

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

## PERMIS DE CONSTRUIRE TOUR TRIANGLE

### ENQUETE PUBLIQUE DU 12 SEPTEMBRE AU 14 OCTOBRE 2016

Enquête publique relative à la demande de permis de construire PC 075 115 15 V 0070 concernant la construction d'un Immeuble de Grande Hauteur à vocation économique, dénommé « Tour Triangle », sis avenue Ernest Renan à Paris 15<sup>ème</sup> arrondissement, déposé le 24 décembre 2015 par la SCI Tour Triangle.

---

## PARTIE II CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

---

Paris  
10 janvier 2017

### LA COMMISSION D'ENQUETE

Stanley GENESTE  
Président

Yves NAUDET  
Membre titulaire

François BERTRAND  
Membre titulaire

Matthias ROLLOT  
Membre suppléant

## TABLE DES MATIERES

<b>1. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b> .....	<b>3</b>
1.1. Rappel du contexte .....	3
1.1.1. Contexte.....	3
1.1.2. Objet de l'enquête publique .....	3
1.1.3. Maître d'ouvrage pétitionnaire.....	3
1.1.4. Cadre réglementaire de l'enquête .....	3
1.1.5. Désignation de la commission d'enquête .....	4
1.2. Rappel du projet.....	4
1.2.1. Localisation et périmètre du projet .....	4
1.2.2. Objectifs du projet .....	4
1.2.3. Description du projet .....	5
1.3. Conclusions .....	5
1.3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête .....	5
1.3.2. Sur la concertation .....	6
1.3.3. Sur le projet.....	7
1.3.4. Synthèse .....	12
<b>2. AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</b> .....	<b>14</b>

# 1. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

## 1.1. Rappel du contexte

### 1.1.1. Contexte

La Ville de Paris, par délibération du Conseil de Paris des 7 et 8 juillet 2008, a identifié 6 sites stratégiques en périphérie de la ville pouvant accueillir des projets urbanistiques ambitieux et des signaux urbains et architecturaux. Parmi ces sites figure, celui de la Porte de Versailles.

La Porte de Versailles est en effet devenue au cours des années un lieu de transition, hétérogène, qui se caractérise par des immeubles d'époques et de style variés : immeubles haussmanniens, grands halls d'expositions, salle de spectacles, etc. Ce site est donc favorable à l'implantation de nouveaux grands projets immobiliers d'architecture contemporaine.

Le projet Tour Triangle vise à répondre à cette ambition.

### 1.1.2. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet la demande de permis de construire PC 075 115 15 V 0070 déposée le 24 décembre 2015 par la SCI Tour Triangle concernant la construction d'un Immeuble de Grande Hauteur à vocation économique, dénommé « Tour Triangle », sis avenue Ernest Renan à Paris 15<sup>ème</sup>.

La surface de plancher maximale sera de 92 180 m<sup>2</sup>, suivant l'arrêté d'ouverture d'enquête de la Ville de Paris.

### 1.1.3. Maître d'ouvrage pétitionnaire

La SCI Tour Triangle est le maître d'ouvrage et porteur du projet Tour Triangle. Cette société est détenue à parité par le groupe Unibail-Rodamco et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, au travers d'une société mère Viparis Holding SA.

### 1.1.4. Cadre réglementaire de l'enquête

Par arrêté municipal en date du 4 août 2016, Madame la Maire de Paris a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire n°075 115 15 V 0070 portant sur la construction d'un Immeuble de Grande Hauteur à vocation économique, dénommé « Tour Triangle », sis le long de l'avenue Ernest Renan à Paris 15<sup>ème</sup> arrondissement.

Cette procédure s'inscrit dans le cadre réglementaire suivant :

- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1, R123-1 et suivants ;
- Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R.423-57 ;
- Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date.

#### **Un projet soumis à étude d'impact en application du code de l'environnement**

En application de l'article L122-1 du Code de l'Environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leurs localisations sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, sont précédés d'une étude d'impact.

Selon l'annexe à l'article R. 122-2 du même code, le projet de construction de la Tour Triangle entre dans la catégorie n°36 car il crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>.

Le permis de construire porte sur une parcelle de 7 435 m<sup>2</sup> détachée de l'emprise foncière du Parc des Expositions de la Porte de Versailles en 2014 et sur un projet de création d'un immeuble d'une surface de plancher de 92 180 m<sup>2</sup>. De ce fait, le projet est soumis à étude d'impact.

## Un projet soumis à enquête publique

Le projet et l'étude d'impact qui y est associée doivent respecter les exigences réglementaires et répondre aux besoins d'information du public. En application des articles L122-1, L123-2, R122-1, R123-1, R123-2 et suivants du Code de l'Environnement et R421-14 à 16 du Code de l'Urbanisme, ils sont soumis à une enquête publique préalable à l'instruction du permis de construire.

L'enquête publique préalable à l'instruction d'un permis de construire a pour objet de répertorier les observations du public et de les analyser dans le but de s'assurer que le projet a bien été élaboré dans le respect des principes d'information et de concertation du public en prenant en compte ses préoccupations tout en visant l'intérêt général et en respectant la réglementation.

### 1.1.5. Désignation de la commission d'enquête

Par décision n°E1600005 / 75 du 17 mars 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Paris a constitué une commission d'enquête pour procéder à l'enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire portant sur la construction d'un Immeuble de Grande Hauteur à vocation économique, dénommé « Tour Triangle ».

Elle est composée de :

- Monsieur Stanley GENESTE, Président,
- Monsieur Yves NAUDET, membre titulaire, suppléant du président
- Monsieur François BERTRAND, membre titulaire
- Monsieur Mathias ROLLOT, membre suppléant.

## 1.2. Rappel du projet

### 1.2.1. Localisation et périmètre du projet



Le projet Tour Triangle se situe Porte de Versailles, dans le XVème arrondissement de Paris, à la jonction des deux sites du Parc des Expositions.

Il s'implante sur une parcelle de 7 435 m<sup>2</sup>, détachée de l'emprise du Parc des Expositions, à l'issue d'une non-opposition à une déclaration préalable de division foncière.

