avaient été invités à développer leur projet sur un périmètre restreint par rapport au périmètre actuel, anticipant donc la réduction d'emprise du hall 1, et leur offre financière, technique et architecturale tient compte de la coexistence avec la tour Triangle.

Les résultats de l'analyse économique, financière, juridique et technique des projets présentés attestent de la crédibilité des offres reçues. Ces offres sont fondées sur des prévisions d'activité soutenue par rapport à l'existant et permettent de conforter la Ville dans sa démarche de requalification du secteur de la Porte de Versailles.

La qualité et l'ambition des offres, notamment s'agissant du programme d'investissement et de développement d'équipements annexes, attestent de l'attractivité du Parc des expositions pour les deux candidats. Leurs offres confirment non seulement que le hall 1, par ses dimensions qui resteront toujours exceptionnelles malgré une emprise au sol sensiblement réduite, a vocation à rester le fer de lance du Parc, mais aussi que la création d'un centre de congrès, de commerces et d'un programme hôtelier est de nature à créer une synergie entre les différentes activités et contribuera à renforcer le positionnement du Parc des Expositions sur le marché des salons, foires et congrès.

Les réponses apportées au programme de travaux exigé par la Ville répondent plus spécifiquement aux exigences des grands organisateurs tant en termes de surfaces d'expositions qu'en termes de fonctionnalités (réorganisation logistique, gestion des déchets, ...). Les projets répondent également aux attentes fortes des différents publics utilisateurs du Parc des expositions (requalification d'espaces verts et d'espaces publics, rationalisation des stationnements, mise aux normes accessibilité, ...).

Il faut d'ailleurs signaler que parallèlement à la remise du rapport du commissaire enquêteur, les principaux organisateurs de grands salons (FSCEF, SIA, Eurovet, GL Events, Reed) en charge notamment du salon de l'agriculture, du salon de la lingerie, du salon des énergies renouvelables avaient écrit à l'exploitant actuel du Parc des expositions des courriers soutenant l'implantation du projet Triangle à cet emplacement. Ces courriers, annexés au présent projet de délibération représentent environ 95 % des utilisateurs du Pavillon 1 au titre de l'année 2011.

En outre, le Parc rénové respectera les objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris ce qui, en plus de sa localisation au cœur de l'agglomération, constituera un avantage concurrentiel.

La phase d'audition et de négociation qui a suivi la remise des offres a permis de proposer la désignation de l'attributaire pressenti du contrat avec lequel la Ville entamera la mise au point des contrats de bail emphytéotique et de concession de travaux, désignation qui vous est soumise au cours de cette même séance dans le cadre de la délibération 2013 DF 58 - DU 217.

Compte tenu de ces informations, qui permettent d'affirmer que le projet la Tour Triangle préserve l'attractivité économique européenne et internationale du Parc des expositions, je vous propose de lever cette réserve n°1.

4-4-2 Réserve n°2

« que la réflexion globale sur le secteur sud-ouest montre, avant l'approbation de la révision simplifiée, l'acceptabilité du cumul de projets (Balard, et à moyen terme Paris Sud Ouest / Issy Nord) en matière de transports et de circulation. »

Réponse à la réserve n°2:

Au cours de l'année 2012, la Ville de Paris a engagé plusieurs études, qui vous sont communiquées en annexe, sur les transports et la circulation tenant compte du cumul de projets, notamment à Balard, Paris Sud Ouest et Issy Nord :

- étude CDVia : elle vise à évaluer les impacts des différents projets du secteur en matière de fréquentation supplémentaire, en distinguant différents types d'activités (logements, commerces, bureaux, hôtels). Elle a été réalisée par le bureau d'étude CDVia ;
- étude RATP : elle vise à analyser les impacts de ces « usagers » nouveaux sur les conditions de déplacements en transports en commun : la Ville a demandé au S.T.I.F. de se charger de cette étude. Le STIF a confié à la RATP le soin de la réaliser.
- étude TSS : elle vise à analyser les impacts des usagers de ces nouvelles réalisations sur les conditions de circulation dans le secteur étudié. Elle a été réalisée par le bureau d'étude TSS.

