

**Délibération 2020 DU 106**

Modification des dispositions du PLU de Paris  
applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard  
(15<sup>e</sup> arrondissement)

**Annexe n° 2**

**Enquête publique  
relative à la Procédure de modification des dispositions réglementaires  
applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard dans le 15<sup>ème</sup>  
arrondissement**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**&**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Paris, le 18 mai 2020

Michel LEMASSON : commissaire enquêteur



## SOMMAIRE

### 1ÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE 9

#### I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE 11

##### I.1- OBJET DE L'ENQUÊTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU 11

I.1.1 : Objet de l'enquête

I.1.2 : Les objectifs de la modification du PLU

##### I.2 : ETAT DES LIEUX ET MODIFICATIONS PROPOSÉES 11

I.2.1 : Etat des lieux

I.2.2 : Les principales modifications proposées au PLU

##### I.3 : L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF 12

#### II- MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 13

##### II.1 : MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 13

II.1.1 : La désignation du commissaire enquêteur

II.1.2 : Arrêté d'organisation de l'enquête

##### II.2 : FORMALITES DE PUBLICITÉ 15

II.2.1 : Publications dans des journaux

II.2.2 : Affichage

II.2.3 : Informations complémentaires hors publicité légale

##### II.3 : LES OPÉRATIONS PRÉALABLES : VISITES DES LIEUX ET RÉUNIONS DE TRAVAIL 16

##### II.4 : LES OPÉRATIONS PENDANT L'ENQUÊTE 18

##### II.5 : LES OPÉRATIONS APRES L'ENQUÊTE 18

II.5.1 : Réception du dossier accompagné des registres

II.5.2 : Le procès-verbal de synthèse

II.5.3 : Réception du mémoire en réponse adressé par la ville

II.5.4 : Rédaction du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur

##### II.6 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 20

II.6.1 : Ambiance des permanences et modalités d'enregistrement des observations

II.6.2 : Incident pendant la durée de l'enquête

##### II.7 : LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE 20

#### III-ANALYSE DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER D'ENQUÊTE 21

III.1 : DOSSIER ADMINISTRATIF RELATIF A L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	21
---	----

III.2 : DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	21
------------------------------------	----

III.2.1 : Document n°1 : la note de présentation du projet et l'indication des pièces régissant la procédure.

III.2.2 : Document n°2 : décision de la Mission régionale d'autorité environnementale

III.2.3 : Document n°3 : rapport de présentation

III.2.4 : Document n°4 : Atlas général (extraits)

III.2.5 : Document n°5 : Notification du projet aux PPA

<b>IV- L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>29</b>
---	-----------

IV.1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU NOMBRE D'OBSERVATIONS PAR REGISTRE	29
--	----

IV.2 : DÉMARCHE ADOPTÉE	29
-------------------------	----

IV.3 : ENREGISTREMENT DES OBSERVATIONS – COMMENTAIRES ET ANALYSE	30
--	----

IV.3.1 : Observations synthétiques des 2 registres	30
--	----

IV.3.2 : Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations N° 7, 8, 10, 11, 13, 17, 18, 4E, 5E, 6E, 7E, 9E)	56
---	----

IV.3.3: Observation hors registre dont le public n'a pas eu connaissance.	57
---	----

IV.3.4: Classification et synthèse globale des observations - Ce paragraphe est issue du PV de synthèse, paragraphe 2	59
---	----

<b>V- LE PROCÉS VERBAL DE SYNTHÈSE -LE MÉMOIRE EN RÉPONSE</b>	<b>61</b>
---	-----------

V.1 : LE PROCÉS VERBAL DE SYNTHÈSE	61
------------------------------------	----

V.2 : QUESTIONS POSÉES - RÉPONSES DE LA VILLE - ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	61
--	----

<b>VI- APPRECIATION GLOBALE DE L'ENQUÊTE</b>	<b>66</b>
--	-----------

\*\*\*\*\*

## **2IÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU 75**

<b>I- RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SON DÉROULEMENT</b>	<b>77</b>
---	-----------

I.1 : OBJET DE L'ENQUÊTE – LE PROJET	77
--------------------------------------	----

---

I.2 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	79
I.3 : LES OBSERVATIONS INSCRITES DANS LES 2 REGISTRES	80
I.4 : REPONSES AUX OBSERVATIONS ET AU MÉMOIRE EN RÉPONSE	80
<b>II- L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>81</b>
II.1 : SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	81
II.2 : SUR LES OBJECTIFS DU PROJET	82
II.3 : SUR LE PROJET PROPOSÉ	82
II.4 : CONCLUSIONS	83

---

## LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

(pages 67 à 74)

**Nota** : les annexes au rapport font partie intégrante du rapport.

### **Annexe 1 : Ordonnance du Tribunal Administratif de Paris**

Décision n° E19000016 /75, de M. Le Président du Tribunal Administratif de PARIS, en date du 20 novembre 2019, désignant M. Michel LEMASSON, en qualité de commissaire enquêteur.

### **Annexe 2 : Information sur le site [paris.fr](http://paris.fr) relative à l'enquête**

### **Annexe 3 : consignes particulières sur la position à tenir (anonyme)**

### **Annexe 4 : Procès verbal de synthèse (1ière page uniquement)**

### **Annexe 5 ; précisions de la Ville sur le contenu du mémoire en réponse**

### **Annexe 6 : extrait du site [parisfutur.com](http://parisfutur.com)**

\*\*\*\*\*

## LISTE DES PIÈCES FAISANT PARTIE DU DOSSIER (NON JOINTES AU RAPPORT)

**Nota** : les pièces jointes sont destinées à l'autorité organisatrice.

### **Pièce n° 1 : Publications réglementaires dans la presse**

- 1<sup>ère</sup> Insertion : 15 jours au moins avant le début de l'enquête

- La Croix du lundi 20 janvier 2020
- Le Parisien du lundi 20 janvier 2020
- Libération du lundi 20 janvier 2020

- 2<sup>ème</sup> Insertion : rappel dans les 8 premiers jours du début de l'enquête

- La Croix du jeudi 6 février 2020
- Le Parisien du jeudi 6 février 2020
- Libération du jeudi 6 février 2020

- Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris du 18 octobre 2011, annonçant l'ouverture de l'enquête (page 2451)

**Pièce n° 2 : Affichage/certificats**

- Affiche avec bandeau, réalisée par Publilégal, relative à l'enquête publique «.....15<sup>ème</sup> arrondissement», apposée sur 20 points du secteur porte de Versailles, ainsi qu'en Mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement et à l'Hôtel de Ville de Paris, (1 page)
- le certificat d'affichage de la société Publilégal
- les certificats d'affichage de la Mairie du 15<sup>ème</sup> et de la Mairie centrale.

**Pièce n°3 :** échanges courriels concernant le mémoire en réponse et la remise du rapport

**Pièce n°4 : Procès verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur**  
en date du 13 mars 2020 (1 lettre + 17 pages)

**Pièce n°5 : Mémoire en réponse établi par la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme)**  
en date du 11 mai 2020

**Pièce n°6 : Dossier d'enquête et registres**

- 7.1 : Dossier d'enquête portant sur la modification des dispositions réglementaires applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard - 15<sup>ème</sup> arrondissement
- 7.2 : Registre format papier (1)
- 7.3 : Registre format dématérialisé



1<sup>ÈRE</sup> PARTIE :

RAPPORT D'ENQUÊTE





## I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

### I.1 : OBJET DE L'ENQUÊTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

#### I.1.1 : Objet de l'enquête

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris concerne la modification des dispositions réglementaires applicables à la parcelle du «399 bis rue de Vaugirard dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement.

#### I.1.2 : Les objectifs de la la modification du PLU

Depuis la modification du PLU approuvée en 2012, cette parcelle est classée en **zone urbaine verte (UV)**. Antérieurement, elle était en zone urbaine générale (UG) et incluse dans un emplacement réservé pour « Espace vert » au bénéfice de la ville. Cet emplacement réservé a été abandonné en 2012 par l'approbation par le Conseil de Paris de la modification proposée et par le classement en zone UV.

Il est apparu que ce classement ne permet pas de maintenir en état les constructions existantes (rénovation ou constructions), dès lors que les projets ne visent pas à permettre « **l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone UV ou en relation avec la nature et le caractère des espaces et des équipements qu'ils supportent** » (article UV.2.1 du PLU).

### I.2 : ETAT DES LIEUX ET PRINCIPALES MODIFICATIONS PROPOSÉES

#### I.2.1 : Etat des lieux

Cette parcelle a une superficie d'environ 220 m<sup>2</sup> et a la forme d'un rectangle présentant une façade de 6,5 mètres environ sur la rue de Vaugirard et une profondeur de 33 mètres environ en retour sur la rue Firmin Gillot

Elle est bordée au nord-est et au sud-est par des terrains relevant du domaine public ferroviaire (petite ceinture) sur lesquels sont aménagés des terrains de tennis;

La plate-forme désaffectée, qui surplombe la parcelle d'environ 8,5 mètres est aménagée en promenade publique.

Cette parcelle comprend successivement depuis la rue de Vaugirard :

- une maison à R+2 couverte en tuiles (à l'alignement de la rue de Vaugirard), occupée au rez-de-chaussée d'un local commercial et en étage par des locaux d'habitation; dans son prolongement, coté rue Firmin Gillot, un mur de clôture aveugle d'environ 3 mètres de haut borde la totalité de la parcelle.

- une cour d'environ 60 m<sup>2</sup>, partiellement couverte par un auvent léger et accueillant un arbre à grand développement
- une construction basse à rez-de-chaussée couverte en zinc, à usage d'habitation d'environ 50 m<sup>2</sup>
- une pelouse d'environ 45 m<sup>2</sup>

Selon le rapport, sans avoir une qualité architecturale notable, cet ensemble bâti, par sa volumétrie et son insertion en contrebas de la promenade de la petite ceinture, constitue un témoignage de l'ancien caractère faubourien de cette partie de la rue de Vaugirard, en complément au pont-rail en franchissement de la rue de Vaugirard et de l'ancienne gare « Vaugirard Ceinture » (cette dernière en cours de restauration) qui bénéficie du statut de bâtiments protégés du PLU.

### **I.2.2 : Les principales modifications proposées au PLU**

Afin de maintenir le caractère faubourien du quartier et plus globalement le paysage urbain actuel, tout en permettant la rénovation ou la reconstruction des bâtiments existants, il est proposé : de procéder **au reclassement de la parcelle en zone UG avec la mise en place de dispositions tendant à protéger la volumétrie existante des constructions.**

Ceci conduit à :

- la réintégration de la parcelle dans la **zone urbaine générale (UG)**
- la **création d'une « Servitude de volumétrie existante à conserver »** pour les 2 constructions existantes sur la parcelle, en application de l'article **UG.11.5.2, permettant de protéger le paysage du secteur sans interdire la reconstruction éventuelle des bâtiments.**
- la **création d'une servitude « d'Espace libre à végétaliser », d'environ 110 m<sup>2</sup> grevant la cour intermédiaire et le jardinet, application de l'article UG.13.3.3.**

Ces **modifications réglementaires du PLU** concernent principalement la **planche au 1/2000 D11 de l'Atlas général (document graphique).**

### **I.3 : L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF**

Cette procédure de modification du PLU s'appuie sur les articles L153-36, 37, 40, 41 et 43 du code de l'urbanisme. Elle a été engagée à l'initiative de la mairie de Paris.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

S'agissant d'une modification, la procédure n'est pas soumise à la concertation préalable du public prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de procédure de modification du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale systématique mais à un examen au cas par cas (articles L104-2, R.104-8, R.104-28 à 33 du code de l'urbanisme).

Suite à la demande de la Mairie de Paris du 10 juillet 2019, une dispense d'évaluation environnementale a été notifiée par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France en date du 10 septembre 2019 (**document n°2 du projet de modification**).

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU a été notifié aux PPA avant l'ouverture de l'enquête. (**document n°5 du projet de modification**).

## II- MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### II.1 : MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

#### II.1.1 : La désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a été faite par décision N° E19000016/75) de M. le Président du Tribunal Administratif de Paris, en date du 20 novembre 2019 : M. Michel LEMASSON a été désigné comme commissaire enquêteur à la demande de Madame la Maire de Paris, autorité organisatrice de l'enquête.

Ce document est en **annexe 1** de ce rapport.

#### II.1.2 : Arrêté d'organisation de l'enquête

Le 10 janvier 2020, Mme. la Maire de Paris (par délégation, M. Claude Pralraud, Directeur de l'Urbanisme) a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique et son organisation, sur le projet de modification de PLU de Paris, applicable à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard à Paris 15<sup>ème</sup>, après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences.

Ce document figure dans le dossier d'enquête (**pièce 6 du dossier - pièce 1 du dossier administratif**)

Les interlocuteurs téléphoniques de la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme) pour cet arrêté ont été Mmes Gladys CHASSIN et Léa BONIFACE, du Bureau des Affaires Juridiques et Mme Carole LE MAIRE, chargée de procédures d'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée dans les locaux de la Mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement - 31 rue Péclet - 75015 Paris du mercredi 5 février au vendredi 6 mars 2020 inclus.

Le dossier ainsi que le registre, coté et paraphé, ont été mis à la disposition du public, au bureau des affaires générales de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du 15<sup>ème</sup>, soit :

- les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8 heures 30 à 17 heures
- les jeudis de 8 heures 30 à 19 heures 30
- le Samedi 29 février 2020, de 9 heures à 12 heures (bureaux habituellement fermés les samedis, dimanches et jours fériés).

Pendant la même période (mercredi 5 février - vendredi 6 mars), le public a eu la possibilité :

- **d'envoyer ses observations par écrit** à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement.

- **de consulter le dossier et de déposer des observations** sur le site internet de l'enquête publique à l'adresse électronique : <http://399bisvaugirard.enquêtepublique.net>.

- **de consulter le dossier et de déposer des observations sur le site internet de l'enquête** par utilisation d'une borne informatique située à la Mairie du 15<sup>ème</sup>, 2<sup>ème</sup> étage, secrétariat des Affaires générales aux heures d'ouverture de la Mairie.

**Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public**, au cours de **quatre permanences** afin de donner toutes les explications demandées sur le dossier d'enquête et de recevoir les observations éventuelles, à la mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement aux dates et heures prévues dans l'arrêté :

- Mercredi 5 février 2020 de 9h à 12h, salle C au RdC
- Jeudi 20 février 2020 de 16h30 à 19h30, salle C au RdC
- Samedi 29 février 2020 de 9h à 12h, salle C au RdC
- Vendredi 6 mars Mercredi de 14h à 17h , bureau du secrétariat des affaires générales, au 2<sup>ème</sup> étage.

Le lieu des permanences était clairement indiqués dans le hall d'entrée de la Mairie.

## II.2 : FORMALITES DE PUBLICITÉ

### II.2.1 : Publications dans des journaux

Conformément à l'article 11 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête en date du 10 janvier 2020, un avis au public, reprenant les indications de l'arrêté a été inséré dans trois journaux diffusés dans le Département (le 3<sup>ème</sup> journal est une mesure complémentaire)

1<sup>ère</sup> Insertion : 15 jours au moins avant le début de l'enquête

- La Croix du lundi 20 janvier 2020 (page 12)
- Le Parisien (75) du lundi 20 janvier 2020 (page IV)
- Libération du lundi 20 janvier 2020 (page 21)

2<sup>ème</sup> Insertion : rappel dans les 8 premiers jours du début de l'enquête

- La Croix du jeudi 6 février 2020 (page 22)
- Le Parisien (75) du jeudi 6 février (page X)
- Libération du jeudi 6 février 2020 (page 21)

D'autre part, l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête a été publié au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris le vendredi 18 janvier 2020.

Ces documents ont été insérés dans le dossier d'enquête publique (**pièces 1** du dossier).

### II.2.2 : Affichage

Conformément à l'article 11 de l'arrêté municipal, une affiche, portant les indications contenues dans l'arrêté municipal, a été apposée par la société Publilégal, mandatée par la Ville de Paris, préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur l'ensemble du secteur concerné (20 points d'affichage avec un plan de répartition) ainsi que dans les panneaux d'affichage extérieurs (un à la Mairie du 15<sup>ème</sup> et un à l'Hôtel de Ville).

Cette mise en place a été effectuée le 20/01/2020.

J'ai effectué un contrôle partiel le 30 janvier et signalé quelques anomalies à la Direction de l'Urbanisme, qui ont été transmises à Publilégal; ces anomalies ont été corrigées dès le 31 janvier (aucun texte n'impose au commissaire enquêteur de procéder au contrôle systématique de la publicité).

Publilégal a effectué 4 contrôles de l'affichage sur chacun des points les 5, 11 et 24 février ainsi que le 9 mars. et a procédé au remplacement des 11 panneaux, successivement disparus au cours de l'enquête :

5 anomalies ont été relevées :

- une absence d'affiche sur les points 1 et 6 lors du 2<sup>e</sup> contrôle, le 11 février,
- une affiche retournée sur le point 9 lors du 2<sup>e</sup> contrôle, le 11 février,

- une absence d'affiche sur les points 5 et 12 lors du dernier contrôle, le 9 mars.

