

Lommoye, le 25 juillet 2013
(DOCUMENT REMIS AUX NORMES À LA DEMANDE DU MAÎTRE
D'OUVRAGE LE 03 AOÛT 2013)

Le commissaire enquêteur à :

Mairie de Paris,
Centre administratif Morland, Direction de l'urbanisme
Sous-direction des ressources, Mission Juridique
17, boulevard Morland – 75181 PARIS CEDEX 04

DIRECTION DE L'URBANISME

Reçu le :

06 AOÛT 2013

**SERVICES D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE
MISSION JURIDIQUE**

Enquête publique relative à l'opération d'aménagement du secteur Paul Bourget Paris XIIIème

Rapport et conclusions de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme

Désigné en application des dispositions des articles L.123-4 et R.123-5 du code de l'environnement par monsieur le Président du tribunal administratif de Paris (décision du 22 février 2013), en tant que commissaire-enquêteur pour l'enquête publique sus nommée à laquelle il a été procédé en vertu d'un arrêté municipal en date du 20 mars 2013, le soussigné, Dominique MASSON, es-qualités, produit le rapport et les conclusions qui suivent dans les conditions fixées par l'article R.123-19 du code de l'environnement.

RAPPORT

NOTA : La présente enquête a été conduite simultanément avec une enquête publique relative au « projet d'aménagement emportant évolution de la domanialité des terrains ». Il n'a pas été fait application des dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement offrant la possibilité d'une enquête unique dans la mesure où les deux enquêtes ont fait l'objet d'arrêtés, de mesures de publicité et de conditions de permanences du commissaire-enquêteur distinctes.

I Organisation de l'enquête

I - 1 Publicités et affichages

L'enquête a fait régulièrement l'objet des mentions légalement prévues annonçant l'enquête

- dans le bulletin municipal officiel : le 02 avril 2013
- dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département
Première publication (15 jours au moins avant le début des enquêtes) dans les journaux Le Parisien, Libération et La Croix éditions du 07 mai 2013
Deuxième publication (dans la première semaine d'enquête) dans les journaux Le Parisien, Libération et La Croix éditions du 28 mai 2013

Il en est de même s'agissant des affichages pendant toute la durée de l'enquête :

- Affichages administratifs à l'hôtel de Ville de Paris et dans les mairies des 13ème (lieu de l'enquête), 5ème, 12ème et 14ème arrondissements : affichages mis en place les 6 et 7 mai 2013 et mise en ligne sur le site de la mairie de Paris le 7 mai 2013 ; certificat d'affichage en mairie du 13ème arrondissement produit le 27 juin 2013

Affichages sur le terrain : dans 60 points autour du site de l'opération par la Société Publilégal
Nota : Quatre contrôles, en dates des 21 mai 2013, 04 juin 2013, 18 juin 2013 et 27 juin 2013, ont été

effectués par la société Publilégal pendant l'enquête dont le premier a conduit au remplacement de 3 panneaux disparus, le troisième au remplacement de 6 panneaux disparus et le dernier (contrôle final et retrait des affiches) au constat de la disparition de 4 panneaux ; un certificat d'affichage a été produit par la société concernée le 3 juillet 2013

I – 2 Exposition

Par ailleurs une exposition était installée durant toute la durée de l'enquête dans le hall d'accueil en rez-de-chaussée de la mairie du 13^{ème} arrondissement, comportant 4 panneaux explicatifs de l'opération (grands objectifs du projet, calendrier prévisionnel de l'opération et enquêtes publiques simultanées – 2 panneaux)

L'ensemble de ces dispositions, conformes (et au-delà, du fait de l'exposition) aux exigences du code de l'environnement, garantit la légalité de l'enquête.

I – 3 Dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête présente une composition (voir annexe n°1) conforme aux exigences légales énoncées par l'article R.123-8 du code de l'environnement.

A de plus été ajouté au dossier, en document d'information, une Charte de relogement des locataires du groupe Italie-Paul Bourget datant de mars 2011.

Ainsi constitué et son contenu étant à même, selon l'article L.123-13 du code de l'environnement, de « permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision », il n'est pas apparu nécessaire au commissaire-enquêteur de demander des compléments de dossier telle que la possibilité en est prévue à l'article précité.

I – 4 Conditions d'exercice du commissaire-enquêteur

Préalablement à son intervention, le commissaire-enquêteur et la commissaire-enquêtrice suppléante ont pu participer à une réunion organisée par la Ville de Paris relative à la présentation du projet d'opération et de l'objet de l'enquête publique.

S'agissant d'une enquête publique conduite simultanément avec une enquête relative à l'évolution de la domanialité des terrains concernés par l'opération, le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences (d'une durée de 3 heures chacune et dont une tenue un samedi matin) en mairie du 13^{ème} arrondissement, parmi ces permanences 2 d'entre elles ont été communes aux deux enquêtes (première et dernière permanences).

