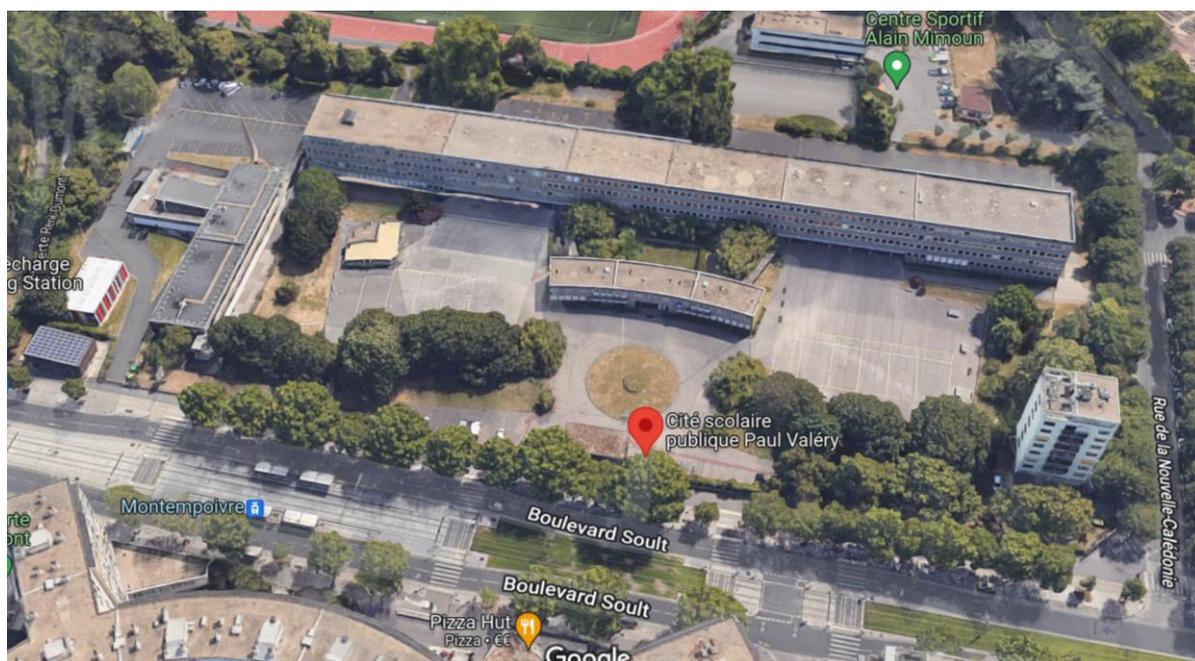


# ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA MODIFICATION DU PLU DE PARIS APPLICABLE SUR LE SITE DE LA CITE MIXTE REGIONALE PAUL VALERY SITUEE 38, BOULEVARD SOULT A PARIS 12EME



Enquête publique du 22 juin au 22 juillet 2022

Arrêté municipal de la Ville de Paris en date du 19 mai 2022

---

## RAPPORT D'ENQUETE

23 août 2022

Stanley GENESTE, commissaire-enquêteur

---

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	5
<b>INTRODUCTION</b> .....	7
<b>1. PROCEDURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	8
1.1. <b>Place de l'enquête publique dans la procédure</b> .....	8
1.1.1. <b>La concertation préalable avant l'enquête publique</b> .....	8
1.1.2. <b>Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale</b> .....	8
1.1.3. <b>Avis des autres personnes publiques associées</b> .....	8
1.1.4. <b>L'enquête publique</b> .....	9
1.1.5. <b>Le projet à l'issue de l'enquête publique</b> .....	9
1.2. <b>Conduite de l'enquête publique</b> .....	9
1.2.1. <b>Désignation du Commissaire-enquêteur</b> .....	9
1.2.2. <b>Réunions préalables à l'ouverture de l'enquête publique</b> .....	9
1.2.3. <b>Réunions pendant l'enquête publique</b> .....	10
1.2.4. <b>Réunions après la clôture de l'enquête publique</b> .....	10
1.3. <b>Modalités matérielles de l'enquête publique</b> .....	11
1.3.1. <b>Arrêté municipal d'ouverture d'enquête</b> .....	11
1.3.2. <b>Composition du dossier d'enquête</b> .....	11
1.3.3. <b>Modalités de réception des observations du public</b> .....	11
1.3.4. <b>Affichage, information et publications réglementaires</b> .....	12
1.3.5. <b>Affichage, information et publications complémentaires</b> .....	12
1.4. <b>Formalités postérieures à l'enquête publique unique</b> .....	12
<b>2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE</b> .....	13
2.1. <b>Présentation des projets soumis à l'enquête publique</b> .....	13
2.1.1. <b>La personne responsable</b> .....	13
2.1.2. <b>Le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale</b> .....	13
2.1.3. <b>La procédure de modification du PLU</b> .....	14
2.2. <b>Finalité de l'enquête publique</b> .....	15
2.2.1. <b>Rappel du cadre réglementaire</b> .....	15
2.2.2. <b>La finalité de l'enquête publique</b> .....	15
2.3. <b>Examen des pièces composant le dossier d'enquête</b> .....	15
<b>3. OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	16
3.1. <b>Examen et synthèse des observations du public</b> .....	16
3.1.1. <b>Modalités d'enregistrement des observations</b> .....	16
3.1.2. <b>Nombre d'observations recueillies</b> .....	16
3.1.3. <b>Synthèse des observations du public</b> .....	16

<b>3.2. Analyse thématique des observations du public</b> .....	18
<b>4. SYNTHÈSE</b> .....	24

## **ANNEXES INSÉRÉES EN FIN DU DOCUMENT**

Les annexes, qui font partie intégrante du rapport, regroupent :

- La synthèse de l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête (annexe 1). Elle est présentée sous forme d'une grille récapitulative de dépouillement et d'analyse dressée par le Commissaire-enquêteur à partir de l'ensemble des observations du public recueillies selon les deux modalités suivantes :
  - ✓ Enregistrées sur 2 registres « papier » ouverts à la Mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris ;
  - ✓ Adressées par Internet sur le registre électronique ouvert sur le site dédié.
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 4 août 2022 (annexe 2).