Les certificats d'affichage en Mairie du 15<sup>ème</sup> et à la Mairie Centrale ont été communiqués, ainsi que le certificat d'affichage Publilégal.

Ces documents regroupés constituent la **pièce 2**. du dossier (certains ont été insérés dans le dossier d'enquête, **pièce n°6**).

**Le commissaire enquêteur considère que les actions légales d'information préalable au Public sur le déroulement de l'enquête ainsi mises en oeuvre sont conformes aux dispositions de l'article R.123-11 et n'appellent pas d'observations particulières**

### **II.2.3 : Informations complémentaires hors publicité légale**

Le site Internet de la Ville de Paris, [www.paris.fr](http://www.paris.fr) indiquait à la rubrique Services/urbanisme/projet aménagement urbain/concertations, enquêtes publiques et consultations, les différentes informations relatives à cette l'enquête publique (objet, durée, lieux, dates), avec possibilité de télécharger l'arrêté et l'avis d'enquête et d'accéder, pendant la durée de l'enquête au site Internet dédié et au registre dématérialisée permettant de déposer des observations et de consulter les observations déposées..

La page concernée de [paris.fr](http://paris.fr) est jointe à ce rapport **en annexe 2**.

## **II.3 : LES OPÉRATIONS PRÉALABLES : VISITES DES LIEUX ET RÉUNIONS DE TRAVAIL**

1 : mardi 19 novembre: je me suis rendu seul sur place pour effectuer une première reconnaissance des lieux après avoir étudié la note de présentation que m'avait transmise par courriel le Tribunal Administratif de Paris.

2 : mercredi 18 décembre : réunion à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, 121 avenue de France 75013 Paris

Représentants de la Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme : M.Stephane LECLER, directeur adjoint de l'urbanisme, M. François BODET, Chef du Bureau de la stratégie et de l'urbanisme réglementaire, Mme CHASSIN, cheffe du bureau du service Juridique, Mme BONIFACE, adjointe à la Cheffe de Bureau

3 : vendredi 3 janvier 2020: déplacement sur le site, 399 bis rue de Vaugirard avec M. M. François BODET de la Direction de l'Urbanisme.

Cette réunion guidée et commentée par M. BODET, a permis au commissaire enquêteur de bien cerner le projet de modification du PLU.

4 : jeudi 23 janvier 2020 : réunion à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme)  
Représentantes de la Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme : Mme Carole LE MAIRE, chargée de procédures d'enquête publique, Mme Adèle SAVEREUX-JOLY; stagiaire.  
Cette réunion avant l'ouverture de l'enquête a permis au commissaire enquêteur de coter et parapher les différentes pièces de deux dossiers d'enquêtes identiques, ainsi que 2 registres destinés à être déposés à la mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement.

5 : jeudi 30 janvier 2020 : réunion à la mairie du 15<sup>ème</sup>

Étaient présents :

- des représentantes de la mairie du 15<sup>ème</sup> : Mme Marie-Paule GAYRAUD, Directrice Générale des Services, Mme Ane Dao BUI-RATTIER, cheffe du service des affaires générales
- le commissaire enquêteur : M. Michel LEMASSON,

6 : jeudi 30 janvier 2020 : après la réunion à la Mairie du 15<sup>ème</sup>, j'ai effectué un contrôle des principaux points d'affichage autour du 399 bis rue de Vaugirard

Trois anomalies ont été constatées et signalées à la Mairie de Paris dès le 30 après-midi.  
Exemple : photo ci-dessous de l'affiche devant le 399 bis rue de Vaugirard ayant glissée en bas de son poteau support



La Société Publilégal est intervenu dès le 31 janvier pour rétablir les 3 anomalies signalées.

## II.4 : LES OPÉRATIONS PENDANT L'ENQUÊTE

Pendant le déroulement de l'enquête, aucune réunion spécifique n'a été nécessaire.

Je me suis rendu seul sur le site, après la permanence du samedi 29 février 2020, pour vérifier certains points

## II.5 : LES OPÉRATIONS APRES L'ENQUÊTE

### II.5.1 : Réception du dossier accompagné des registres

Après la permanence du vendredi 6 mars et après avoir accompli les formalités de fin d'enquête (clôture du registre, récupération du certificat d'affichage et de mise à disposition du dossier et du registre en Mairie), j'ai récupéré l'ensemble du dossier de l'enquête ainsi que le registre.

Une copie des certificats d'affichage et de mise à disposition en Mairie du 15<sup>ème</sup> se trouve dans les pièces 2 du dossier.

Il a été convenu avec Mme BUI-RATTIER, que les courriers qui pourraient encore arriver seront transmis par voie postale au domicile du commissaire enquêteur. Aucun courrier ne m'a été communiqué.

### II.5.2 : Le procès-verbal de synthèse

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ENE le 1er juin 2012, le commissaire enquêteur doit produire un « **procès verbal de synthèse** » dont l'objet est de permettre au responsable du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

L'article R.123-18 du code de l'environnement précise que le commissaire enquêteur dispose de 8 jours (à compter de la réception du dossier et des registres) pour rencontrer le responsable du projet et lui remettre les observations du public et ses propres interrogations consignées dans un procès verbal de synthèse.

La communication du rapport de synthèse a été faite à la Direction de l'Urbanisme le vendredi 13 mars 2020.

Personnes présentes : Mmes Carole Le Maire et Adèle Savereux-Joly, M. Eric Jean Baptiste (Sous-directeur).

Ce PV de synthèse (17 pages + 3 PJ qui sont l'intégralité des observations 12, 12E et 20) constitue la pièce 4 du dossier.

**Le rapport du commissaire enquêteur contient l'intégralité du PV de synthèse mais ce dernier a été décomposé afin de relier directement chaque observation aux réponses de la Ville et du Commissaire enquêteur (cf. paragraphe IV.3, V1 et V2)**

La 1<sup>ère</sup> page du PV de synthèse a été jointe au rapport et constitue **l'annexe 4**.

Un mémoire en réponse a été demandé. La Ville dispose légalement de 15 jours pour fournir une réponse à ce mémoire, si elle le souhaite.

La Ville a déclaré qu'elle produirait un mémoire en réponse, dans un délai qu'elle préciserait avant le délai légal du 27 mars 2020.

Le 27 mars 2020, la Ville a confirmé que la rédaction du mémoire en réponse était bien avancée mais, compte tenu de la situation (période d'urgence sanitaire, confinement, ...), aucune date ne pouvait être déterminée (courriels du 13 mars et du 27 mars, **en précisant que la procédure suivrait son cours en prenant en compte l'ordonnance qui suspend tous les délais à compter du 12 mars 2020**).

**Compte tenu de cette situation, j'ai informé, par courriel, le 6 avril (date réglementaire de remise du rapport), le Tribunal Administratif de Paris en précisant que la date de remise du rapport était indéterminée (copie Mairie de Paris)**

Ces échanges par courriels constituent **la pièce 3** du dossier.

### **II.5.3 : Réception du mémoire en réponse adressé par la ville**

Un document m'a été communiqué par mail **le lundi 11 mai**, document qui répond à 5 questions spécifiques qui étaient posées dans le PV de synthèse.

Constatant qu'il n'y avait pas de réponses aux principales observations, j'ai demandé à la ville, dès réception de ce document, si elle comptait répondre, comme cela avait été prévu lors de la réunion de remise du PV de synthèse le 13 mars (voir **annexe 4** de ce rapport)

La réponse étant négative (voir **annexe 5** de ce rapport), j'ai donc terminé la rédaction de ce rapport et finalisé mes conclusions et mon avis.

**Les réponses de la Ville à mes questions spécifiques (et mon analyse sur ses réponses) ont été intégrées dans le rapport dans le paragraphe V.2 , sous l'intitulé «Appréciation du Commissaire enquêteur».**

### **II.5.4 : Rédaction du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a alors terminé l'établissement du présent rapport et a établi ses conclusions et son avis motivé.

**Le rapport a été terminé le lundi 18 mai 2020.**

## **II.6 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **II.6.1 : Ambiance des permanences et modalités d'enregistrement des observations**

Le commissaire enquêteur estime que l'organisation mise en place par la Direction de l'Urbanisme et la Mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement a permis un bon déroulement de l'enquête, notamment lors des permanences.

Sans être importante (20 à 30 visiteurs), la participation a été constante lors des permanences, sans pour autant que tous les participants déposent des observations directement.

Le commissaire enquêteur a reçu le public collectivement ; il n'y pas eu de demande d'entretien individuel sauf lors de la dernière permanence où j'avais reçu 2 personnes n'ayant pas le même point de vue sur le projet de modification.

Le commissaire enquêteur a constaté l'inquiétude des habitants du 401 rue de Vaugirard.

Les observations relatives à l'enquête, ont été enregistrées d'une part

- dans 1 registre « papier », directement de façon manuscrite par le public, par manuscrits écrits ou par lettres remises en main propre ou adressées au commissaire enquêteur, documents qui ont été ensuite enregistrés dans le registre par le commissaire enquêteur.

- d'autre part, sur le registre électronique

### **II.6.2 : Incident pendant la durée de l'enquête**

Aucun incident n'a eu lieu pendant la durée de l'enquête.

## **II.7 : LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE**

Le dossier soumis à l'enquête publique relatif à la procédure de modification des dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard (15<sup>ème</sup> arrondissement) est composé de 2 dossiers, chaque dossier contenant les pièces indiquées ci-dessous :

### **LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

(85 pages + plans)

Dossier administratif		
0.1	Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête	3 pages
0.2	Insertion au Bulletin Officiel de la ville de Paris	3 pages
0.3	Affichage panneaux municipaux	2 pages
Projet de modification du PLU		
1.1	Document n°1 : Note de présentation de la procédure	12 pages
1.2	Document n°2 : Décision de la MRAe d'Ile de France	5 pages
1.3	Document n°3 : Rapport de présentation	36 pages
1.4	Document n°4 : Atlas général (extraits)	15 pages
1.5	Document n°5 : Notification de projet de modification aux PPA	9 pages

Le dossier était accompagné de 2 Registres cotés et paraphés.

### III- ANALYSE DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER D'ENQUÊTE

#### III.1 : DOSSIER ADMINISTRATIF RELATIF A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

Ce dossier n'appelle pas de remarques particulières. Il comprend 4 pièces :

- l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête du 10 janvier 2020
- l'insertion au bulletin officiel de la ville de Paris
- l'affichage des panneaux municipaux (1 affiche avec bandeau, 1 affiche sans bandeau)

**Le commissaire enquêteur estime que ce dossier composé de pièces administratives, donne toutes les informations de base nécessaires à la participation à cette enquête publique.**

#### III.2 : DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

##### **III.2.1 : Document n°1 : la note de présentation du projet et l'indication des pièces régissant la procédure.**

Cette note, **sur laquelle s'appuie le rapport de présentation et qui conduit à la modification du PLU telle qu'elle est proposée**, comprend 12 pages avec 6 illustrations. Elle est découpée en 4 parties.

Cette note **étant la base du projet de modification**, le commissaire enquêteur estime pour la bonne compréhension de la suite de ce rapport, **qu'il est indispensable d'en rappeler les grands axes en reprenant les 4 parties, de manière synthétique.**

#### A- Préambule

Il présente la procédure et les dispositions réglementaires applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard, 15<sup>ème</sup> arrondissement (articles L.153-41 du code de l'urbanisme, article R128-8 du code de l'environnement)

#### B- Coordonnées de la personne publique responsable de la procédure

Cette partie précise les coordonnées du MO (Mairie de Paris, Direction de l'urbanisme), les possibilités pour le public de déposer directement des observations sur un site Internet dédié à l'enquête :

<http://399bisVaugirard.enquetepublique.net>

et d'obtenir des informations supplémentaires sur la procédure et le dossier, par courrier adressé à la Direction de l'Urbanisme ou par courriel

[DU-enquetepublique.399bisVaugirard@paris.fr](mailto:DU-enquetepublique.399bisVaugirard@paris.fr)

#### C- Objet de l'enquête et caractéristique de la procédure

Cette partie se compose de 5 paragraphes

##### 1- le site concernée par la procédure

La parcelle concernée, d'environ 220 m<sup>2</sup> est situé au 399 bis rue de Vaugirard. Elle a la forme d'un rectangle avec une façade de 6,5 mètres sur la rue de Vaugirard et une profondeur de 33 mètres longeant la rue Firmin Villot.

Elle est bordée sur les 2 autres côtés par des terrains relevant du domaine public ferroviaire (ancienne ligne de la Petite Ceinture, actuellement aménagée d'une part en promenade et d'autre part, par des terrains de tennis).

Le terrain constituant cette parcelle est occupé par :

- une maison à R+2 avec une emprise au sol d'environ 40 m<sup>2</sup>, occupée en RdC par un commerce et en étage par des locaux d'habitation
- une cour d'environ 60 m<sup>2</sup>, partiellement couverte d'un auvent léger, avec un arbre à grand développement
- une construction basse en RdC couverte en zinc d'environ 50 m<sup>2</sup>, à usage d'habitation
- un jardinet gazonné d'environ 45 m<sup>2</sup>

La note précise que cet ensemble « *compose une séquence paysagère pittoresque, qui constitue un témoignage de l'ancien caractère faubourien de cette partie terminale de la rue de Vaugirard* ». Il se situe à côté « *du pont-rail en franchissement de la rue de Vaugirard et de l'ancienne gare « Vaugirard Ceinture », ces 2 derniers ouvrages bénéficiant de statut de bâtiments protégés du PLU* »

2- la situation de la parcelle au regard du Plan local d'urbanisme de Paris

Depuis 2012, suite à une modification du PLU de Paris approuvé, la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard est classée **en zone urbaine verte (UV)**

Antérieurement, elle était en « *zone urbaine générale (UG) et était incluse dans un emplacement réservé pour Espace vert* » au bénéfice de la Ville, noté V 15.4 »

Il est apparu que le classement en zone UV de cette parcelle ne répondait pas à la définition de la zone UV (pas d'équipements sportifs) et conduisait à une impossibilité par le propriétaire d'intervenir sur les bâtiments existants, soit en rénovation, soit en reconstruction.

3- les dispositions du PLU modifiés

La procédure de modification porte sur 3 points, **indissociables** :

- **réintégration de la parcelle dans la zone urbaine générale (UG)**
- **création d'une Servitude de volumétrie existante à conserver** », couvrant les 2 constructions existantes, permettant, par l'application de l'article UG.11.5.2 de protéger le paysage du secteur sans interdire la reconstruction éventuelle des bâtiments (même enveloppe)
- **création d'une servitude d'« Espace libre à végétaliser** », couvrant la cour intermédiaire et le jardinet, permettant, par application de l'article UG.13.3-3° de renforcer la vocation paysagère de ces espaces et de protéger l'arbre existant.

Ces modifications apparaissent dans la planche au 1/2000 D-11 de l'Atlas général du PLU.

#### 4- Motifs des évolutions proposées

L'objectif est d'établir une « reformulation des dispositions réglementaires destinées à assurer la protection du paysage urbain du site, sans entraîner de réduction de l'étendue de ces dernières ».

#### D- Mention des textes régissant la procédure et calendrier indicatif

Il s'agit d'une modification de droit commun du PLU. L'ensemble des textes du code de l'urbanisme et du code de l'environnement est rappelé.

Un calendrier indicatif est indiqué.

**Le commissaire enquêteur estime que cette note de présentation de la procédure permet au public d'avoir une vue rapide et synthétique sur l'objet de la modification proposée et sur les textes réglementaires sur lesquels cette modification s'appuie.**

### **III.2.2 : Document n°2 : décision de la Mission régionale d'autorité environnementale**

La procédure de modification de droit commun du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale automatique mais à un examen au cas par cas.

Saisie le 10 juillet 2019, la *Mission régionale d'autorité environnementale a décidé de dispenser le PLU de Paris d'évaluation environnementale à l'occasion de la présente procédure de modification* », en considérant, en particulier « *que la modification du PLU de Paris n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* ».

Cette décision, du 10 septembre 2019, constitue le document n°2 du dossier d'enquête.

**Au vu du dossier présenté par la Ville, le commissaire enquêteur n'a pas d'observations particulières à faire sur cette décision de dispense d'évaluation environnementale prise par la Mission régionale d'autorité environnementale.**

### **III.2.3 : Document n°3 : rapport de présentation**

Ce document comprend 36 pages dont une page de garde et un sommaire; il est composé de 7 parties.

## A- Avertissement

Il est rappelé que :

- ce document « *complète le Rapport de présentation initial établi à l'occasion de l'élaboration du PLU et la série des rapports de présentation des différentes procédures d'évolution du PLU de Paris intervenues depuis l'approbation initiale de 2006* ».

- le projet de modification a été exempté d'évaluation environnementale par la Mission régionale d'évaluation environnementale

- « *le contenu du Rapport de présentation répond aux dispositions des articles L.151-4 et R.123-2 du code de l'urbanisme* ». Ces dispositions sont explicitées ci-après.

Il explicite les compléments apportés au rapport de présentation en vigueur pour ce qui concerne la parcelle (contexte urbain, environnement, justification des règles nouvelles introduite dans le règlement de la zone UG, les incidences environnementales).