Le dossier et le registre d'enquête, paraphés par le commissaire-enquêteur, ont été régulièrement mis à la disposition du public, d'une part aux heures d'ouverture de la mairie, d'autre part dans le local d'enquête, situé au premier étage de la mairie du 13^{ème} arrondissement, lors des permanences.

Nota :Le local de permanence était signalé sur le palier par un panneau, mais il aurait pu être un peu mieux fléché, d'une part, depuis le lieu d'exposition (une affichette a été apposée entre temps), d'autre part, à l'entrée du local d'enquête proprement dit (pièce intermédiaire d'accès). Cette remarque n'est cependant pas de nature à compromettre la légalité des enquêtes.

I - 5 Déroulement de l'enquête

L'enquête, bien qu'elle se soit déroulée dans de bonnes conditions, n'a pas connu une grande affluence : seules 7 observations ont été consignées sur le registre mis à la disposition du public.

Par ailleurs, une pétition (voir infra I - 5), portée par la mairie du 13^{ème} arrondissement, comportant 129 signatures, a été déposée lors de la dernière permanence de l'enquête.

On peut cependant s'étonner d'un tel manque d'affluence pour une consultation du public concernant une opération de cette importance qui, au-delà d'être une véritable opération d'aménagement urbain intéressant un vaste îlot de plus de 4 hectares, porte notamment sur un important programme de logement/relogement (plus de 400 logements).

L'explication n'est pas à rechercher dans un quelconque défaut de publicité comme vient de le démontrer le développement qui précède, mais dans de très bonnes conditions d'organisation de la concertation préalable qui a fait l'objet de très nombreuses réunions avec la population, y compris le milieu scolaire local.

Ainsi, depuis une première réunion publique organisée le 28 mars 2011, de très nombreuses actions ou réunions de concertations se sont tenues ; on peut ainsi citer :

- exposition publique au collège Évariste Galois durant la deuxième quinzaine du mois de novembre 2011 et au Centre International de Séjour de Paris Kellermann jusqu'à la mi-décembre 2011,
- réunion publique au collège Évariste Galois le 13 décembre 2011
- 5 ateliers thématiques de réflexion (premier semestre 2012)
- réunion de restitution des résultats de ces ateliers et des actions de concertation le 8 octobre 2012

Le bilan de cette riche concertation a été prononcé par délibérations du Conseil de Paris des 10 et 11 décembre 2012.

Il convient également d'indiquer que dès avant cette concertation publique élargie, une démarche d'association avait été entreprise pour l'élaboration entre la mairie du 13^{ème} arrondissement, le bailleur social et les habitants d'une charte de relogement signée le 3 mars 2011, ce qui avait permis, dès ce stade, de lever une grande partie des craintes et des interrogations des résidents.

Aussi, au regard de la qualité de la concertation préalable, le commissaire-enquêteur n'a-t-il pas jugé nécessaire de faire application de l'article L.123-13 du code de l'environnement dont les dispositions prévoient la possibilité pour le commissaire-enquêteur d'« organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage ».

II Observations recueillies

7 observations ont été consignées sur le registre d'enquête, dont la teneur suit :

Observation 1 – vendredi 24 mai 2013 – Mme Fatima REDZIC-MBADINGA

Souhait de recevoir la charte de relogement

Problème de relogement du fait d'une proposition de relogement dans un logement plus petit au loyer plus élevé

Avis du commissaire enquêteur

La question du logement était en dehors du sujet de l'enquête. Il est donc normal que la Ville de Paris renvoie à ce propos sur le bailleur social concerné (Élogie). Elle signale que le bailleur va désigner une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale par laquelle un accompagnement personnalisé sera mis en œuvre sur les questions de relogement.

L'avis du commissaire-enquêteur est donc sans objet.

Observation 2 – jeudi 30 mai 2013 – M. Emmanuel LEGUY

2-1 - Crainte que l'on puisse donner un statut de voie de circulation automobile, du fait de l'emprise projetée, à la nouvelle voirie de raccordement débouchant sur la future passerelle prévue en franchissement du boulevard périphérique.