Le procès-verbal de synthèse établi par le Commissaire-enquêteur étant intégralement repris dans le corps du présent rapport, ce document n'est pas joint en annexe.

## **LISTE DES PIÈCES JOINTES**

Les pièces jointes, n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête, dans le cas d'espèce à la Ville de Paris.

### **PIECE 1**

Décision E22000001 / 75 du Tribunal Administratif de Paris désignant un Commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup>, en date du 29 mars 2022 (2 pages).

### **PIECE 2**

Arrêté municipal

- Arrêté municipal de la Ville de Paris, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup>, en date du 19 mai 2022 (4 pages).
- Publication de l'arrêté municipal au bulletin officiel de la ville de Paris du 27 mai 2022 (pp 2927-2929).
- Attestation de mise en place de l'arrêté en date du 20.5.2022 à l'hôtel de ville de Paris (1 page) ;
- Attestation de mise en place de l'arrêté en date du 23.5.2022 de la mairie du XII<sup>ème</sup> arrondissement (1 page) ;

### **PIECE 3**

Affichage

- Avis d'ouverture de l'enquête publique (1 page) ;
- Certificat d'affichage en date du 22.7.2022 de la mairie du XII<sup>ème</sup> arrondissement (1 page) ;
- Certificat d'affichage en date du 25.7.2022 à l'hôtel de ville de Paris (1 page) ;
- Certificats de PubliLégal concernant l'affichage sur le domaine public (11 pages) ;
- Plan indiquant l'emplacement des points d'affichage mis en place aux abords du site de la CMR (1 page) ;
- Photos des emplacements des points d'affichage (11 pages).

### **PIECE 4**

Publications réglementaires

- Copie des insertions dans La Croix et dans Libération de l'avis d'enquête les 30-31 mai 2022 et les 23-24 juin 2022 (4x1 page) ;
- Certificat de publication de l'avis sur le site Internet de la ville de Paris (1 page).

## **PIECE 5**

Procès-verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur en date du 28 juillet 2022 (10 pages + 1 page d'annexe : grille de dépouillement des observations des registres).

## **PIECE 6**

Dossier d'enquête et registres

- Dossier d'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Sault à Paris 12<sup>ème</sup> ;
- Registres « papier » (2 dont 1 sans observation) ;
- Registre « électronique » (2 pages).

## PREAMBULE

---

Le présent rapport a été établi par le Commissaire-enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup>.

Cette enquête publique s'est déroulée du 22 juin au 22 juillet 2022 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Conformément à l'article L.123-4 du code de l'environnement (article issu de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010), le Commissaire-enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Paris du 21 juin 2019, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence la ville de Paris.

Le code de l'environnement précise que :

- Dans chaque département, une Commission, présidée par le Président du Tribunal Administratif ou le conseiller qu'il délègue, établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle (article L. 123-4) ;
- Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre de commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête (article L. 123-5) ;
- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions ... Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (...) entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile (article L. 123-13) ;
- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant l'enquête, ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics (article L. 123-15).

Ces dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale de la commission d'enquête, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que du maître d'ouvrage, de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

Le code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers "vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat", la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert, et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert, ni en professionnel à la qualité. En effet, l'expert est un auxiliaire de justice, et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision. Il lui est recommandé de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même, le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste, et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le Commissaire-enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres, des courriels recueillis par Internet sur un registre électronique, des courriers postaux adressés au Commissaire-enquêteur, des divers entretiens conduits ou consultations opérées, et prenant en considération le mémoire en réponse communiqué par le maître d'ouvrage le 4 août 2022, le Commissaire-enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

# INTRODUCTION

---

## Généralités

La personne responsable du plan local d'urbanisme est la Ville de Paris, représentée par Monsieur Stéphane LECLER, Directeur de l'Urbanisme, 121 avenue de France 75013 PARIS.

Afin de permettre la rénovation de la cité mixte régionale Paul Valéry, regroupant un lycée et un collège, une modification du PLU de Paris, approuvé en juin 2006, en vigueur est nécessaire. La modification consiste à :

- Supprimer un « périmètre de localisation des voiries et des ouvrages publics » et les prescriptions graphiques de voirie ;
- Classer en zone Urbaine Verte (UV) une emprise de 1 804 m<sup>2</sup> située au Nord-Est de la parcelle ;
- Ajouter une prescription d'Espace Libre à Végétaliser (ELV) sur une emprise de 4 580 m<sup>2</sup> au Nord-Ouest et à l'Est de la parcelle ;
- Ajouter une prescription d'Espace Vert Protégé (EVP 12-72) sur une emprise de 5 799 m<sup>2</sup> à l'Ouest et au Sud et à l'Ouest de la parcelle.

Cette modification ne porte que sur le périmètre de la Cité Mixte Régionale (CMR), et plus précisément sur une parcelle de 3,6 hectares cadastrée sections A003 et A004, située 38 boulevard Soult dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

L'enquête publique a été organisée selon les termes de l'avis d'enquête publique publié par la Ville de Paris (arrêté municipal du 19 mai 2022).

## Rappel de la procédure administrative

L'enquête publique s'effectue notamment dans le cadre juridique et le contexte délibératif suivant :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les dispositions de l'article L.153-36 et L.153-41 ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé le 12 et 13 Juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date.

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques, à la protection de l'environnement, et au code de l'environnement, le présent document a pour objet de :

1. D'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup>.  
cf. RAPPORT D'ENQUÊTE
2. De présenter les conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur, après avoir pris connaissance des observations du public, (consignées aux registres « format papier », ou adressées par courriers postal ou par courriels, ou recueillies sur le registre « format électronique »), et des éléments communiqués par le porteur du projet dans son mémoire en réponse.  
cf. CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS

Conformément aux textes réglementaires, et comme indiqué dans les articles 13 et 14 de l'arrêté municipal du 19 mai 2022 de la Ville de Paris, le rapport d'enquête & les conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur, relatives à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>em</sup>, seront :

- Tenus à la disposition du public, pendant un an, dans la Mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et à la préfecture de Paris et d'Ile-de-France ;
- Consultables, pendant un an, sur le site internet de la Ville de Paris ;
- Communicables aux personnes intéressées dans les conditions prévues par la loi, en adressant une demande à la ville de Paris.