## B- Diagnostic urbain du site et état initial de l'environnement

1- Diagnostic urbain :

Se reporter à la note de présentation, paragraphe III.2.1 document 1

2- État initial de l'environnement

Le rapport précise :

- que la parcelle, étant bâtie sur la plus grande partie de sa surface ne contribue que « *marginale à la constitution du milieu naturel propre à la Petite Ceinture* ».

- que la parcelle se situe dans le périmètre d'abord d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques (ancien collège de l'immaculée Conception mais « *n'est pas concernée par une protection du patrimoine mondial de l'UNESCO, ni par une protection au titre des sites (classés ou inscrits)* »)

- que la parcelle ne se trouve pas sur un site pollué; par contre, elle se trouve « *sur une zone d'anciennes carrières, ce qui peut nécessiter des prescriptions de consolidation du sous-sol lors de demande d'autorisation d'urbanisme* ».

- qu'il n'existe pas de captage d'eau potable à proximité

- qu'elle ne se situe pas en zone inondable et que « *des prescriptions particulières sont à prendre concernant l'isolation phonique des bâtiment d'habitation* »

- que « *le site ne présente pas d'enjeux spécifiques du point de vue de l'air, de l'énergie ou du climat* ».

C- Situation de la parcelle au regard du PLU antérieurement à la présente procédure

Se reporter à l'analyse de la note de présentation, paragraphe III.2.1 document 1; ci-dessus.

Il est précisé :

**« Pour remédier aux inconvénients résultant de cette situation (classement en zone UV), la procédure de modification du PLU .... a pour objet de mettre en cohérence les dispositions réglementaires avec la situation du bien, tout en prenant en compte les enjeux paysagers du site. Cette évolution du PLU se traduit par une reformulation plus adaptée des dispositions réglementaires destinées à assurer la protection du paysage urbain du site sans entraîner de réduction de ces dernières ».**

Ceci conduit au « *reclassement de la parcelle en zone UG* » et à « *la mise en place de dispositions tendant à protéger la volumétrie existante des constructions et à améliorer les caractéristiques paysagères et écologique des espaces libres* ».

Le rapport décrit ensuite la situation de la parcelle au regard du PADD et des OAP; il précise :  
**« Le site concerné .....présente de forts enjeux au regard des objectifs énoncés par le PADD en matière de protection et de mise en valeur du cadre de vie. Les objectifs de protection du paysage urbain et paysagers poursuivis ..... s'inscrivent parfaitement dans ces orientations générales du PADD ».**

D- Les dispositions du PLU modifiées

Se reporter à l'analyse de la note de présentation, paragraphe III.2.1 document 1; ci-dessus.

Ces modifications réglementaires du PLU concernent principalement la planche au 1/2000 D11 de l'Atlas général (document graphique)

E- Incidences environnementales du PLU modifié

Il est précisé :

**« Globalement, le nouveau dispositif réglementaire améliore le niveau de protection des qualités paysagères du site en garantissant la pérennité de son organisation bâtie et des plantations existantes ».**

F- Articulations du PLU avec les documents cadres

Le rapport précise que la modification proposée doit être compatible avec :

- 1- le Schéma Directeur de la région d'Ile de France, approuvé le 27 décembre 2013 (note (1))
- 2- le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique d'Ile de France
- 3- le Plan de déplacements urbains,
- 4- le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (non opposable au PLU de Paris)
- 5- le Schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie
- 6- le Schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux Marbe Confluence
- 7- les Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports
- 8- le Plan de gestion des risques d'inondation
- 9- le Programmes local de l'habitat

Le rapport de présentation précise que la modification du PLU est sans effet sur la comptabilité existante avec ces documents, en précisant que la modification proposée « *présente une incidence positive sur les modalités de prise en compte par le PLU des dispositions du SRCE* ».

**Note (1)** : voir observation n° 8E, ma réponse (cf. paragraphe IV.3.1) et ma réserve dans mes conclusions.

G- Eléments requis au titre de l'article L151-4

Le rapport précise que la modification proposée n'a pas d'incidence sur les éléments requis au titre de l'article L1151-4 du code de l'urbanisme (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers - capacité de densification et de mutation des espaces bâtis - inventaire des capacités de stationnement).

**Sous réserve de la correction indiquée ci-dessus, le commissaire enquêteur estime que le rapport de présentation est correct et complet.**

**Il complète très largement la note de présentation et aborde toutes les compatibilités qui doivent exister avec les divers documents.**

**III.2.4 : Document n°4 : Atlas général (extraits)**

Pas de remarques particulières, les extraits « insérés dans la note et le rapport de présentation permettant une lecture des documents, qui est impossible à l'échelle 1/2000 compte tenu de la surface de la parcelle.

### **III.2.5 : Document n°5 : Notification du projet aux PPA**

« En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le Maire de Paris doit notifier le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 de ce même code ».

Le projet a été communiqué aux PPA le 30 décembre 2020, en LR.

Les autorités et organismes consultés ont été les suivants :

- M. le Préfet de la région Ile de France, Préfet de Paris
- Mme la Présidente du Conseil régional d'Île de France
- Mme la Présidente d'Île de France Mobilités
- M. le Président de la Chambre de commerce et d'industrie de la région d'Île de France
- M. le Président de la Chambre des métiers et de l'Artisanat de Paris
- M. le Président de la Chambre d'agriculture de la région d'Île de France
- M. le Président de la Métropole du Grand Paris

**Aucun retour n'a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur à la date de la clôture de l'enquête le vendredi 6 mars 2020 (17h).**

#### **Appréciation globale du commissaire enquêteur sur le dossier de l'Enquête Publique**

**Le commissaire enquêteur estime que le projet est bien présenté et suffisamment complet.**

**L'objet et les objectifs de l'enquête sont clairement définis : modifications des dispositions réglementaires du PLU de Paris, applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard (15ème arrondissement).**

**Le dossier comprend 9 pièces qui sont numérotées et réunies dans une seule chemise comportant un dossier administratif et le dossier d'enquête.**

**Sur la forme, le commissaire enquêteur considère que le dossier d'enquête est correct et bien présenté.**

**La note de présentation (résumé non technique), en tête du dossier permet d'avoir une connaissance synthétique de la modification.**

**Le rapport de présentation détaille cette note en donnant les raisons de cette modification, les dispositions modifiées, les incidences environnementales et l'articulation avec les autres documents cadres applicables pour cette parcelle.**

En ce qui concerne les documents graphiques, ils présentent l'état actuel (PLU approuvé en juillet 2016) et l'état avec le projet de modification. sur la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard.

Compte tenu de la faible surface de la parcelle concernée et de l'échelle des planches de l'Atlas général, (1/2000 feuille D11), la lecture des modifications ne paraît pas d'une netteté absolue sur ces planches pour un profane.. Cependant, le commissaire enquêteur considère que la modification apparaît clairement sur l'extrait de ces planches (page 21 du rapport de présentation).

D'autre part, le commissaire enquêteur considère que le projet est compatible avec les documents « d'ordre supérieur » (une erreur, sans incidence sur la compatibilité avec le SDRIF étant à corriger, voir observations n° 8E et ma réserve).

#### IV- L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

##### IV.1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU NOMBRE D'OBSERVATIONS PAR REGISTRE - CE PARAGRAPHE EST ISSUE DU PV DE SYNTHÈSE, PARAGRAPHE 1

Registre n°1	21 observations
Registre électronique	13 observations
<b>TOTAL</b>	<b>34 observations</b> (numérotées du n° 1 au n° 21 sur le registre papier et 1E à 13E sur le registre électronique.

Ces observations comprennent les courriers reçus (ou remis en main propre) par le commissaire enquêteur. Ces derniers ont été insérés dans le registre dès réception par le commissaire enquêteur et numérotés dans la continuité des observations existantes au jour de l'insertion..

##### IV.2 : DÉMARCHE ADOPTÉE

Le commissaire enquêteur a choisi de retranscrire de manière synthétique toutes les observations (et courrier (1)) qui ont été portés dans les registres ouverts à la Mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement pendant la durée de l'enquête ainsi que sur le registre électronique.

Par la synthèse ou le résumé des observations, l'objectif a été de conserver l'expression originale entre «...» des auteurs afin de mieux appréhender les nuances des questions.

Chaque observation a été numérotée par le commissaire enquêteur et, si elle porte sur plusieurs questions, elle a été décomposée en « item ».

Le nombre relativement faible d'observations (34) et la décomposition en item n'ont pas permis de dégager des thèmes significatifs et distincts. Par contre, elle permettra de répondre à chacune des observations, par regroupement.

Certaines observations, enregistrées sur les registres mais particulièrement développées « en longueur » (avec documents annexes pour certaines), ont été synthétisées mais également jointes dans leur intégralité en annexe au PV de synthèse .

Le PV de synthèse a été rédigé avec ces hypothèses.

Cinq questions (interrogations spécifiques du Commissaire enquêteurs) ont été posées à la suite des observations, dans le PV de synthèse.

Lors de la réunion de présentation de ce PV de synthèse, le 13 mars, la Ville de Paris avait accepté de rédiger un mémoire en réponse aux observations portées dans les registres et synthétisé dans le PV de synthèse (voir annexe 4)

### IV.3 : ENREGISTREMENTS DES OBSERVATIONS – COMMENTAIRES ET ANALYSE

#### IV.3.1 : Observations synthétiques des 2 registres

#### REGISTRE N°1 : 21 OBSERVATIONS

##### Observation n° 1

**M. LACROIX** : adresse non indiquée

1-1 : Se présente comme le propriétaire de la parcelle « ... est passé ce jour pour prendre connaissance du dossier ».

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Néant.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note du passage du propriétaire de la parcelle. Une explication du projet a été donnée à M. Lacroix, qui déposera des observations avant la fin de l'enquête.

**Observation n° 2**

**Mme Monique LEVY** : Association Défense Square Clos Feuquières - Respiration Vaugirard

2-1 : Est « *passée pour prendre connaissance du dossier* ». Est « *favorable à la modification du PLU : Construction de même volume que celle existante* ».

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet

**Observation n° 3**

**Mme Monique HAEBERLIN** : adresse non indiquée (riveraine)

3-1 : Est venue « *pour prendre connaissance du dossier - favorable à la modification du PLU pour une UG constructible avec maintien de l'actuelle volumétrie, de manière à conserver une certaine harmonie du coin* ».

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet (construction possible avec maintien de l'actuelle volumétrie).

**Observation n° 4**

**M. Rémy CHAUVEL** : 35 boulevard Lefebvre 75015 Paris

4-1 : « souhaite que soit conservé le bâtiment actuel avec l'espace vert qui l'entoure. Ce type de construction, reflet du passé, pourvu d'un charme indéniable, est à préserver à Paris.

4.2 : « Il mériterait même d'être classé, car il témoigne d'une architecture particulière ».

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Néant.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet

En ce qui concerne le classement (classé ou inscrit), il concerne les monuments historiques qui nécessitent d'être protégés du fait de leur intérêt « historique ou artistique ». Cela ne peut se faire qu'après une procédure longue et complexe.

Le rapport de présentation indique que cet ensemble bâti ne présente pas de qualité architecturale notable, ce qui exclut toute procédure de classement.

S'il s'agit d'une inscription « protection Ville de Paris », se reporter à mon appréciation sous l'observation n°19.

#### Observation n° 5

**Mme Anne BOUGOUIN** : 376 rue de Vaugirard 75015 Paris

5-1 : donne un « accord sur le changement du PLU, sous certaines conditions :

- .....maintien de l'aspect existant, .....possibilité de transformer la maison existante en petite résidence de 2 à 3 étages

- .....maintien des arbres existants qui sont un peu de poumons verts dans ce quartier ».

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Pas de commentaire directs de la Ville .

Une réponse indirecte et partielle est indiquée dans les questions que j'ai posées à la Ville.. Se reporter au **paragraphe V.2.**

#### Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation indique un accord avec le projet, accord partiel car il est indiqué que la maison existante pourrait être transformée en résidence de 2 à 3 étages

Le Commissaire enquêteur pense que « loger » 3 étages dans une maison qui n'en comporte que 2, avec, semble-t-il des combles de faible hauteur n'est pas possible sans modifier la volumétrie existante.

Il recommande de se reporter à son avis donné suite à la réponse de la ville aux questions posées au **paragraphe V.2**

### **Observation n° 6**

**René et Anne Marie de Besombes** : 313 rue Lecourbe 75015 Paris

6-1 : Se déclarent « *utilisateurs de la promenade sur la ceinture verte. Nous ne comprenons pas à qui reviendra l'usage de ces parcelles qui pourraient profiter de ce site « vert »* ».

*Nous sommes d'accord pour que soit protégée la volumétrie actuelle et que l'ensemble soit remis en propreté ».*

### **Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet (maintien de la volumétrie existante). En ce qui concerne la parcelle concernée, c'est une parcelle privée, qui reste privée, donc les utilisateurs ne peuvent être que les occupants des 2 bâtiments.

La question de la propreté, si elle est réelle, ne rentre pas dans le cadre de cette enquête.

### **Observation n° 7**

**M. GONZALÉS** : 401 rue de Vaugirard 75015 Paris

7-1 : S'oppose à l'immeuble qu'il est prévu de construire au 399 rue de Vaugirard..

*« L'immeuble qu'il est prévu de construire ..... est une aberration !!!*

*- d'une part pour l'aspect historique du quartier il détruirait l'esthétique lié à la petite ceinture puisque situé juste en dessous de la promenade de cette dernière*

- d'autre part parce qu'il nuirait au bien être des habitants du 401 rue de Vaugirard qui profite d'une vue lumineuse et dégagé depuis maintenant plus d'un siècle !

Affirme qu'il est dommage que, « pour des raisons bassement mercantile du propriétaire du terrain (au vue du prix du mètre carré) l'esthétique d'un quartier et son histoire soit bafoué. Le bien être des habitants du 15<sup>ème</sup> doit être une priorité ».

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Néant.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.

#### Observation n° 8

Mme Sylvie LECHEVALIER 401 rue de Vaugirard 75015 Paris

8-1 : déclare que « cette nouvelle construction est impensable. Nos avons déjà le problème que génère la coulée verte .... le quartier Porte de Versailles doit garder un minimum d'authenticité. »

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Néant.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.

Suite discussion avec le Commissaire enquêteur, Mme Sylvie Lechevalier a revu sa position et a déposé une nouvelle observation lors de la dernière permanence (observation n°21) Mme Lechevalier devient favorable au projet tel qu'il est défini page 10 de la note de présentation.

#### Observation n° 9

Mme. ROCA Habitante du quartier

9-1 : « *Habitant du quartier comprenant la parcelle concernée, je ne suis pas opposé à la modification du PLU car elle peut favoriser une amélioration des lieux existants, à condition toutefois qu'elle consacre une stricte observations de la volumétrie existante.. La possibilité d'autoriser des adaptations (cf p.20/36 du document 3) me paraît dangereuse car elle pourrait aboutir à contourner cette prescription* ».

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Néant.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet mais avec une forte réserve concernant l'adaptation de la volumétrie existante qui pourrait conduire à un contournement de la prescription.

L'article UG.11.5.2 (3<sup>ème</sup> alinéa) du règlement du PLU permet des adaptations. A la connaissance du Commissaire enquêteur, ces adaptations ont uniquement pour objectifs de donner une certaine souplesse au dispositif (forme du comble, perron, acrotère, lucarne, ...). cela peut permettre, sous conditions, un écart mesuré avec l'existant pour tenir compte par exemple des matériaux utilisés qui seraient différents de l'existant.

En aucun cas, cet article ne peut être utilisé pour « contourner » la prescription (augmentation du nombre de niveaux, même partiels, par exemple).

#### Observation n° 10

Mme Claire GAUDOT 401 rue de Vaugirard 75015 Paris

10-1 : Ecrit « *il est question de construire un immeuble sur cette parcelle qui pourrait-être de 7 étages* »

10-2 : Conséquences : « *atteinte aux conditions d'éclairément des bâtiments sur les terrains voisins .....* »

10-3 : Déclare que « *ce projet est une monstruosité pour les immeubles voisins* » avec des « *risques de mise en péril* » (stabilité car sur site d'anciennes carrières et au-dessus du métro),

10-4 : Indique que l'affichage n'a pas été fait correctement « *loin de la parcelle* » et que ce projet va « *détruire des espaces verts et réduire à néant le bien être des habitants* »,

10-5 : Ne comprend pas pourquoi Mme la Maire de Paris , qui s'est engagé lors de la campagne à ne toucher aucun espace vert de Paris et qui se veut écologique et responsable puisse autoriser un tel projet.

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Néant

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur a bien noté l'avis totalement défavorable au projet de Mme Gaudot.

Il recommande de **se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.**

En ce qui concerne le point 10-4, pour l'avoir vérifié à plusieurs reprises et bien que n'y étant pas tenu, le Commissaire enquêteur dément catégoriquement le fait que l'affichage n'aurait pas été fait correctement, en particulier une affiche était directement en face de la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard (à proximité immédiate, rien que dans la rue de Vaugirard, des affiches ont été posées 374, 385, 397, 405 ainsi qu'au 5/7 rue Firmin Gillot). **Se reporter au paragraphe II.2.1 de ce rapport.**

Nota : Mme Gaudot est intervenue à 2 autres reprises (observations n°17) et par un courrier directement à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, qui a fait l'objet d'une réponse de la Ville.