Précisions apportées par la Ville de Paris

La Ville de Paris précise :

- que la voie nouvelle sera ouverte à la fois à la circulation piétonne et automobile, mais qu'il en sera fait une unique voie de desserte pour les riverains permettant un espace de vie et des traversées du quartier et entre Paris et le Kremlin-Bicêtre via la passerelle piétonne projetée,
- qu'elle imposera au promoteur de l'îlot économique la réalisation d'un accès (parking, livraisons) intégré à l'architecture du bâtiment. L'entrée des aires de desserte et de livraison (hôtel, grande surface de bricolage, bureaux) devrait s'effectuer sur l'avenue de la Porte d'Italie et la sortie sur la rue nouvelle pour un bouclage vers l'avenue. Les déchargements se feraient dans un espace intérieur non visible depuis l'extérieur, espace mutualisé avec l'accès autocars de l'hôtel et conçu comme un espace qualitatif (rue intérieure),
- que le projet de l'îlot économique envisage la réalisation d'une façade urbaine longeant la voie nouvelle animée de vitrines commerciales contribuant à l'animation du quartier.

Avis du commissaire enquêteur

Les précisions apportées par la Ville apparaissent répondre à cette observation ; toutefois, le commissaire-enquêteur estime qu'un soin tout particulier devrait être apporté au traitement de la voirie nouvelle afin d'éviter un apparemment à une voie banale de circulation (notamment le bitume devrait être prohibé au profit d'un traitement de chaussée de teinte claire (utilisation de graves) ; il en va de même pour toutes les voiries internes à l'opération dont l'aménagement en voies de circulation restreinte (zone 30) serait tout à fait souhaitable.

2-2 – Discontinuité de la protection phonique le long du périphérique (bâti) et demande de plantation plus dense du talus de l'infrastructure.

Précisions apportées par la Ville de Paris

La Ville de Paris précise :

- que le long du périphérique les bâtiments projetés seront reliés par des galeries fermées et vitrées (hauteur 13 mètres) formant ainsi des écrans pleins produisant une barrière acoustique quasi-continue,
- que le talus du périphérique, lui-même d'une hauteur de 7 mètres, jouera également un rôle d'écran et ceci d'autant plus qu'il sera planté d'un ourlet boisé dans le prolongement du boisement existant sur le parc Kellermann,
- que les modélisations de l'état futur font apparaître une diminution importante de l'impact acoustique concernant les logements projetés ; ainsi, à l'intérieur du site, le niveau sonore serait-il atténué d'environ 5 à 15 dB(A) par rapport à l'état initial.

Avis du commissaire enquêteur

Les précisions fournies par la Ville de Paris apparaissent répondre aux observations concernées.

Observation 3 – 12 juin 2013 – M. A. BLONDEL

Demande de précisions sur la suppression du COS et des gabarits imposés par l'actuel article 10.3 du règlement du PLU en vigueur.

Intérêt de montrer l'adéquation des modifications apportées au PLU avec le PADD.

Intérêt d'introduire de nouvelles fonctions dans le quartier (bureaux, hôtel, etc), mais regret que la démarche en matière d'habitat ne soit pas allée jusqu'à introduire des logements destinés aux classes moyennes.

Précisions apportées par la Ville de Paris

La Ville de Paris précise :

- que la suppression du coefficient d'occupation du sol (COS) permettra une cohérence de l'aménagement dans le cadre d'un redécoupage parcellaire (conservation d'un espace vert central d'une superficie maximale permettant l'articulation entre l'avenue de la Porte d'Italie et le parc Kellermann et que le COS, au regard du programme de construction sera de 1,6, largement inférieur au COS de 3 qui s'applique sur une large part du territoire parisien,
- que la suppression de la règle des gabarits permet une plus grande liberté architecturale susceptible de mettre en valeur à la fois l'espace vert central et les nouvelles constructions et que la non application de cette règle ne portera pas atteinte à l'éclairage de tous les bâtiments situés au voisinage du fait du prospect que permet la réalisation du jardin,
- que les évolutions concernées du PLU sont conformes aux orientations du PADD notamment celle qui vise à améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens ; en particulier les suppressions précitées permettent d'atteindre cet objectif :
 - * en libérant une emprise maximale au sol pour la création d'un véritable jardin public en cœur d'îlot et en contribuant ainsi notamment au développement de la trame verte de Paris,
 - * en adoptant une hauteur de 37 mètres pour les bâtiments de l'îlot économique permettant de mieux protéger du bruit de l'avenue de la Porte d'Italie les futurs bâtiments de logement situés autour du futur jardin public
- que l'introduction de nouvelles catégories de logements est intéressante et pourrait être introduite dans le cadre de la finalisation du programme de la ZAC, cependant une telle évolution bien que s'inscrivant dans la déclaration de projet, est sans influence sur les règles du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Les précisions apportées par la Ville de Paris démontrent une réelle intention de qualité dans le choix du parti d'aménagement. Le commissaire-enquêteur a d'ailleurs pu noter une grande cohérence d'approche essayant de prendre en compte toutes les problématiques en présence ; la répartition des immeubles autour d'un jardin central, le traitement et la vocation des constructions périphériques de l'îlot, l'étagement des hauteurs d'immeubles, ... tout devrait contribuer à un aménagement raisonné et raisonnable et à un environnement résidentiel de qualité.