# 1. PROCEDURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1. Place de l'enquête publique dans la procédure

### 1.1.1. La concertation préalable avant l'enquête publique

La présente procédure de modification du PLU n'a pas fait l'objet de concertation auprès du public préalablement à la présente enquête publique.

### 1.1.2. Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale

À la suite de la demande d'examen au cas par cas présentée par la ville de Paris, en date du 2 décembre 2021, la Mission régionale d'autorité environnementale Ile-de-France, MRAe, a rendu son avis N°MRAe DKIF-2022-006 du 27/01/2022.

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Paris, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### 1.1.3. Avis des autres personnes publiques associées

Les personnes publiques suivantes consultées figurent dans le tableau ci-après. Neuf réponses ont été reçues, en sus de l'avis de la MRAe. Les avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

Personnes publiques associées	Réponses / avis
Monsieur Christophe HILLAIRET Président de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France 19 rue d'Anjou 75008 PARIS	Néant
Madame Valérie PECRESSE Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France 2 rue Simone Veil 93400 SAINT-OUEN	Courrier du 8 juin 2022 Avis avec observations
Monsieur Patrick OLLIER Président de la Métropole du Grand Paris Métropole du Grand Paris 15-19 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS	Néant
Monsieur Francis BUISSIERE Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Paris 72-74 rue de Reuilly 75012 PARIS	Néant
Monsieur Guillaume MARBACH SNCF Réseau Directeur Général adjoint d'Ile-de-France 15-17 rue Jean-Philippe Rameau CS 80001 93418 LA PLAINE SAINT DENIS CEDEX	Néant
Monsieur Dominique RESTINO Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région Paris Ile-de-France Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région Paris Ile-de-France 27 avenue de Friedland 75008 PARIS	Néant
Monsieur Marc GUILLAUME Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris Préfecture d'Ile-de-France 5 rue Leblanc 75015 PARIS	Courrier du 3 juin 2022 Avis avec observations.

Madame Valérie PECRESSE Présidente d'Ile-de-France Mobilités Ile-de-France Mobilités 39-41 rue de Châteaudun 75009 PARIS	Néant
--	-------

Les observations émises par la Région Ile-de-France et la Préfecture de Région Ile-de-France ont été prises en compte dans le présent rapport.

#### **1.1.4.L'enquête publique**

L'enquête publique a pour objet permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup>, et de participer effectivement au processus de décision. Elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions. Ces observations et propositions doivent être prises en compte par le maître d'ouvrage, à savoir la Ville de Paris.

L'enquête publique a été réalisée dans les conditions et formes prévues par :

- Le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les dispositions de l'article L.153-36 et L.153-41.

Le présent rapport, prescrit par l'article 10 de l'arrêté précité du 29 mai 2022, relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il comporte les éléments définis à l'article R 123-19 du code de l'environnement, à savoir : le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le Commissaire-enquêteur consigne ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet dans un document séparé qui constitue la deuxième partie du présent dossier.

#### **1.1.5.Le projet à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de la l'enquête publique, la modification du plan local d'urbanisme sera soumise à délibération du Conseil de Paris, autorité compétente pour l'approuver, en apportant si nécessaire des modifications au projet, pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des conclusions du rapport du commissaire enquêteur.

### **1.2. Conduite de l'enquête publique**

#### **1.2.1.Désignation du Commissaire-enquêteur**

Par décision n°E22000001 / 75 du 29 mars 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Paris a désigné Monsieur Stanley GENESTE, Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup>.

#### **1.2.2.Réunions préalables à l'ouverture de l'enquête publique**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur a pu échanger avec les représentants de la ville de Paris afin d'avoir une pleine compréhension du projet et lui permettre de donner une information au public la plus complète possible :

- Réunion en vision conférence du 11 mai 2022 avec la ville de Paris (présentation générale),
- Réunion du 8 juin 2022 : visite du site du projet,
- Réunion du 16 juin 2022 à la ville de Paris pour validation du dossier d'enquête, signatures des registres.

### 1.2.3. Réunions pendant l'enquête publique

Le Commissaire - enquêteur a rencontré ou s'est entretenu avec :

- 18 juillet 2022 : Mme Emmanuelle PIERRE-MARIE, Maire du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, en présence de son directeur de cabinet

En préambule, Mme le Maire rappelle que le projet de restructuration de la Cité Mixte Régionale est ancien et très attendu tant par la communauté enseignante que par les riverains. Mme le Maire précise qu'elle sera très attentive sur les incidences du chantier afin de préserver des conditions d'enseignement acceptables pour les élèves et d'en limiter les nuisances pour les riverains. Des réunions publiques d'information seront tenues périodiquement.

Concernant la modification du PLU à proprement parler, Mme le Maire rapporte qu'elle est nécessaire pour permettre le projet de restructuration de la CMR et traduit pleinement la politique municipale en faveur du climat.

Concernant plus particulièrement le projet, Mme le Maire prend l'engagement à ce que les arbres à abattre se limite au strict nécessaire et sera attentive à la future gestion de la cour Oasis. Elle attend des précisions de la part de la Région Ile-de-France sur la programmation du futur tiers-lieu et des garanties sur la création d'espaces communs accessibles aux élèves de la CMR.

- 20 juillet 2022 : Mmes Sophie GICQUEL, Marie DEMAISON & Marie CAUMETTE, représentantes de la Région Ile-de-France en charge du projet de la CMR

Cet entretien fait suite au courrier de la Région Ile-de-France du 8 juin 2022 adressée à la ville de Paris. En sa qualité de personne publique associée, la Région Ile-de-France a été appelée par la ville de Paris a donné son avis sur le projet de modification du PLU.