#### Observation n° 11

**Mme Anne JORDAN** 401 rue de Vaugirard 75015 Paris

11-1 : S'oppose « à ce projet qui a un impact sur le charme du quartier et sur l'aspect environnemental » (construction d'un immeuble de 7 étages, avec tous les risques qui en résultent).

11-2 : Considère que ce projet va « réduire les espaces verts » et nuire à la santé, réduction de la lumière dans les appartements

11-3 : Se demande s'il ne faudrait pas envisager un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du 15ème arrondissement, comme cela existe dans d'autres arrondissement

### Commentaires et avis technique de la Ville

Pas de réponse directe de la Ville à l'observation.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de **se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.**

En ce qui concerne l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la parcelle, le Commissaire enquêteur ne voit aucun élément permettant d'initialiser une telle opération, particulièrement lourde et complexe, et très réglementée, qui, de toute façon, ne rentre pas dans le cadre de cette enquête. Un PSMV relève de la responsabilité de l'Etat mais son élaboration peut être confiée à la Collectivité concernée (la Mairie de Paris), conjointement avec l'Etat et en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France et une multitude d'autres interlocuteurs. Le PSMV, lorsqu'il est élaboré, doit être soumis à une enquête publique

### Observation n° 12

**M. Michel HENRY** 6 rue Lacretelle 75015 Paris

Cette longue observations (4 pages), favorable au projet sous certaines conditions, a été jointe dans son intégralité en annexe 1 du PV de synthèse. Elle analyse le rapport de présentation.

12-1 : au niveau des espaces verts, l'intervenant

- regrette « les modifications de 2012 entraînant la suppression de la zone de protection des espaces verts »
- constate que « le projet ne fait que consolider la situation existante et ne donne aucune possibilité d'évolution vers un espace vert ouvert
- demande que le projet soit plus clair et qu'il est nécessaire de renforcer le secteur « éléments des liaisons vertes » qui concerne aussi cette parcelle, qui doit donc s'inscrire dans un espace ouvert aux heures d'ouvertures de la promenade
- pense que le PLU mène un combat d'arrière garde de limitation là ou il devrait apparaître clairement comme une dynamique de conquête pour une politique de mise en oeuvre des continuités vertes
- considère que l'inclusion de la parcelle dans la zone UV manifestait une volonté de protection des qualités paysagères et environnementales du site
- insiste pour que la notion de continuité verte couvrant l'emprise de la Petite Ceinture entre les parc André Citroen et Georges Brassens soit précisé (en incluant ces espaces verts)

12-2 : considère que les règles manque de clarté au niveau de la servitude de volumétrie

12-3 : s'interroge sur les modifications de 2011 et sur le pourquoi de la prise en compte des mesures protectrices existantes

12-4 : conteste la décision de la Mission régionale environnementale d'exempter cette modification du PLU d'une évaluation environnementale

12-5 : demande que soit précisé les vrais raisons du projet de modification

12-6 : considère que le site est un véritable poumon d'oxygène au niveau local et constitue donc un enjeu stratégique du point de vue de l'air, de l'énergie ou du climat

12-7 : conclut en précisant

- que le projet évitera la construction d'un immeuble de 10 étages mais ..... rendra impossible l'intégration dans un espace vert ouvert
- considère que les priorités du Schéma régional devrait figurer en introduction du projet
- que soit précisé que cette parcelle a vocation à participer à l'espace vert ouvert de la continuité verte dans la partie sud de Paris

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Pas de réponse directe de la Ville à l'observation de M. HENRY.

Des éléments de réponses aux points soulevés se trouvent dans les questions que j'ai posées à la Ville dans le PV de synthèse, suivi de mes commentaires. Se reporter **au paragraphe V.2.**

#### Appréciation du commissaire enquêteur

12-1 : ce point est hors du champ de cette enquête mais le Commissaire enquêteur partage en partie l'avis de l'intervenant, à savoir un manque d'ambition et d'audace de la Ville en 2012 et lors de la vente de cette parcelle, en 2017.

Sur ce point, l'observation de M. Henry n'est pas très éloignée de l'observation 12E intégration de la parcelle dans un vaste espace ouvert, avec la Petite Ceinture.

12-2 : manque de clarté au niveau de la servitude de volumétrie : **voir analyse sous les observations n°9 et 14**

12-3 : se reporter à la réponse de la Ville dans le mémoire en réponse **au paragraphe V.2 (question 3).**

12-4 : En ce qui concerne la dispense d'avis d'évaluation environnementale prise par la Mission régionale environnementale, il est rappelé dans le document n°2 que cela « *ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, ... .., elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours*

*dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification ».*

12-5 : la modification est principalement destinée à rendre conforme le classement de la parcelle compte tenu de son occupation, compte tenu de la décision, qui était prévisible du TA de Paris de janvier 2020.

12-6 et 12-7 : voir analyse du Commissaire enquêteur **aux réponses aux questions 1 et 2 posées à la Ville au paragraphe V.2**

### **Observation n° 13**

**M. MEKOUI-ACHOUR** 401 rue Vaugirard 75015 Paris

13-1 : S'oppose au projet (construction d'un immeuble) qui aura comme conséquence « *l'étouffement de la parcelle* », et qui affectera la santé des enfants (absence de jour) et sur la structures de l'immeuble (risque de fissures). Rappelle que les immeubles environnant sont sur des carrières, qui ont nécessité des piliers de renforcements sur les structures porteuses et que des nouvelles fondations les mettront en péril.

#### **Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet. Il recommande de **se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.**

### **Observation n° 14**

**Mme. ROCA** Habitante du quartier

14-1 : Complète son observation du 25 février (observation n°9) après entretien avec le Commissaire enquêteur lors de la permanence du samedi 29 février en précisant : « *les adaptations de la volumétrie devraient faire l'objet de précisions beaucoup plus explicités dans le texte de la modification du PLU proposée, pour lever toute ambiguïté*»

#### **Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

**Voir réponse à l'observations n°9.** Mme Roca souhaite des précisions sur les obligations de volumétrie, qui devraient être insérer dans le texte de la modification du PLU.

Le Commissaire enquêteur pense que cette crainte est fondée et **proposera une recommandation dans ce sens.**

**Observation n° 15**

**Mme Fatiha MEKOUÏ-ACHOUR** 401 rue Vaugirard 75015 Paris

15-1 : Suite passage à la permanence du samedi 29 février, , ne parle plus de la construction d'un immeuble mais « insiste sur le respect du volume de la nouvelle construction telle qu'elle est mentionnée dans la modification » (respect des vues pour les immeubles situés rue Gillot (modifie son observations n°7E faite le 28/02 sur le registre électronique?)

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Après avoir été défavorable (observation 7E), et suite aux explications données, le Commissaire enquêteur prend acte que Mme Fatiha MEKOUÏ-ACHOUR devient favorable au projet tel qu'il est proposé.

**Observation n° 16**

**Mme Sabrina « nom, non lisible »**

16-1 : Suite passage à la permanence, se dit rassurée et insiste sur le respect de la volumétrie de l'ancienne construction

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur note l'avis favorable au projet.

### **Observation n° 17**

**Mme Claire GAUDOT** 401 rue de Vaugirard 75015 Paris (courrier à mon attention, reçu à la Mairie du 15ème et inséré dans le registre)

17-1 : L'esprit de ce courrier est le même que celui de l'observation faite sur le registre (observations n°10) : opposition à la construction d'un immeuble, absence d'affichage proche.

17-2 : Met en doute le sérieux de la Mission Régionale d'Autorité environnementale qui a dispensé le projet de modification d'une évaluation environnementale.

17-3 : Envoie un courrier à Mme Hidalgo Maire de Paris.

17-4 : Déclare son intention de saisir le Tribunal Administratif pour non respect de la procédure et pour qu'il se prononce quand à la validité de ce projet de modification du PLU en absence d'une évaluation environnementale.

### **Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Voir mon analyse **sous l'observation 10.**

En ce qui concerne la dispense d'avis d'évaluation environnementale prise par la Mission régionale environnementale, voir ma réponse sous l'observation 12, point 12-4.

Sur le point 17-4, le Commissaire enquêteur n'a aucun commentaire à faire, chaque citoyen peut saisir le Tribunal Administratif s'il l'estime nécessaire.

### **Observation n° 18**

**Cabinet Millon Saint Lambert** 29 rue Eugène Million 75015 Paris (syndic de l'immeuble du 401 rue de Vaugirard 75015 Paris).

18-1 : Confirme que les copropriétaires s'opposent à la construction d'un immeuble de 7 étages et met en avant la suppression de la vue et les risques techniques qui pourraient accompagner cette nouvelle construction (fissures, ...)

#### Commentaires et avis technique de la Ville

Néant

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet..Il recommande de se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.

#### Observation n° 19

**M. Philippe GOUJON** Maire du 15<sup>ème</sup> arrondissement

19-1 : Regrette « que cette parcelle soit retirée de la zone urbaine verte, alors qu'elle se situe à l'entrée de la promenade plantée de la petite ceinture ferroviaire et mériterait d'être principalement végétalisée » mais « compte tenu de l'occupation actuelle du terrain, je conçois la volonté de l'inclure en zone urbaine générale ..... à condition de préserver sa particularité et sa trame urbaine existante ».

19-2 : Considère que l'ensemble bâti constitue « un témoignage de l'ancien caractère faubourien de cette partie de la rue de Vaugirard ..... Afin qu'il ne soit pas défiguré, ce site devra donc bénéficier d'une protection appropriée »

Favorable « à la création sur la parcelle d'une prescription de volumétrie existante à conserver, sans dépasser le gabarit existant ..... et approuve la création d'une servitude d'espace libre à végétaliser »

19-3 : La contribution de M. le Maire du 15<sup>ème</sup> peut être classée comme étant favorable au projet de modification du PLU : « je suis donc favorable à la réintégration de la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard en zone urbaine générale seulement si la qualité paysagère de ce site est préservée, voire améliorée, et qu'aucun projet de densification n'y soit envisagé ».

19-4 : L'observation est complétée par divers points et informations qui, sont hors du champ de cette enquête mais en rapport avec la parcelle

- ajouter l'adresse à la liste des bâtiments labellisés « protection Ville de Paris » (dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme)
- la devanture du commerce O DJERBA ne contribue pas à valoriser le bâtiment, une déclaration préalable a-t-elle été déposée ?
- le panneau publicitaire qui déborde sur l'espace public sur la façade côté rue Firmin Gillot est-il conforme ?

- donne des informations sur les projets en cours ou à venir à proximité de la parcelle concernée (réhabilitation des voutes sous la Petite ceinture et réhabilitation de la gare.

### Commentaires et avis technique de la Ville

Pas de réponse directe de la Ville à l'observation de M. GOUJON, Maire du 15ième.

Des éléments de réponses aux points soulevés se trouvent dans les questions que j'ai posées à la Ville dans le PV de synthèse, suivis de mes commentaires. **Se reporter au paragraphe V.2.**

### Appréciation du commissaire enquêteur

19-1/19-2/19-3 : malgré quelques regrets sur ce qui aurait pu être fait auparavant, le Commissaire enquêteur note l'avis favorable de M. le Maire du 15ième au projet de modification du PLU tel qu'il est proposé.

19-4 : les points mentionnés sont intéressants mais sont hors sujet par rapport à l'objet de cette enquête publique.

Au sujet de la devanture du commerce O DJERBA et du panneau publicitaire, le Commissaire enquêteur suggère à la Mairie du 15ième de saisir la Mairie Centrale, qui doit être en charge des conformités et du contrôle des déclarations préalables (idem observation 3E).

Pour pouvoir bénéficier de l'inscription « protection Ville de Paris », en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7, un bâtiment doit « posséder architecturale remarquable, ou constituer un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier » (extrait du tome 2 du règlement du PLU - Annexes VI : Protections patrimoniales).

Le Commissaire enquêteur n'est pas persuadé, que le bâtiment concerné, avec sa devanture actuelle sur la rue de Vaugirard, rentre dans ce cadre, inscription qui de toute façon ne pourrait être pris en compte qu'après une révision du PLU.

### **Observation n° 20**

**SARL VERLAINE** : propriétaire du terrain, représenté par **M. LACROIX, accompagné de Maître François BRAUD, avocat au cabinet Atmos avocats**

La Société Verlaine remet (et commente) au commissaire enquêteur une longue contribution de 13 pages, accompagnées de 5 pièces jointes soit au total 34 pages. Ces documents sont accompagnés de nombreuses photos explicatives.

Cette contribution est identique aux contributions 10E et 11E déposées sur le registre électronique le même jour (6 mars).

Compte tenu que cette observation émane du propriétaire de la parcelle, assisté de son conseil et de l'action qui a déjà eu lieu au niveau du tribunal administratif de Paris suite à un refus du changement de zonage de la Mairie de Paris, j'ai estimé nécessaire de joindre l'intégralité de l'observation en annexe 2 du PV de synthèse, tout en effectuant la synthèse ci-dessous.

20-1 : l'observation décrit la parcelle est son environnement (présence d'immeubles de niveau R+7

20-2 : l'observation précise « *dans quelles conditions cette procédure de modification du PLU intervient* ».

- classement (en 2012) de la parcelle .... en « *zone urbaine verte (UV) alors même que cela ne correspondait pas à la réalité de la destination de la parcelle* » et rend difficile la réalisation de travaux

- a demandé à la Ville (14 mai 2018), l'abrogation partielle du PLU de PARIS et la modification du zonage de la parcelle cadastrée BF n°94 de la zone UV au profit de la zone UG

- refus de la ville de Paris (décision du 13 juillet 2018)

- introduction un recours devant le Tribunal administratif de PARIS (7 septembre 2018) pour demander son annulation. et qui a conduit à un jugement du 16 janvier 2020, le Tribunal administratif a annulé la décision de refus de modification du PLU de Paris au droit de la parcelle de la SARL VERLAINE, « *la société Verlaine est fondée à soutenir que les auteurs du plan local d'urbanisme de Paris ne pouvaient, sans commettre de erreur manifeste d'appréciation, classer sa parcelle en zone UV et à demander, pour ce motif, l'annulation de la décision du 13 juillet 2018 par laquelle le maire de Paris a rejeté sa demande d'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de Paris aux fins de modifier ce classement.* »

Cette décision a conduit « *la ville de PARIS a décidé la mise en oeuvre de cette procédure de modification du PLU relative au seul terrain de la SARL VERLAINE* ».

20-3 : l'observation décrit la modification proposée classement de la parcelle de l'exposante en zone UG avec pas moins de **deux servitudes**, à savoir, d'une part, une servitude de volumétrie existante à conserver et, d'autre part, une servitude d'espace libre à végétaliser avec le commentaire suivant :

« *si la servitude de végétalisation des espaces libres peut être comprise à la limite - au regard des intentions de l'auteur du PLU de Paris (cf. PADD et Rapport de présentation) - la mise en oeuvre d'une servitude de volumétrie existante, qui limite très substantiellement toute*

*possibilité de densification d'amélioration des constructions existantes sur la parcelle BF n°94 est incompréhensible ».*

20-4 : considère « *il est manifeste que la création d'une telle servitude sur la parcelle de l'exposante implique finalement une méconnaissance de l'autorité de la chose jugée en raison du jugement rendu par le Tribunal administratif de Paris le 16 janvier 2020 dans cette affaire ».*

« La modification projetée par la ville de PARIS ne change rien au classement pourtant annulé par le Tribunal, dès lors que si le terrain est désormais en zone UG, la servitude de volumétrie existante revient finalement à conserver le même effet d'inconstructibilité du terrain. »

**« En définitive, cette servitude empêche toute évolution des constructions existantes et revient à maintenir un classement différencié entre la parcelle de la SARL VERLAINE et celles se situant à proximité immédiate et notamment en face et de l'autre côté de la petite ceinture alors même que le Tribunal a constaté l'illégalité d'un tel classement différencié. »**

20-5 : considère que

- « *la mise en oeuvre d'une telle servitude de volumétrie existante à conserver n'est pas justifiée dans les documents produits dans le cadre de la présente enquête publique. »*

« *Objectivement, les immeubles présents sur la parcelle n'ont strictement aucun intérêt et l'on voit mal quel objectif de protection pourrait justifier leur maintien en l'état ».*

- « *Rien ne justifie véritablement une sanctuarisation d'immeubles en RDC et R+2, en tout cas pas par un risque de construction d'un immeuble R+7 (ou R+6+C) ! »*

- « *Entre les deux situations, la marge est importante et une appréciation plus mesurée et adaptée devrait conduire au contraire à une évolution plus contemporaine et adéquate du bâti existant, conformément à l'objectif de densification en matière de logements et de renouvellement du bâti, poursuivi par la Ville de Paris au travers de son PLU. »*

- « *La mise en oeuvre d'une servitude de volumétrie limitée à l'existant sur cette propriété entraîne la sanctuarisation des constructions existantes et finalement leur abandon dès lors qu'il est impossible de mettre en oeuvre des travaux pour les valoriser notamment s'agissant de son aspect et de son amélioration au regard des standards actuels de consommation d'énergie par exemple ».*

- « *une légère surélévation (sans atteindre R+6, une uniformisation à R+3 par exemple resterait harmonieuse, surtout si l'architecture est recherchée et que les toitures sont végétalisées) pourrait s'intégrer à l'environnement existant de façon beaucoup plus adaptée qu'à l'heure actuelle* ». et que cela n'aurait pas d'impact sur les bâtiment protégés par la ville, **les immeubles .... ne sauraient être considérés comme s'intégrant dans une séquence paysagère « pittoresque ».**

- la « *sanctuarisation en raison notamment de leur intérêt architecture peut être justifiée .....*, *la servitude de volumétrie mise en oeuvre sur la propriété de l'exposante n'a vocation à s'appliquer qu'à sa seule propriété, laquelle n'a aucun intérêt architectural dans un tissu urbain dense et n'ayant aucune homogénéité* ». et constituerait « *une charge anormale et spéciale pour la propriétaire de la parcelle en cas de maintien d'une telle servitude dès lors qu'elle sera la seule à devoir maintenir le volume de ses immeubles alors que l'ensemble de ses voisins ont pu construire des immeubles de taille importante masquant notamment les immeubles de la Petite Ceinture* ».