Par ailleurs, l'introduction d'une part de mixité de logements apparaît, ainsi que le déclare la Ville, intéressante, même si l'objectif de mixité n'est pas à atteindre nécessairement dans le seul cadre de l'opération, mais au regard du contexte urbain plus général.

Observation 4 – lundi 17 juin 2013 – mairie du Kremlin-Bicêtre – responsable du service urbanisme
Examen des pièces du dossier

Sollicitation d'une audition du maire du Kremlin-Bicêtre à la demande de ce dernier.

Avis du commissaire enquêteur

L'audition de M. Jean-Luc LAURENT, maire du Kremlin-Bicêtre s'est effectuée le 26 juin 2013, lors de la dernière permanence du commissaire-enquêteur (voir infra. observation n°6)

Observation 5 – mercredi 19 juin 2013 – M. Jacques LANIER

Remarque sur le fait que le plan du PLU modifié « Projet de mise en compatibilité » (feuille I-13) n'est pas identique au plan n°2 « état futur » relatif à l'état parcellaire futur.

Avis du commissaire enquêteur

Il apparaît qu'il s'agit d'une incompréhension du plan I-13 du PLU modifié qui ne matérialise que les emprises des bâtiments excédant le plafond réglementaire de hauteur général fixé en l'espèce (en bordure de voirie de largeur égale ou supérieure à 20 mètres) à 25 mètres. Certaines emprises baillées ou cédées matérialisées au plan n°2 ne correspondent donc à aucune matérialisation d'emprise de bâtiments futurs au plan du PLU modifié quand bien même sont-elles constructibles.

La Ville de Paris confirme cette analyse en précisant que la feuille I-13 ne fait apparaître que les emprises constructibles faisant l'objet d'une prescription de hauteur maximale, le plan n°2 « état futur/classement » matérialisant l'ensemble des emprises baillées ou cédées de statut privé.

Observation 6 – mercredi 26 juin 2013 – M. Jean-Luc LAURENT, maire du Kremlin-Bicêtre

Audition et remise d'une copie de la délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2013 exprimant les observations de la commune sur le projet d'opération concerné (pièce jointe).

Des observations orales fournies complémentaires, il ressort, d'après l'intéressé, le constat d'une absence de « métropolisation » de l'opération projetée dont le parti d'aménagement ne favorise pas un véritable aménagement urbain intégrant une future continuité urbaine ni même de véritables liens entre Paris et le Kremlin-Bicêtre (bâti le long du boulevard périphérique formant écran et consommant la rupture d'urbanisation engendrée par l'infrastructure, non prise en compte d'une couverture possible à terme du boulevard périphérique, accroche de l'opération avec l'avenue de la Porte d'Italie limitée et ne tenant pas compte de la nécessité d'un retraitement global de la Porte elle-même en relation avec une éventuelle couverture du boulevard périphérique, insuffisance de traitement valorisant du nouvel axe rejoignant la passerelle projetée dans la perspective de la voie donnant sur la mairie du Kremlin-Bicêtre).

Précisions apportées par la Ville de Paris

La Ville de Paris précise :

- que, au-delà du souci de la Ville de redonner un niveau de confort et une qualité de vie aux résidents de cet ensemble de logements, l'objectif principal du parti d'aménagement retenu consiste à recréer des liens urbains d'une part, entre le parc Kellermann et l'avenue de la Porte d'Italie, d'autre part, entre le Kremlin-Bicêtre et Paris ; ces liens s'exprimeront à travers deux axes, à savoir par le renforcement de l'axe N20/avenue de la Porte d'Italie et par la création d'un prolongement de l'axe de la rue du docteur Antoine Lacroix sur la commune du Kremlin-Bicêtre au sein de l'opération avec la création d'une passerelle qui constituera un premier élément de liaison en faveur de circulations douces,
- que la conception de l'aménagement de l'îlot économique réaffirme un alignement sur l'avenue de la Porte d'Italie et l'espace vert central de l'îlot et que ce lien pourrait ainsi s'intensifier dans le cadre d'un réaménagement futur de la Porte d'Italie,
- que les futures constructions longeant le boulevard périphérique, loin de constituer un écran, s'inscriront dans la pente et dans la végétation, constituant ainsi une limite diffuse n'obérant pas des évolutions futures en matière de lien et d'évolution du boulevard périphérique,
- que des réflexions concernant le réaménagement de la Porte d'Italie à une échelle plus large dans sa dimension métropolitaine sont en cours et que la vocation initiale de l'opération Paul Bourget est la requalification d'un îlot vétuste, inconfortable et enclavé dont la première phase de reconstruction sur le terrain de l'immeuble qui avait brûlé en 2008 a déjà été lancée,
- que la refonte du lien entre le Kremlin-Bicêtre et Paris nécessite un élargissement du périmètre d'étude de part et d'autre de l'avenue et du boulevard périphérique, incluant des parcelles dont l'évolution urbaine est à plus long terme et impactant des infrastructures routières techniquement très complexes,
- qu'elle a associé la Ville du Kremlin-Bicêtre sur le plan opérationnel à la conception d'un premier aménagement de la Porte d'Italie qui améliorera à court terme les traversées piétonnes et vélos ainsi que la circulation des bus

