

## Réunion des 240 conseillers de quartier du 15<sup>ème</sup> sur le projet Triangle dans le cadre de la révision simplifiée du PLU

le 5 septembre 2011 à 19h00 en mairie du 15<sup>ème</sup>

---

*Remarque préliminaire : ce document est une synthèse de la réunion du 5 septembre 2011, avec les conseillers de quartier du 15<sup>ème</sup> arrondissement, sur le projet Triangle. L'intégralité des échanges est disponible en vidéo sur le site Internet de la mairie du 15<sup>ème</sup>, à la rubrique « conseils de quartier » ([www.mairie15.paris.fr](http://www.mairie15.paris.fr)).*

### Personnes présentes à la tribune

- Philippe Goujon, Député - Maire du 15<sup>ème</sup> arrondissement
- Françoise Souchay, sous directrice de l'aménagement, Direction de l'urbanisme
- Christophe Teboul, chef de projet urbain, Direction de l'urbanisme
- Vincent Férat, SCI Tour Triangle
- Raymond Jr. Gaëtan, associé, agence Herzog et De Meuron
- Arnaud Billard, ingénieur climatique, bureau d'étude Transsolar

La réunion est présidée par le Maire du 15<sup>ème</sup> arrondissement.

### Discours d'introduction

**Philippe Goujon, Député-Maire du 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**, ouvre la séance en rappelant les grandes étapes qui ont ponctué le projet Triangle depuis trois ans. Il estime que, sans pour autant sous estimer le traumatisme né des aberrations des années 1970, l'urbanisme de hauteur est entrée dans une nouvelle ère et peut apporter quelque chose de positif à l'arrondissement. En particulier, le développement d'une offre de bureaux modernes, en plateaux dans ces immeubles répond à un réel besoin des entreprises pour rester à Paris.

Le projet Triangle devra répondre à un certain nombre de conditions exprimées au cours des réunions de concertation sur les points suivants:

- insertion du projet dans son environnement ;
- ouverture sur le quartier avec notamment un équipement collectif pour la petite enfance, un espace accessible au public situé dans l'atrium, pour des activités culturelles ou autres ;
- requalification du quartier avec notamment l'aménagement d'un espace vert le long du bd Victor, l'installation de commerces et de services ;
- capacités de places de parkings supplémentaires par rapport à l'offre initiale (elle est passée de 150 à environ 300 places) ;

Les porteurs de projet se sont engagés à être précurseurs en matière d'environnement et de développement durable. En particulier, ils se sont engagés à recruter des jeunes du quartier pendant la phase de travaux.

Une réflexion doit également être menée afin de ne pas diviser le 15<sup>ème</sup> arrondissement entre une partie moderne au Sud (projet Triangle, Balard), et une partie à l'urbanisme plus vieillissant, à l'image du quartier Bargue Falguière Kandinsky.

Plusieurs points du projet Triangle restent à régler, notamment la question des ombres portées, l'intégration visuelle du bâtiment dans son environnement, la compatibilité de la tour aux exigences du plan climat, le transport, l'organisation du chantier, la circulation et le stationnement, les conditions d'ouverture de la tour au public, et la typologie des commerces qui reste à définir.

Fort du projet Triangle, de l'installation du ministère de la Défense à Balard, et du renouveau du Parc des expositions le site de la Porte de Versailles est un quartier en mutation qui se tourne vers le 21<sup>ème</sup> siècle. Un comité de site sera mis en place pour coordonner ces aménagements, tout en tenant compte des nuisances des chantiers.

## **Présentation du projet Triangle par les porteurs du projet**

**Monsieur Vincent Férat, représentant de la SCI Tour Triangle** présente une vidéo du projet Triangle au public. Il rappelle que la Porte de Versailles fait partie des sites stratégiques identifiés par la Ville de Paris pour la réflexion sur les grandes hauteurs. L'un des atouts de la tour triangle, située au cœur du parc des expositions, sera de redynamiser le parc de manière à préserver sa place de leader dans le contexte concurrentiel pour l'organisation de foires et salons. Le parc des expositions, qui a une dimension stratégique pour Paris, a besoin d'un signal fort, d'un totem, qui marque sa visibilité comme c'est le cas à Berlin ou Milan. Le projet Triangle permettra de renforcer l'offre tertiaire sur le site de la Porte de Versailles.

Il redynamisera l'avenue Ernest Renan, et offre de multiples atouts:

- C'est un projet porteur d'avenir-un poumon économique qui accueillera 5000 emplois, en parallèle d'activités diversifiées et d'une certaine mixité ;
- Une haute qualité architecturale visible depuis différents endroits de Paris sera mise en œuvre ;
- Le projet tient compte des enjeux du quartier, notamment de la liaison entre Paris et Issy les Moulineaux.

