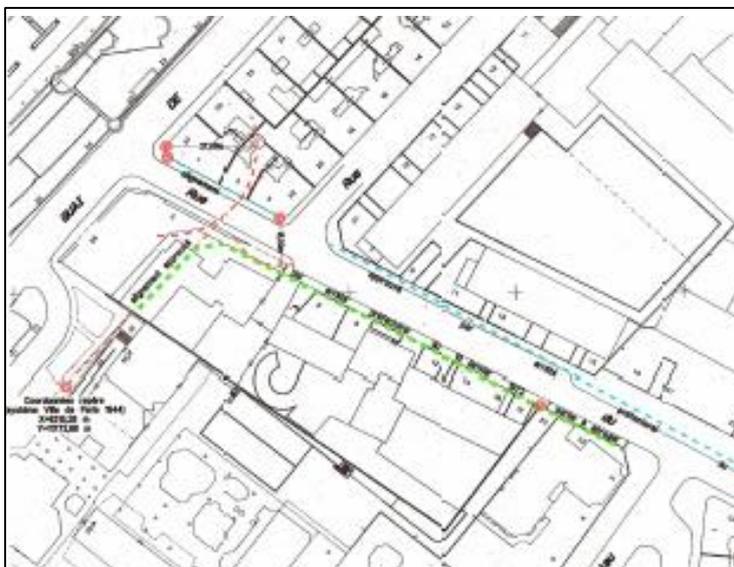


VILLE DE PARIS

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'ABROGATION
D'ALIGNEMENTS AU DROIT DU 29 QUAI DE GRENELLE ET RUE DU
DOCTEUR FINLAY A PARIS 15^{ème}**

Du mercredi 22 septembre 2021 au mercredi 06 octobre 2021 inclus



DOCUMENT 2

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CLAUDE BURLAUD

Commissaire Enquêteur

Paris octobre 2021

Les présentes conclusions du commissaire enquêteur sont formulées à la suite du rapport d'enquête que j'ai établi en date du 24 octobre 2021 et relatant l'objet et le déroulement de l'enquête publique relative au projet d'abrogation d'alignements au droit du 29 quai de Grenelle et rue du Docteur Finlay à Paris 15^{ème} arrondissement, cette enquête s'étant déroulée durant 15 jours consécutifs du mercredi 22 septembre 2021 au mercredi 06 octobre 2021 inclus.

1 AVIS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1.1 Remarques du commissaire enquêteur concernant les observations du public

1.1.1 Les demandes d'informations et avis concernant le projet de réaménagement du garage Renault :

Trois observations portent sur des demandes d'informations sur le projet de réaménagement du garage « Renault » inscrit dans la démarche « Réinventer Paris : transformer les bureaux en logements ». Deux d'entre-elles expriment également une opposition à la construction dans ce cadre, d'une tour de 16 étages qui viendrait réduire leur champs de vue sur la Seine (remarque émanant d'habitants de la copropriété « Tour de Mars »).

Si ces demandes semblent assez naturelles dans la mesure où le projet d'abrogation d'alignement vise à permettre la réalisation de cette opération, il convient de rappeler que le projet de réaménagement du garage « Renault » n'est pas soumis à enquête publique compte tenu de sa dimension et du niveau de son impact environnemental et que seule la procédure d'abrogation d'alignement qu'elle nécessite fait l'objet d'une enquête publique conformément aux exigences du code de la Voirie routière.

C'est ainsi très légitimement que le dossier soumis à enquête ne présente aucun plan ou descriptif du projet de réaménagement du garage « Renault ».

1.1.2 Le souhait de maintenir les alignements pour supprimer à terme les décrochements de l'espace public :

Les observations formulées expriment presque toutes la volonté de maintenir des servitudes d'alignement considérées comme nécessaires pour préserver la cohérence et l'harmonie de la voie. Ces servitudes sont également considérées comme étant un outil réglementaire nécessaire afin d'éviter la création de chicanes ou recoins des trottoirs qui font alors l'objet de dépôts sauvages ou autres usages inappropriés.

Ces remarques de portée générale sont à priori justes, il s'agit bien, entre autre, de l'objet et de l'utilité de la constitution de servitudes d'alignement.

Dans le cadre du projet d'abrogation d'alignements objet de la présente enquête, je considère qu'il y a trois situations distinctes :

- **L'alignement rue du Docteur Finlay côté numéros impairs** : Cet alignement date de 1845. Un premier ilot entre le quai de Grenelle et la rue Nélaton, correspond à un tissu urbain ancien réalisé en conformité avec cet alignement, avec une

limite bien figée et cohérente entre l'espace public et les propriétés privées. La servitude d'alignement n'a donc plus d'utilité.