Cette parcelle est délimitée :

- Au Nord, par la Place du 9 novembre 1989 et le boulevard Victor.
- A l'Est, par l'avenue Ernest Renan
- A l'Ouest, par le pavillon 1 du Parc des Expositions,
- Au Sud par la rue d'Oradour-sur-Glane, le boulevard

Périphérique, puis au-delà de ce dernier, sur les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux.

### 1.2.2. Objectifs du projet



Le projet de la Tour Triangle vise 4 objectifs majeurs partagés avec la Ville de Paris :

- Un objectif économique : soutenir le développement économique de la capitale et l'emploi, par une offre de bureaux de dernière génération pouvant accueillir jusqu'à 5000 emplois à terme.
- Un objectif métropolitain : marquer d'un signal fort, avec une forme architecturale nouvelle, la présence du Parc des Expositions, équipement stratégique pour la Ville de Paris et la métropole au plan national et international.
- Un objectif urbain : animer et requalifier le secteur de la Porte de Versailles par l'implantation de commerces en rez-de-

chaussée sur l'avenue Ernest Renan pour favoriser la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux.

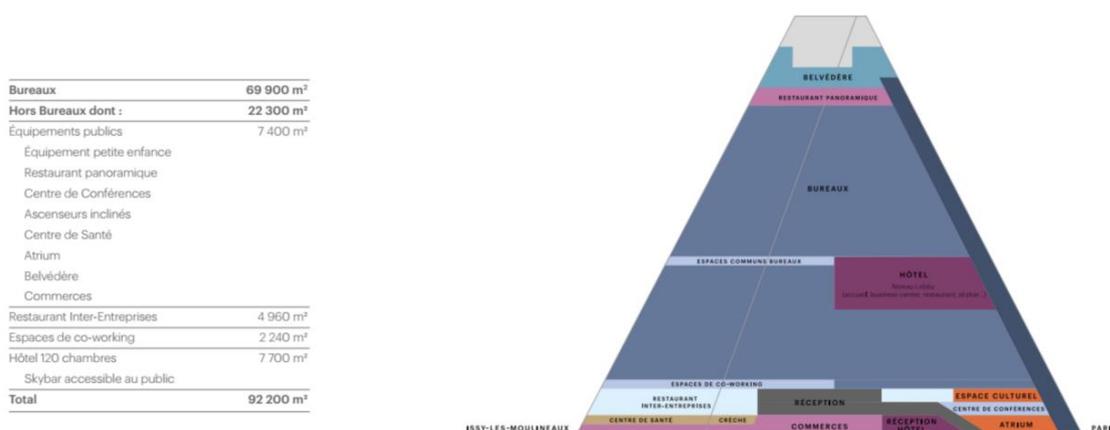
- Un objectif local : rendre accessible la tour au public et aux riverains par la présence de services de proximité.

La Tour Triangle s'inscrit comme un nouveau jalon d'architecture contemporaine dans un quartier à l'architecture diversifiée et hétérogène. L'implantation de la Tour Triangle avec ses commerces à rez-de-chaussée et son hall orienté vers la Porte de Versailles doit revaloriser l'avenue Ernest Renan depuis la Porte de Versailles vers le boulevard Périphérique.

### 1.2.3. Description du projet

Il s'agit d'un projet de construction d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) à usage principal d'activités tertiaires à vocation économique, de forme pyramidale à base trapézoïdale. La tour développe une hauteur de 180 m, une épaisseur de 35 m, et un linéaire de façade sur l'avenue Ernest Renan de 155 m.

Le bâtiment totalisera une surface de 92 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comprenant des espaces accessibles au public.



En sous-sol, 2 niveaux sont destinés au stationnement comprenant au total 377 places (251 places véhicules et 126 places de 2 roues motorisés).

## 1.3. Conclusions

### 1.3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal d'ouverture du 4 août 2016. L'accès aux registres, courriers et au dossier d'enquête a toujours été possible. Aucune difficulté n'a été constatée lors des permanences ou de la réunion publique, ni en mairie en dehors des permanences, à l'exception d'un acte de dégradation de plusieurs panneaux exposés dans le hall de la mairie.

Le dossier d'enquête publique est, quant à lui, conséquent. Il est composé de nombreuses pièces, dont certaines très techniques, qui peuvent rendre son appréhension difficile pour un public non averti. Pour faciliter sa lecture, un support A4 récapitule la composition du dossier afin de se repérer facilement dans celui-ci. La notice explicative de l'enquête publique et la plaquette présentant le projet, qui a été mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, ont été les documents les plus utilisés lors de nos échanges. Plusieurs personnes ont quand même consulté le dossier dans son intégralité.

Le dossier d'enquête publique a également été envoyé sous format numérique par la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris aux personnes qui en ont fait la demande.

Au final, la fréquentation du public a été assez importante avec plusieurs centaines d'observations consignées sur 18 registres au total. Des riverains et des membres de plusieurs associations sont venus déposer, à plusieurs reprises, des observations sur les registres. En outre, de nombreux courriers ont été adressés au Président de la Commission d'Enquête.

La tenue de la réunion publique d'information et d'échanges, bien annoncée au niveau de la publicité, n'a pas suscité la mobilisation escomptée (moins de 70 personnes). Elle a, néanmoins, permis aux élus, riverains, associations et parisiens présents d'être informés sur le projet, le programme, le calendrier prévu et d'avoir un échange direct avec le maître d'ouvrage, la SCI Tour Triangle. Elle a soulevé de nombreuses questions, remarques et avis auxquels la SCI Tour Triangle a répondu en séance ou dans le cadre du mémoire en réponse de fin d'enquête.

L'organisation de l'enquête publique a fait l'objet d'observations portant sur l'absence de permanences en mairie de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux et sur le lieu de la réunion publique, jugé trop éloigné du XVème arrondissement.

Malgré ces critiques, au regard de la forte mobilisation du public, la commission d'enquête considère les choix organisationnels appropriés et constate que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes de consultation, d'information et de réception du public.

### 1.3.2. Sur la concertation

Il faut distinguer la concertation légale relative à la présente enquête publique et la concertation préalable mise en place par la ville de Paris et la SCI Tour Triangle dans le cadre de l'élaboration du projet.

Sur la concertation légale, la commission d'enquête a pu s'assurer de la bonne réalisation des opérations réglementaires de concertation et de publicité autour de l'enquête publique.