Dans ce courrier, la Région Ile-de-France a formulé 2 observations :

- ✓ La modification de l'emprise de la zone « Espace Vert Protégé » (EVP), afin de ne pas obérer l'implantation et la constructibilité du futur tiers-lieu ;
- ✓ La suppression du zonage « Espace Libre à Végétaliser » à l'arrière de la CMR afin de ne pas obérer sur le long terme l'évolution du site.

Concernant la modification de l'emprise de la zone EVP, les représentants de la Région Ile-de-France rappelle les arguments rapportés dans le courrier du 8 juin 2022. Il convient de noter que :

- ✓ L'emprise en question est actuellement occupée en partie par un ouvrage technique de la RATP. A ce jour, la RATP n'a apporté aucune précision sur la possibilité d'intégrer un tel ouvrage dans une future construction, ni autorisée à ce qu'un bâtiment soit construit au-dessus. La région Ile-de-France a pleinement conscience de cette contrainte technique mais elle ne souhaite pas qu'il y soit ajouté une contrainte juridique.
- ✓ La volonté de la Région Ile-de-France de positionner le bâtiment à l'alignement afin de lui donner un accès direct depuis le boulevard Sault. Il est relevé que, d'une part, la région n'a pas encore missionné de programmiste, ni d'architecte. L'implantation du futur tiers-lieu n'est donc qu'une simple intention. D'autre part, aucun bâtiment n'est à l'alignement dans l'environnement immédiat de la CMR de ce côté du boulevard Sault.

Concernant la suppression de la bande ELV, la Région Ile-de-France précise que les espaces concernés sont essentiellement dévolus aux usages du collège. Ces usages pouvant évoluer dans le temps, elle estime que la création d'une zone ELV pourrait empêcher des évolutions futures.

Enfin, d'une manière générale, la Région Ile-de-France estime que le projet de modification du PLU est susceptible de recours pouvant retarder le projet de restructuration de la CMR.

### 1.2.4. Réunions après la clôture de l'enquête publique

Après la clôture de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur a participé à plusieurs réunions organisées à sa demande :

- Le 28 juillet 2022 en visioconférence avec la Ville de Paris, le Commissaire-enquêteur a commenté le procès-verbal de synthèse relatant le déroulement de l'enquête et les questions posées par le public au regard des observations déposées, ainsi que les questions complémentaires du Commissaire-enquêteur.

- Le 23 août 2022 à la Ville de Paris, le Commissaire-enquêteur a transmis à la Ville de Paris son rapport, ses conclusions motivées et son avis.

### 1.3. Modalités matérielles de l'enquête publique

#### 1.3.1. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont prescrites dans l'arrêté municipal du 19 mai 2022 de la Ville de Paris, après consultation du Commissaire-enquêteur sur les jours et heures de permanences.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 juin au 22 juillet 2022, soit pendant 31 jours consécutifs inclus. La durée de l'enquête publique respectait donc le minimum fixé par le code de l'environnement.

Le siège de l'enquête était fixé à la Mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

#### 1.3.2. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à disposition du public a été élaboré conformément aux textes réglementaires rappelés ci-avant. Il comprend un guide de lecture et 2 dossiers :

- Dossier 1 : Informations juridiques et administratives relatives à l'enquête publique.
- Dossier 2 : Pièces du dossier présentant les modifications du PLU.

Chaque dossier est composé de documents distincts, comprenant chacun un sommaire en page de garde, signés par le Commissaire Enquêteur.

Durant toute la durée de l'enquête et sur chaque lieu d'enquête, le dossier a été tenu à la disposition du public.

#### 1.3.3. Modalités de réception des observations du public

Le dossier d'enquête, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire-enquêteur, a été mis à disposition du public sur chaque lieu d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public à la Mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement de la ville de Paris.

Le public pouvait déposer ses observations par voie électronique sur le registre dématérialisé créé à cet effet sur le site <http://paul-valery-modification-plu.enquetepublique.net>.

Par ailleurs, le public était invité à faire parvenir ses observations au Commissaire-enquêteur par courrier postal, à la mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, en vue de leur annexion aux registres d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de trois permanences tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

LIEU	DATES	HORAIRES
Mairie du XIIème arrondissement	25 juin 2022	9h – 12h
	30 juin 2022	16h – 19h
	18 juillet 2022	9h – 12h

Aucune réunion publique n'a été organisée durant cette enquête publique.

### 1.3.4. Affichage, information et publications réglementaires

En application des prescriptions de l'arrêté municipal précité, une affiche comportant les indications contenues dans ledit arrêté, a été apposée au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (soit du 22/06/2022 au 22/07/2022 inclus) sur les panneaux d'affichage de la mairie du 12ème arrondissement, comme en attestent les certificats.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il a été procédé à l'affichage du même avis, en -- points situés au voisinage du projet, ces affiches étant visibles depuis la voie publique.

Cette affiche était conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

Le public a également été informé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par un avis comprenant les indications mentionnées à l'article 123-9 du Code de l'environnement publié dans 2 journaux.

En application du Code de l'environnement, l'avis d'enquête (avec lien d'accès à l'ensemble des pièces du dossier d'enquête) a été publié sur le site internet de la Ville de Paris : <https://www.paris.fr/pages/concertations-et-enquetes-publiques-2460#cite-mixte-regionale-paul-valery-paris-12e>.

En outre, en tant que moyen de communication complémentaire, les pièces du dossier étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête sur les sites Internet : <http://paul-valery-modification-plu.enquetepublique.net>.

### 1.3.5. Affichage, information et publications complémentaires

Aucune communication complémentaire aux obligations légales en la matière n'a été effectuée.