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 cumuls de projets sont ainsi identifiées. Sont pris en compte :

Le « court terme » c'est-à-dire les projets alors en cours : Triangle, Ministère de la Défense, Parc des expositions ; les projets alors envisagés : Hôtel Pullman, Aquaboulevard, Tour La Mondiale Péri XV.

Le « court et le moyen terme » : projets précédents ; Terrain Safran, Terrain RFF et municipal proche de Safran, ZAC Pont d'Issy.

Le « court, le moyen et long terme » : les précédents ; Terrain Bossoutrot, Tour La Mondiale ZAC 2013, site de l'Héliport.

La localisation précise de ces projets figure dans l'étude CDVia . La Ville a choisi de prendre en compte l'ensemble des projets qui ont été portés à sa connaissance ou auxquels elle est associée. L'essentiel de ces projets n'en sont qu'à un stade d'étude de faisabilité ou de simple potentialité sans aucune certitude quant à leur réalisation technique et financière et devront en tout état de cause faire l'objet de phases de concertations spécifiques pouvant amener à les voir évoluer. Les trois catégories de cumul ont été

cependant définies et prises en compte afin de mesurer les incidences du cas le plus défavorable pour les transports.

L'horizon envisagé pour les simulations de circulation et de transports en commun a été 2020. Cette échéance correspond à la fois aux objectifs de livraison des projets à court terme et à ceux des premières étapes de réalisation du Grand Paris Express telles qu'elles étaient connues en 2012, au moment de la réalisation des études. Depuis le mois de mars 2013, les échéances de livraison du Nouveau Grand Paris ont été précisées sans que cela ne remette en cause les horizons de réalisation, prises en compte dans l'étude, de la future ligne 15 dont l'influence sera la plus importante pour ce secteur.

Conclusion des études relatives à la circulation :

Les flux de circulations générés par les projets à court, moyen et long terme figurent dans l'étude CDVia. L'étude TSS tient compte de la baisse tendancielle de 1% par an de la circulation globale observée à Paris au cours de ces 10 dernières années, qui doit se poursuivre au rythme de 2% par an d'ici 2020 au regard notamment des objectifs fixés dans le Plan des déplacements de Paris (arrêté en 2007 par le Conseil de Paris). Cette étude conclue que l'impact des projets urbains ne devrait pas dégrader les conditions de circulation dans le secteur de la porte de Versailles par rapport à la situation observée fin 2012. Cet impact concerne principalement des axes déjà fortement chargés : boulevard périphérique, boulevard des Maréchaux et localement le carrefour de la Porte de Sèvres.

Il importe de noter que le projet Triangle engendre des flux très minoritaires par rapport à ceux engendrés par l'ensemble des projets pris en compte dans l'étude CDVia.

Conclusion de l'étude sur les transports en commun :

L'étude réalisée par la RATP s'appuie sur des simulations à l'heure de pointe de matin, un jour ouvré. Elle a été lancée au moment de la remise du rapport du commissaire enquêteur (mars 2012) et s'appuie sur les données en vigueur à cette date. Il convient de rappeler que le calendrier de réalisation des nouvelles infrastructures de transports dépend essentiellement du STIF, autorité organisatrice des transports en Ile de France et des décisions prises par l'Etat et la Région.

Différents scénarios sont développés :

- prise en compte des trois scénarii énoncés plus haut. - livraison du futur réseau de transport du Nouveau Grand Paris selon deux variantes : livraison de la partie sud (ligne 15 sur le tronçon Noisy - Champs – Pont de Sèvres) 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 renforce cette tendance, mais dans des proportions modérées. La mise en service du tronçon Noisy - Champs – Pont de Sèvres de la ligne 15 du Nouveau Grand Paris permet de décharger significativement la ligne T3, mais elle recharge la ligne T2 sur sa partie la plus chargée près de la Défense. La mise en service du réseau complet du Nouveau Grand Paris compensera 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).

Il convient de noter que le projet Triangle engendre des flux très minoritaires par rapport à ceux générés par l'ensemble des projets pris en compte dans l'étude CDVia.

Compte tenu des résultats des études sur la circulation et les déplacements en transports en commun, je vous propose de lever cette réserve n°2.