La commission d'enquête peut également dire que :

- le dossier d'enquête et les nombreuses pièces et annexes qu'il comprend,
- la réunion d'information et d'échanges du 21 septembre 2016,
- les panneaux d'exposition situés en mairie du XVème arrondissement durant la durée de l'enquête,
- le site Internet dédié au projet mis en place par la SCI Tour Triangle,
- l'information sur les panneaux d'informations municipaux lumineux
- les plaquettes mises à disposition pour informer le public du projet ainsi que de la tenue de l'enquête et ses modalités,
- les permanences assurées en mairie du XVème arrondissement par les membres de la commission d'enquête

... ont constitué autant de supports pour permettre au public d'être informé aussi bien de la tenue de l'enquête publique et de son déroulement, que des contenus du projet envisagé et d'exprimer librement ses avis et propositions dans ce contexte.

Toutefois, on peut noter que les observations consignées dans l'enquête par le public font état d'une certaine déception sur la prise en compte de leurs avis et propositions. Pour la commission d'enquête, cela semble lié :

- Au projet lui-même. Sa nature et son caractère d'exception rendent difficile sa représentation et son appropriation par le public. Il en résulte une majorité d'observations sur l'esthétisme de la tour, qui n'est pas l'objet de l'enquête publique.
- A la succession des enquêtes publiques. Cette enquête publique faisait suite à celle de la révision simplifiée du PLU ainsi qu'à celle relative à la première tranche de la modernisation du Parc des Expositions. Cette succession d'enquêtes publiques a été source de confusion pour le public, leur objet étant considéré comme similaire.
- Au processus de décision et au rôle de la commission d'enquête, difficilement compréhensible par le public.

La commission d'enquête note, qu'au regard des règles d'urbanisme, la Tour Triangle et le Parc des Expositions sont fonctionnellement indépendants. Ils ne constituent ni un « ensemble immobilier unique » (v. jurisprudence dite « Ville de Grenoble »), ni un même « projet » au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Malgré leur contiguïté, ces projets font donc l'objet de procédures et d'autorisations administratives distinctes.

La commission d'enquête rappelle que l'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU a donné lieu à un avis favorable assorti de trois réserves et d'une recommandation de la part du commissaire enquêteur dans le cadre de son rapport remis le 23 mars 2012. La Ville de Paris indique que « les réserves ont toutes été levées notamment par le biais d'études complémentaires et la Ville s'est attachée pendant plus d'une année à approfondir les réflexions engagées en faisant réaliser les études requises ». La commission d'enquête en prend acte.

Sur la concertation préalable, la commission d'enquête note la mise en place d'un dispositif de concertation important sur le projet dès le démarrage des études, bien qu'elle ne soit pas obligatoire, ce qui traduit une volonté forte de la Ville de Paris et de la SCI Tour Triangle d'associer le public au projet dans le cadre d'une démarche participative.

Enfin, des personnes ont manifesté le souhait d'avoir une information régulière sur le projet au-delà de la présente enquête et jusqu'à l'achèvement de l'opération, notamment sur les conditions du déroulement du chantier et sur la sécurité de la tour.

La commission d'enquête note que la Ville de Paris s'engage à mettre en place un comité de suivi de chantier à destination des riverains et à l'initiative des élus concernés. Sa mission serait de rendre compte de l'état d'avancement des différents chantiers, s'assurer du respect de l'application des chartes chantiers (bruit, nuisances, propreté, sécurité) et de l'organisation au mieux des co-activités.

En outre, une cellule spécifique sera mise en place par la SCI directement sur le site dédié aux échanges avec les riverains. Les habitants et les élus concernés d'Issy-les-Moulineaux seront également tenus informés et invités à y participer. Cette cellule aura pour mission de présenter l'opération et son déroulement via une lettre envoyée aux riverains ; envoyer un formulaire où les riverains pourront formuler toute remarque ou soulever des problèmes observés ; assurer la mise en place d'un registre de plaintes placé dans un endroit facilement accessible au public et une réponse aux plaintes formulées ; mener les actions correctives suite aux éventuels problèmes soulevés ou plaintes formulées avec l'entreprise qui réalisera les travaux ; organiser les restrictions nécessaires sur les horaires de chantier et les travaux bruyants ; assurer une signalisation claire, identifiée et pérenne des limites de chantier (accès piéton convenables, choix de couleurs des palissades en accord avec le milieu environnant, vues offertes sur le chantier donnant une bonne impression concernant l'ordre et la propreté), la mise en place de panneaux d'avertissement et d'information.

### 1.3.3. Sur le projet

- **Sur le programme de construction**

Concernant le programme de l'opération immobilière, la commission d'enquête constate qu'il est difficile de clarifier la position de la SCI Tour Triangle entre l'indépendance de la tour par rapport au Parc des Expositions et les synergies futures entre les deux entités.

La SCI Tour Triangle a apporté les réponses suivantes :

- Sur les synergies : *« La proximité immédiate du Parc des Expositions permettra à des entreprises dont le cœur de métier sera en lien avec l'activité de foires, salons (tant professionnels que grand public) et congrès de profiter d'une offre de bureaux de grande qualité attenante. Réciproquement, cette proximité sera un vecteur d'échanges entre ces sociétés et le Parc avec les nombreux lieux de réunion prévus (les salles de réunion déjà existantes et qui seront développées dans le Parc, les salles de réunion des futurs hôtels, mais également le centre de conférences et les nombreux espaces accessibles dans Triangle). »*
- Sur l'indépendance de la tour : *« D'un point de vue plus technique, et afin de ne pas porter atteinte au fonctionnement du Parc, dont l'activité première est l'accueil de foires, salons et congrès, Triangle a été conçue pour fonctionner de manière indépendante en termes d'accessibilité, de sûreté, de sécurité incendie et, de manière plus générale, d'exploitation. Ainsi, ses accès et ses issues de secours se situent depuis l'avenue Ernest Renan. »*

La commission d'enquête prend acte de cette réponse et regrette qu'elle n'ait pas été mieux explicitée dans le dossier d'enquête publique.