**Monsieur Raymond Gaëtan, chef de projet chez Herzog et De Meuron** présente les activités de son agence d'architecture. Elles sont très diversifiées et peuvent aller de la conception d'une maison individuelle à des projets d'urbanisme sur des secteurs étendus de la ville. L'agence développe des projets qui sont en lien direct avec leur environnement. Le projet Triangle est en interaction avec l'espace public et le tissu urbain qui l'entoure. Le bâtiment doit aussi vivre de l'apport du public et de ses riverains, en lien avec son environnement.

Le site de la Porte de Versailles présente des « brisures »: une entre le « petit parc » et le « grand parc », et une autre entre Paris et Issy les Moulineaux. L'avenue Ernest Renan est aujourd'hui un « no man's land ». L'un des objectifs du projet est de recoudre ces « brisures ». Le site présente aussi des atouts majeurs, notamment d'être situé à un nœud de transports en commun important.

L'agence Herzog et De Meuron n'a pas voulu densifier le parc simplement en se contentant de remplir les espaces vides, mais en créant un bâtiment bien défini et orienté. Celui-ci assure un lien entre le petit parc et le grand parc, et définira la Place de la Porte de Versailles.

Le bâtiment offre une forme étudiée par rapport au site qui limite son impact sur l'environnement immédiat. Ce n'est pas une tour sur dalle, telle que la tour Montparnasse, le projet s'implante en lien direct avec la rue et les activités des riverains. Ses principales dimensions sont d'environ 180m de haut, 35m de large à sa base, 18 m à son pinnacle et 160m de façade longeant l'avenue Ernest-Renan. Son impact environnemental sur les immeubles riverains est limité. Ainsi, le bâtiment réagira comme un cadran solaire : il créera des ombres qui voyagent suivant les heures et limitant le recouvrement des ombres projetées. Le bâtiment s'implante à l'intérieur des limites actuelles du Parc des Expositions, sans remettre en cause le dimensionnement du trottoir de l'avenue Ernest Renan. De plus, suivant les qualités des espaces accessibles aux publics, la tour maintiendra une activité après les heures de bureaux. Un ascenseur incliné permettra l'accès à l'atrium, aux deux belvédères et au restaurant panoramique.

**Monsieur Arnaud Billard, ingénieur chez Transsolar** rappelle que le projet est soumis à une réglementation thermique, la RT 2012, ce qui fixe une consommation énergétique maximale basée sur les travaux du Grenelle de l'environnement n°01, avec les 50 kwep/m<sup>2</sup>/an au cœur du mode de calcul. La tour prendra en compte un coefficient nouveau B-BIO. Deux certifications environnementales seront mises en œuvre : HQE et BREEAM. Elles vont permettre d'optimiser la conception environnementale du bâtiment : l'énergie, le confort, la gestion des déchets, l'insertion du bâtiment dans son environnement. C'est une garantie pour le management environnemental de la tour. Le vent, le soleil, la pluie... sont analysés afin de définir le potentiel climatique de la tour. Les deux points noirs, généralement, en matière de consommations énergétiques - la ventilation et l'éclairage - feront l'objet d'une attention particulière. Sur la base de l'architecture du bâtiment, les études viseront à optimiser tant que faire se peut la pénétration de la lumière naturelle au sein des plateaux et d'envisager des procédés de ventilation naturelle. La conception bio-climatique du projet est la première action qui sera menée de façon à profiter des spécificités climatiques du site en adéquation avec l'architecture de la Tour. Le potentiel d'approvisionnement énergétique par des systèmes géothermiques sera étudié. Les certifications environnementales mises en œuvre permettront d'assurer un suivi de qualité du chantier et de limiter tant que faire se peut ses nuisances.

**Madame Françoise Souchay, sous directrice de l'aménagement-Ville de Paris,** rappelle la procédure de la révision simplifiée du PLU. Celle-ci prévoit notamment le classement en zone urbaine générale de la zone du parc des expositions actuellement en zone de Grand Service Urbain, et l'adaptation relative de règle relative au plafond des hauteurs qui passera de 37 mètres à 180 mètres, et la création d'une voie entre le projet Triangle et le parc des expositions.

Une enquête publique commencera en novembre avec un commissaire enquêteur désigné par le tribunal. Un rapport sera remis fin janvier 2012 en fonction des observations et des remarques. L'objectif est celui d'une délibération au conseil de Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Par ailleurs, une étude d'impact sera produite et une nouvelle enquête publique aura lieu dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Cette deuxième étape permettra d'apporter des réponses précises à un certain nombre de questions (matériaux...).

Le démarrage des travaux est prévu en 2014 pour une livraison de la tour en 2017.