4-4-3 Réserve n°3

« que les études soient poursuivies pour apporter des réponses sur les impacts jugés négatifs du projet sur l'environnement, et notamment les incidences des ombres portées sur les immeubles du boulevard Victor, dans le cadre de l'étude d'impact liée au permis de construire. »

Réponse à la réserve n°3 :

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 Triangle – groupe ISIS/ CSTB concernant la question des ombres portées. Ces études sont annexées au présent projet de délibération et permettent de visualiser l'impact des ombres projetés de Triangle sur les bâtiments avoisinants.

Les résultats des études démontrent que, grâce à sa forme effilée et à son implantation, Triangle limite son impact sur son environnement en termes d'ensoleillement : les ombres générées se déplacent rapidement autour de son socle et sont principalement portées sur les Pavillons du Parc des Expositions. En matinée, elles se situent dans une zone au Sud/Ouest à Ouest du projet pour se déplacer vers une zone Nord à Nord- Est en fin de journée.

I - En vision instantanée, de manière détaillée, sur les dates et heures caractéristiques étudiées :

21 juin :

A 8h, l'ombre générée par Triangle est fine car, du fait de la position du soleil et grâce à l'implantation du bâtiment dans la direction Sud-Ouest/Nord-Est, c'est sa face la plus étroite qui est projetée. L'ombre est limitée aux bâtiments situés entre la rue Foucher Lepelletier et la rue Oradour-sur-Glane, au sud du boulevard périphérique.

A 12h, 15h et 19h, aucun bâtiment avoisinant n'est concerné par l'ombre de Triangle. L'ombre reste limitée au terrain du Parc des Expositions.

21 septembre/21mars

A 10h (9h pour le 21 mars), seul le socle de la tour DGA, situé à l'Ouest de la rue de la Porte d'Issy est concerné par l'ombre de Triangle. Le reste de l'ombre est limité à la toiture du Pavillon 1.

A 14h (13h pour le 21 mars), aucun bâtiment avoisinant n'est concerné par l'ombre de Triangle. L'ombre est limitée aux toitures du Pavillon 1 et du Palais des Sports.

A 18h (17h pour le 21 mars), c'est la face la plus étroite de Triangle qui projette son ombre, d'où sa forme fine. Elle reste limitée à quelques bâtiments avoisinants, situés au début du boulevard Lefebvre et au Nord de la Ligne de Petite Ceinture.

21 décembre

A 10h, l'ombre projetée par la base du bâtiment (là où il est le plus large) est portée sur les bâtiments d'activité tertiaires situés à l'Ouest de la rue de la Porte d'Issy. L'ombre projetée par les étages supérieurs, donc plus étroits (phénomène de retrait à chaque étage), est plus fine et concerne des bâtiments plus éloignés situés au Nord-Ouest de Triangle. Néanmoins, du fait de la faible hauteur du soleil, les bâtiments situés sur la trajectoire de l'ombre de Triangle sont déjà à l'ombre des bâtiments existants (qu'il y ait Triangle ou non). Ainsi, l'ombre supplémentaire générée Triangle (en comparant avec la situation actuelle) ne concerne que quelques bâtiments dans cette zone au Nord/Ouest.

A 12h, le soleil étant plus haut, l'ombre générée par Triangle est à quelques bâtiments situés à la fin du Boulevard Victor et au nord de la Ligne de la Petite Ceinture.

A 15h, c'est la face la plus étroite de Triangle qui projette son ombre, d'où sa forme fine. Les bâtiments concernés par l'ombre sont situés dans l'axe Nord à Nord/Est de la tour. Du fait de l'ombre déjà générée par les bâtiments existants, l'ombre supplémentaire de Triangle ne touche les bâtiments concernés dans cette zone, pour la plupart, que partiellement. Seuls les quelques bâtiments concernés à la fin du boulevard Victor et au bout de la rue Théodore Deck voient une de leurs façades concernée par l'ombre de Triangle, du sol à la toiture.

II - En moyenne, de manière détaillée, sur la période annuelle et sur les jours caractéristiques :

a) Sur la période annuelle

- Aucun bâtiment n'a plus de 40 min d'ombre par jour.
- Seuls quelques bâtiments sont concernés par une ombre 30-40 min. Ils sont situés au Sud du boulevard Victor et en bordure de la rue de la Porte d'Issy.

b) Sur les journées caractéristiques :

21 juin

- Aucun bâtiment n'a plus de 90 min d'ombre.
- Seuls 2 bâtiments concernés par une ombre 60-90 min, rue Oradour-sur-Glane.
- Les ombres entre 30 et 60 min sont limitées dans une zone au sud de la rue Oradour-sur-Glane (principalement des immeubles à vocation tertiaire), le matin, et dans une zone située à l'Est de l'avenue de la Porte de la Plaine, le soir.
- Les ombres sont principalement limitées au terrain du Parc des Expositions.