20-6 : conteste :

« l'affirmation de la Ville tendant à estimer que la servitude projetée permettrait d'éviter une « *rupture brutale avec le paysage environnant* » n'est pas sérieuse lorsqu'on observe attentivement l'ensemble urbain dans lequel s'insère le terrain de l'exposante. en reprenant un attendu du TA dans sa jugement du 16 janvier 2020 « **Les bâtiments édifiés sur la parcelle de la requérante s'insèrent dans un environnement urbain, proche de la porte de Versailles, où sont présents au 401 de la rue de Vaugirard, des immeubles de niveau R+7 et en face de la parcelle un immeuble de niveau R+16** ».

En déduit « *la servitude de conservation de la volumétrie existante sur la parcelle ....apparaît clairement injustifiée et disproportionnée au regard de la réalité des lieux et des bâtiments existants* »..

20-7 : ne souhaite pas « *introduire, d'une part, un nouveau recours en annulation contre le PLU de Paris et, d'autre part, un recours en responsabilité en raison des charges exorbitantes que ferait supporter la ville de PARIS à ma cliente dans ses documents urbanismes successifs, remettant en cause légalité de traitement entre les parisiens* ».

20-8 : suggère :

« *Une limitation volumétrique des constructions moins contraignante (par exemple R+3) s'avérerait plus adaptée et de nature à faciliter la mise en valeur architecturale et les espaces libres à végétaliser ; non seulement pour le quartier mais également au regard des objectifs*

*de densification que la Ville de Paris poursuit, conformément aux objectifs assignés par le  
Législateur »*

#### **Commentaires et avis technique de la Ville**

Pas de réponse directe de la Ville à la longue observation particulièrement détaillée du cabinet  
ATMOS AVOCATS, pour le compte de la SARL VERLAINE.

Cependant, parmi les réponses faites par la Ville aux 5 questions posées par le Commissaire  
enquêteur et commentées par ce dernier, **des éléments de réponses peuvent être décelés.**

**Il convient de se reporter au paragraphe V.2.**

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur a bien noté les différents éléments de cette longue contribution  
(avec de nombreuses photos) et les propositions de la SARL VERLAINE.

20-1 : aspect descriptif, qui n'appelle pas de commentaires du Commissaire enquêteur

20-2 : le classement en zone UV en 2012, a conduit la SARL Verlainne à demander  
l'annulation de ce classement au Tribunal Administratif de Paris (après un refus de la Ville).

Le Commissaire enquêteur n'a pas de commentaire à faire sur la décision du Tribunal mais il  
constate que ce dernier a donné raison à la SARL VERLAINE (décision du 16 janvier 2020)  
en annulant la décision de refus d'annulation.

20-3/20-4 : la contribution décrit le projet de modification et considère que la mise en oeuvre  
de la servitude de volumétrie proposée, limitée à l'existant, empêche toute évolution des  
constructions existantes (charges foncières) et revient à créer une inégalité avec certaines  
parcelles voisines.

20-5/20-6/20-9 : la SARL Verlainne, si elle n'est pas d'accord avec l'instauration d'une  
servitude de volumétrie limitée à l'existant, qui ne s'appliquerait qu'à elle-même, suggère une  
légère surélévation des 2 bâtiments à R+3, avec toitures végétalisées, donc une volumétrie  
différente mais qui ne porterait pas atteinte aux bâtiments protégés qui sont situés de l'autre  
côté de la petite ceinture

Le Commissaire enquêteur considère :

**- que la remarque 20-4 n'est pas sans fondement. Les bâtiments existants, déjà  
particulièrement vétustes, seront, au mieux, entretenus à minima et, dans le cas  
contraire rapidement détériorés, voir squattés, avec une source d'insécurité dans le**

quartier, et la Ville devra reprendre le dossier d'une autre manière, sans refaire l'erreur de 2012

- qu'il faut avoir une certaine imagination pour voir dans cet ensemble bâti, qui n'a aucune qualité architecturale, selon le rapport même de présentation, une séquence paysagère pittoresque, qui constitue un témoignage de l'ancien caractère faubourien de cette partie terminale de la rue de Vaugirard.

- que tout changement portant sur la notion de volumétrie existante (différente de celle proposée dans ce projet mais qui ne pourra être que modeste) nécessite une enquête complémentaire, qui doit être déclenchée après la remise des conclusions du commissaire enquêteur et avant la prise de décision du Conseil de Paris. C'est d'ailleurs un élément de réponse faite par la ville à une de mes questions. Se reporter au paragraphe V2, question 3.

#### Observation n° 21

Mme Sylvie LECHEVALIER 401 rue de Vaugirard 75015 Paris

21-1 : Compte tenu des explications données par le commissaire-enquêteur, modifie son observation du 25/02 (observations n°8), Mme Lechevalier ne s'oppose plus au projet et devient favorable, tel qu'il est défini page 10 paragraphe de la note de présentation.

#### **Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Après avoir été défavorable et suite aux explications données, le Commissaire enquêteur prend acte que Mme Lechevalier devient favorable au projet tel qu'il est proposé.

**REGISTRE ÉLECTRONIQUE : 13  
OBSERVATIONS**

#### Observation n° 1E (dépôt le 08/02)

ORTAIS : 374 rue de Vaugirard 75015 Paris

1E-1 : « favorable à cette modification qui permet de respecter le caractère faubourien et paysager du lieu tout en permettant une évolution nécessaire du quartier »

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

**Observation n° 2E (dépôt le 15/02)**

**M. Bertrand SAUZAY** : 15 boulevard Lefebvre 75015 Paris

2E-1 : « il s'agit en fait d'une régularisation tardive de la rénovation qui a été faite il y a plusieurs mois de façon totalement illégale.

Mais c'est bien ainsi, cela préserve l'aspect « province » de ce coin ! »

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet

**Observation n° 3E (dépôt le 18/02)**

**KARPOV** : 374 rue de Vaugirard 75015 Paris

3E-1 : « je souhaite que le bâtiment de 2 étages en façade sur la rue de Vaugirard soit conservé en témoignage du caractère « faubourien » de la rue du 19e siècle »

3E-2 : « La façade du commerce O'Djerba a déjà bien défiguré ce immeuble !!!

Est-ce réversible ? Il faudrait aussi enlever le panneau publicitaire sur la rue Firmin Gillot »

III-3 : « Quand à l'espace vert, qui s'inscrit dans la coulée verte de la Petite Ceinture, c'est un poumon à conserver absolument ».

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet

En ce qui concerne la façade du commerce O'Djerba et le panneau publicitaire, ces 2 points ne relèvent pas de cette enquête publique. Il appartient aux services de la Ville de vérifier si les autorisations nécessaires ont été obtenues (idem avec l'observation n°19 de M. Goujon, Maire du 15ième).

**Observation n° 4E (dépôt le 25/02)**

**Mme Paulette BARABÉ** 19 rue Saint Ouen 14000 Caen

4E-1 : souhaite « *faire part de ces inquiétudes quand aux impacts de cette construction sur la solidité des immeubles voisins quand aux nuisances imposées aux riverains* »

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet..Il recommande de se reporter **à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.**

**Observation n° 5E (dépôt le 27/02)**

**AUGRAS** : 21 rue des morillons 75015 Paris

5E-1 : « *pense que le 15ème est largement suffisamment bétonné et que le projet n'est pas opportun* »

5E-2 : « *souhaite un espace vert ou conserver cet espace pour une future vie à la voie verte serait mieux* »

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet..Il recommande de se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.

**Observation n° 6E (dépôt le 27/02)**

**Océane PAULHAN** : 401 rue de Vaugirard 75015 Paris

6E-1 : apprend la construction d'un immeuble de 7 étages à 10 mètres de nos fenêtres rappelle que le site se trouve sur des carrières et que cela risque d'accentuer de façon inévitables nos fissures

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de cet avis défavorable au projet..Il recommande de se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.

**Observation n° 7E (dépôt le 28/02)**

**Mme Fatiha MEKOUI-ACHOUR** : 401 rue de Vaugirard 7501 Paris

7E-1 : par du principe qu'un immeuble va être construit et pose les questions qui en résultent : densification du quartier, disparition de l'aspect faubourg du vieux Paris, obturation de la vue , .....

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Cette observation, défavorable au projet, a été déposée sur le registre dématérialisé le 28/02.

Suite passage à la permanence le samedi 29/02 et suite aux explications données, le Commissaire enquêteur prend acte que Mme Fatiha MEKOUÏ-ACHOUR devient favorable au projet tel qu'il est proposé (observation n°15).

**Observation n° 8E (dépôt le 01/03)**

ANONYME

8E-1 : « *les mesures proposées permettent de protéger efficacement les qualités paysagères du site et de l'environnement* »

8E-2 : « *s'interroge sur la compatibilité entre le PLU et le SDRIF et signale une erreur sur le dossier qu'il conviendrait de corriger* » (page 27 du rapport de présentation paragraphe au dessus de la carte).

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

8E-1 : Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet de l'intervenant.

8E-2 : après vérification, il apparaît effectivement que la parcelle ne relève pas d'un secteur que la cartographie du SDRIF identifie comme « urbanisé à optimiser » mais comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare »

**Une correction sera proposée dans mes conclusions.**

**Observation n° 9E (dépôt le 02/03)**

**Eric et Dominique ABRAHAM** : 401 rue de Vaugirard 75015 Paris

9E-1 : « *favorable s à la modification du PLU s'il permet de garantir la protection des caractéristiques paysagères du site, telle qu'elles résultent des bâtiment existants et leur insertion dans l'environnement* »

9E-2 : défavorable à la construction d'un immeuble de 7 étages

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Néant.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Cette observation est favorable au projet, tout en considérant que l'on va construire un immeuble de 7 étage et qu'elle s'y oppose. L'avis peut être classé comme favorable ou défavorable.

De ce fait, le Commissaire enquêteur a comptabilisé l'observation dans les défavorables mais le contraire aurait été possible.

Il recommande de **se reporter à son analyse au paragraphe IV.3.2 de ce rapport.**

**Observation n° 10E**

ATMOS AVOCATS : 81 rue Monceau 75008 Paris (observations déposée au nom de la Société VERLAINE, propriétaire du 399 bis rue de Vaugirard)

Identique à l'observation déposée dans le registre papier (n°20)

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Se reporter aux indications de l'observation n°20.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Se reporter aux indications de l'observation n°20.

**Observation n° 11E**

ATMOS AVOCATS : 81 rue Monceau 75008 Paris (observation déposée au nom de la Société VERLAINE, propriétaire du 399 bis rue de Vaugirard)

Ce n'est pas réellement une observation mais l'envoi des 5 pièces jointes annoncées dans l'observations 10E (identique à l'observation n° 20 de registre papier).

**Commentaires et avis technique de la Ville**

Se reporter aux indications de l'observation n°20.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Se reporter aux indications de l'observation n°20.

**Observation n° 12E**

**ANONYME** : habitant du 15<sup>ème</sup>

12E-1 : se place dans une perspective d'un futur grand parc, « zone à destination de jardin » considère que « le classement (actuel et ancien) de cette parcelle dans une zone à destination de jardin pour la Ville, en effet, en particulier l'ouverture sur la rue de Vaugirard, est essentielle en matière d'urbanisme et de paysage urbain pour permettre une visibilité du futur parc depuis cette artère passante » et que « l'incorporation dans le projet est essentielle pour permettre un débouché harmonieux en angle (Vaugirard Gillot) »

De même l'accès direct tout au long de la rue Firmin Gillot permet d'envisager un traitement particulier des abords du parc avec un aménagement éventuellement piétonnier de la voie en continuité.

13E-2 : considère comme « légitime et même hautement souhaitable que la Ville par le maintien d'un même classement se protège de toute évolution pouvant lui en renchérir le coût d'acquisition. Il conviendrait sans doute que la Ville (actuelle ou prochaine municipalité) se porte acquéreur dès maintenant de cette (très faible surface) si le propriétaire en considère l'exploitation comme devenue difficile ou inintéressante »

13E-3 : propose soit de détruire « le bâtiment d'angle de 40 m<sup>2</sup> aurait ainsi vocation à être détruit, pour faire place à une entrée de parc », soit de le transformer « en pavillon d'accueil et permettre l'accès » du futur parc

13E-4 : considère que la proposition de « figer la volumétrie du bâti ...ne permet pas de reculer le bâti par rapport à la rue de Vaugirard et de libérer l'angle pour assurer un projet de parc satisfaisant ».

13E-5 : analyse ensuite l'observation n°20 de la SARL Verlaine.

13E-6 : toujours dans la perspective d'un grand parc, l'intervenant propose de ne pas effectuer les modifications afin de ne pas renoncer à « tout projet cohérent d'aménagement de parcs et jardin envisagé de longue date ». tout en considérant qu'« une évolution ne peut se concevoir que dans une refonte globale du PLU se prononçant sur le projet de jardin dans son ensemble ».

Pouvant être considérée comme un contre projet, j'ai estimé nécessaire de joindre l'intégralité de cette observation en annexe 3 de ce PV de synthèse.

### Commentaires et avis technique de la Ville

Pas de réponse directe de la Ville à la longue observation.

Cependant, parmi les réponses faites par la Ville aux 5 questions posées par le Commissaire enquêteur et commentées par ce dernier, des éléments de réponses peuvent être décelés.

**Il convient de se reporter au paragraphe V..2**

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur constate que l'intervenant se place dans la perspective d'un projet de Grand Parc, style « High Line new yorkaise, ou coulée verte René Dumont », qui inclurait la parcelle, cette dernière devant être achetée par la Ville selon l'intervenant pour réaliser un tel projet. Ce projet n'existe pas, bien qu'envisagé à certaines époques.

**Cette contre proposition modifie totalement l'économie générale du projet et est, de ce fait irrecevable, même si elle n'est pas inintéressante. Le Commissaire enquêteur n'a pas vocation à proposer une nouvelle conception du projet. C'est à la Ville de reprendre la réflexion sur ce sujet, si elle le juge utile.**

**L'observation, défavorable au projet de modification (son adoption compromettrait « tout projet d'aménagement de parcs et jardin »), est hors sujet par rapport à cette enquête publique.**

### Observation n° 13E

ANONYME

13E-1 : Considère que le propriétaire a acheté son terrain en 2012, en connaissance de cause (terrain en zone UV), le notaire en étant garant.

13E-2 : Se demande pourquoi « *la Ville n'a pas cherché à se porter acquéreur* »

13E-3 : « *dans le cas ou un nouveau projet serait présenté par le propriétaire, il serait judicieux de s'assurer de la compatibilité d'usage de ce nouveau bâti dans un futur parc à aménager toiture végétalisée notamment* » .

### Commentaires et avis technique de la Ville

Pas de réponse directe de la Ville à cette observation.

Parmi les réponses faites par la Ville aux 5 questions posées par le Commissaire enquêteur et commentées par ce dernier, des éléments de réponses peuvent être décelés.

**Il convient de se reporter au paragraphe V.2.**

### Appréciation du commissaire enquêteur

L'auteur de cet observation semble être le même que celui de l'observation 12E. Il est peu probable que le notaire n'est pas informé son client de la situation réglementaire de la parcelle. Pour les autres points abordés, **se reporter aux commentaires sous l'observations 12E.**

#### **IV.3.2 : Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations N° 7, 8, 10, 11, 13, 17, 18, 4E, 5E, 6E, 7E, 9E)**

Ces observations (N° 7, 8, 10, 11, 13, 17, 18, 4E, 5E, 6E, 7E, 9E) ont vu, dans le projet de modification du PLU, **la construction d'un immeuble** (pour certaines de 7 étages) sur la parcelle concernée et pour d'autres, **la destruction d'espaces verts.**

La construction d'un tel immeuble et la destruction d'espace vert ne sont absolument pas envisagées dans ce projet. Le schéma qui représente un tel immeuble (page 10 du rapport de présentation) et les explications qui l'entourent, montrent clairement que cela doit être exclu d'où la nécessité d'instituer **des « servitudes »**, en particulier une **« servitude de volumétrie existante à conserver »** et une **« servitude d'espace libre à végétaliser »**.