La Ville de Paris estime par ailleurs que le projet d'aménagement proposé ne s'oppose pas à la démarche souhaitée par le Kremlin-Bicêtre et rend possible des porosités urbaines aujourd'hui inexistantes ou peu lisibles offrant notamment pour les habitants du Kremlin-Bicêtre une possibilité de liaison plus facile avec le parc Kellermann.

Elle estime également que l'opération induit en elle-même des améliorations des liaisons urbaines et offre au travers de son parti d'aménagement des perspectives d'évolutions urbaines ultérieures à plus long terme de son environnement proche. Le projet constituerait donc le premier maillon d'une réflexion sur les continuités urbaines entre le Kremlin-Bicêtre et Paris à une échelle métropolitaine.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur se range assez largement aux propos de la Ville de Paris.

Il est d'abord certain que la priorité première d'une telle opération est celle de l'amélioration des conditions de vie des résidents actuels et futurs et que la question du rétablissement des liaisons et des continuités urbaines s'inscrit inévitablement dans une problématique plus large et à plus long terme qui échappe, de par sa complexité administrative et technique, voire financière, à la seule Ville de Paris, ceci quand bien même une telle problématique ne doit bien évidemment pas être ignorée.

Sur ce point, le commissaire-enquêteur estime que les réponses apportées par le parti d'aménagement retenu, n'oblitérent pas de fait les évolutions souhaitées à une échelle métropolitaine par la Ville du Kremlin-Bicêtre. Il juge donc recevables les observations de la Ville de Paris.

Observation 7 – mercredi 26 juin 2013 – M. Jean BARREY

Protestation contre l'arrachage d'arbres cinquantenaires représentant un véritable poumon d'oxygène le long du boulevard périphérique, contre la suppression du COS et de l'espace vert protégé existant, selon les affirmations de l'intéressé, à des fins de « bétonnage ». L'intéressé se déclare donc hostile au projet qui serait selon lui un véritable « massacre écologique ».

Cette position et ces arguments n'apparaissent pas objectifs au regard des précisions apportées sur ce plan par le dossier du projet (augmentation de la surface d'espace vert, traitement qualitatif, etc).

Précisions apportées par la Ville de Paris

La Ville de Paris précise :

- qu'il est indiqué dans l'étude d'impact que 181 arbres seront effectivement abattus sur un total de 372, mais qu'il seront replantés,
- que le bilan de l'opération fera apparaître un surplus de 83 arbres,
- qu'une étude phytosanitaire a été menée afin d'abattre le moins possible d'arbres sains dans le cadre du projet,
- que le bilan des surfaces d'espaces verts est également positif puisque le projet prévoit d'en restituer 12.186 m² contre 11.600 actuellement, que les surfaces en pleine terre ne sont pas diminués et que les espaces verts du projet présenteront une plus grande unité que celle de l'Espace Vert Protégé actuel qui est morcelé en trois parties,
- que le projet participe à la création de continuités écologiques grâce à l'implantation d'une espace vert central qui s'articule avec le parc Kellermann.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur adhère tout à fait aux observations de la Ville de Paris qui lui apparaissent démontrer non seulement la moindre atteinte à l'environnement végétal, mais aussi que le projet envisagé est à même d'améliorer la situation environnementale actuelle de l'îlot concerné. Ainsi, l'emploi des mots « bétonnage » et « massacre écologique » lui semble-t-il tout à fait inapproprié et participant plus d'un jugement de valeur a priori que d'une réelle observation.

Pétition

Par ailleurs, une pétition recueillant 129 signatures a été déposée lors de la dernière permanence de l'enquête en faveur de la réalisation d'une bibliothèque-médiathèque publique dans le cadre de l'équipement culturel projeté dont l'affectation n'est pas encore à ce jour précisée.