La commission d'enquête soulève la nouveauté apportée en termes de mixité fonctionnelle de la Tour Triangle, comparé à d'autres bâtiments de même nature. Même si le programme de bureaux reste dominant, les autres destinations proposées (restaurants, commerces, services, etc.) permettront aux riverains et aux parisiens de s'y rendre.

La réalité de la demande de bureaux est une question pertinente. Elle démontre une réelle préoccupation du public sur la pérennité du Parc des Expositions et la faisabilité de la tour. La SCI Tour Triangle cite plusieurs études de marché qui justifient cette programmation et précise que *« les futurs développements immobiliers tertiaires potentiels à proximité des futures gares de la ligne 15 n'auront aucun impact sur deux réalités incontestables qui ressortent de toutes les études de marché : il manque des bureaux à Paris et le parc tertiaire parisien est obsolète, étant rappelé que ce ne sont pas les mêmes types d'entreprises ou les mêmes services des entreprises qui s'implanteraient près d'une future gare de la ligne 15 ou dans Paris intra-muros. »*

Le programme aurait pu être encore plus diversifié et répondre mieux aux besoins du quartier. La commission d'enquête note, néanmoins, l'effort porté par la SCI Tour Triangle pour développer une opération mixte et son engagement à garantir cette mixité à travers la signature d'un bail à construction.

Sur la sécurité de l'immeuble en particulier, la SCI Tour Triangle précise que *« les mesures de sûreté, que ce soit en termes d'équipements (systèmes de contrôle d'accès, vidéo-surveillance, détection de présence, choix des matériaux...) et de moyens humains, ont été prévues pour garantir la bonne accessibilité à ces différentes entités par le public, tout en maintenant leur sécurité. Le projet a fait l'objet d'une étude de sécurité publique détaillée qui a recueilli un avis favorable de la commission pour la sécurité publique de la préfecture. »*

Sur ce volet, la commission d'enquête note l'existence d'un conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD).

- **Sur l'insertion du projet dans son environnement urbain**

Comme tout Immeuble de Grande Hauteur présentant un caractère monumental et une dimension métropolitaine, l'insertion de la Tour Triangle dans son environnement fait, à juste titre, débat.

Pour ce qui est des tours à Paris, le PLU approuvé actuellement en vigueur, donne la possibilité de réaliser une tour Porte de Versailles. La question de la grande hauteur ayant été débattue à ce moment, la commission d'enquête n'entend pas la remettre en cause, malgré le nombre important d'observations sur ce sujet. La commission d'enquête n'entend pas non plus remettre en cause la pertinence de la localisation d'une tour à la Porte de Versailles. Cependant, au regard de la forte opposition exprimée par le public sur ce choix, la commission estime que cette implantation aurait dû être mieux fondée, affirmée, expliquée et argumentée par la Ville de Paris.

En outre, sachant bien que la beauté est une notion subjective et que « ce n'est pas ce qui est beau qui plaît, mais ce qui plaît qui est beau », la commission d'enquête ne se hasarderait pas sur ce sujet et n'a pas vocation à prendre parti sur l'esthétique de la Tour Triangle.

La Tour Triangle facilitera, de par son implantation, les liaisons intercommunales entre Paris et les communes avoisinantes. Néanmoins, la commission d'enquête estime que la Tour Triangle sera insuffisante à elle seule pour garantir ces liaisons.

La commission d'enquête prend note de la réponse apportée par la Ville de Paris : la non-nécessité de regrouper les projets autour de la Porte de Versailles au sein d'un d'aménagement d'ensemble conduit par la collectivité et la réalisation de plusieurs études urbaines initiées par la ville en lien avec l'APUR pour réfléchir au devenir de ce secteur (intégration entre le Parc des Expositions et le projet de Tour Triangle, pertinence du dispositif urbain en cours de réalisation, allant de la porte de La Plaine jusqu'à la Seine). Néanmoins, la commission d'enquête estime que ces études n'apportent pas de réponses suffisamment précises sur l'aménagement de l'axe Ernest Renan et ses façades urbaines.

Au regard de cet objectif de liaisons intercommunales ainsi que la volonté de créer une centralité sur ce site, la commission d'enquête estime nécessaire la réalisation d'une étude urbaine d'ensemble plus précise et détaillée. Cette étude devrait porter notamment sur la réalisation d'un vis-à-vis commercial, garant de la pérennité des surfaces commerciales en rez-de-chaussée (l'implantation d'un restaurant dans le pavillon 2 paraît insuffisant), une amélioration des circulations aux abords de la place du 9 novembre 1989, un traitement qualitatif du passage sous le périphérique jusqu'à Issy-les-Moulineaux.

Enfin, l'ensemble des projets à venir dans un environnement proche de la tour devrait, selon la commission d'enquête, faire l'objet d'un recensement et d'un suivi exhaustif afin d'en connaître les incidences en termes de transports en commun, mieux veiller à la complémentarité programmatique des projets entre eux ainsi qu'au bon déroulement des chantiers les uns par rapport aux autres.

Concernant l'impact de la Tour Triangle dans le paysage urbain parisien, la commission d'enquête ne peut que constater le caractère erroné des photos-montages réalisés par les associations qui s'opposent au projet sur ce motif, enlevant de ce fait tout fondement à ce dernier ; la non-opposabilité juridique du plan de fuseaux datant des années 1970 déposé par l'Association Monts 14 ainsi que le caractère informel de l'avis de l'UNESCO.

Bien qu'isolée, la Tour Triangle est au milieu d'un espace urbain marqué par des volumétries fortes et aux formes symboliques : les parallélépipèdes des pavillons d'expositions, la demi-sphère du Palais des Sports, les Minarets et le nouvel anneau central d'entrée au Parc des Expositions. Cette tour devrait donc trouver naturellement sa place dans le paysage.

Concernant les ombres portées de la tour sur les immeubles avoisinants, la nouvelle étude réalisée par le CSTB mesure précisément leurs incidences. La commission d'enquête note le caractère exhaustif et précis de l'étude. Les choix effectués en matière d'implantation et de forme de l'immeuble sont, selon la commission d'enquête, pertinents pour minimiser les ombres sur les habitations proches.