21 septembre = 21 mars

- Aucun bâtiment n'a plus de 90 min d'ombre.
- Seuls 4 bâtiments sont concernés par une ombre 60-90, boulevard Lefebvre.
- Les seuls bâtiments concernés par des ombres entre 30 et 60 min sont situés au bout de la rue Louis Armand, rue de la Porte d'Issy et au début du boulevard Lefebvre.
- Les ombres sont principalement limitées au terrain du Parc des Expositions.

21 décembre

- Aucun bâtiment d'habitation n'a plus de 2h d'ombre.

- Les ombres de plus de 30 min sont limitées aux 2 fronts d'immeubles du boulevard Victor et de ceux donnant (au sud) sur la ligne de Petite Ceinture. Seuls quelques bâtiments du boulevard Victor et de la rue de la Porte d'Issy sont concernés par une ombre 90-120 min.

La volumétrie et l'implantation du projet Triangle ont été pensées par les Architectes, dès la phase Esquisse, notamment pour limiter son impact en termes d'ensoleillement sur son environnement. Ainsi, sa forme triangulaire effilée et son implantation au coeur du Parc des Expositions, ce vaste espace de 36 ha, conduisent à restreindre les ombres les plus importantes sur les toitures des Pavillons du Parc et à limiter considérablement la durée des ombres sur les autres bâtiments avoisinants.

A l'échelle d'une année, la forme générale de l'ombre tourne autour de Triangle, tout en restant portée principalement sur le terrain du Parc des Expositions. Grâce à cette forme et du fait de l'évolution de la course du soleil au fil de l'année, les bâtiments avoisinants concernés par l'ombre de Triangle ne le sont qu'une partie de l'année.

Les études fournies, dont je viens de vous faire état des résultats, permettent de démontrer que les incidences des ombres portées sur les immeubles du boulevard Victor seront limitées et de lever la réserve n°3.

4-4-3 Recommandation unique

« que la Ville clarifie, dans le rapport de présentation, les notions de projet, opération et secteur. »

Réponse à la recommandation unique :

Concernant les notions de projet et d'opération, le rapport de présentation inclus au dossier d'enquête (Cf. « B. Présentation de l'opération Triangle et justification de l'intérêt général ») précise que « L'opération Triangle comporte la réalisation du projet Triangle ainsi que la réalisation d'un jardin Public ».

Le Projet Triangle, qui n'inclut pas le projet de jardin à la différence de l'opération Triangle, est destiné à permettre la réalisation d'un immeuble à usage principal de bureaux, de forme pyramidale et d'une hauteur d'environ 180 m.

Concernant la notion de secteur, la délibération 2009 DU 196 des 14/15/16 décembre 2009 relative aux objectifs de la révision simplifiée comportait en annexe un périmètre permettant d'identifier l'îlot sur lequel la révision simplifiée serait mise en place et dénommé « secteur de la révision simplifiée ». Toutefois, pendant la concertation, les règles ont été affinées ce qui a permis d'aboutir aux périmètres inscrits sur les documents graphiques soumis à enquête publique ainsi qu'aux dispositions nouvelles du règlement du PLU également mises à l'enquête.

Ainsi, le secteur de la Porte de Versailles visé dans le projet de règlement du PLU soumis à enquête est clairement identifiable dans les documents du dossier d'enquête publique : ce secteur est figuré en tireté marron sur les documents graphiques du PLU (planche C 11) et est plus restreint que celui figuré sur l'annexe de la délibération 2009 DU 196.

Ce tireté porte, dans la légende, le nom de : secteur soumis à des dispositions particulières. Ce secteur est reporté dans le règlement du PLU, Tome 2, annexe 1 : « secteur Porte de Versailles : articles énonçant des dispositions particulières : UG6.3, UG 10.1.1-, UG 10.2.4, UG 11.1.3.5°, non soumis au COS »

Au sein de chacun des articles du règlement du PLU soumis à révision simplifiée, un paragraphe « *secteur Porte de Versailles* » annonce les dispositions particulières applicables au secteur.