Précisions apportées par la Ville de Paris

La Ville de Paris précise :

- que ses services analysent actuellement la possibilité d'implanter sur le secteur une bibliothèque/médiathèque et qu'une étude de faisabilité est en cours de réalisation doit permettre de confirmer si la surface disponible dans le programme pour implanter cet équipement est suffisante,
- que ce point pourra être précisé dans les phases ultérieures de la ZAC dans le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur ne peut qu'être favorable au principe de l'implantation d'un tel équipement culturel, mais comprend la nécessité d'une véritable étude de faisabilité qui seule pourra permettre d'évaluer sa viabilité tant au regard des surfaces disponibles au sein du programme que du contexte de répartition des équipements existant d'ores et déjà dans le secteur sud de Paris. Ainsi que le fait cependant remarquer la Ville de Paris, il appartiendra au dossier de réalisation de la ZAC de traiter de cette question.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

I Considérations liminaires

L'intérêt public d'une telle opération s'avère à l'évidence pour plusieurs raisons :

- une situation existante (notamment, incendie d'un des immeubles, impossibilité de mise aux normes des autres immeubles) qui appelle un retraitement d'ensemble sous forme de démolition/reconstruction,
- un besoin de meilleure intégration au contexte urbain du quartier concerné,
- une amélioration sensible de la voirie interne (désenclavement) et des espaces libres (recomposition des espaces verts en liaison avec le parc Kellermann),
- une restitution de logements sociaux avec une vocation affirmée de relogement des occupants actuels dans des conditions optimisées
- une amélioration des conditions d'exposition aux bruits principalement du boulevard périphérique.
- une mixité fonctionnelle accrue permettant un renforcement des services tant sur le plan du commerce que de l'animation.

Cette opération s'inscrit bien dans une logique d'aménagement urbain et non d'opération ponctuelle, elle appartient ainsi à une démarche plus large, comme il est indiqué dans le rapport de présentation, participant d'une véritable politique tout à la fois urbaine et de la ville. Ainsi le rapport de présentation précise-t-il que le projet est inscrit au contrat urbain de cohésion sociale et a été inscrit en site de renouvellement urbain.

Elle a fait l'objet d'une concertation et de mesures de participation du public exemplaires qui ont permis tous les échanges nécessaires avec la population et ont engendré, de ce fait, une affluence limitée lors de l'enquête et des permanences du commissaire-enquêteur. Cette phase préparatoire a sans doute largement contribué, en effet, à dissiper notamment les craintes et les interrogations des occupants et des riverains. Il est remarquablement à noter, à ce propos, la contractualisation préalable d'une charte de relogement entre la Ville, le bailleur social et les habitants, démarche non courante et qui témoigne de la volonté d'apport de fortes garanties vis-à-vis des occupants et du souhait de la plus large adhésion de leur part.

Tous ces points sont ainsi des points largement positifs en faveur de la réalisation de l'opération.

II Conclusions

Je n'ai noté aucune irrégularité ni dans l'organisation et le déroulement de l'enquête, ni dans le dossier d'enquête, parfaitement constitué au regard des obligations réglementaires.

Ce dossier permettait d'expliquer clairement les objectifs poursuivis et la consistance de l'opération. Y était incluse en particulier une étude d'impact établissant non seulement l'atteinte minimale à l'environnement existant, mais au contraire une réelle amélioration, notamment en termes de végétalisation, d'organisation des bâtiments et de protection contre le bruit. Je réfute donc les termes de « massacre écologique » qui ont pu être proférés.

La végétalisation se développe sur une plus grande surface au centre de l'opération et sa disposition en fait le centre de la recomposition opérée. Le talus du périphérique fait lui-même l'objet d'un retraitement allant dans ce sens avec une emprise et une densification des plantations supérieures à la situation actuelle.

La nouvelle répartition des bâtiments procède d'une bonne logique de parti d'aménagement dans la mesure où, tant sur le plan de l'implantation, que de l'affectation, que de l'étagement prévu des hauteurs, elle ménage, me semble-t-il, un compromis optimum entre les diverses questions à résoudre dans un tel aménagement d'îlot tout à la fois exposé à de nombreuses contraintes urbaines et à une obligation malgré tout de « résidentialité ».

Au total, j'estime que l'écueil d'une sous, ou au contraire, d'une surdensification est évité et que le programme projeté de l'opération, qui s'inscrit dans une politique urbaine générale, est globalement raisonnable et équilibré.

Quant aux quelques observations produites en matière de mixité, il convient de considérer que le principe de mixité de population n'a pas nécessairement à s'exercer intrinsèquement à une opération, mais au regard du contexte urbain alentour. Dans le cas particulier, il apparaît au demeurant tout à fait légitime de prioriser une occupation déjà établie de longue date et, dans le prolongement d'une telle considération, de donner la priorité au relogement sur le site des occupants actuels. Cette priorité au relogement est d'ailleurs soutenue par un phasage de réalisation permettant les permutations progressives des occupants au fur à mesure de la réalisation des constructions nouvelles et des démolitions des constructions existantes.