## 1.4. Formalités postérieures à l'enquête publique unique

A l'issue de l'enquête publique, ont été effectuées les formalités prévues par les textes, à savoir :

- Signature des registres.  
Le Commissaire-enquêteur a clos et signé les 2 registres d'enquête publique le 23 juillet 2022.  
A noter que seul un des deux registres a reçu des observations.
- Prise en charge du dossier d'enquête accompagné des 2 registres « papier ».  
Le Commissaire-enquêteur a pris en charge le dossier d'enquête publique, accompagné des 2 registres papier, le 23.07.2022. Par ailleurs, il a réceptionné le registre électronique que lui a communiqué le prestataire Publilégal.
- Présentation du procès-verbal de synthèse par le Commissaire-enquêteur.  
Le procès-verbal établi par le Commissaire-enquêteur a été diffusé par voie numérique, et commenté de vive voix, lors de la réunion du 28 juillet 2022 précitée avec les représentants de la ville de Paris.
- Diffusion du mémoire en réponse par la ville de Paris.  
Le mémoire en réponse établi par la ville de Paris a été adressé par voie numérique au Commissaire-enquêteur le 18 août 2022.
- Remise du rapport et de l'avis du Commissaire-enquêteur.  
Le rapport et l'avis du Commissaire-enquêteur, sous forme papier et sous forme numérique (clé USB), accompagnés du dossier d'enquête, ont été déposés à la Ville de Paris, à l'attention de Mme le Maire, le 30 août 2022, et adressés simultanément à M. le Président du Tribunal Administratif de Paris.

## 2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

---

### 2.1. Présentation des projets soumis à l'enquête publique

L'enquête publique qui s'est déroulée entre le 22 juin au 22 juillet 2022 portait sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris en vigueur nécessitée par le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, sise 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup>.

#### 2.1.1. La personne responsable

La personne responsable du plan local d'urbanisme est la Ville de Paris, représentée par Monsieur Stéphane LECLER, Directeur de l'Urbanisme, 121 avenue de France 75013 PARIS.

#### 2.1.2. Le projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale

La Cité Mixte Régionale (CMR) Paul Valéry, située à l'Est du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, au sein de l'îlot Paul Valéry, occupe un terrain de 3,6 hectares entre la Porte de Montempoivre au Nord et la Porte Dorée au Sud, à proximité du boulevard Périphérique. À l'échelle territoriale de l'Est parisien, le site de la CMR constitue un des maillons d'un vaste ensemble paysager formé par la ceinture verte, Saint Mandé et le bois de Vincennes.

Le site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry a été identifié en 2018 par la Région Ile-de-France pour devenir le campus de l'Intelligence Artificielle.

Le projet envisagé par la Région, en accord avec la Ville de Paris, prévoit :

- La réhabilitation de l'immeuble d'enseignement (lycée et collège) avec extension et/ou surélévation et intégrant en son socle une nouvelle restauration de plain-pied.
- La création d'un « Tiers Lieu », autour de l'Intelligence Artificielle, en lieu et place de l'espace restauration existant, située au Nord du site.
- La démolition du bâtiment administratif à l'avant de l'immeuble d'enseignement pour créer une cour.
- La création d'une cour « Oasis », ouverte au public en dehors des périodes d'enseignement scolaire.
- La réhabilitation de l'immeuble de logements de fonction pour y créer des logements locatifs aidés.

Le PLU en vigueur ne permettant pas ce projet, il convient de le modifier.

#### 1.1. Les modifications du PLU soumises à enquête publique

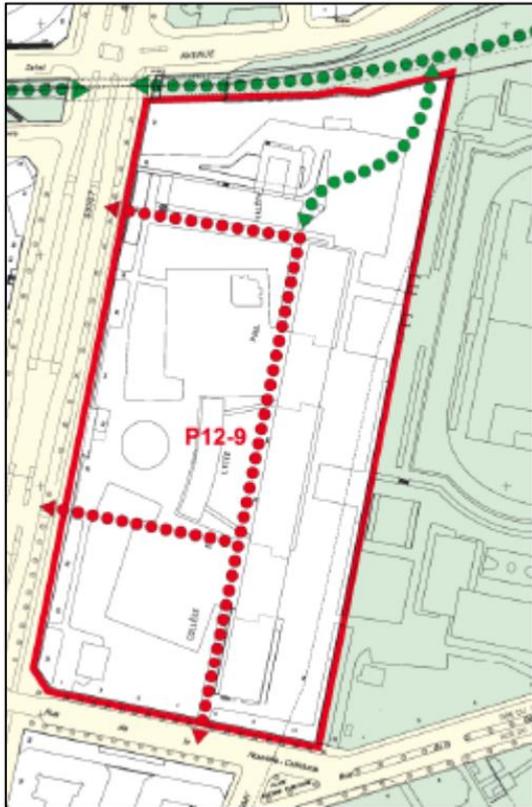
La présente modification du PLU de Paris vise à permettre la réalisation du projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale, tel que décrit ci-avant.

Elle consiste principalement :

- D'une part, à revenir sur les dispositions réglementaires spécifiques qui avaient été adoptées lors de la modification générale du PLU de 2016, afin de permettre le projet de démolition et de reconstruction totale des bâtiments d'enseignement Paul Valéry avec la séparation fonctionnelle du lycée et du collège. Ce projet ayant été abandonné, la présente modification rétablit le droit antérieur.
- D'autre part, à assurer la protection et la mise en valeur d'espaces végétalisés existants sur le site, par leur identification en tant que :
  - ✓ Espace Libre à Végétaliser (ELV) sur une emprise de 3 070 m<sup>2</sup> au Nord-Ouest et à l'Est de la parcelle.
  - ✓ Espace Vert Protégé (EVP) de la zone Urbaine Générale sur une emprise de 6 950 m<sup>2</sup> à l'Ouest et au Sud et à l'Ouest de la parcelle (EVP 12-73).
  - ✓ Zone Urbaine Verte d'une emprise de 1 804 m<sup>2</sup> située au Nord-Est de la parcelle, entre la coulée verte et le centre sportif lui-même classé en zone UV, cette emprise étant initialement classée en zone Urbaine Générale (UG).

Ces surfaces préservées de l'urbanisation (surfaces non constructibles) représentent un tiers de l'emprise de la CMR. Ces évolutions contribuent à planifier l'amélioration de l'état actuel du site et de son environnement.

La présente modification s'inscrit dans les orientations générales du futur PLU bioclimatique de la Ville de Paris en cours d'élaboration.



