



**2009 DU 196** Projet Triangle (15e) – Engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU sur le site de la Porte de Versailles ; définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Comme annoncé dans la délibération des 7 et 8 juillet 2008 sur l'évolution du paysage parisien sur sa couronne, le site de la Porte de Versailles se prête à la réalisation d'un projet ambitieux qui nécessite aujourd'hui, après une première étape d'étude, débat et concertation, l'engagement d'une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet Triangle a pour ambition de devenir une œuvre architecturale majeure, symbole du dynamisme de Paris à l'échelle métropolitaine et de son renouveau urbain. Son positionnement au cœur de la Porte de Versailles vise à renforcer l'attractivité économique de la capitale mais aussi à favoriser une véritable liaison urbaine entre Paris et les communes voisines, qui fait aujourd'hui défaut. A cet égard, les Villes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves ont fait part de leur intérêt et de leur soutien vis-à-vis de ce projet.

L'ambition première de ce projet est économique, il s'agit d'accueillir de l'ordre de 5.000 nouveaux emplois sur le site et de renforcer le dynamisme de ce quartier de Paris, en s'appuyant sur des réalisations d'envergure, comme l'arrivée récente de deux lignes de tramway à la Porte de Versailles.

Les porteurs du projet ont fait appel à une prestigieuse agence d'architecture : l'agence suisse Herzog et de Meuron. Le projet Triangle est conçu pour donner une identité forte à la Porte de Versailles. Par son emplacement et son positionnement, il ouvrira une perspective entre Vanves, Issy-les-Moulineaux et le Sud de Paris. Sa relation à la rue sera simple et directe, loin des concepts de l'urbanisme de dalle dont souffrent encore aujourd'hui plusieurs quartiers de Paris.

Je vous propose aujourd'hui de franchir une étape importante dans l'avancement de ce projet en définissant les objectifs poursuivis et en fixant les modalités de la concertation en vue de l'engagement de la révision simplifiée du PLU nécessaire à sa mise en œuvre.

Au terme de ce processus, la Ville de Paris devra de nouveau délibérer sur le bilan de cette concertation et sur l'adoption de la révision simplifiée du PLU sur le secteur concerné par le projet Triangle.

Après une brève présentation du contexte urbain et du projet, je présenterai l'objet de la procédure de révision simplifiée, son périmètre et j'en expliquerai les enjeux et les objectifs. J'évoquerai pour finir le processus de concertation d'ores et déjà engagé ainsi que les modalités de concertation associées à la révision simplifiée du PLU.

## I – Situation actuelle

### a) Le tissu urbain environnant le projet Triangle

Le projet Triangle est localisé à la Porte de Versailles, au Sud du 15<sup>e</sup> arrondissement, dans un environnement composé des éléments suivants (cf. annexe 1) :

#### Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles

Situé de part et d'autre de l'avenue Ernest Renan, il s'agit d'un équipement stratégique de la Ville de Paris qui chaque année accueille près de 7 millions de visiteurs et propose aux professionnels comme au grand public une centaine de manifestations, dont certaines sont emblématiques comme la foire de Paris ou le salon de l'agriculture. L'emprise totale du Parc des Expositions, qui fait l'objet d'une délégation de service public jusqu'en 2026, est de 35 hectares dont 24 ha sur le territoire parisien, 7,5 ha sur la commune de Vanves et 3,5 ha sur celle d'Issy-les-Moulineaux.

#### Le boulevard périphérique

Il longe et traverse le Parc des Expositions en surplomb des rues avoisinantes, si bien que, s'il constitue un obstacle visuel fort entre le Sud de Paris et les communes limitrophes, il n'est pas pour autant une barrière infranchissable pour les piétons et les véhicules comme à d'autres endroits de son parcours. Les espaces publics situés sous le boulevard périphérique sont en revanche souvent délaissés.

#### Un axe viaire hétérogène

Composé sur Paris de la rue de Vaugirard et de l'avenue Ernest Renan, qui se prolonge sur Issy-les-Moulineaux par la rue du même nom, cet axe relie géographiquement Paris et Issy-les-Moulineaux dans son tracé. La rue de Vaugirard, tout comme la rue Ernest Renan, se caractérise par une mixité d'habitations, de commerces et une vie de quartier intense. Au contraire, l'avenue Ernest Renan - tronçon situé entre la place de la Porte de Versailles et le boulevard périphérique - est essentiellement dédiée à la fonction logistique du Parc des Expositions. Elle ne compte aucun commerce et donne le sentiment d'une discontinuité entre Paris et les communes limitrophes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux. En cette fin d'année 2009, elle accueille le terminus de tramway de la ligne T2.