Concernant les deux ilots situés entre la rue Nélaton et le boulevard de Grenelle, on constate que la limite entre les parcelles privées et l'espace public constitue un alignement de fait tout à fait cohérent n'ayant aucune raison particulière à évoluer. On constate également que la servitude d'alignement de 1845 est implantée en plein espace public sans cohérence avec l'alignement de fait qui définit la rue. Elle est en conséquence devenue tout à fait obsolète.

- **L'alignement rue du Docteur Finlay côté pairs entre les numéros 6 et 22** : Cette partie de la rue est constituée d'un front bâti continu en limite de parcelles en conformité avec la servitude d'alignement constituée par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1972. Les limites du parcellaire et du bâti avec l'espace public étant aujourd'hui bien figées, la servitude d'alignement n'a donc plus d'utilité.
- **La parcelle 15 DR 14 correspondant au garage « Renault »** : Elle est concernée par la servitude d'alignement constituée par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 pour sa façade rue du Docteur Finlay d'une part et pour le parvis du garage côté quai de Grenelle d'autre part.

Concernant la façade sur la rue du Docteur Finlay, on constate que le bâti est bien implanté en continuité avec les immeubles voisins, et en conformité avec la servitude d'alignement. Cependant la limite de propriété du garage « Renault » déborde assez largement de cette emprise avec une voie de service du garage ainsi qu'un auvent qui la surplombe. Cette partie de la parcelle pourrait devenir constructible avec la suppression de la servitude d'alignement, donnant alors du sens à la crainte formulée par le public.

La question du parvis du garage sur le quai de Grenelle a été abordée plus précisément par le public et fait l'objet d'une analyse spécifique dans le paragraphe suivant.

1.1.3 Le maintien d'une réglementation permettant de préserver la possibilité de prolonger le terre-plein planté du quai de Grenelle sur la parcelle du garage « Renault » :

La quasi-totalité du public s'étant exprimé lors de l'enquête publique a manifesté son attachement à ce que soit préservée la possibilité de prolonger le terre-plein planté du quai de Grenelle jusqu'à la rue du Docteur Finlay. Ce point fait également consensus avec la volonté exprimée par la Ville de Paris et les orientations traduites réglementairement dans son PLU par l'inscription de cette emprise en Zone Urbaine Verte et de la servitude d'alignement du 10 janvier 1972.

La crainte légitimement exprimée est que la suppression de l'alignement ne crée une situation où la protection réglementaire ne permettrait plus de garantir cette orientation tant que la parcelle du garage « Renault » reste privée.

Questionnée à ce sujet, la Ville de Paris a précisé que dans le cadre de la consultation « Réinventer Paris : transformer les bureaux en logements », elle avait explicitement indiqué sa volonté de préserver cet espace libre de toute construction. Elle a également précisé qu'elle était en train de procéder à l'acquisition du parvis du garage « Renault » afin de pouvoir y aménager un espace public qualitatif et permettre le prolongement des réaménagements prévus sur le domaine public le long du quai de Grenelle. Elle indique qu'un budget participatif a été voté pour le prolongement de ces réaménagements.

La Ville de Paris précise de plus que l'acquisition de la parcelle correspondant au parvis interviendra avant la délibération relative à la levée de l'alignement. Cette précision est importante dans la mesure où elle permet d'assurer la continuité réglementaire nécessaire à la bonne réalisation des objectifs décrits ci-dessus.

1.1.4 Le dossier est incomplet et insincère :

Une observation appuyée par deux autres interventions sur le registre électronique met en doute la sincérité de la Ville de Paris et lui prête des intentions non-dites. A l'appui de cette observation il est avancé que le dossier ne présente rien sur le projet de réaménagement de la parcelle « Renault » et qu'il y aurait donc volonté de cacher les intentions réelles de la Ville de Paris.

Il est également avancé que si le projet de réaménagement devait rester dans le volume bâti actuel comme le prétend la Ville, la réglementation en vigueur permet parfaitement sa réalisation en vertu des possibilités laissées par l'article VI – 1° du PLU de Paris, sans avoir à supprimer les alignements.

Concernant le premier point, il convient de rappeler, comme précisé plus haut au paragraphe 1.1.1, que la présente enquête publique porte uniquement sur l'abrogation d'alignements et non pas sur le projet de réaménagement du garage « Renault » qui de son côté n'est pas soumis à enquête publique.

Concernant le deuxième point, la Ville de Paris, questionnée à ce sujet, a apporté les précisions législatives et réglementaires démontrant qu'il y avait bien nécessité à abroger l'alignement le long du quai de Grenelle pour pouvoir réaliser la restructuration du garage « Renault ». En effet, la servitude d'alignement reprise au PLU fait appel aux dispositions des articles L 112-5 et L 112-6 du Code de la Voirie routière qui stipule que « *aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques* ». Ces dispositions l'emportent sur le plan juridique, sur les dispositions générales de l'article VI-1° du PLU de Paris.