Il apparaît, pour le Commissaire enquêteur que la plupart de ces intervenants n'ont pas réellement pris connaissance du projet. Or, 9 intervenants sur 12 se sont déclarés résidents du 401 rue de Vaugirard. D'où peut bien venir une telle affirmation ?

Lors de la dernière permanence, le Commissaire enquêteur a « récupéré une note », émanant d'un habitant du 401, non signée et non datée, comportant un certain nombre d'erreurs. Cette note est jointe **en annexe 3 de ce rapport.**

Cette note définit la conduite à tenir et les positions à défendre devant le Commissaire enquêteur.

Dans les faits, même cette note n'a pas été lue dans sa totalité et certains intervenants se sont arrêtés, au premier paragraphe, sans prendre connaissance de la suite, qui indiquait quand

même « un filet de hauteur ne permettant pas de construire au-delà de la hauteur des bâtiments existants à ce jour, le tout avec un renforcement de la zone végétalisée .

Toutes les observations faites sur la structure de l'immeuble du 401 et ses fondations sont donc sans fondement.

Il en est de même en ce qui concerne les espaces verts, le projet n'institue aucune diminution (ni augmentation) de ces derniers; il protège l'existant du fait de l'instauration d'une « servitude d'espace libre à végétaliser ».

Suite à un passage aux permanences et aux explications que j'ai fournies, certains intervenants (2) ont modifié leur premières observations et sont devenus favorables au projet (8 => 21 et 7E => 15).

**Toutes ces intervenants, défavorables au projet sur un motif qui n'existe pas, veulent en fait maintenir le statu quo , ce qui revient a considérer qu'ils sont, d'une certaine manière, favorable au projet, puisque ce dernier « protège l'existant ».**

#### **IV.3.3: Observation hors registre dont le public n'a pas eu connaissance.**

Cette observation émane de l'auteur des observations n°10 et n°17 (Mme Gaudot), qui a saisi la Direction de l'Urbanisme par courriel le 26 février 2020, sous la forme d'une demande d'explications, comme l'indique et le permet la note de présentation (document 1 page 5). ce courrier a fait l'objet d'une réponse de la Direction de l'Urbanisme

Cette observation ayant été faite pendant l'enquête et m'ayant été communiquée, j'ai jugé nécessaire et utile de l'insérer dans ce rapport.

L'intégralité de l'observation et de la réponse de la Ville sont reproduites ci-dessous.

#### **Courriel de Mme GAUDOT**

*« Madame, Monsieur, Bonjour,*

*Je suis résidente et propriétaire d'un logement dans le bâtiment situé au 401 rue de Vaugirard 75015 Paris, soit l'immeuble juste en face à quelques mètres (moins de 5 mètres je pense) de la parcelle concernée par l'avis d'enquête publique "modification du PLU de Paris relative à la parcelle sise 399 bis rue de Vaugirard 75015 Paris".*

*Je suis directement concernée par ce projet, d'autant plus que toutes mes fenêtres donnent sur la rue Firmin Gillot et que je bénéficie actuellement de la vue sur un espace vert, sans vis à vis, avec un éclairage et un ensoleillement optimaux.*

*Je suis donc allée ce matin consulter le dossier relatif à cette enquête publique à la mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement , et je dois dire que l'exposé des motifs et le but poursuivi par cette modification sont aussi claires qu'un trou noir. !!!!*

*C'est pourquoi je m'adresse à vous , comme indiqué dans l'affiche d'avis d'enquête publique, pour connaître clairement le but poursuivi et ce qui va se passer sur cette parcelle dans l'hypothèse où une décision dans ce sens serait prise ultérieurement par le conseil de Paris. Je voudrais connaître également le cas échéant, mes possibilités de recours contre tout projet de construction éventuelle sur cette parcelle.*

*Je vous remercie d'avance pour les informations précises que vous me donnerez en retour.*

*Je reste à votre entière disposition pour en discuter par téléphone (... ..) ou pour un rendez vous avec vous si nécessaire.*

*bien cordialement*

*C.Gaudot*

*PS: la réponse à ce mail est urgente dans la mesure où la clôture de l'enquête est le 10 mars prochain ».*

Réponse de la Direction de l'Urbanisme le 28 février (M. François BODET)

*« Madame l'Inspectrice générale,*

*Je suis navré que le dossier mis à disposition du public en mairie du 15<sup>e</sup> arrondissement vous ait paru insuffisamment clair, s'agissant de l'objet de la procédure de modification du PLU soumise à enquête publique.*

*Cette procédure concerne exclusivement la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard. Elle a pour objet de modifier le zonage dont relève cette emprise actuellement classée en zone urbaine verte, au bénéfice d'un classement en zone urbaine générale, et simultanément d'établir des servitudes imposant la conservation de la volumétrie bâtie existante et la végétalisation des espaces libres.*

*L'évolution des règles d'urbanisme applicables à cette parcelle est motivée par la mise en concordance du zonage applicable avec l'occupation actuelle – qui ne correspond pas à l'objet de la zone UV – et vise à garantir la protection des caractéristiques paysagères du site, telles qu'elles résultent de la volumétrie des bâtiments existants et de leur insertion dans l'environnement.*

*À l'issue de la procédure, si le Conseil de Paris approuve les modifications proposées, seul un projet respectant la volumétrie actuelle des bâtiments et prévoyant la végétalisation des espaces libres pourra bénéficier d'un permis de construire.*

*La procédure n'a donc, en aucune manière, pour objectif de rendre possible ou d'initier le projet de construction d'un immeuble sur cette parcelle.*

*Le rapport de présentation de la procédure (pièce n° 3 du dossier d'enquête) comporte tous les éléments permettant d'appréhender la teneur et le contexte de cette procédure.*

*Le dossier peut être consulté et téléchargé dans son intégralité à l'adresse ci-après.  
[https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes\\_WEB/FR/DOSSIER-MDP1.awp?  
P1=EP19701](https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes_WEB/FR/DOSSIER-MDP1.awp?P1=EP19701)*

*J'espère vous avoir apporté les éléments de clarification que vous attendiez.*

*Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.*

*Bien cordialement, »*



**François Bodet**

Chef du Bureau de la stratégie et de l'urbanisme réglementaire  
Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris  
Service de l'innovation, de la stratégie et de l'urbanisme réglementaire  
01 42 76 39 09 • 121 avenue de France • 75013 Paris

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le courriel de M. Bodet rappelle parfaitement de manière synthétique, l'objet et les objectifs du projet du dossier.

Le commissaire enquêteur n'a rien à y rajouter.

**IV.3.4: Classification et synthèse globale des observations - Ce paragraphe est issue du PV de synthèse, paragraphe 2**

**2.1 : les observations favorables au projet**

- 14 observations (n° 2, 3, 4, 5, 6, 12, 16, 19, 21, 1E, 2E, 3E, 8E, 9E) sont favorables au projet tel qu'il est défini dans le projet de modification., tout en demandant, pour certaines, des précisions
- 5 observations sont favorables (N° 9, 12, 14, 15, 16) mais insistent sur la nécessité de respecter la volumétrie existante et s'inquiètent de la possibilité des adaptations possibles de cette volumétrie (article UG.11.5.2 du règlement) qui pourraient aboutir à un contournement de la prescription.
- 2 observations considèrent que le bâtiment actuel devrait être classé (n°4) ou inscrit dans la liste des bâtiments labellisés « protection Ville de Paris » (n° 19) car il témoigne d'une architecture particulière

## ***2.2 : les observations qui ont vu dans le projet la construction d'un immeuble***

- **12 observations (N° 7, 8, 10, 11, 13, 17, 18, 4E, 5E, 6E, 7E, 9E)** ont vu, dans le projet de modification du PLU, **la construction d'un immeuble** (pour certaines de 7 étages) sur la parcelle objet de la modification **et pour d'autres, la destruction d'espaces verts**. Les intervenants s'y oppose catégoriquement.

Parmi ces 12 observations, 2 sont devenues favorables au projet après passage en permanence (8 =>21 et 7E => 15).

- **1 observation (n° 11)** considère qu'il faudrait **envisager un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du 15<sup>ième</sup> arrondissement**

## ***2.3 : Observations diverses***

- **2 observations (n° 12, 17)** contestent la **décision d'exemption** de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

- **1 observations (8E)** s'**interroge sur la compatibilité PLU/SCOT** et suppose qu'il y a **une erreur dans le dossier** (légende de la page 27 du Rapport de présentation).

## ***2.4 : Observations spécifiques***

### ***2.4.1 : observation de la Société Verlaine, propriétaire de la parcelle***

**L'observation n°20** (idem **observations n°10E/11E**, particulièrement longue et détaillée (13 pages + des annexes) émane de la **Société Verlaine, propriétaire de la parcelle**. Après avoir fait la genèse de ce projet, l'observation reprend les attendus du tribunal administratif de Paris, elle tente de démontrer que le projet ne s'insère pas dans l'ensemble de la réglementation en vigueur et n'est pas conforme à l'autorité de la chose jugée.

La Société Verlaine considère que la limitation volumétrique stricte sur la totalité de la parcelle (limitation qui apparaît remettre en cause le jugement du TA de Paris,) se révèle injustifiable, inadaptée et disproportionnée au regard du contexte et surtout, de nature à empêcher tout renouvellement urbain architectural et toute mise en valeur.

La Société Verlaine suggère « une limitation volumétrique des constructions moins contraignante (par exemple R+3) qui s'avérerait plus adaptée et de nature à faciliter la mise en valeur architecturale et à la végétalisation des espaces libres, non seulement pour le quartier mais également au regard des objectifs de densification que la Ville de Paris poursuit, et qu'impose le Législateur.

#### 2.4.2 observation d'un Anonyme

L'**observation 12E** se situe dans la perspective d'un grand parc en considérant qu'il est nécessaire de ne pas modifier la situation actuelle (la parcelle concernée doit rester en zone verte et la Ville doit prendre les dispositions nécessaires)

Elle peut être considérée comme un **embryon de contre-projet**. L'**observation 13E** (anonyme) apparaît comme un complément à la 12E.

### V- LE PROCÉS VERBAL DE SYNTHÈSE - LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

#### V.1 : LE PROCÉS VERBAL DE SYNTHÈSE

Le PV de synthèse, transmis à la Ville et présenté lors de la réunion du 13 mars, constitue la **pièce n°4 du dossier**.

Ce PV de synthèse était composé de 4 paragraphes :

- 1- Nombre des observations et de visites (lors des permanences)
- 2- Classification et synthèse globale des observations
- 3- Analyse synthétique et résumé des observations
- 4- Les interrogations du Commissaire enquêteur en rapport avec l'objet de l'enquête

Dans ce rapport, pour des questions pratiques et de clarté, le PV de synthèse a été décomposé de la manière suivante :

- le paragraphe 1 du PV est devenu le paragraphe IV.1 du rapport
- le paragraphe 2 du PV est devenu le paragraphe IV.3.4 du rapport
- le paragraphe 3 du PV a été décomposé par observation dans le paragraphe IV.3.1, chacune des observations étant suivie directement par les « Commentaires et avis technique de la Ville », et ensuite par l' « Appréciation du Commissaire enquêteur ».
- le paragraphe 4 du PV est devenu le paragraphe V.2 ci-après, avec l'insertion après chaque interrogation, de la réponse de la Ville et de mon interprétation.

#### V.2 : QUESTIONS POSÉES - RÉPONSES DE LA VILLE - ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

##### 1- Question posée (3.1) : la modification approuvée en 2012 sur la base d'une simple

**recommandation ne peut-elle pas être considérée, avec le recul, comme une erreur, qu'il convient de ne pas renouveler ?**

Réponse de la Ville

*La modification approuvée en 2012 résulte, comme le rappelle le projet de rapport de présentation de la présente modification de PLU, d'un processus de prise en compte, mal adaptée à la réalité d'une situation de fait, d'une demande exprimée sous forme d'une recommandation formulée alors à l'issue de l'enquête publique, à laquelle l'exécutif municipal avait choisi de donner une suite favorable.*

*Le projet de PLU soumis alors à l'approbation du Conseil de Paris a ainsi entériné la suppression de l'emplacement réservé, dont l'objet ne correspondait plus à la vocation sportive du site, ainsi que le classement en zone UV de la totalité de l'emprise antérieurement grevée de la réserve, en incluant la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard. Le Conseil de Paris a approuvé le PLU ainsi modifié.*

*La situation réglementaire issue de cette procédure n'est finalement pas la plus adaptée compte tenu des caractéristiques de l'occupation de la parcelle – qui comporte des logements mais aucun aménagement sportif, – et ne répond pas à une volonté prospective de la Ville, puisque le projet d'aménagement d'un espace vert que manifestait l'emplacement réservé supprimé en 2012 a été abandonné. Pour autant, par l'inclusion de la parcelle dans la zone UV, elle manifestait une volonté de protection des qualités paysagères et environnementales du site, lequel offre un espace de respiration au sein d'un quartier dense, au bénéfice notamment de la rue de Vaugirard et des usagers de la promenade plantée aménagée sur l'ancienne Petite Ceinture ferroviaire, qui surplombe la parcelle.*

*Aujourd'hui, on peut donc considérer que la modification de 2012 constitue une erreur partielle en ce sens qu'elle a opté pour un outil de protection des qualités paysagères et environnementales du site inadapté à l'occupation de la parcelle. La présente procédure vise à corriger cette situation tout en préservant la qualité indéniable du site et la morphologie de la construction qui lui est indissociable et qui constitue une séquence urbaine et paysagère pittoresque.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur pense que la Ville apporte une réponse et un éclairage satisfaisant sur l'origine et le pourquoi du classement de la parcelle en zone UV, en reconnaissant, avec recul que cela a abouti à une situation réglementaire inadaptée.

Sauf à s'engager dans un contentieux, long et incertain, le Commissaire enquêteur considère que la Ville ne pouvait que prendre en compte, la décision n°1816030/4-2 du 16 janvier 2020 du Tribunal Administratif de PARIS en organisant cette enquête publique, sur la base de ce projet, même si elle a anticipé sa préparation et son organisation compte tenu des arguments présentés par le requérant.

**2- Question posée (3.2) :** après la validation du classement en zone UV (en 2012), pourquoi la Ville de Paris ne s'est-elle pas portée acquéreur de la parcelle n°94 quand celle-ci a été mise en vente par RFF afin de constituer une « véritable zone verte », en accord avec RFF qui semble être propriétaire de l'ensemble des autres parcelles, y compris la petite ceinture ?

*SNCF Réseau (ex-RFF) maintient depuis de nombreuses années, la volonté de préserver le potentiel ferroviaire de la petite ceinture. Cette volonté revêt un caractère permanent à laquelle la Ville souscrit tout en souhaitant que les emprises de la petite ceinture conserve les caractéristiques environnementales et la fonction écologique qui sont devenues les siennes.*

*C'est dans cet objectif, que la modification générale du PLU de Paris de juillet 2016 a choisi de maintenir en zone urbaine de grand service urbain (UGSU) les emprises de la petite ceinture proches du 399 bis rue de Vaugirard comme ont été maintenues dans ce zonage la plupart des emprises de la petite ceinture.*

*L'article UGSU.2.2 – conditions relatives aux destinations (page 112 du règlement du PLU de Paris modifié en 2016 dans la pagination de sa version accessible sur le site internet de la Ville) a adopté à son alinéa c) la rédaction suivante :*

*C. Le commerce est admis sur les berges de la Seine ou des canaux, sous réserve d'être lié à la voie d'eau ainsi que sur la partie des emprises de la petite ceinture identifiées aux documents graphiques du règlement, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site et de sauvegarder le potentiel de l'infrastructure pour l'accueil d'un système de transport ferroviaire de marchandises ou de personnes ;*

*Ces dispositions n'ont jamais été compatibles avec le règlement de la zone urbaine verte, mais le sont, en revanche, avec les intentions de SNCF Réseau qui demeurent inchangées depuis de nombreuses années.*

*La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sur laquelle porte la question a fait l'objet d'un examen en "commission DIA". À cette occasion, l'intérêt de la parcelle pour accueillir du logement social - ce qui constitue un critère déterminant pour la commission - a été jugé insuffisant. Compte tenu du prix au m<sup>2</sup> élevé de ce terrain, la "commission DIA" de la Ville de Paris a pris une décision de non préemption.*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville mais s'étonne toujours de la contradiction existante entre vouloir maintenir le potentiel ferroviaire de la petite ceinture, (mythe de la réversibilité des aménagements) d'une infrastructure qui n'est plus utilisée depuis 1934 dans cette partie de la ligne, et la mise en avant des caractéristiques

environnementales et de la fonction écologique de cette dernière, qui sont devenues prioritaires.