Néanmoins, si une plus grande mixité d'habitat était réalisée, elle contribuerait sans nul doute à une meilleure « résidentialisation », une monospécificité en la matière n'étant pas le plus souvent à même de favoriser l'intégration sociale et urbaine. Le commissaire-enquêteur ne peut donc qu'encourager une telle démarche.

Quant à la mixité fonctionnelle, celle prévue par le programme apparaît équilibrée et maîtrisée tant dans l'implantation que dans l'éventail des activités, dont certaines, majeures, sont reconduites dans l'îlot dit « économique ». Il est à noter en particulier l'implantation nouvelle de commerces de proximité pour répondre aux besoins essentiels des riverains, notamment ceux ne disposant pas de grandes capacités de déplacement.

Participent également à cette mixité fonctionnelle l'inclusion de locaux d'hébergement dédiés tels qu'une centaine de chambres pour étudiants et une résidence hôtelière. Une telle diversification est de nature à alimenter une animation propre à l'opération qui fait totalement défaut actuellement du fait d'une « résidentialisation » très « ancrée » participant elle-même d'un vieillissement de la population résidente. A cet égard, la création d'un lieu d'animation (local résidentiel propre à l'opération) s'avère d'une grande importance en permettant des échanges et des activités collectifs entre les résidents.

Sur le plan de l'équipement culturel dont la destination n'est pas précisée, je considère comme légitime la demande d'implantation d'une bibliothèque-médiathèque présentée par pétition portée par la mairie du 13^{ème} arrondissement. Il m'a été affirmé que dans le cadre de la répartition générale de tels équipements dans le secteur sud de Paris, il ne serait pas surabondant d'implanter une bibliothèque médiathèque dans le cadre de l'opération. Une telle implantation contribuerait de plus, de manière importante, à la nécessité d'animation évoquée plus haut.

Il reste la question des raccordements de l'opération avec le contexte urbain tant de l'avenue d'Italie que de la commune limitrophe du Kremlin-Bicêtre pour satisfaire l'objectif affirmé d'une meilleure intégration urbaine de l'îlot.

En ce qui concerne le raccordement avec l'avenue d'Italie, l'aménagement projeté d'un « parvis » semi-piétonnier va incontestablement dans le bon sens, cet aménagement permettant tout à la fois le marquage d'une espace de transition entre la voirie urbaine générale et la desserte de l'opération, l'affichage du caractère résidentiel du lieu par un vaste espace planté organisé dans la perspective de l'accès valorisé au parc Kellermann et dans la continuité de l'espace vert résidentiel central, ainsi qu'une articulation d'échelle véritablement urbaine.

En ce qui concerne le raccordement avec la commune limitrophe du Kremlin-Bicêtre, la problématique est plus compliquée, puisqu'elle fait intervenir des espaces et des conditions extérieures à l'opération et à la Ville de Paris.

Il faut d'abord noter l'amélioration importante qu'engendrerait la création d'une passerelle piétonne au-dessus du boulevard périphérique dans l'axe d'une part de la nouvelle voie interne à l'opération, d'autre part dans le prolongement de la voie existante sur le Kremlin-Bicêtre formant perspective sur l'hôtel de ville (avenue du docteur Antoine Lacroix).

Il s'agirait ici de la restitution d'une liaison sans doute perdue avec la construction du périphérique qui a engendré un réaménagement sous forme de véritable nœud routier de la Porte d'Italie interdisant de fait tout échange aisé entre les deux communes. A ce titre ce projet devrait être indissociable de l'aménagement de l'îlot Paul Bourget et toute garantie devrait être donnée sur son effective réalisation concomitamment avec celle de cet aménagement ou, pour le moins, à une échéance à court terme.

Cet aménagement semble insuffisant selon l'opinion des élus du Kremlin-Bicêtre qui souhaitent qu'un réel caractère métropolitain soit favorisé et affirmé par le parti d'aménagement de l'îlot Paul Bourget, permettant une réelle « suture » en quelque sorte entre les deux villes et leurs quartiers riverains.

Cette suture s'inscrirait dans la perspective d'une opération de couverture du boulevard périphérique permettant le réaménagement des espaces ainsi recréés dans le sens indiqué.

Ainsi la réponse à la remarque de la commune du Kremlin-Bicêtre est-elle subordonnée à un aménagement qui dépasse totalement la compétence et la responsabilité des seules deux communes intéressées et dont la programmation n'est plus semble-t-il à l'ordre du jour actuellement ou sinon différée à une échéance non maîtrisable.