Ainsi, aucun élément ne permet de justifier un doute quelconque sur les intentions de la Ville de Paris qui rappelle que le projet de végétalisation du parvis se fera sans aucune modification du PLU.

1.2 Avis du commissaire enquêteur concernant le projet d'abrogation d'alignements au droit du 29 quai de Grenelle et rue du Docteur Finlay à Paris 15^{ème}

Le projet prévoit l'abrogation des alignements suivants dans le 15^{ème} arrondissement de Paris :

- l'alignement fixé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 au droit du 29 quai de Grenelle ;
- l'alignement fixé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 sur la portion de la rue du Docteur Finlay située côté pair, entre le quai de Grenelle et la rue Emeriau ;
- l'alignement fixé par arrêté préfectoral du 21 février 1845 sur le côté impair de la rue du Docteur Finlay, entre le quai et le boulevard de Grenelle.

Ces alignements sont représentés sous traits tiretés vert et bleu au plan soumis à l'enquête.

L'abrogation de l'alignement au droit du 29 quai de Grenelle est rendu nécessaire par le projet de réaménagement du garage « Renault » initié par la Ville de Paris dans le cadre de l'appel à projet « Réinventer Paris : transformer les bureaux en logements » lancé par la Ville en 2021.

Ce projet prévoit la restructuration de l'actuel garage en conservant le bâtiment existant sur la parcelle cadastrée 15 DR 14 et sa transformation pour les deux tiers en logements et le reste en surfaces de bureaux, alors que son emprise empiète de quelques mètres sur l'alignement créé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 et inscrit au PLU de la Ville de Paris.

Comme cela a été montré au paragraphe 1.1.4 ci-dessus, l'abrogation de cet alignement est indispensable à la mise en œuvre du projet de réaménagement envisagé.

Cependant, l'abrogation de cet alignement fait encourir le risque, soulevé par plusieurs observations du public, que l'espace servant actuellement de parvis du garage « Renault » devienne de ce fait constructible et fasse ainsi obstacle au projet attendu de prolongement du terre-plein planté dont bénéficie le reste du quai de Grenelle, risque réel tant que la parcelle reste propriété privée.

La Ville a bien confirmé son attachement à la réalisation de cette espace public planté et pour ce faire procède actuellement à son acquisition en vue d'intégrer cette emprise au domaine public routier de la Ville de Paris.

Il reste que pour la bonne sécurité juridique du projet il est indispensable que l'acquisition foncière soit réalisée avant l'opposabilité de l'abrogation de l'alignement au droit du 29 quai de Grenelle.

L’alignement fixé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 sur la portion de la rue du Docteur Finlay située côté pair, entre le quai de Grenelle et la rue Emeriau comprend deux séquences.

La première concerne la parcelle cadastrée 15 DR 14 où est implanté le garage « Renault ». Une partie non bâtie de la parcelle correspondant à une voie de service du garage empiète sur l’alignement et deviendrait ainsi constructible après abrogation de cet alignement. Cette situation est à rapprocher de la situation précédente et il convient de considérer l’emprise de ce retour de parcelle non bâti sur la rue du Docteur Finlay comme partie intégrante du parvis devant être acquis par la Ville de Paris en vue d’intégrer le domaine public de la Ville.

La deuxième séquence concerne les numéros pairs de 6 à 22 rue du Docteur Finlay. La continuité urbaine de la rue est aujourd’hui assurée avec un alignement de fait conforme à l’alignement fixé par l’arrêté préfectoral du 10 janvier 1972. Le maintien de cette servitude n’a en conséquence plus d’utilité et son abrogation ne présente aucun inconvénient.

L’alignement fixé par arrêté préfectoral du 21 février 1845 sur le côté impair de la rue du Docteur Finlay comprend également deux séquences.

La première entre le quai de Grenelle et la rue Nélaton correspond à un îlot de bâti ancien implanté en alignement sur rue conforme à l’ancienne servitude. Le maintien de celle-ci n’a donc aujourd’hui plus d’utilité.

La deuxième séquence entre la rue Nélaton et le boulevard de Grenelle se situe en plein espace public de la voirie et ne correspond plus à une quelconque réalité du terrain.