### b) Plusieurs projets d'envergure contribuent au renouveau de la Porte de Versailles

L'offre en transports en commun s'est considérablement développée à la Porte de Versailles grâce à la mise en service du tramway des maréchaux T3 en 2006. Ce projet a également été l'occasion d'un réaménagement de la place de la Porte de Versailles, traitée comme un espace majeur par l'équipe de maîtrise d'œuvre réunie autour de l'architecte Antoine Grumbach.

La ligne de tramway T2 est désormais prolongée et permet de relier la Porte de Versailles à la Défense en moins de trente minutes, en interconnexion avec le tramway T3 et la ligne 12 du métro.

Enfin, la restructuration du site Balard, décidée par l'Etat pour y accueillir l'état major des armées, est une opération importante qui va renforcer la mutation du quartier jusqu'à la Seine.

C'est dans ce contexte urbain que s'inscrit le projet Triangle de la Porte de Versailles.

## II – Le projet Triangle à la Porte de Versailles

### a) Présentation

Le projet Triangle est porté par Viparis, la société Unibail-Rodamco et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris. Son concept architectural a été imaginé par l'agence d'architecture suisse Herzog et de Meuron, mondialement reconnue notamment pour la réalisation du stade olympique de Pékin et la Tate Modern Gallery de Londres. Ce projet emblématique a rejoint les ambitions de la Ville de Paris par sa dimension économique, son ambition urbaine et architecturale.

Le projet Triangle est implanté le long de l'avenue Ernest Renan, sur une parcelle d'environ 7.000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un immeuble pyramidal de grande hauteur, dont la base développe environ 150 m de façade sur l'avenue Ernest Renan. L'épaisseur du bâtiment est d'environ 35 m à la base, se réduisant progressivement à environ 16 m jusqu'à son sommet. La hauteur de l'immeuble est d'environ 180 m.

Le programme qui totalise près de 92.500 m<sup>2</sup> de SHON sera essentiellement à vocation économique. Il comportera également un équipement d'intérêt collectif ainsi que des commerces et des espaces accessibles au public.

Il offrira sur environ 88.000 m<sup>2</sup> des surfaces de bureaux de dernière génération pour les entreprises performantes d'envergure mondiale, tirant profit de sa situation stratégique au cœur de la métropole. Une pépinière d'entreprise pourrait y être également implantée.

Son rez-de-chaussée développera sur toute sa longueur un ensemble de commerces totalisant environ 1.500 m<sup>2</sup> en lien avec les besoins du quartier et ceux du Parc des Expositions.

L'immeuble Triangle sera également doté d'environ 1.700 m<sup>2</sup> d'espaces intérieurs librement accessibles au public, parmi lesquels :

- en rez-de-chaussée, un atrium monumental ouvert au public, dont la programmation sera approfondie ultérieurement, offrant un équipement d'intérêt collectif ;
- un premier belvédère accessible au public en étage intermédiaire offrant une vue sur les toits parisiens ;
- au sommet de l'immeuble, un second belvédère accessible au public et animé par des restaurants et cafés ouverts sur l'ensemble du paysage métropolitain ;
- un ascenseur panoramique sur l'arête Nord du bâtiment pour desservir l'ensemble de ces espaces et offrir un parcours vertical spectaculaire au promeneur.

Par ailleurs, à cette occasion, la Ville de Paris prévoit l'aménagement d'un jardin public d'environ 8.000 m<sup>2</sup> à l'endroit où se trouvent une des zones logistiques du Parc des Expositions et une station-service, actuellement situées le long du boulevard Victor. Ce jardin permettra une transition harmonieuse entre l'espace public et les halls d'expositions et offrira au quartier un vaste espace de respiration. Il nécessitera pour sa mise en œuvre la restructuration de cette zone logistique du Parc des Expositions ainsi que la suppression de la station-service.