Au regard des éléments développés ci-dessus, pour apporter une réponse à cette recommandation, je vous propose d'ajouter le paragraphe suivant en introduction du rapport de présentation (p.2) :

« Le périmètre arrêté lors de la concertation préalable à la présente révision simplifiée a été affiné et restreint lors de la concertation, aboutissant aux périmètres inscrits sur les documents graphiques soumis à enquête publique incluant notamment un secteur soumis à des dispositions particulières (dénommé ainsi dans la légende des documents graphiques du PLU). Ce secteur est reporté dans le règlement du PLU, Tome 2, annexe 1 sous l'appellation : «secteur Porte de Versailles : articles énonçant des dispositions particulières : UG6.3, UG 10.1.1-, UG 10.2.4, UG 11.1.3.5°, non soumis au COS ».

En revanche, le titre donné à l'enquête publique « *Secteur Porte de Versailles (Opération Triangle)* » est une appellation générique permettant de situer géographiquement le projet de révision simplifiée ainsi que son objet et ne fait référence à aucun périmètre particulier délimité dans les documents du PLU.

4-4-4 Intérêt général du projet et le bilan coût / avantage

Des avantages du projet, reconnus par une part non négligeable du public présente un caractère d'intérêt général certain : les équipements d'intérêt collectif, l'image architecturale, la création d'un espace vert, la création de commerces, la création d'une liaison intercommunale ;

Si l'aspect positif d'autres éléments du projet ont donné lieu à des interrogations, la Ville de Paris a démontré, en suivant les réserves et recommandations du commissaire enquêteur, qu'ils contribuaient bien à caractériser l'intérêt général du projet en particulier sur les items suivants :

- développement de l'attractivité économique du sud ouest parisien - sans grever la dynamique, le modèle économique et l'attractivité du Parc des expositions mais au contraire en renforçant son image,
- prise en compte des déplacements induits et évaluation et de leurs effets sur la circulation et les transports en commun,
- encouragement d'une forme architecturale innovante, performante énergétiquement et limitant au maximum l'incidence de ses ombres portées.

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 la procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation lancée à l'été 2012 et la modification du PLU sur le secteur « Grand Parc » pour permettre la diversification des fonctionnalités du Parc, lancée en février 2013.

A cet égard, le résultat de la procédure de consultation avec la remise de deux offres finales engageantes courant mai, permet de démontrer la pérennité économique et fonctionnelle de l'exploitation du Parc des Expositions. Au-delà du choix d'un attributaire pressenti pour engager la modernisation du parc des expositions, les projets présentés par les deux opérateurs économiques de premier plan qui ont candidaté offraient à ce site les moyens de continuer à répondre aux exigences des organisateurs mais, également, des utilisateurs tout en maintenant le projet Triangle. A l'issue du programme de travaux, le Parc des Expositions sera renforcé et constituera un élément emblématique de l'Ouest parisien.

L'ensemble de ces études conforte l'intérêt général de l'opération Triangle.

Les prochaines étapes de l'opération Triangle incluent une nouvelle enquête publique, accompagnée d'une étude d'impact environnementale, dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

*

**

En conclusion,

Considérant que le projet Triangle répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Paris (PADD), en renforçant l'image du Parc des expositions et plus largement du sud-ouest parisien tout en répondant aux besoins d'entreprises désireuses de bénéficier des retombées économiques de cette image, que sa desserte en transports en commun excellente, bien que déjà très sollicitée, sera renforcée avec le Grand Paris Express à moyen terme, qu'il s'insère par son implantation, son profil et sa hauteur, de façon harmonieuse mais volontaire dans son environnement proche et lointain,

Considérant que les nombreuses observations négatives consignées dans le registre d'enquête doivent être analysées au regard des réponses apportées par les études menées depuis et les informations récentes qui vous sont fournies relativement au renouvellement du contrat d'occupation du parc des expositions,

Considérant, que dans ces conditions le projet de révision simplifiée du PLU visant à permettre la réalisation de ce projet ambitieux est d'intérêt général,

Je vous propose de bien vouloir :

- prendre acte du bilan de la concertation portant sur la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles ;
- approuver la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles.

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

Le Maire de Paris