Concernant les risques éventuels que pourrait entraîner l'édification de la Tour Triangle sur la sécurité du Ministère de la Défense à Balard, des garanties ont été apportées lors d'une réunion de la commission d'enquête avec les représentants du Ministère de la Défense. Les mesures de sécurité sont réévaluées en permanence en fonction du contexte. La ville de Paris considère quant à elle que « les risques éventuels ont été analysés dans le cadre de l'Étude de Sûreté et Sécurité Publique, qui a fait l'objet d'échanges avec les services concernés du Ministère de la Défense. Toutes les mesures ont été prises en lien avec la Préfecture de Police. ». La commission d'enquête juge ces éléments suffisants.

Concernant l'insertion de la Tour Triangle dans le Parc des Expositions, la SCI Tour Triangle précise que « *L'arrivée de Triangle grâce à l'indépendance de ses propres accès vis-à-vis de ceux du Parc n'apporte aucune modification sur ces principes d'ouverture au public du Parc. (...) Triangle préserve le maintien des liaisons entre le Petit Parc et le Grand Parc (tunnel Renan et Pont des Expositions). Ainsi, les accès principaux resteront les mêmes, notamment l'accès porte L tout en notant que le projet de modernisation du Parc intègre un retraitement de la porte V (travaux été 2017) pour les quelques organisateurs qui l'utilisent en accès du Parc* ».

- **Sur les incidences du projet sur l'environnement**

La commission d'enquête note la difficulté pour le public de bien appréhender les incidences de la tour sur l'environnement en général. Au regard du caractère emblématique de ce bâtiment, les attentes et réserves sur l'exemplarité de la Tour Triangle en la matière sont légitimes et justifiées.

En toute logique, la SCI Tour Triangle défend les mesures qu'elle prévoit de mettre en œuvre pour garantir la qualité environnementale du projet et précise que :

- « *La tour Triangle permet de densifier pour économiser du territoire*
- *Dans sa forme même et son implantation, Triangle est la traduction d'ambitions environnementales exemplaires*
- *La tour Triangle accueille des espaces de travail pensés pour le bien-être et la santé de ses occupants*
- *Ses performances environnementales intrinsèques sont exceptionnelles, atteintes notamment grâce aux innovations techniques suivantes : des façades bioclimatiques, l'utilisation de la géothermie sur nappe qui couvre la majorité des besoins annuels de chaud et de froid de la tour, la récupération de chaleur sur l'air extrait, la récupération de l'énergie sur les ascenseurs, des panneaux solaires thermiques, la tour est chauffée et rafraîchie par un plafond radiant avec utilisation de l'inertie du béton (qui permet de retarder les besoins de rafraîchissement), le recours à l'intelligence des systèmes techniques .*
- *Des certifications environnementales à des niveaux très ambitieux*
- *Un immeuble évolutif*
- *Des éco-mobilités fortement incitées. »*

La Ville rappelle, quant à elle, que « *les dispositions à caractère environnemental du projet s'inscrivent dans les orientations définies par la Ville en matière de développement durable. Ces dernières, déclinées à la fois dans le PLU et dans différents plans sectoriels (ex : Plan Climat Énergie Territorial) promeuvent l'excellence environnementale dans plusieurs domaines. Le projet de la Tour Triangle s'inscrit en cohérence avec cette ambition et s'engage sur plusieurs objectifs environnementaux qui se retrouvent dans les différents actes notamment le dossier de permis de construire et le BAC. »*

Dans ce cadre, la SCI Tour Triangle rappelle que « *elle s'engage, pour la Tour Triangle, à suivre un double processus de certifications environnementales pour assurer et prouver les performances environnementales du projet. L'objectif visé est d'obtenir au minimum le niveau excellent sur ces deux certifications déjà initiées pendant les premières phases de conception de la tour. »*. La Ville de Paris ajoute que « *le porteur du projet s'est engagé dans le cadre de la Promesse de bail à construction conclu avec la Ville de Paris d'inscrire le projet dans une démarche d'excellence environnementale, dont est retiré un extrait de l'article §17.1 : Conformément à la demande de permis de construire déposée pour le Projet Triangle, le Preneur s'engagera à mettre en œuvre les moyens permettant d'inscrire le Projet dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans une démarche environnementale conforme au Plan Climat de la VILLE DE PARIS en vue de poursuivre les objectifs de ce dernier.»*

Au regard du projet, la commission d'enquête met en exergue, sans pour autant nier les autres, quatre impacts majeurs, objets des développements qui suivent :

- la consommation énergétique d'un bâtiment dépend autant de son utilisation que des matériaux de construction et des techniques d'approvisionnement en énergie et de contrôle retenues.
- Les impacts sur la fréquentation des transports en commun.
- Les incidences du chantier sur l'environnement.
- L'évolutivité de la tour dans le temps.

Les autres incidences sur l'environnement ont, selon la commission d'enquête, été bien étudiées et les mesures visant à les limiter sont jugées satisfaisantes.

- ✓ **La consommation énergétique de la tour**

A ce sujet, la Ville de Paris signale que « *le Code de l'Environnement prévoit que l'autorité compétente qui délivre le permis de construire (en l'occurrence, la Ville de Paris ici) doit dans la décision d'approbation du projet, mentionner les mesures à la charge du pétitionnaire destinées à éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement. Il prévoit également*

*un suivi de la réalisation de ces mesures à travers des bilans permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité de ces mesures. Ces éléments figureront dans l'arrêté de permis de construire et seront donc opposables au pétitionnaire ».*

En l'espèce, la SCI Tour Triangle fait état de plusieurs types de mesures ou d'actions pour assurer un usage responsable de la Tour Triangle.

Malgré ces engagements et ces obligations légales, la commission d'enquête juge, de par la nature même du montage contractuel entre la Ville de Paris et la SCI Tour Triangle, que la ville devrait avoir plus d'exigences sur les modalités de suivi de la consommation énergétique du bâtiment.

#### ✓ **Les impacts de la tour sur la fréquentation des transports en commun**

La commission d'enquête observe que la synthèse de l'étude des incidences de la tour sur les déplacements n'est guère aisée à comprendre. Elle ne permet pas non plus de bien apprécier la nature et la portée des mesures compensatoires proposées. Ce sujet a fait l'objet d'une multitude d'observations du public. La commission d'enquête a donc demandé des clarifications sur les conclusions de l'étude des incidences de la tour sur les déplacements. Une note plus didactique et plus claire du bureau d'études CDVIA, spécialiste en ingénierie et en mesure des déplacements, a été produite par la SCI Tour Triangle, annexée au présent rapport et résumée dans le tableau ci-après.