D'autre part, en liaison avec la question précédente, le Commissaire enquêteur pense qu'on est loin de l'ambition exprimée par la Ville de Paris durant l'été 2013 de s'inspirer de la High Line new-yorkaise pour aménager la Petite Ceinture, ce qui aurait nécessité le maintien de l'emplacement réservé supprimé en 2012 et l'acquisition de la parcelle lors de sa mise en vente (cette dernière aurait pu constituer un point d'accès à cette « High Line ») et la mise en place d'un projet de valorisation économique cohérent permettant de la réaliser.

**3- Question posée (3.3) : Le projet soumis à l'enquête publique propose d'instituer une servitude de volumétrie existante. Toute modification (avant approbation) de cette servitude proposée (enveloppe des bâtiments actuellement existants) nécessite-telle une nouvelle enquête publique ?**

*L'article UG.11.5.2 définit les règles associées à la Volumétrie existante à conserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il y est précisé que cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteintes aux conditions d'éclairage des bâtiments existant sur le terrain et les terrains voisins.*

*Au cas d'espèce, il s'agit de conserver le caractère faubourien du bâtiment et de conserver, en quelque sorte, l'esprit des lieux, l'ambiance pittoresque qui s'en dégage.*

*Si une règle différente devait être adoptée à l'issue de la procédure de modification en cours, il semble que la nouvelle disposition ne devrait pas s'écarter des objectifs aujourd'hui poursuivis. S'il devait en être autrement et que l'économie générale de la modification proposée devait être substantiellement modifiée une enquête complémentaire pourrait s'avérer, le cas échéant, nécessaire, (L.153.43 du code de l'urbanisme et L.123.14 du code de l'environnement).*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville. **Il note qu'une enquête complémentaire est probablement nécessaire si les règles de volumétrie du projet devaient être modifiées.**

**Il considère que la notion d'adaptation peut être précisée dans le rapport. Une recommandation sera proposée dans ce sens.**

**4- Question posée (3.4) : Peut-on imposer, dans le cadre de la réglementation actuelle, des toits végétalisés en cas de reconstruction des bâtiments existants sur la parcelle ?**

*Les dispositions du plan local d'urbanisme (article UG 13.1.1) imposent à toute toiture plate (pente inférieure à 5%) dégageant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> d'être végétalisée. Il s'agit d'une obligation qui s'impose à tout projet nouveau nécessitant un permis de construire et conçu avec ce type de couverture.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur en déduit qu'il n'est pas possible d'imposer des toits végétalisés au propriétaire concerné compte tenu des faibles surfaces des bâtiments concernés.

Compte tenu des enjeux environnementaux et écologiques, le Commissaire enquêteur considère que l'article UG 13.1.1 devrait évoluer, en prenant en compte des dispositifs particuliers, à définir, pour être étendue à des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> au cours d'une prochaine révision (ou modification) du PLU.

**5- Question posée (3.5) : le site parisfutur.com indique les projets en cours et les projets à l'étude au niveau de Paris. Parmi ces derniers, il y a le projet Tour Triangle, projet qui remonte à 2010/2011, non réalisé à ce jour. Comment expliquer que la photo de cette tour et de son environnement, insérée sur ce site, montre, au niveau de la parcelle du 399 bis jusqu'à la petite ceinture, 3 petites tours et la disparition d'une partie des terrains de tennis le long de la rue Firmin Gillot au profit de bâtiments de 5 à 6 étages ?**

*Le site parisfutur.com est un site privé dont les auteurs sont inconnus de l'administration parisienne. Le projet qu'ils présentent sur la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard est tout aussi inconnu de l'administration parisienne.*

*Le site rassemble 83 projets, présentant divers états d'avancement (de « à l'étude » à « abandonné ») et portant sur des sites de Paris, Neuilly et La Défense. Seul un copyright 2016-2020 apparaît au bas de la page d'accueil, qui ne renseigne pas sur la personne responsable du site.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la Ville.

La page concernée du site paris [futur.com](http://futur.com) est jointe **en annexe 6** de ce rapport.

Ce site n'est pas sans intérêt, par la présentation des études et des projets, validés (ou non) ou abandonnés, concernant Paris, Neuilly, La Défense.

Il s'étonne que la Ville ne soit pas en mesure d'identifier les responsables de ce site, ce qui permettrait, au minimum, d'attirer leur attention sur le fait qu'ils propagent des études (c'est leur droit), pour certaines validées par la Ville (exemple Tour Triangle, prise en compte dans le PLU), pour d'autres non (et non envisagées ou en contradiction avec les projets de la Ville) en les mélangeant.

Une distinction faciliterait beaucoup la compréhension des projets par le Public

## VI- APPRECIATION GLOBALE DE L'ENQUÊTE

Cette enquête a montré l'importance du rôle du Commissaire enquêteur dans l'explication du dossier, une partie des intervenants ayant été induits en erreur.

L'enquête s'est déroulée selon les prescriptions de l'arrêté d'ouverture, sans difficulté particulière.

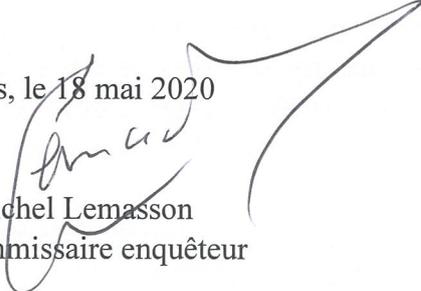
Sans être importante, la participation a été correcte pour ce type d'enquête (20 à 30 personnes se sont présentées à la Mairie lors des permanences et au total 34 observations ont été déposées (registre papier + registre dématérialisée)

Le Commissaire enquêteur considère que cette enquête a été menée selon les règles de l'art.

Les conclusions motivées et l'avis personnel du commissaire enquêteur sont présentés ci-après.

\*  
\* \*

Paris, le 18 mai 2020

  
Michel Lemasson  
Le commissaire enquêteur

## LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

**Nota :** les annexes au rapport font partie intégrante du rapport.

### **Annexe 1 : Ordonnance du Tribunal Administratif de Paris**

Décision n° E19000016 /75, de M. Le Président du Tribunal Administratif de PARIS, en date du 20 novembre 2019, désignant M. Michel LEMASSON, en qualité de commissaire enquêteur.

### **Annexe 2 : Information sur le site [paris.fr](http://paris.fr) relative à l'enquête**

### **Annexe 3 : consignes particulières sur la position à tenir (anonyme)**

### **Annexe 4 : Procès verbal de synthèse (1ière page uniquement)**

### **Annexe 5 ; précisions de la Ville sur le contenu du mémoire en réponse**

### **Annexe 6 : extrait du site [parisfutur.com](http://parisfutur.com)**

\*\*\*\*\*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

DECISION DU

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS**

20 novembre 2019

N° E19000016 /75

**LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**Décision désignation commission**

Annexe 1

Par une lettre enregistrée au greffe le 4 novembre 2019, Mme la Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du PLU de Paris relative à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard 75015.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : M. Lemasson est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la ville de Paris et à M. Michel Lemasson.

Fait à Paris, le 20 novembre 2019

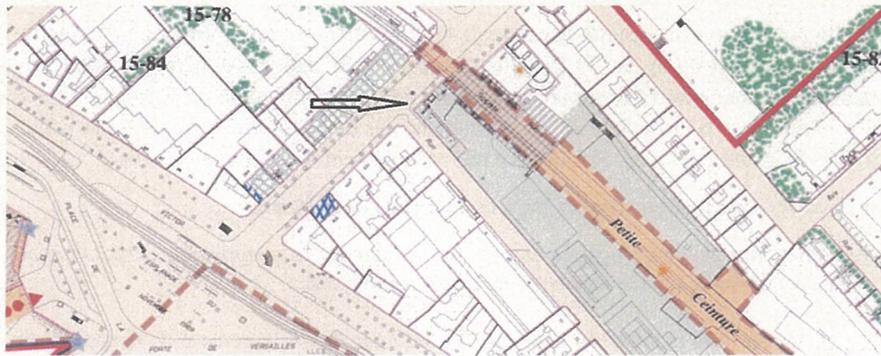
Le Président,



Jean-Christophe DUCHON-DORIS

Annexe 2

## 399 bis rue de Vaugirard (15e)



Plan Ville de Paris : 399 bis rue de Vaugirard

La parcelle "399 bis rue de Vaugirard (15e)" de 210 m<sup>2</sup> cadastrée section BF 94 est située à proximité du débouché de la rue de Vaugirard sur le boulevard Lefebvre.

### Enquête publique du 5 février au 6 mars 2020

Par arrêté en date du 10 janvier 2020, la Maire de Paris a ouvert **une enquête publique du mercredi 5 février 2020 à 8h30 au vendredi 6 mars 2020 à 17h, à la Mairie du 15ème arrondissement, 31, rue Péclet, 75015 Paris.**

Cette enquête a pour objet la modification du PLU relative à la modification des dispositions sur la volumétrie et le zonage applicable à la parcelle du « 399 bis rue de Vaugirard (15e) ».

[Télécharger l'arrêté](#) (format PDF : 973 Ko)

[Télécharger l'avis d'enquête](#) (format PDF : 182 Ko)

### Le dossier d'enquête :

Il a été déposé à la Mairie du 15ème arrondissement du 5 février au 6 mars 2020 et mis à la disposition du public qui a pu en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête. Ces observations ont pu aussi être adressées à Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie du 15ème arrondissement.

Pendant la durée de l'enquête, il a été également consultable sur le site internet dédié où des observations et propositions peuvent être déposées par voie électronique sur le registre dématérialisé.

Annexe : 3

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Modification du PLU de Paris relative à la parcelle**

**AU 399 bis rue de Vaugirard 75015 Paris**

La parcelle de 210 mètres carrés concernée par la modification du PLU a été vendue par RFF (réseau ferré de France) à un promoteur ayant l'intention de faire construire un immeuble de 7 étages sur cette parcelle. Pour ce faire, comme cette parcelle est classée en zone urbaine verte, il a fait une requête auprès du tribunal afin de modifier le classement de cette parcelle en zone urbaine générale, auquel cas il pourra faire tout ce qu'il veut en terme de construction.

Dans l'hypothèse où le tribunal accepterait le classement en zone urbaine générale de cette parcelle, la modification du PLU telle que présentée dans l'enquête publique en cours permettrait de contrecarrer le projet de construction d'un immeuble de 7 étages. Elle vise en effet à imposer un filet de hauteur ne permettant pas de construire au-delà de la hauteur des bâtiments existants à ce jour, le tout avec un renforcement de la zone végétalisée.

**Il conviendrait de plaider auprès du Commissaire enquêteur ::**

1. Regretter la procédure engagée auprès du tribunal par le propriétaire actuel et promoteur pour déclasser cet espace vert en zone urbaine généralisée.
2. En cas de réponse positive du tribunal à la demande de déclassement de la parcelle en zone urbaine généralisée, nous devons avoir une garantie absolue par cette modification du PLU, que toute construction future sera limitée en hauteur à l'existant et que les caractéristiques paysagères de la parcelle seront conservées, voire renforcées. Il est en effet impératif que ce filet de hauteur soit assorti d'un renforcement de la zone végétalisée et par des mesures complémentaires d'amélioration de l'environnement.
3. Faire valoir le caractère historique des bâtiments actuels, la très grande densité de notre quartier en constructions et en population, que cet espace vert est un clos de fraîcheur indispensable pour les habitants du quartier, qu'il représente en plus l'entrée nécessaire du club de tennis qui sera également lourdement impacté par une construction d'envergure, et que tous travaux de fondations sur cette parcelle située très proche des immeubles de la rue Firmin Gillot mettraient en péril la solidité de ces immeubles construits au-dessus du métro et sur des carrières.

Nous devons être nombreux à nous mobiliser pour faire valoir notre point de vue et faire en sorte que la construction d'un immeuble de 7 étages ne puisse se faire. Il en va de notre qualité de vie et de la survie de notre espace vert.

**TOUS LES MOYENS SONT POSSIBLES : PAR INTERNET, ou SUR LE CAHIER DE DOLÉANCES A LA MAIRIE DU 15EME ARRONDISSEMENT, ou DIRECTEMENT AUPRÈS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE SAMEDI 29 FÉVRIER DE 9H À 12H À LA MAIRIE, OU ENCORE LE VENDREDI 06 MARS DE 14H À 17H (date de clôture de l'enquête publique).**

MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU DE PARIS applicables à la parcelle  
du 399 bis rue de Vaugirard (15e arrondissement) E119000016 / 75

Annexe : 4

## PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

de communication des observations recueillies dans les registres et les courriers  
adressés au commissaire enquêteur

**RÉFÉRENCES :** - code de l'environnement - article R.123-18  
- arrêté du 10 janvier 2020

**PIÈCES JOINTES :** 1 + 3

Monsieur le Directeur de l'Urbanisme représentant Mme la Maire de Paris

L'enquête publique préalable à la modification du PLU applicable à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard à Paris 15<sup>ème</sup> s'est terminée le vendredi 6 mars 2020 avec une participation du public lors des permanences, majoritairement résident à proximité du lieu de la parcelle concernée, sans incident.

Au cours de cette enquête, 34 observations (21 sur le registre papier, 13 sur le registre électronique) et 3 courriers ont été recueillis (remis en mains propres) ou reçus par le commissaire enquêteur (ils ont été insérés dans le registre papier. .

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacune des observations synthétisées que vous trouverez après la synthèse globale que vous trouverez ci-après.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté à la Direction de l'urbanisme  
121 avenue de France - CS51388 - 75639 Paris cedex 13  
(en 2 exemplaires de 17 pages + 3 PJ pages)

Pour Mme le Maire de Paris

*N. Eric LEAN-BAPTISTE*

Pris connaissance le 13 mars 2020

Signature

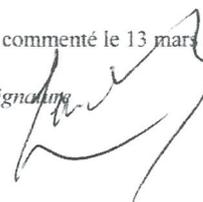


Le Commissaire enquêteur

M. Michel LEMASSON

Remis et commenté le 13 mars 2020

Signature



1/17

De: **Jean-Baptiste, Eric** [eric.jean-baptiste@paris.fr](mailto:eric.jean-baptiste@paris.fr)  
Objet: RE: Enquête publique 399bis rue de Vaugirard.  
Date: 11 mai 2020 à 16:51  
À: Michel Lemasson [michel1.lemasson@orange.fr](mailto:michel1.lemasson@orange.fr)  
Cc: Chassin, Gladys [gladys.chassin@paris.fr](mailto:gladys.chassin@paris.fr), Le Maire, Carole [carole.lemaire@paris.fr](mailto:carole.lemaire@paris.fr)

Annexe 5

Merci, Monsieur le Commissaire enquêteur, pour cette réception.  
Je vous confirme que la réponse faite par l'administration aux observations que vous avez formulées sont aussi à considérer comme apportant un éclairage global complémentaire sur l'ensemble de ce dossier.  
Dans ces conditions, je vous confirme qu'il n'est pas prévu d'apporter de réponse complémentaire aux questions soulevées par ailleurs.  
Vous en souhaitant, bonne réception,  
Bien à vous.  
Eric JEAN-BAPTISTE.

**De :** Michel Lemasson <[michel1.lemasson@orange.fr](mailto:michel1.lemasson@orange.fr)>  
**Envoyé :** lundi 11 mai 2020 10:44  
**À :** Jean-Baptiste, Eric  
**Cc :** Chassin, Gladys; Le Maire, Carole  
**Objet :** Re: Enquête publique 399bis rue de Vaugirard.

Bonjour

Je vous remercie de cet envoi que je vais étudié avec la plus grande attention et intégrer dans mon rapport.

Dans ma lettre de remise du PV de synthèse du 13 mars 2020, j avais souhaité connaître les observations de la ville sur certaines observations, ce qui concernait bien évidemment les plus importantes, à savoir 12 (Michel Henry), 19 (P. Goujon, maire du 15ième), 20 (SARL Verlaine) et 12 E (anonyme, contre projet). Ce point n'a pas été remis en cause lors de notre réunion du 13 mars.

Votre réponse ne concernant que mes propres interrogations (paragraphe 3 du PV), dois-je en déduire qu'il n'y aura pas de positions de la ville sur ces observations?

Merci

Cordialement

Michel Lemasson  
0679968238

Le 11 mai 2020 à 09:41, Jean-Baptiste, Eric <[eric.jean-baptiste@paris.fr](mailto:eric.jean-baptiste@paris.fr)> a écrit :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Lors de la réunion de remise de votre procès-verbal de synthèse le 13 mars dernier, je vous ai indiqué les difficultés potentielles auxquelles la Ville risquait d'être confrontée pour finaliser un mémoire en réponse dans les délais fixés par le code de l'urbanisme, compte tenu de la situation sanitaire.

En dépit des difficultés qui n'ont pas manqué, je suis en mesure de vous transmettre les éléments de réponse que l'administration de la Ville de Paris est en capacité de rassembler aujourd'hui pour répondre aux interrogations que vous avez formulées dans le procès-verbal indiqué supra.