## Débat avec la salle

---

**-Les transports ne sont pas à la hauteur du trafic actuel de la porte de Versailles. Comment comptez-vous gérer ce problème ? Avez-vous commencé une discussion avec la RATP ?**

Un conseiller de quartier estime que la fréquence des métros sur la ligne 12 est le matin d'environ 2 min, et que dans le meilleur des cas on peut aller à 90 secondes soit 1min30 et non 1 min comme cela a été dit lors de la réunion publique du 1<sup>er</sup> septembre. Il regrette qu'aucune donnée publique ne soit transmise au public.

Françoise Souchay précise que selon la RATP la ligne 12 pourrait bénéficier de réserves capacités. La RATP a commencé un comptage précis et une étude d'impact. En termes de circulation, le site est fortement marqué par les problèmes de la logistique, et de la gestion des parkings du Parc des Expositions. Ces problèmes seront abordés dans le cadre de la procédure de mise en concurrence pour la gestion du Parc des Expositions, qui a été annoncée en juillet dernier au Conseil de Paris.

**-Le stationnement actuel est déjà saturé en période de salon.**

**Monsieur Renaud Hamaide, Directeur du parc des expositions de la Porte de Versailles**, indique que des discussions sont en cours pour faire des sorties du boulevard périphérique au niveau du parc des expositions et non à la porte de sèvres et à la porte de la plaine comme c'est le cas actuellement. Ceci permettrait de désengorger le trafic actuel sur le boulevard des Maréchaux.

**-Concernant l'impact environnemental et écologique. Comment cette tour deviendra-t-elle un modèle nettement au dessus des normes HQE ?**

Arnaud Billard précise que le bâtiment sera compatible avec le label BBC Et qu'il compensera les dépenses énergétiques propres à une tour par l'installation des dernières innovations technologiques.

**-Concernant la dimension de l'intérêt public du projet, les riverains aimeraient voir autre choses que des commerces, un équipement culturel donnant un impact positif au projet pour les riverains sera-t-il intégré?**

Les porteurs du projet Triangle précisent qu'un équipement culturel est prévu dans l'atrium ou le belvédère.

Françoise Souchay souligne l'importance des aspects économiques au regard de l'intérêt général du projet. Des bureaux modernes et répondant aux besoins des entreprises seront installés dans le projet Triangle. Parallèlement, des immeubles de bureaux libérés pourront être reconvertis en logements, notamment dans le centre de Paris. La Ville a pris contact avec les bailleurs sociaux afin d'établir une liste des dernières opérations réalisées ou en cours pour ce type de reconversion.

**Claude Dargent, élu du 15<sup>ème</sup> arrondissement**, soutient qu'il est du devoir des conseillers de Paris d'être attentifs à l'attractivité économique de la ville. Paris ne doit pas s'endormir et il est nécessaire de développer l'offre internationale de bureaux. Ce processus va permettre de transférer des immeubles haussmanniens en logements. Il s'agit de faire en sorte que le projet Triangle, positif d'un point de vue économique, ne dégrade pas mais améliore la condition de vie des habitants. En termes d'urbanisme, la

porte de Versailles a longtemps été une zone délaissée. Depuis une dizaine d'années, les choses changent notamment grâce au tramway. La tour doit accroître cette évolution. Le caractère des tours années 70 ne se retrouve pas dans le projet Triangle qui intègre un certain nombre d'équipements essentiels. L'impact du projet sur les déplacements quotidiens devrait rester limité et l'introduction de rames de métro supplémentaires devrait permettre de résoudre le problème.

**-Un conseiller de quartier précise que le registre comporte une grande majorité d'avis contre le projet, et s'étonne de l'absence de visibilité de la maquette exposée à Issy les Moulineaux, et de l'absence du registre d'enquête.**

**-Pourquoi il y a-t-il eu deux ans de décalage entre la 1<sup>ère</sup> concertation et aujourd'hui ?**

Vincent Férat indique qu'il y a eu une volonté de présenter le projet très tôt. Deux périodes de concertation ont eu lieu. Le temps entre ces deux périodes a permis de mettre au point les dernières conditions du protocole de Bail à Construction comme, par exemple, la libération de l'emprise qui accueillera la tour. Raymond Gaétan estime que ces phases de concertation sont nécessaires et normales pour le développement d'un tel projet.

Philippe Goujon précise que le projet a évolué par rapport à celui présenté en 2008.

Renaud Hamaide, explique les raisons du retard par le fait que le projet a évolué. Il indique qu'il comportait initialement beaucoup trop de fonctions. Il considère que Triangle est un immeuble emblématique magnifique, et que c'est un signal extraordinaire pour l'attractivité de la porte de Versailles.

Il y a 12 ans les parkings de la porte de Versailles étaient saturés 62 jours par an. Aujourd'hui ils ne le sont plus que 22 jours par an. Il y a une diminution du trafic, et les prix des parkings ont augmenté.