Mode de déplacement	Heure de pointe du matin		Heure de pointe du soir	
	Flux générés à l'HPM	% du mode	Flux générés à l'HPS	% du mode
<b>Transport en commun</b>	2.456	88%	1.703	88%
<b>Véhicule particulier</b>	159	6%	117	6%
<b>2 roues motorisés</b>	111	4%	77	4%
<b>Mode doux</b>	55	2%	38	2%
<b>Totaux</b>	2.781	100%	1.935	100%

La commission d'enquête constate que les impacts de la Tour Triangle portent essentiellement sur les transports en commun, mais restent marginaux si l'on considère le projet Triangle à lui seul, dans la mesure où les flux se répartissent sur l'ensemble des lignes. Ces impacts sont surtout liés aux nombreux autres projets immobiliers dans le secteur. Il est indéniable que la saturation chronique des transports en commun à Paris est problématique et que ces projets ne pourront qu'accentuer ce ressenti dans le secteur de la Porte de Versailles. Une veille régulière sur la fréquentation des transports en commun sur ce secteur paraît nécessaire afin d'anticiper et prendre les mesures correctives nécessaires.

#### ✓ **Les incidences du chantier de la tour**

L'importance du projet justifie les observations relatives aux nuisances de chantier, et notamment celles liées au trafic des poids lourds pour son approvisionnement. Les nuisances seront surtout importantes lors de la première année avec les travaux d'excavation et d'évacuation des déblais. Quelle que soit la nature de l'opération et les mesures prises pour les réduire, un chantier génère toujours des nuisances pour les riverains.

Les conclusions de l'étude d'impact démontrent l'absence de cumul notable lié à la temporalité du chantier de la Tour Triangle et celui de la restructuration du Parc des Expositions. Néanmoins, la commission d'enquête invite la SCI Tour Triangle, une fois la date de démarrage de son chantier connue, de veiller à l'existence ou non de plusieurs chantiers d'importance sur un secteur géographique réduit.

Par ailleurs, la SCI Tour Triangle précise que « pour réduire les flux de camions liés au chantier, il sera regardé tous les modes d'approvisionnement possibles aussi bien en phase d'études qu'avec l'entreprise qui sera désignée. Notamment il sera envisagé un approvisionnement par voie fluviale ou encore la possibilité d'inciter les entreprises à limiter les poids lourds et à assurer des approvisionnements par VUL ou véhicule utilitaire léger quand c'est possible ». En outre, la SCI Tour Triangle envisage « la mise en place d'une aire de stationnement déportée pour réguler l'arrivée des flux des camions sur le site en chantier ».

Enfin, la SCI Tour Triangle s'engage à inscrire le projet dans le cadre d'une démarche de chantier exemplaire, dont les principaux objectifs sont les suivants :

- Limiter les nuisances causées aux riverains : poussière, boues, bruits, perturbation de la circulation, gêne pour le stationnement des riverains, etc.
- Limiter les risques pour la santé du personnel de chantier,
- Limiter la quantité de déchets générés par le chantier et mettre en place un système de gestion efficace pour favoriser leur valorisation,
- Limiter les risques de pollution de la parcelle et des environs : émissions polluantes dans l'eau, l'air, déchets liquides, etc.,
- Limiter les consommations en eau et en énergie.

La commission d'enquête estime ces mesures normales et suffisantes pour limiter les incidences du chantier sur l'environnement.

✓ **L'évolutivité de la tour dans le temps**

S'interroger sur les conditions techniques et financières de la déconstruction de la Tour Triangle paraît tout à fait légitime quand on s'inscrit dans une démarche de développement durable. Cependant, la Tour Triangle a vocation, selon la commission d'enquête, à devenir un nouveau monument parisien. De ce fait, la question de la déconstruction ne peut se poser de la même manière que pour un immeuble lambda. Par contre, face aux incertitudes actuelles sur les futures conditions de travail, l'évolutivité de la Tour Triangle est, selon la commission d'enquête, un enjeu très important.

A ce sujet, la SCI Tour Triangle rappelle que « *la Tour Triangle a déjà des caractéristiques volumétriques et structurelles qui lui permettent d'accueillir une très grande mixité programmatique puisqu'elle accueille en son sein des espaces de travail, un hôtel, des commerces, une crèche, un centre de santé, un belvédère, des restaurants, un centre de conférence et un espace culturel. Au-delà de cet état de fait, toutes les mesures sont prises pour que le bâtiment puisse s'adapter tout au long de sa vie à l'évolution de ces usages :*

- *Aucun élément porteur intermédiaire*
- *Un pas d'étage généreux de 3.80 m, garantie de l'attractivité de ces surfaces dans le temps*
- *Tous les types d'aménagement sont possibles*
- *Des densités d'occupation importantes pour l'accueil de tout type de société*
- *Un seul preneur ou différents preneurs par niveau*
- *Des structures de planchers lisses pour faciliter l'évolution de la distribution des fluides (air neuf, extraction, ...)*
- *De nombreuses mesures conservatoires pour rendre possible et faciliter la réalisation de différents types d'aménagement*
- *Des modules de chambre parfaitement adaptés pour un très grand nombre d'enseignes hôtelières.*

*En outre, plusieurs choix de conception permettent de rendre possible ces changements de destinations :*

- *Des pas d'étages adaptés à tous les programmes*
- *Des planchers dimensionnés pour accueillir tout type de programmes*
- *Des planchers pouvant évoluer*
- *Une façade permettant tout type d'aménagements intérieurs.*
- *Une façade facilement remplaçable*

*Rien ne s'oppose techniquement à la transformation d'une partie du bâtiment en logements.*

*Par ailleurs, le fait que la tour appartienne à un propriétaire unique (la SCI Tour Triangle aujourd'hui, la Ville de Paris dans 80 ans) et non à une copropriété de plusieurs membres (dito tour Montparnasse) est aussi un élément très important favorisant sa capacité d'évolution dans le temps pour s'adapter aux besoins futurs. »*

La commission d'enquête prend acte des choix constructifs initiaux qui semblent permettre, selon elle, une évolutivité du bâtiment. Néanmoins, l'estimation du coût de ces évolutions n'est pas précisée.