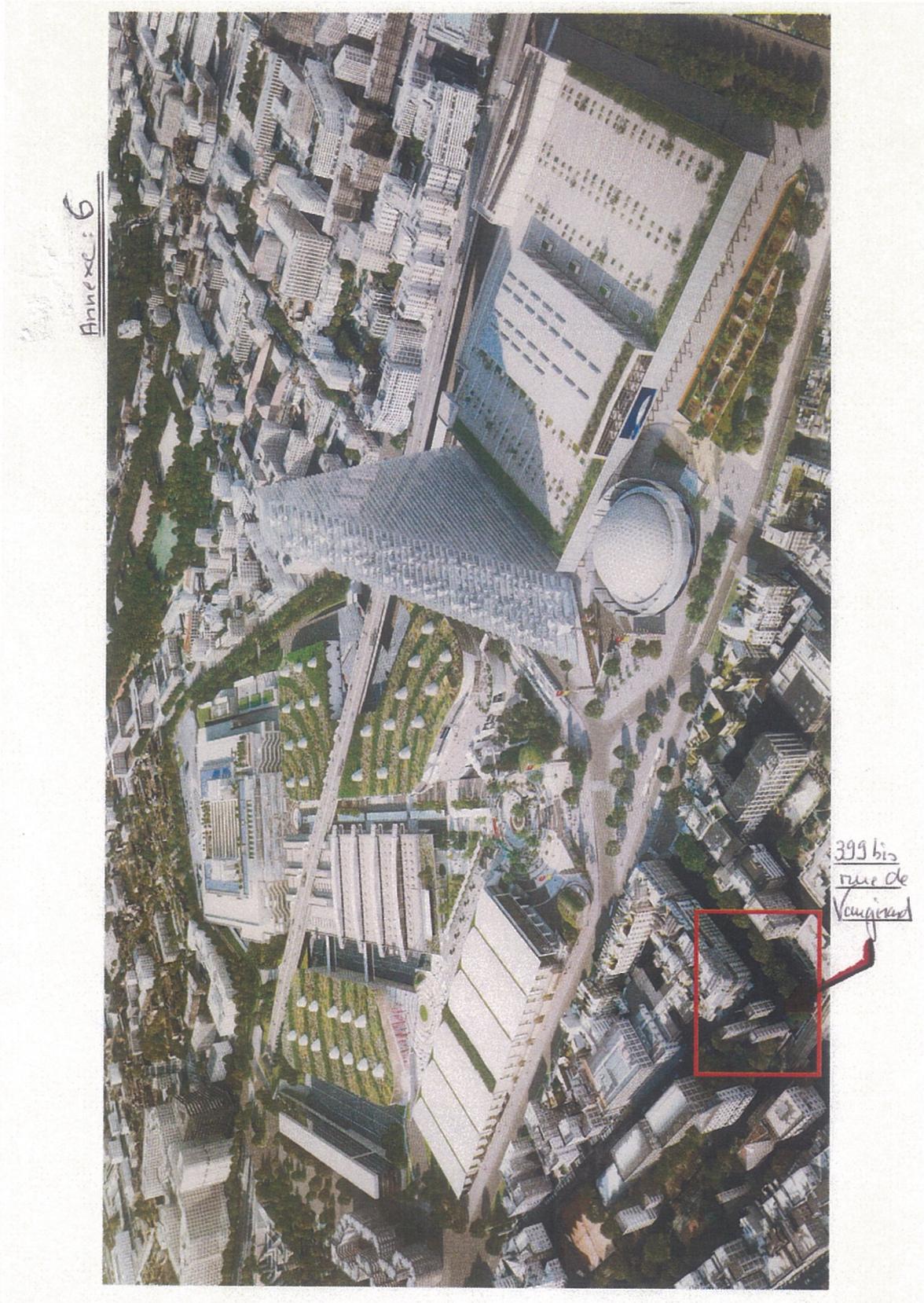
Annexe 5 (suite)

Espérant que ces éléments vous permettront de mener votre mission à terme dans de bonnes conditions, je vous de  
croire en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Bien cordialement.

Le Chef du Service de l'Innovation, de la Stratégie et de l'Urbanisme Réglementaire.  
Eric JEAN-BAPTISTE

<Réponse au CE 399 bis Vaugirard..docx>



Annexe : 6

399 bis  
rue de  
Vaugirard

**2<sup>IÈME</sup> PARTIE :**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE  
MODIFICATION DU PLU**





## L'ENQUÊTE ET DE SON DÉROULEMENT

### I.1 : OBJET DE L'ENQUÊTE – LE PROJET

Le projet présenté à l'enquête concerne la modification du Plan Local d'urbanisme de Paris, dans sa partie réglementaire, applicable à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard, dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement.

Cette modification porte sur le changement du classement de cette parcelle de 220 m<sup>2</sup> et simultanément par l'instauration de servitudes, en remplacement des règles qui avaient été instaurées après l'approbation de la modification du PLU de 2012.

Cette parcelle a une superficie d'environ 220 m<sup>2</sup> et a la forme d'un rectangle présentant une façade de 6,5 mètres environ sur la rue de Vaugirard et une profondeur de 33 mètres environ en retour sur la rue Firmin Gillot.

Elle est bordée au nord-est et au sud-est par des terrains relevant du domaine public ferroviaire (petite ceinture) sur lesquels sont aménagés des terrains de tennis;

La plate forme désaffectée (Petite Ceinture), qui surplombe la parcelle d'environ 8,5 mètres est aménagée en promenade publique.

Cette parcelle comprend successivement depuis la rue de Vaugirard :

-une maison à R+2 couverte en tuiles (à l'alignement de la rue de Vaugirard), occupée au rez-de-chaussée d'un local commercial et en étage par des locaux d'habitation; dans son prolongement, coté rue Firmin Gillot, un mur de clôture aveugle d'environ 3 mètres de haut borde la totalité de la parcelle.





-une cour d'environ 60 m<sup>2</sup>, partiellement couverte par un auvent léger et accueillant un arbre à grand développement



-une construction basse à rez de chaussée couverte en zinc, à usage d'habitation d'environ 50 m<sup>2</sup>



- une pelouse d'environ 45 m<sup>2</sup>

## Les principales modifications proposées au PLU

Depuis la modification du PLU approuvée en 2012, cette parcelle est classée en **zone urbaine verte (UV)**.

Afin de maintenir le caractère faubourien du quartier et plus globalement le paysage urbain actuel, tout en permettant la rénovation ou la reconstruction des bâtiments existants, il est proposé : **de procéder au reclassement de la parcelle en zone UG avec la mise en place de dispositions tendant à protéger la volumétrie existante des constructions.**

Ceci conduit :

- à la réintégration de la parcelle dans la **zone urbaine générale (UG)**
- à la **création d'une « Servitude de volumétrie existante à conserver »** pour les 2 constructions existantes sur la parcelle, application de l'article **UG.11.5.2**, permettant de protéger le paysage du secteur sans interdire la reconstruction éventuelle des bâtiments.
- à la **création d'une servitude « d'Espace libre à végétaliser », d'environ 110 m<sup>2</sup>** grevant la cour intermédiaire et le jardinet, application de l'article **UG.13.3.3**.

Ces modifications réglementaires du PLU concernent principalement la planche au 1/2000 D11 de l'Atlas général (document graphique)

## I.2 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Les modalités d'organisation ainsi que le déroulement ont été décrits dans la première partie de ce rapport (*paragraphe II*).

Si une partie des observations du public a porté sur le projet, une autre partie, sensiblement identique s'est déclarée opposée au projet en voyant, dans le dossier, « un autre projet », à savoir la construction d'un immeuble de 7 étages et la suppression d'espaces verts.

La modification proposée, de part le contenu du dossier proposé, exclut totalement ces 2 possibilités et prend toutes les dispositions réglementaires pour ne pas le permettre, tout en adaptant la situation actuelle qui ne pouvait être juridiquement maintenue.

J'ai donc considéré :

- qu'il y avait une incompréhension de certains intervenants qui n'avaient probablement pas pris connaissance du dossier et qui ont été induits en erreur par des informations inexactes.

- que ces personnes étaient partisans du statu-quo, ce qui revient, sans le dire, à être indirectement favorable au projet.

### I.3 : LES OBSERVATIONS INSCRITES DANS LES 2 REGISTRES

34 observations ont été inscrites sur les registres et reproduites de façon synthétique (cf. paragraphe IV.3.1 de ce rapport).

Les observations favorables, avec ou sans conditions (19), et défavorables (12 +2) ont été comptabilisées dans le paragraphe IV.3.4 du rapport.

**Compte tenu, que certains intervenants ont, pour certains déposés plusieurs observations, que d'autres ont changé d'avis, que la plupart de ceux qui sont défavorables sont en fait des partisans du statu-quo, donc indirectement favorables au projet, on peut considérer que les avis réellement défavorables sont au nombre de 2.**

Ce sont :

- la Société Verlainne (observations 20, 10E, 11E), qui propose un « compromis »
- l'observation 12E/13E, qui propose « un grand parc » incluant la parcelle, en liaison avec la Petite Ceinture.

### I.4 : REPONSES AUX OBSERVATIONS ET AU MÉMOIRE EN RÉPONSE

La Ville n'a pas apporté, dans son « mémoire en réponse », une réponse directe aux observations du public mais une réponse à mes 5 interrogations (**cf. paragraphe V.2 du rapport**)

L'appréciation personnelle du Commissaire enquêteur sur les réponses de la Ville a été donnée directement à la suite de chacune des réponses, rubrique « Appréciation du Commissaire enquêteur »

Certains éléments des réponses de la Ville pouvant répondre à des interrogations du public, j'ai inséré après chaque observation une rubrique « Commentaires et avis technique de la Ville » (avec renvoi au paragraphe V.2 du rapport si des éléments de réponse pouvaient être décelés).

Chaque observation a été suivie ensuite d'une réponse du Commissaire enquêteur, rubrique « Appréciation du commissaire enquêteur ».

L'ensemble de ces points constitue le **paragraphe IV.3.1,2 et 3 du rapport.**

## II- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les fondements de l'avis du Commissaire enquêteur ont été développés et sont clairement identifiés :

- dans l'analyse des observations (paragraphe IV.3.1, 2, et 3 dans la rubrique « Appréciation du Commissaire enquêteur »
- dans l'analyse de la réponse de la Ville (mémoire en réponse, questions posées, paragraphe V.2, dans la rubrique « Appréciation du Commissaire enquêteur ».

### II.1 : SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

**A l'issue de cette enquête, qui a duré 31 jours consécutifs, il apparaît que :**

- le dossier d'enquête était conforme à la réglementation (modification de droit commun du PLU - art. L153-41 à 44 du CU)
- le dossier d'enquête, ainsi que le registre ont été mis à la disposition du public, à la Mairie du 15<sup>ème</sup>, dans de bonnes conditions, permettant ainsi à chacun de consulter le dossier et d'inscrire ses observations s'il le juge nécessaire.
- ce même dossier d'enquête, mis sur le site internet de l'enquête publique, en consultation. et registre dématérialisé, permettait au public de déposer ses observations, soit depuis son domicile, soit depuis une borne informatique à la Mairie du 15<sup>ème</sup> pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la Mairie
- la publicité par affichage a été faite dans les délais et contrôlée à 4 reprises pendant la durée de l'enquête. Les anomalies ont été corrigées lors de ces vérifications.
- les publications dans les journaux ont été faites conformément à la réglementation, dans 3 journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête
- des informations supplémentaires ont été faites sur le BMO de la Ville de Paris et sur son site internet [paris.fr](http://paris.fr)
- l'ensemble des règles de publicité a été respecté.
- le public qui le souhaitait pouvait rencontrer le Commissaire enquêteur au cours des 4 permanences qui ont été tenues.
- lors de ces 4 permanences, si l'affluence du public est restée modeste (20 à 30 personnes), certaines ne déposant aucune observation, aucun incident n'a été à signaler.

- les termes de l'arrêté municipal de Mme la Maire de Paris du 10 janvier 2020, organisant cette enquête, ont été en tout point respectés

## II.2 : SUR LES OBJECTIFS DU PROJETS

**Attendu** que le principal objectif du projet est d'ordre juridique afin de rendre conforme cette partie du PLU à la réglementation (occupation de la parcelle inadaptée avec son classement),

**Attendu** que le projet corrige la situation réglementaire actuelle mal adaptée issue de la modification approuvée de 2012.

## II.3 : SUR LE PROJET PROPOSÉ

### Considérant d'une part :

- que 4 visites sur les lieux m'ont permis de bien connaître la parcelle, son occupation et son environnement,
- que le projet n'a aucun impact réel positif ou négatif sur l'environnement à court terme,
- que les Personnes Publiques Associées sont restées silencieuses sur le projet,
- que le projet n'apporte aucune surface « verte » nouvelle, accessible au public, les servitudes de protection proposées n'étant que la conséquence du changement de classement de la parcelle (passage de la zone UV à la zone UG) afin de maintenir la situation existante,
- qu'il émane que sur les 34 observations déposées, 19 indiquent un avis globalement favorable mais sous conditions pour certaines, en particulier avec un doute fort que l'article UG.11.5.2 du règlement soit contourné, cet article indiquant « **respecter la volumétrie existante mais avec possibilité d'y effectuer des adaptations** »,
- que les opposants aux projets (12), ont été pour la plupart induit en erreur par une mauvaise information, sans prendre réellement connaissance du dossier, sont en fait partisans du statu quo, qui semble être leur principal objectif, ce qui est d'ailleurs l'objectif de la procédure proposée,
- qu'il en résulte que l'on peut considérer que le nombre de réels opposants au projet est de 2
- que le fait que l'ensemble bâti, *sans « qualité architecturale notable »* constitue néanmoins « *une séquence paysagère pittoresque qui constitue un témoignage de l'ancien caractère*

*faubourien de cette partie terminale de la rue de Vaugirard* » est une question d'appréciation et est très discutable.

**Considérant d'autre part :**

- que l'avis du propriétaire de la parcelle ne peut pas être déterminant mais qu'il ne peut pas être totalement ignoré,
- que la le projet, s'il permet au propriétaire de la parcelle d'entamer des travaux d'entretien à minima, sur les 2 bâtiments existants, sous réserve de respecter les servitudes de volumétrie existante et d'espace libre à végétaliser, rend difficile économiquement une réelle rénovation complète (ou reconstruction), que mériterait l'ensemble, et que, de ce fait, le site risque de se dégrader à moyen terme,
- qu'il ne peut y avoir de droits définitivement acquis en matière d'urbanisme,
- qu'un projet beaucoup plus ambitieux en matière environnementale et écologique aurait pu être élaboré.

#### II.4 : CONCLUSIONS

Qu'il en résulte, que la modification des dispositions réglementaires du PLU de PARIS, applicables à la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard (15ème arrondissement) dont le principal objectif est permettre la mise en conformité avec la réglementation compte tenu de la décision du Tribunal Administratif de Janvier 2020, ne peut se réaliser que si certains éléments soient précisés.

**Le Commissaire enquêteur conclut en émettant un**

**AVIS FAVORABLE SOUS LES RESÉRVES ET LES RECOMMANDATIONS**

**SUIVANTES**

**à la Procédure de modification des dispositions réglementaires applicables à la parcelle  
du 399 bis rue de Vaugirard 15e arrondissement.**

**Réserve n°1 :** relative à la servitude de volumétrie existante, le commissaire enquêteur demande que soit étudiée, avant toute prise de décision par le Conseil de Paris, l'opportunité d'une enquête complémentaire (disposition prévue à l'article L123-14, II

du code de l'environnement) ayant pour objet d'instituer une servitude de volumétrie à R+2, avec terrasse végétalisée pour la construction basse, étude qui devra être publiée, quelle que soit sa conclusion (pas de changement pour la maison R+2 et sur les servitudes « d'espace libre à végétaliser »).

**Réserve n°2** : relative à l'articulation des dispositions modifiées du PLU avec le SDRIF, le commissaire enquêteur demande qu'une correction soit effectuée dans le rapport de présentation page 27, paragraphe au-dessus de la carte, 2ème ligne : le SDRIF n'identifie pas le 399 bis rue de Vaugirard comme étant dans un secteur « urbanisé à optimiser » mais comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare », comme l'indique d'ailleurs la légende de la carte.

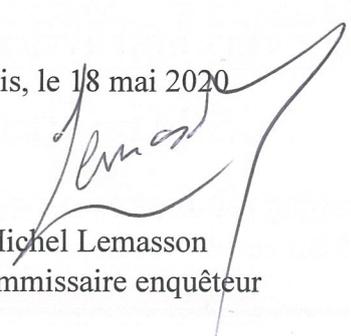
*L'avis est réputé défavorable tant que les réserves n'ont pas été levées.*

**Recommandation n°1**: relative aux adaptations de volumétrie prévues par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'article UG.11.5.2 du règlement du PLU de Paris, le commissaire enquêteur recommande que soient insérées dans le rapport de présentation, toutes les précisions nécessaires sur les adaptations possibles afin d'éviter tous les contournements de cette règle.

**Recommandation n°2** : quelle que soit la suite donnée au projet, le commissaire enquêteur recommande à la Ville une reprise de la réflexion dans les mois suivants, sur la constitution d'une véritable High Line (ou coulée verte René Dumont), incluant la parcelle du 399 bis rue de Vaugirard, avec les différentes parties concernées.

*La recommandation correspond à une préconisation vivement souhaitée.*

Paris, le 18 mai 2020

  
Michel Lemasson  
Le commissaire enquêteur