Document en vigueur



État projeté

### 2.1.3. La procédure de modification du PLU

Le projet d'évolution respecte les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU de Paris en vigueur. Il est également compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique, eu égard à la situation du projet dans la ceinture verte de Paris. Ce projet ne relève donc pas des cas où une procédure de révision du PLU s'impose, mais d'une procédure de modification, en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le Conseil de Paris a, par délibération 2020 DU 104 des 15, 16 et 17 décembre 2020, prescrit la révision du PLU. Cependant, conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, « Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. »

Cette procédure donne lieu au présent rapport de présentation spécifique, qui vient compléter 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 du document en 2006.

#### Évaluation environnementale

A la suite d'une saisine intervenue le 2 décembre 2021, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé, le 27 janvier 2022, de dispenser le PLU de Paris d'évaluation environnementale à l'occasion de la procédure de modification objet de la présente enquête publique.

#### Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'art. L 153-40 du code de l'urbanisme, la ville de Paris a notifié, par courrier en date du 5 mai 2022, le projet de modification du PLU pour avis aux personnes publiques associées.

Deux avis ont été rendus :

- Avis de la DRIEAT en date du 3 juin 2022. La DRIEAT précise que la prescription Espaces Verts Protégés vise des ensembles paysagers existants et non futurs, en application des art. L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.

- Avis de la Région Ile-de-France en date du 8 juin 2022. La Région Ile-de-France estime que les modifications envisagées sont trop contraignantes. Elles obèrent, selon elle, la constructibilité du Tiers-Lieu ainsi que l'évolution de la CMR. La Région Ile-de-France souhaite la réduction de l'emprise EVP et la suppression du zonage ELV à l'arrière de l'immeuble d'enseignement.

## 2.2. Finalité de l'enquête publique

### 2.2.1. Rappel du cadre réglementaire

L'enquête publique relative de Paris au projet de modification du plan local d'urbanisme relative au site Paul Valéry situé 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup> arrondissement relève de différentes réglementations : d'une part celles du code de l'environnement et d'autre part celles du code de l'urbanisme.

<b>Inscription du projet dans les documents de planification régionaux et locaux</b>	
SDRIF 2013	Le SDRIF, voté en 2013 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, a fait l'objet d'un décret d'approbation le 27/12/13.
PLU de Paris	PLU approuvé en juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date.
<b>Textes régissant l'enquête publique</b>	
Concertation et participation du public	Sans objet
Enquête publique	L'enquête publique a été réalisée dans les conditions et formes prévues par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;</li> <li>- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les dispositions de l'article L.153-36 et L.153-41.</li> </ul>

### 2.2.2. La finalité de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'informer le public pour lui permettre de se prononcer et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet de modification du PLU.

Le dossier d'enquête présente les éléments nécessaires à la compréhension du projet et de son insertion dans l'environnement, afin d'apporter les informations utiles à l'appréciation de l'intérêt général du projet et à une meilleure connaissance par le maître d'ouvrage des besoins du public.

## 2.3. Examen des pièces composant le dossier d'enquête

Cet examen est un constat de la composition des pièces du dossier qui sont décrites en respectant le plan de chacune d'entre elles, et dont le Commissaire-enquêteur apprécie au fur et à mesure la qualité des informations données. Toutefois, il convient d'indiquer que cette description ne peut être exhaustive pour toutes les pièces du dossier. En conséquence, elle se focalise sur les points les plus significatifs identifiés par le Commissaire-enquêteur, et elle renvoie aux chapitres précédents pour les aspects déjà abordés dans le rapport.

Cet examen permet au Commissaire-enquêteur d'apprécier la présentation du projet, et également de proposer aux futurs lecteurs d'en lire un résumé élaboré le plus objectivement possible par le Commissaire-enquêteur. Le Commissaire-enquêteur apportera une appréciation globale de l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique, composé de pièces distinctes datées par défaut par le Commissaire-enquêteur le 22 juin 2022 (date d'ouverture de l'enquête), a été élaboré conformément aux textes réglementaires rappelés ci-avant. Un effort particulier a été fait pour faciliter la compréhension du public, face à un dossier dont le contenu est technique. De nombreux schémas expliquent l'évolution future proposée par la modification de PLU.

Globalement, le Commissaire-enquêteur considère que le dossier d'enquête permettait au public de disposer d'une information complète sur le projet de modification du plan local d'urbanisme relative au site Paul Valéry situé 38 boulevard Soult à Paris 12<sup>ème</sup> arrondissement.

## 3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

---

### 3.1. Examen et synthèse des observations du public

#### 3.1.1. Modalités d'enregistrement des observations

Les observations du public ont été recueillies suivant 2 canaux distincts :

- Sur les registres d'enquête déposés dans la mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Le dispositif traditionnel avec registres papier n'a permis de recueillir qu'une seule observation, et ce malgré la tenue de 3 permanences du commissaire enquêteur pour faciliter la compréhension du dossier par le public.
- Sur le registre électronique accessible via le site internet dédié à l'enquête publique <http://paul-valery-modification-plu.enquetepublique.net>. Deux observations ont été déposées via ce canal, dont 0 par courriel et 2 par formulaire (source : Publilégal).

En conclusion, la dématérialisation de l'enquête publique, via un site internet dédiée et un registre électronique, ainsi que la tenue d'une permanence « hors les murs » s'avèrent être des nouvelles modalités adaptées pour recueillir les observations du public.

#### 3.1.2. Nombre d'observations recueillies

Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec 2 personnes pendant les permanences et a recueilli leurs observations orales ou/et écrites.

L'enquête publique se solde par une très faible participation du public. **Seulement 3 observations ont été recueillies et examinées par le Commissaire Enquêteur<sup>1</sup>.**

Aucune pétition, ni contre-projet, n'a été porté aux registres.

#### 3.1.3. Synthèse des observations du public

Le Commissaire Enquêteur a dépouillé les observations au fur et à mesure de leur dépôt sur chacun des supports (registres papier ouverts sur les lieux d'enquête, registre électronique). Ainsi, les observations ont été répertoriées de la façon suivante :

- Par ordre chronologique d'enregistrement,
- Date de l'observation,
- Identité du public (nom et prénom, si mentionné),
- Sens de l'avis (favorable, neutre, défavorable),
- Synthèse de l'observation (ou des observations),
- Thème(s) concerné(s) par l'observation (ou les observations).