Ainsi, l’ensemble de la servitude d’alignement fixé par arrêté préfectoral du 21 février 1845 sur le côté impair de la rue du Docteur Finlay est devenue obsolète et peut sans inconvénient être abrogée.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude du dossier ;

Après deux visites détaillées du site afin de visualiser et mieux comprendre les contraintes du projet ;

Après avoir effectué trois permanences de deux heures en mairie du 15^{ème} arrondissement de Paris au cours desquelles j'ai reçu la visite de 4 personnes ;

Après avoir étudié les 3 observations écrites portées au registre électronique et l'observation écrite portée au registre papier déposé en mairie du 15^{ème} arrondissement de Paris ;

Après avoir transmis à la Ville de Paris une « Synthèse des observations » et des « Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage » ;

Après avoir reçu de la Ville de Paris une note en réponse aux questions du commissaire enquêteur ;

Sur la forme et la procédure :

Considérant que l'information du public concernant le déroulement de l'enquête a été assurée par affichage sur le site et en mairie du 15^{ème} arrondissement ainsi que des mairies des arrondissements limitrophes quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée conformément à la réglementation ;

Considérant que les formalités de publicité légale dans deux journaux ont été réalisées conformément à la réglementation au moins 8 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après son ouverture ;

Considérant que le dossier d'enquête mis à la disposition du public contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur ;

Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions ;

Considérant que chacun a été à même tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître ses observations ;

Sur le fond :

Considérant que le projet porte sur l'abrogation des alignements suivants situés à Paris 15^{ème} arrondissement :

- l'alignement fixé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 au droit du 29 quai de Grenelle à Paris 15^{ème} arrondissement ;
- l'alignement fixé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 sur la portion de la rue du Docteur Finlay située côté pair, entre le quai de Grenelle et la rue Emeriau à Paris 15^{ème} arrondissement ;
- L'alignement fixé par arrêté préfectoral du 21 février 1845 sur le côté impair de la rue du Docteur Finlay, entre le quai et le boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème} arrondissement ;

ces alignements étant représentés sous traits tiretés vert et bleu au plan soumis à l'enquête ;

Considérant que l'abrogation des alignements fixés par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 en particulier concernant la parcelle 15 DR 14 est une condition nécessaire pour la réalisation du projet de réaménagement du garage « Renault », opération inscrite dans la démarche « Réinventer Paris : transformer les bureaux en logements » lancée par la Ville de Paris en 2021.

Considérant l'intérêt de ce projet visant à rééquilibrer l'offre de logement et venant compléter la rénovation urbaine engagée pour le secteur du « Front de Seine » et du « quartier Beaugrenelle » ;

Considérant les observations orales formulées lors des permanences ainsi que les observations écrites transcrites dans le registre d'enquête ainsi que dans le registre électronique ;

Considérant que les observations du public concernant le maintien d'une réglementation permettant de préserver la possibilité de prolonger le terre-plein planté du quai de Grenelle font l'objet d'une réponse satisfaisante de la Ville de Paris qui est en cours d'acquisition de l'emprise concernée en vue de son intégration dans le domaine public routier de la Ville et de son aménagement ;

Considérant que les observations du public portant sur le maintien des alignements pour supprimer à terme les décrochements de l'espace public concernent surtout le parvis du garage « Renault » sur le quai de Grenelle et le retour du parvis rue du Docteur Finlay et trouvent une réponse avec le projet d'aménagement du prolongement du terre-plein planté du quai de Grenelle ;

Considérant que les alignements rue du Docteur Finlay sont devenus obsolètes et que leur abrogation ne présente aucun inconvénient ;

Considérant que les observations du public mettant en doute la sincérité des intentions de la Ville de Paris ne sont pas réellement fondées ;

Considérant que les observations du public portant sur le projet de réaménagement du garage « Renault » et notamment sur la construction d'une tour de 16 étages ne font pas l'objet de la présente enquête publique ;

J'émet la recommandation suivante :

Recommandation : Que l'emprise non bâtie de la parcelle cadastrée 15 DR 14 qui empiète sur l'alignement au droit de la rue du Docteur Finlay soit acquise par la Ville de Paris au même titre que le parvis du garage « Renault » au droit du quai de Grenelle en vue d'intégrer le domaine public routier de la Ville de Paris ;

- **Je donne un avis favorable** à l'abrogation de la servitude d'alignement fixé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 au droit du 29 quai de Grenelle à Paris 15^{ème} arrondissement, sous la réserve suivante :

Réserve : Que l'acquisition programmée par la Ville de Paris de l'emprise formant parvis du garage « Renault » sur la parcelle cadastrée 15 DR 14 soit réalisée avant que l'abrogation de la servitude d'alignement ne soit opposable ;

- **Je donne un avis favorable** à l'abrogation de la servitude d'alignement fixé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1972 sur la portion de la rue du Docteur Finlay située côté pair, entre le quai de Grenelle et la rue Emeriau à Paris 15^{ème} arrondissement ;
- **Je donne un avis favorable** à l'abrogation de la servitude d'alignement fixé par arrêté préfectoral du 21 février 1845 sur la portion de la rue du Docteur Finlay située côté impair, entre le quai et le boulevard de Grenelle Paris 15^{ème} arrondissement.

Conclusions établies à Paris, le 24 octobre 2021

Claude BURLAUD

Commissaire Enquêteur