#### b) Emprises foncières de l'opération

- Le terrain d'emprise sur lequel il est prévu d'édifier Triangle doit être extrait du périmètre du Parc des Expositions à l'intérieur duquel il se situe entièrement aujourd'hui. De la même manière, une partie de l'emprise du futur jardin public sera extraite du périmètre du Parc des Expositions.

J'aurai l'occasion de revenir prochainement vers votre assemblée afin de vous présenter ces ajustements de périmètre, qui pourraient être adoptés dans le cadre d'un avenant à la délégation de service public en vigueur.

### c) Justification de l'intérêt général du projet

Le projet Triangle a été pensé et développé dès sa phase initiale en rapport avec son environnement urbain direct : le Parc des Expositions, le XV<sup>ème</sup> arrondissement parisien et les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux. Il est une chance de réorganisation et de clarification pour l'ensemble du quartier.

Il répond ainsi à des objectifs forts qui en font un projet présentant un intérêt général pour la Ville de Paris :

- Par sa dimension économique : le projet Triangle permettra d'accueillir jusqu'à 5.000 emplois. Il sera principalement dédié à l'activité tertiaire et offrira environ 88.000 m<sup>2</sup> de bureaux de dernière génération.
- Par son libre accès au public : contrairement à de nombreux immeubles de grande hauteur construits par le passé - la tour Montparnasse ou les tours d'affaires de la Défense en sont une illustration - Triangle donnera la possibilité à l'usager, au promeneur ou au riverain d'y accéder librement depuis la place de la Porte de Versailles, en particulier par l'aménagement de belvédères, dont l'un sera situé au niveau des toits de Paris, et l'autre au sommet.
- Par l'animation qu'il procure à l'avenue Ernest Renan : des commerces, services et restaurants seront aménagés en rez-de-chaussée. L'immeuble sera implanté de plain-pied, offrant ainsi un rapport simple et direct avec la rue. Ceci permettra à la requalification de l'avenue Ernest Renan, engagée avec le tramway T2, d'aboutir à une plus grande urbanité.
- Par la couture urbaine entre le XV<sup>ème</sup>, Issy-les-Moulineaux et Vanves : l'esprit du projet est de créer des liens là où se trouvaient des ruptures. L'implantation du projet Triangle le long de l'avenue Ernest Renan, perpendiculairement au boulevard périphérique, est un signal fort qui accompagne la liaison entre Paris et les communes limitrophes.
- Par son architecture emblématique : le projet a pour ambition de devenir l'un des grands monuments du Paris du XXI<sup>ème</sup> siècle. Ce sera également un signal fort pour le Parc des Expositions de la Porte de Versailles, et plus généralement pour le dynamisme économique de Paris et de la métropole, dans un contexte de concurrence internationale croissante entre les grandes villes d'Europe.
- Par la présence d'un vaste atrium d'environ 600 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, donnant sur la place de la Porte de Versailles, ouvert au public et à vocation culturelle ou événementielle ; cet atrium, dont la programmation sera définie ultérieurement, offrira un équipement d'intérêt collectif.
- Par son caractère exemplaire en termes de développement durable : Triangle sera une construction de haute qualité environnementale qui s'inscrira dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans une démarche environnementale conforme au Plan Climat de la Ville de Paris, et qui viendra s'appuyer sur un important nœud de transports en commun. En particulier, la construction, par son implantation, sa forme et son orientation limite au maximum l'ombre portée sur les immeubles résidentiels environnants. En outre, l'inclinaison de sa façade amenuisera sa présence visuelle et facilitera son insertion dans le quartier.

Par ailleurs, ce projet permet la réalisation par la Ville de Paris d'un jardin public d'environ 8.000 m<sup>2</sup> aux abords du Triangle, le long du boulevard Victor.

Ainsi, le projet Triangle, projet privé qui sera financé, je vous le rappelle, par les partenaires énumérés précédemment et d'éventuels financeurs extérieurs à la Ville de Paris, présente un intérêt général pour la Ville. Il remplit à cet égard les conditions permettant de mettre en œuvre une procédure de révision simplifiée du PLU.

### III - La procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les changements envisagés dans le PLU s'inscrivent dans l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) parisien. S'agissant de la mise en œuvre d'une construction à caractère privé présentant un intérêt général pour la collectivité, le code de l'urbanisme prévoit explicitement la possibilité de recourir à une procédure de révision simplifiée du document d'urbanisme.