**-Qu'arrive t-il si Unibail fait faillite ?**

Vincent Férat indique que la société Unibail-Rodamco, présente au CAC 40, est en bonne santé financière et que le projet est porté par la SCI Tour Triangle, constituée indirectement d'Unibail-Rodamco et de la Chambre de Commerce de Paris qui ne risquent pas de faire faillite.

**Jean-François Lamour, Député et conseiller de Paris** indique qu'initialement, la réflexion a porté sur un projet de tour et une réorientation profonde du parc des Expositions afin de l'ouvrir sur la ville. Il estime que le projet de tour Triangle avec son programme de bureaux et son équipement dédié à la petite enfance n'est pas à la hauteur des enjeux. Si le projet est réduit à une tour de bureaux, dans ce cas il trouverait davantage sa place à la Défense. L'intérêt pour les riverains serait d'avoir quotidiennement accès au Parc des Expositions et de se réapproprier cet équipement. L'immobilier haussmannien ne convient plus aux entreprises, mais le projet doit offrir davantage pour les riverains, dans un site fortement marqué par les problèmes liés au transport, à l'accessibilité, et au stationnement. L'orientation actuelle du site de la Porte de Versailles est intéressante et conduit à développer l'attractivité de cette zone de Paris, mais sur un certain nombre de points, les réponses peinent à venir, et le projet ne semble pas mûr. Il est nécessaire d'avoir une vision claire du projet et de son appropriation par les riverains du quartier.

**-la question des grands salons est déjà problématique aujourd'hui, comment comptez-vous gérer les flux de déplacements quotidiens ?**

Françoise Souchay précise que la volonté de la ville de Paris est d'encourager les transports en commun, et non la circulation automobile. Dans cette optique, le nombre de places de stationnement du projet Triangle est volontairement réduit. Une étude d'impact sur les déplacements en transports en commun a été commandée à la RATP.

**-Il y aura-t-il une enquête publique dans les communes limitrophes ? Cela ne pose t-il pas un problème juridique ?**

Les communes limitrophes ont été associées aux différentes étapes de la concertation sur le projet.

**-Avez-vous une note de sécurité en cas d'attaque terroriste ?**

Françoise Souchay précise qu'une étude de sécurité sera jointe au permis de construire pour instruction par les services compétents de la Préfecture de Police. Paris a d'autres monuments emblématiques qui pourraient faire l'objet d'une attaque terroriste. La maîtrise d'œuvre fera tout pour rendre cet immeuble sécuritaire.

**-Quel est le coût de la destruction ? Quelle est la durée de vie de la tour ?**

Vincent Férat estime que le bâtiment sera toujours à la pointe de la technologie dans 80 ans.

**-Il y a-t-il déjà des entreprises intéressées par la porte de Versailles par rapport à l'attractivité de la tour ?**

Vincent Férat rappelle que le parc tertiaire à Paris est vieillissant. Il est aujourd'hui important d'éviter l'évasion des entreprises en dehors de Paris en développant de structures de nouvelles générations modulables et flexibles. Paris doit se donner les moyens d'accueillir des entreprises très diversifiées.

**-Quelles sont les conséquences sur la vie de quartier ?**

Il s'agit de faire en sorte que la porte de Versailles ne soit pas seulement animée lors des salons, mais aussi dans les périodes creuses.

**-Pourquoi irait-on dans cette tour ?**

Raymond Gaétan précise que les riverains pourraient avoir envie d'y venir pour ses équipements de petite enfance, pour ses commerces, pour « la saveur culturelle » de l'atrium et de ses belvédères. Les équipements qui peuvent être intégrés dans la tour sont encore en cours d'étude.

**-Qu'en est-il de l'offre de logement ?**

Il ne faut pas mélanger les fonctions habitat-bureau dans un bâtiment.

**-Quels sont les dispositifs spécifiques mis en place pour les immeubles de grandes hauteurs ?**

Raymond Gaétan assure que les codes et réglementations sont très rigoureusement pris en compte dans la conception du projet.

**-Pourquoi ne pas délocaliser le parc des expositions de la porte de Versailles en dehors de Paris ?**

Renaud Hamaide indique que beaucoup de personnes qui vivent dans le 15<sup>ème</sup> bénéficient des retombées du Parc des expositions de la Porte de Versailles. Une délocalisation du Parc des Expositions engendrerait beaucoup de chômage, et la diminution des flux de visiteurs de congrès se traduirait par une baisse sensible de l'activité.

### **Conclusion :**

---

A la fin de la réunion Monsieur Goujon encourage les participants à apporter leurs commentaires lors de l'enquête publique qui devrait avoir lieu mi-novembre. Il indique que la tour triangle sera probablement à l'ordre du jour des prochains conseils de quartier concernés.