### 1.3.4. Synthèse

- **Sur les observations du public**

La commission d'enquête considère que les observations, critiques et approbations du public ont été analysées.

Elle constate que la grande majorité du public qui s'est exprimée au cours de l'enquête publique ne veut pas du projet, dont pour la plupart d'entre elles pour des raisons autres qu'environnementales. Les nombreux articles de presse parus avant et pendant l'enquête publique en témoignent. Ce n'est pas une surprise étant donné l'opposition caractérisée et connue des opposants depuis plusieurs années contre ce projet. Leur position est restée la même :

- Une tour n'a pas sa place dans le paysage urbain parisien, les réalisations de ces cinquante dernières années le démontrent. Bien que ce point de vue soit respectable, la commission d'enquête n'a pas pour mission de remettre en cause un projet que permet le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- Paris ne doit pas devenir comme Londres ou Dubaï. Pour la commission d'enquête, faire cet amalgame paraît sans aucun fondement. Il traduit une méconnaissance du développement urbain de ces villes.

Le dossier présenté à l'enquête publique et les explications apportées lors de la réunion publique n'a pas influé sur leurs avis.

De nombreuses observations, se référant également aux précédentes enquêtes publiques, font état d'une « théorie du complot » et formulent des exigences quant aux futures conclusions de la commission d'enquête.

Nonobstant cela, la commission d'enquête a constaté que les arguments majeurs avancés par la grande majorité du public sont :

- Une tour qui est loin d'être exemplaire en termes de consommations énergétiques ;
- Des répercussions trop importantes sur un réseau de transports en commun, perçu comme saturé ;
- L'absence de précisions sur les conditions de déconstruction de la tour ;
- Les risques sur la sécurité de bâtiment du Ministère de la Défense à Balard.

Une grande part des autres arguments, affirmations, critiques et accusations sont, d'après la commission d'enquête, en dehors du champ de la présente enquête publique (esthétisme de la tour, transparence, hauteur, etc.).

La commission d'enquête regrette qu'aucune réelle contre-proposition n'ait été formulée en vue d'améliorer le projet.

- **Sur les engagements et réponses apportés par la SCI Tour Triangle**

La commission d'enquête constate la prise en compte par la SCI Tour Triangle d'un certain nombre de demandes et préoccupations recensées lors de la concertation préalable, des demandes de l'autorité environnementale, du public au cours de l'enquête publique et de la commission d'enquête lors de plusieurs réunions de travail ainsi que dans son mémoire en réponse faisant suite au procès-verbal de synthèse.

D'une manière générale, la SCI Tour Triangle apporte des réponses satisfaisantes et précises sur les sujets suivants :

- Le choix sur l'implantation et la volumétrie du bâtiment
- L'insertion du projet dans le grand paysage urbain parisien
- Le programme de bureaux
- La mobilité et le stationnement des utilisateurs de la tour
- La prise en compte de nouvelles contraintes sécuritaires
- L'atteinte des objectifs de développement durable par l'obtention de certifications environnementales
- La gestion du chantier
- L'évolutivité du bâtiment dans le temps.

La commission prend acte des engagements de la SCI Tour Triangle pour poursuivre la concertation par l'intermédiaire d'un comité de suivi avec les riverains et de suivi du projet et du chantier, en plus de la diffusion périodique d'informations, pendant toute la phase de réalisation du projet.

- **Sur les observations émises lors de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles**

L'enquête publique faisant suite à celle relative à la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la Porte de Versailles permettant l'édification d'un Immeuble de Grande Hauteur, la commission d'enquête considère nécessaire de donner son point de vue sur les éléments soulevés par le commissaire enquêteur, à savoir :

- Les incidences sur l'exploitation du Parc des Expositions. La commission d'enquête estime, au regard de la similitude des acteurs concernés (Ville de Paris, VIParis), que la réduction des emprises du parc des expositions n'aura pas d'incidences significatives sur son exploitation.
- Les incidences sur les transports et la circulation. La commission d'enquête juge sérieuses ces incidences même si elles relèvent plus de la multiplicité des projets immobiliers autour de la Porte de Versailles, que de la Tour Triangle en elle-même, ainsi que d'une politique de déplacements incitant fortement à l'usage des transports en commun.
- Les incidences sur l'ensoleillement. La commission d'enquête estime que les études complémentaires menées par la SCI Tour Triangle démontrent des incidences réelles mais marginales et, sommes toutes assez courantes à Paris.
- Les incidences sur le grand paysage et le patrimoine architectural et urbain. La commission d'enquête juge que le projet aura des incidences plutôt qualitatives sur le grand paysage.
- Les incidences sur l'énergie. La commission d'enquête partage les observations du commissaire-enquêteur et entend les renouveler.
- Les incidences sur les risques sanitaires. La commission d'enquête estime que la politique métropolitaine visant à réduire les déplacements motorisés polluants contiendra l'usage de la voiture sur ce secteur et ce, malgré les développements immobiliers nombreux.

- **En conclusion**

En conclusion, la conviction de la commission d'enquête est que ce projet :

- Répond aux objectifs de la politique de requalification des portes de la Ville de Paris ;
- Contribue au projet de requalification de Parc des Expositions de la Porte de Versailles et à sa visibilité métropolitaine ;
- Répond aux attentes des acteurs économiques et aux objectifs de création de nouvelles surfaces de bureaux dans Paris ;
- S'insère, malgré sa grande hauteur, morphologiquement dans l'environnement urbain immédiat, de par son implantation le long de l'avenue E. Renan et de par sa volumétrie qui limite son impact visuel et les ombres portées sur le bâti avoisinant ;
- Permet d'enrichir le patrimoine architectural parisien.

Par contre, la commission d'enquête s'interroge :

- Sur l'atteinte des objectifs bas de consommations énergétiques lorsque la tour sera utilisée. Les mesures de suivi, d'évaluation et, le cas échéant, correctives pourraient être mieux formalisées.
- Sur l'atteinte des objectifs urbains : la tour paraît insuffisante à elle seule pour garantir une qualité d'usage de l'avenue E. Renan, en faveur d'une meilleure liaison entre Paris et les villes limitrophes.
- Sur l'atteinte des objectifs de diversité programmatique de la tour, en particulier dans les étages bas : les commerces ne pourraient se résumer à une seule offre de restauration, peu en phase avec les attentes des riverains ; les nouvelles contraintes sécuritaires d'accès à la tour ne devront pas se traduire par la suppression de programmes accessibles à tous mais par un repositionnement.

## AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Après avoir examiné le dossier, visité les lieux, discuté du projet avec le pétitionnaire et les services concernés de la Ville de Paris ainsi qu'avec élus concernés et des représentants de diverses institutions, vérifié les conditions de déroulement de la procédure, tenu les permanences de l'enquête publique, suscité une réunion d'information spécifique, pris connaissance et analysé les observations consignées dans les registres et courrier,

### **Nous, soussignés les membres de la commission d'enquête,**

Considérant que le projet Tour Triangle s'inscrit dans la politique municipale de requalifier certaines portes de Paris en vue d'améliorer les liaisons physiques et fonctionnelles intercommunales.

Considérant que le projet Tour Triangle s'inscrit dans le projet de restructuration du Parc des Expositions dans son ensemble, visant à le requalifier, à l'ouvrir sur le quartier et à optimiser son emprise foncière.

Considérant que le projet Tour Triangle répond, de par son programme, à l'affirmation de la Ville de Paris comme métropole mondiale et à la demande des acteurs économiques d'une offre de bureaux de dernière génération.

Considérant que les critiques émises pendant l'enquête relèvent dans leur très grande majorité d'une opposition de principe à l'édification de tours à Paris, elles ne sont pas de nature à remettre en cause le projet Tour Triangle en particulier.

Considérant l'évaluation des incidences environnementales du projet et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et/ou les compenser.

Considérant la réponse apportée par la Tour Triangle à la politique de déplacements de la Ville de Paris en faveur des modes doux et collectifs.

Considérant les précisions, études complémentaires et réponses apportées par la SCI Tour Triangle dans le cadre de la présente enquête.

Considérant les avis favorables émis sur le permis de construire, notamment par l'autorité environnementale, la DRAC, l'ARS, la RATP, les mairies de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux.

Considérant les observations émises sur le permis de construire par la mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement aboutissant à un avis défavorable.

Considérant que la SCI Tour Triangle s'engage à prolonger la démarche de concertation et d'information du public jusqu'au terme de l'opération.

**Donnons un AVIS FAVORABLE au permis de construire PC 075 115 15 V 0070 déposée le 24 décembre 2015 par la SCI Tour Triangle concernant la construction d'un Immeuble de Grande Hauteur à vocation économique, dénommé « Tour Triangle », sis avenue E. Renan à Paris 15<sup>ème</sup>,**

### **Sous les RESERVES suivantes :**

#### Réserve 1

L'atteinte des objectifs de consommations d'énergie doit être vérifiée régulièrement dans le temps, au regard de l'utilisation du bâtiment dans son ensemble. La commission d'enquête attend que des mesures d'information, de suivi périodique et, le cas échéant, compensatoires soient clairement formalisées et détaillées, avec éventuellement des sanctions en cas de non-respect, sous forme d'un article ou de clauses figurant dans les documents contractuels signés entre la SCI Tour Triangle et la Ville de Paris ainsi qu'entre la SCI Tour Triangle et les utilisateurs de la tour.

#### Réserve 2

L'application par la SCI Tour Triangle des prescriptions relatives à la sécurité et la sûreté du bâtiment émanant de la préfecture de Police.

L'avis est réputé défavorable tant que ces réserves n'ont pas été levées.

**Formulons en outre les RECOMMANDATIONS suivantes :**

Recommandation 1

Une réflexion urbaine devra être engagée sur l'aménagement de l'avenue E. Renan, afin de garantir une réelle continuité entre la place du 9 novembre 1989 et les communes limitrophes ainsi qu'à la création d'un vis-à-vis urbain à la Tour Triangle, notamment dans un objectif de diversité commerciale et de confort des cheminements piétons. La restructuration du pavillon 2 du Parc des Expositions, particulièrement le traitement de sa façade côté avenue E. Renan, pourrait être réexaminée dans ce cadre.

Recommandation 2

Des mesures de suivi périodiques des modes de déplacement des utilisateurs de la Tour Triangle devront être effectuées. En cas d'écart constaté par rapport aux estimations retenues dans l'étude d'impact, la SCI Tour Triangle devra en informer les services concernés. La mise en place de navettes autonomes entre la Tour Triangle (et le Parc des Expositions) et les gares des lignes C, 8 et 15 devrait être étudiée afin de ne pas concentrer les flux des utilisateurs sur la ligne 12.

Recommandation 3

La question de la sécurité de la Tour Triangle devra être inscrite périodiquement à l'ordre du jour du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD).

Recommandation 4

Au vu de l'avis de l'autorité environnementale en date du 5 avril 2016, des précisions devront être apportées lors de la phase d'exécution de la Tour Triangle sur les sols pollués, les études géotechniques et les effets du vent.

Recommandation 5

Des précisions devront être apportées lors de la phase d'exécution de la Tour Triangle sur les perturbations que les fondations de la tour risquent de créer sur la circulation des eaux souterraines.

Recommandation 6

Les conditions de fonctionnement et de gestion du centre de santé, de la crèche, des horaires d'accès dans les parties accessibles au public de la Tour Triangle devront être définis en concertation avec la mairie du XVème arrondissement.

Recommandation 7

L'esplanade nord de la Tour Triangle devra être plus végétalisée.

Recommandation 8

Le plan de circulation du chantier de la Tour Triangle, et plus précisément les flux des poids-lourds, devra être présenté avant le démarrage du chantier, à la mairie du XVème arrondissement, aux communes limitrophes et à l'exploitant du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

Recommandation 9

L'accès au belvédère de la Tour Triangle devra être garanti pour tous les publics, et non réservé aux seuls clients du restaurant, du bar et de l'hôtel.

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées.

Paris, le 10 janvier 2017

**LA COMMISSION D'ENQUETE**

Stanley GENESTE  
Président



Yves NAUDET  
Membre titulaire



François BERTRAND  
Membre titulaire