Afin de faciliter leur lecture, le Commissaire Enquêteur a décidé de répartir les observations à travers 3 thèmes principaux, qu'il a identifiés comme les plus représentatifs. La dénomination des thèmes et leur contenu ont été par la suite précisés à la lecture plus attentive des principaux sujets de préoccupation du public. Les thèmes retenus sont les suivants :

- Thème 1 : Le projet de rénovation de la CMR
- Thème 2 : Les modifications du PLU
- Thème 3 : La participation du public

Ainsi, chaque observation a été numérotée, synthétisée et décomposée par thèmes. Une grille de synthèse des observations est annexée au présent rapport.

---

<sup>1</sup> Une des observations déposées sur le registre papier informe du dépôt d'une observation sur le registre électronique. Elle n'est donc pas comptabilisée.

Enfin, les observations ont été hiérarchisées au regard de leur pertinence par rapport au projet et à l'objet de l'enquête publique pour rédiger la synthèse qui suit.

Ainsi, chaque observation a été numérotée, synthétisée et classée dans un ou plusieurs thèmes.

### Lieux et supports des observations

	Modalités d'enregistrement des observations	Nombre		
		Registre	Obs.	PJ
Mairie du 12 <sup>e</sup> arrt.	Registre papier (RM12)	1	2	0
Registre électronique	Registre électronique dématérialisé (RE)	1	2	1
	<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

### Contributions portées en nom collectif

Aucune contribution portée en nom collectif n'a été déposée.

### Courriers

Aucun courrier n'a été reçu en mairie du XII<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

### Répartition par thème et par type

La répartition des observations du public par thème est la suivante :

	T1 Projet CMR	T2 PLU	T3 Participation du public
%	33%	66%	33%

### Avis du public

Trois attitudes prévalent : les personnes qui approuvent le projet tel que présenté dans le dossier, celles qui émettent des observations et des interrogations sans exprimer clairement leur avis (neutre), et celles qui sont défavorables au projet.

Avis favorables	Avis défavorables	Neutre
66%	0%	33%

### Questions complémentaires du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur a soumis au maître d'ouvrage, en complément des observations du public, ses propres interrogations destinées à lui permettre d'émettre une appréciation éclairée sur le projet au regard de chacun des trois thèmes retenus.

### **3.2. Analyse thématique des observations du public**

L'analyse des observations du public par le Commissaire-enquêteur est présentée ci-après pour chacun des thèmes retenus.

- Thème 1 : Le projet de rénovation de la CMR
- Thème 2 : Les modifications du PLU
- Thème 3 : La participation du public

Cette analyse a suivi la démarche suivante :

1. Le Commissaire-enquêteur examine d'abord l'expression du public avec une restitution la plus fidèle possible des observations recueillies et classées dans chacun des thèmes suivant les principales problématiques ;
2. Le Commissaire-enquêteur exprime ses propres interrogations destinées à lui permettre d'émettre une appréciation éclairée sur le projet au regard de chacun des thèmes ;
3. Le maître d'ouvrage apporte ses réponses aux observations et aux questions ;
4. Le Commissaire-enquêteur formule son analyse sur les observations, thème par thème.

**THEME 1**

---

**LE PROJET DE RENOVATION DE LA CITE MIXTE REGIONALE PAUL VALERY****ANALYSE ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

L'unique observation déposée concernant le projet de requalification de la CMR porte sur le maintien des arbres existants (Mme Moudain RM12/1).

**QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Quel est le nombre d'arbres qui sera abattu dans le cadre du projet de requalification de la CMR et pour quels motifs ?  
Quel nombre d'arbres supplémentaires y aura-t-il in fine sur le site de la CMR ?

**REPONSES DE LA VILLE DE PARIS SUR LE THEME 1***Concernant le nombre d'arbres qui sera abattu*

Les aménagements des espaces libres de la future CMR permettent de conserver au moins 61 arbres existants. Il est prévu l'abattage de 12 arbres maximum. Les 12 arbres abattus le sont pour les raisons suivantes :

- 3 pour état phytosanitaire dégradé.
- 1 pour permettre la création d'une voie pompiers qu'il était indispensable de dissocier du flux des élèves.
- 8 arbres pour être en cohérence avec le nouvel aménagement. Dans le cadre des études détaillées, il est préconisé par la Ville d'examiner arbre par arbre la possibilité de leur conservation.

*Concernant le nombre d'arbres supplémentaires*

156 nouveaux sujets arborés seront plantés.

La strate arborée densifiée du site de la CMR comptera au total 217 arbres inspirés des paysages de boisements franciliens avec 90% d'espèces indigènes.

<b>Arbres</b>	<b>Nombre</b>
Nombre d'arbres à l'état initial	73
Arbres supprimés	- 12 (maximum)
Nouveaux arbres plantés	156
<b>Bilan arboré, état final</b>	<b>217 (minimum)</b>

Ces éléments sont ceux extraits des documents graphiques du dossier de demande de permis de construire déposé par la Région Ile-de-France, documents qui permettent de localiser précisément chacun des arbres conservés, abattus, et plantés.

**APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE THEME 1**

Le Commissaire-enquêteur relève que 16% des arbres existants seront abattus, principalement pour réaliser le projet. In fine, il y aura 3 fois plus d'arbres qu'à l'heure actuelle, contribuant à lutter contre les îlots de chaleur urbain, à conforter les corridors écologiques et la biodiversité.

L'inquiétude légitime, au regard du contexte environnemental actuel, que peut susciter l'abattage d'arbres est à relativiser au regard de la situation future, sous réserve que les nouveaux sujets qui seront plantés aient déjà une bonne envergure.

## THEME 2

---

### LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

#### ANALYSE ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le public qui s'est exprimé est favorable aux modifications proposées dans la mesure où elles tendent à la préservation et à l'augmentation des espaces verts dans le quartier (M Ort RE/1, M. Lesecq RE/2).

#### QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Quels ont été les fondements juridiques de la décision des différents zonages (intitulés, emprises) au regard du respect du Code de l'urbanisme ?