#### a) Délimitation du périmètre concerné par la révision simplifiée du PLU

Le périmètre de cette révision simplifiée figure dans l'annexe 1. Il s'agit de l'îlot délimité par l'axe des voies suivantes : le boulevard Victor, l'avenue Ernest Renan, la rue d'Oradour sur Glane et la rue de la Porte d'Issy.

#### b) Objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU

La révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles a pour vocation de ramener de l'activité dans un quartier monofonctionnel, participant ainsi de sa rénovation d'ensemble et de son attractivité au plan international.

Ainsi, la révision simplifiée du PLU qui est envisagée a pour objectifs de :

- 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) ;
- 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 sur un plan national et international, et favoriser la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux ;
- Encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles, dans le respect des objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris ;
- Créer un équipement d'intérêt collectif ;
- Aménager un jardin public d'environ 8.000 m<sup>2</sup> le long du boulevard Victor.

#### c) Modifications et adaptations de certaines dispositions du PLU

Le projet de révision simplifiée du PLU qui sera soumis à la concertation et à l'enquête publique comportera notamment les modifications et adaptations suivantes :

- l'inscription au PLU d'une voie de desserte entre le projet Triangle et le Parc des Expositions ;
- concernant le terrain d'assiette du projet Triangle :
  - son classement en zone UG, dans un secteur sans COS,
  - l'adaptation des règles d'implantation des constructions,
  - l'adaptation des règles relatives au plafond des hauteurs et aux gabarits enveloppes ;

La révision simplifiée du PLU interviendra donc sur l'atlas et sur le règlement du PLU.

### IV - Modalités de la concertation

Le code de l'urbanisme prévoit une concertation pour la révision simplifiée du PLU, sans en imposer les formes. Les mesures décrites ci-après permettent de constater les différents dispositifs qui sont mis en œuvre par la Ville pour associer, au maximum, les Parisiens, les usagers de Paris et les communes riveraines aux enjeux du projet Triangle.

a) Rappel des mesures engagées à ce jour sur Paris

La Porte de Versailles fait partie des six sites pour lesquels votre assemblée a approuvé les 7 et 8 juillet 2008 le lancement d'un processus d'études, de débat et de concertation sur l'évolution du paysage urbain parisien.

Conformément aux dispositions évoquées dans cette délibération, la concertation a été mise en œuvre en deux temps : un temps pour permettre l'expression des propositions locales, et un autre pour répondre aux propositions formulées. Elle s'est appuyée sur plusieurs éléments :

- Une brochure d'information consacrée au projet distribuée le plus largement possible, dans le quartier, en mairie d'arrondissement et sur les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux

- Une réunion publique le 21 octobre 2008 présidée par Anne HIDALGO, première adjointe chargée de l'urbanisme et de l'architecture, en présence de l'adjoint au Maire d'Issy-les-Moulineaux en charge de l'urbanisme, des représentants d'Unibail-Rodamco et de Viparis, de l'agence d'architecture Herzog et Meuron, et de Pierre MANSAT, adjoint chargé de "Paris métropole" et des relations avec les collectivités territoriales d'Île-de-France.

- Une réunion publique le 16 décembre 2008 présidée par Anne HIDALGO, en présence de l'adjoint au Maire de Vanves, chargé des espaces publics, de l'adjoint au Maire d'Issy-les-Moulineaux, chargé de l'urbanisme, des représentant d'Unibail-Rodamco et de Viparis, de l'agence d'architecture Herzog et Meuron.

- Une exposition publique itinérante sur le projet a été organisée du 2 au 17 décembre 2008 à la mairie du 15e arrondissement, du 5 au 26 janvier 2009 au centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux et du 26 janvier au 14 février 2009 au centre administratif de Vanves.

- Un espace interactif sur *paris.fr* ouvert entre le 22 octobre 2008 et le 4 janvier 2009 a permis à chacun de s'exprimer ou de poser ses questions. Plus de 200 contributions ont été reçues. Elles ont permis d'alimenter chaque semaine une rubrique de questions/réponses et d'identifier les sujets à débattre au cours d'ateliers participatifs.