Aussi, le parti d'aménagement retenu par la Ville de Paris semble-t-il, dans une telle incertitude, réaliste et devrait permettre d'ores et déjà une réelle amélioration de la situation actuelle marquée par une coupure quasiment infranchissable. Ainsi un accès piéton aux artères commerçantes de ce secteur du Kremlin-Bicêtre constituerait-il un atout pour une plus large satisfaction des besoins des habitants de l'îlot Paul Bourget.

Aussi, tenant compte des considérations qui précèdent et qui constituent les motifs du présent avis, le commissaire-enquêteur formule-t-il un **avis favorable sans réserves** à l'opération projetée ainsi qu'à la mise en compatibilité conséquente du PLU et à la création nécessaire d'une zone d'aménagement concertée à l'endroit de l'îlot Paul Bourget sis à Paris-13ème arrondissement.

Cet avis est toutefois assorti des recommandations suivantes :

- l'orientation, en ce qui concerne le projet d'équipement culturel, vers la réalisation d'une bibliothèque-médiathèque suggérée par la mairie du 13ème arrondissement sur le fondement d'une pétition ayant recueilli 129 signatures ; ceci bien entendu dans la mesure où la viabilité d'un tel équipement serait établie ;
- la garantie d'une réalisation à court terme de la passerelle piétonne projetée en liaison avec le Kremlin-Bicêtre qui pourrait s'accompagner d'un effort de qualification en termes de traitement de la voirie nouvelle reliant le nouveau parvis côté avenue de la Porte d'Italie et cette passerelle ;
- un traitement de façade approprié des futurs bâtiments implantés le long du périphérique de manière à éviter, au bénéfice d'une isolation phonique maximale, l'effet « façade arrière de bâtiment » étant donné l'éventuelle possibilité à long terme d'une reprise du projet de couverture du boulevard périphérique.

Le commissaire-enquêteur



Dominique MASSON

ANNEXE 1

Secteur Paul Bourget

13^{ème} arrondissement

Enquête publique du 24 mai 2013 au 26 juin 2013

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS

Composition du dossier

PIECE N°	DESIGNATION
PARTIE 0	Dossier administratif relatif à l'organisation de l'enquête <ul style="list-style-type: none"> • Arrêté d'ouverture d'enquête • Affiche
PARTIE 1	Pièces communes au projet de création de la ZAC et au dossier de mise en compatibilité du PLU <ul style="list-style-type: none"> • Note de présentation non technique • Note d'information relative à la procédure • Délibération du Conseil de Paris n°2011 DU 44 en date des 16 et 17 mai 2011 approuvant les objectifs de la restructuration du secteur Paul Bourget et les modalités de la concertation • Avis du Conseil du 13ème arrondissement en date du 9 mai 2011 sur le projet de délibération du Conseil de Paris n°2011 DU 44 • Délibération du Conseil de Paris n°2012 DU 14 DLH 193 en date des 10 et 11 décembre 2012 ayant notamment pour objet de prendre acte du bilan de la concertation, d'arrêter le programme de l'opération et d'approuver le principe du lancement d'une procédure déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU • Avis du Conseil du 13ème arrondissement en date du 3 décembre 2012 sur le projet de délibération du Conseil de Paris n°2012 DU 14 DLH 193 • Délibération du Conseil de Paris n°2012 DU 143 en date des 22 et 23 avril 2013 rectifiant le programme de l'opération • Avis du Conseil du 13ème arrondissement en date du 11 avril 2013 sur le projet de délibération du Conseil de Paris n°2013 DU 143
PARTIE 2	Projet de dossier de création de la zone d'aménagement concerté Paul Bourget <ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation • Plan de situation • Plan périmétral • Etude d'impact • Avis de l'autorité environnementale
PARTIE 3	Dossier de mise en compatibilité du PLU <ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation • Orientations d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> -Sommaire -Légende -Plan de repérage des schémas d'aménagement -Texte et schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement du secteur Paul Bourget • Règlement – tome 1 (Dispositions générales et zone UG) • Règlement – tome 2 (annexes I, IV et VII) • Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées • Documents graphiques du règlement - Atlas général du P.L.U (extrait) : <ul style="list-style-type: none"> -Légende des plans de l'atlas général -Feuille H-13 (PLU en vigueur) -Feuille H-13 (Projet de mise en compatibilité) -Feuille I-13 (PLU en vigueur) -Feuille I-13 (Projet de mise en compatibilité) -Carte de synthèse (PLU en vigueur) -Carte de synthèse (Projet de mise en compatibilité) -Carte B – équilibre entre destinations et limitations du stationnement (PLU en vigueur) -Carte B – équilibre entre destinations et limitations du stationnement (Projet de mise en compatibilité)
PARTIE 4	Dossier pour information Charte de logement des locataires du groupe Italie - Paul Bourget mars 2011