- 4 ateliers participatifs simultanés à l'hôtel de Ville le samedi 7 février 2009 ont permis à plus de cent citoyens qui se sont inscrits sur Internet ou qui ont participé à la réunion publique du 16 décembre 2008 de débattre sur quatre thèmes : environnement et développement durable, transports et déplacements, attractivité économique et ouverture métropolitaine, insertion dans le quartier.

Ces ateliers d'une demi-journée, tenus en présence d'experts et de modérateurs, ont donné la possibilité à chacun des participants de s'impliquer dans le projet. En ce sens, ils s'inscrivent dans le processus de concertation engagé depuis octobre 2008 qui permettra de construire collectivement un projet ambitieux pour Paris.

Parallèlement, comme indiqué dans la délibération de juillet 2008 sur l'évolution du paysage urbain de Paris sur sa couronne, la Ville de Paris a lancé une importante démarche d'écoute et de dialogue avec les

Parisiens et les habitants de la métropole afin de réfléchir et débattre sur l'avenir du paysage urbain de la capitale.

Une série de trois débats a été engagée les 31 mars, 28 avril et 5 mai 2009. Chacun de ces débats a été précédé par la diffusion d'un film-enquête « Imaginons ensemble la ville demain ». Les habitants de Paris et des communes voisines ont fait part de leur regard sur la ville et son avenir urbain. Ces débats ont été suivis par des ateliers citoyens les 13 et 16 mai 2009, consacrés aux thèmes issus de l'enquête qualitative et des débats. Par ailleurs, une grande rencontre publique s'est tenue le 24 juin 2009. Plus de 600 personnes ont pu dialoguer avec neuf des dix équipes d'architectes et d'urbanistes qui ont rendu leurs travaux dans le cadre de la consultation internationale sur le « Grand Pari(s) de l'agglomération parisienne ». Un outil collaboratif mis en place sur le site internet de la ville, *paris.fr*, a permis de recueillir les interrogations et remarques du public.

Pour poursuivre ce cycle d'échanges, une réunion de restitution, prévue le 8 décembre, aura permis de présenter les suites que la Ville entend donner aux nombreuses propositions issues des travaux des ateliers citoyens et des autres rencontres publiques.

#### b) Mesures applicables sur le site de la Porte de Versailles pour le Projet Triangle

##### 1) Modalités de la concertation légale relative à la procédure de révision simplifiée du PLU

Il est proposé d'organiser la concertation légale de la manière suivante :

- une réunion publique de concertation sera présidée par Mme HIDALGO, Première Adjointe chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture, et associera le Maire du 15<sup>e</sup> arrondissement, les Maires d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves ou leurs représentants ;
- une exposition publique, accompagnée d'un registre, sera organisée en parallèle. Afin de toucher un public plus large, elle pourrait se dérouler successivement sur plusieurs lieux : Mairie du 15<sup>e</sup>, Mairie de Vanves, Mairie d'Issy-les-Moulineaux. Des points d'information techniques pourront être assurés dans l'objectif de permettre une pleine information des visiteurs.

La réunion publique et l'exposition seront annoncées par voie d'affichage sur le site environnant le projet Triangle et par une insertion dans deux quotidiens nationaux ou locaux, ou par tout autre moyen adapté.

2) Autres mesures destinées à favoriser une participation plus large en accompagnement de la concertation légale :

- Ateliers participatifs.

A l'occasion des ateliers participatifs organisés à l'hôtel de Ville le 7 février 2009, les citoyens ont manifesté leur vif intérêt pour cette forme de concertation. Aussi, a-t-il été décidé de proposer une nouvelle session d'ateliers à tous ceux qui s'étaient inscrits aux débats.

#### c) Calendrier prévisionnel envisagé pour le secteur de la Porte de Versailles :

Après la réunion publique de concertation et la réunion avec les personnes publiques associées, l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du PLU pourra être organisée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010.

Le calendrier prévisionnel de la concertation et de l'enquête publique prévoit que le Conseil de Paris délibère au cours du quatrième trimestre 2010 sur le bilan de la concertation et l'approbation de la révision simplifiée du PLU.

\*\*\*

Au vu de ces éléments, je vous propose :

- de prendre acte de l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles, et d'en approuver les objectifs définis ci-dessus ;
- et d'approuver les modalités de concertation préalable portant sur cette révision simplifiée du PLU.

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

Le Maire de Paris