Quels ont été les fondements de la décision du zonage EVP (intitulé, emprise) au regard du bâtiment RATP existant et du futur Tiers-Lieu ?

Quels autres classements seraient envisageables pour répondre aux objectifs de la ville tout en préservant l'évolution du site de la CMR ?

#### REPONSES DE LA VILLE DE PARIS SUR LE THEME 2

##### *Concernant le fondement juridique des différents zonages*

La modification du PLU vise l'objectif de tendre vers 50% de pleine terre, la création de la continuité de la coulée verte dans le cadre du projet de la future CMR et la préservation d'1/3 du site de l'urbanisation.

Précisons ici que l'objectif relatif à la pleine terre et celui concernant l'urbanisation du site sont deux objectifs distincts.

- La préservation d'1/3 du site de l'urbanisation est, en effet, un objectif ferme pour lequel la modification du PLU doit permettre d'assurer son atteinte en localisant les zones préservées.
- L'objectif concernant la pleine terre est plus incitatif, dans une volonté d'amélioration du projet et de bonne prise en compte des sujets biodiversité et îlot de chaleur urbain : il s'agit de viser la réalisation de 50% de pleine terre, les emplacements à végétaliser pour y parvenir n'étant pas délimités par un zonage particulier.

Afin d'atteindre les deux premiers objectifs, et de participer à l'atteinte du 3<sup>ème</sup>, une adaptation du zonage et deux types de dispositions prévues dans le PLU de Paris ont été introduites, sur différentes parties du site de la CMR :

- Zonage :

La « zone urbaine verte » (UV), fondée sur les 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (version avant le 1er janvier 2016), est élargie.

##### **Zone UV**

Le triangle au Nord-Est du site et détaché de l'emprise de la future CMR est classé en zone UV en cohérence avec le classement en UV de la parcelle du stade Alain Mimoun et de la coulée verte. L'aménagement paysager prévu au pourtour du stade Alain Mimoun le long du boulevard périphérique et le long de la coulée verte intégrera l'espace triangulaire détaché de l'emprise de la CMR.

- « Prescriptions localisées », applicables en zone urbaine générale (UG) :

Le classement en zone UV de ce triangle, situé à l'interface entre les deux zones UV existantes, permet ainsi d'agrandir cette zone et de répondre au mieux à l'objectif de réalisation d'une continuité de la coulée verte, cette continuité se traduisant concrètement dans le zonage appliqué et donc dans le fait que les mêmes règles s'y appliqueront. Ce classement participe par ailleurs à hauteur de 15% à l'atteinte de l'objectif relatif à la préservation de l'urbanisation d'un tiers de l'emprise de la CMR.

Il est procédé aux délimitations d'un Espace Vert Protégé (EVP) et d'Espaces Libres à Végétaliser (ELV), en application respectivement des 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article UG.13.3 du PLU fondés sur les articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du code de l'urbanisme.

Les différentes zones et prescriptions de la modification sont localisées comme suit :

### **Délimitation d'un ELV**

L'ELV est à créer à l'endroit des emprises libres situées :

- à l'arrière de la barre du lycée (parcelle Ville de Paris) le long de sa limite avec la parcelle du stade Alain Mimoun classée en zone UV.
- le long de la coulée verte.

Pour rappel, l'ELV situé à l'arrière de la barre du lycée représente 25% de la surface non constructible à végétaliser. Sa suppression remettrait en cause la dispense de réaliser une étude d'impact dans le cadre de la modification du PLU accordée à la Ville de Paris par l'Autorité Environnementale.

### **Délimitation d'un EVP**

La préservation des espaces verts arborés existants le long du boulevard Soult plaide en faveur d'un classement en EVP. Cette emprise sera aménagée en jardin mutualisé en tant qu'extension de la cour de la future CMR et en tant que jardin public le week-end et les vacances scolaires. L'usage mutualisé fera l'objet d'une convention entre la Ville de Paris et la Région Ile-de-France.

L'emprise du futur parvis de la CMR (future entrée du lycée coté bd Soult) est un espace libre moins végétalisé.

Le classement de cette emprise en EVP et non en ELV est justifié pour les raisons suivantes :

- Un ELV est un espace clôturé, or le parvis de la CMR sera un espace ouvert qui aura un statut de voirie privée ouverte au public. L'entretien du Parvis de la CMR sera assuré par les directions de la Voirie et des Déplacements et de la Propreté et de l'Eau de la Ville de Paris.
- L'emprise du parvis de la CMR est située dans la continuité du futur jardin classé en EVP. Il était donc plus cohérent de la classer en EVP d'autant plus qu'un EVP n'est pas obligatoirement clôturé.

Ces deux prescriptions localisées (ELV et EVP) permettent l'atteinte des 85% restants de l'objectif relatif à la préservation de l'urbanisation d'un tiers de l'emprise de la CMR.

La répartition entre EVP et ELV se fait au regard des situations existantes, pour établir des continuités de prescriptions et éviter un éclatement entre différentes natures de prescriptions localisées, et des situations futures, pour prendre en compte les contraintes notamment d'accessibilité et de gestion. Elle permet donc la réalisation du projet de la Région Ile-de-France, et le respect de ses contraintes de fonctionnement associées, tout en s'inscrivant dans l'atteinte des objectifs fixés par la Ville de Paris, dans une unité de traitement cohérente avec une vision d'ensemble du site.

### ***Concernant les fondements du zonage EVP***

Le périmètre de la future CMR fait partie d'une séquence urbaine très arborée coté boulevard Soult. La Ville de Paris a la volonté de préserver cette séquence et vise à la renforcer.

Une construction à l'alignement, notamment du futur tiers lieu projeté, n'est pas souhaitée par la Ville de Paris. L'implantation en retrait de ce bâtiment reste un impératif en termes d'insertion urbaine. Elle permet en outre de s'affranchir des contraintes de surplomb du local RATP non précisément connues mais vraisemblablement impactantes.

Le classement en EVP dans la continuité de l'ensemble de l'EVP le long du boulevard Soult permet de sanctuariser l'obligation de retrait de toute future construction même dans le cas où le local du transformateur électrique RATP venait à être déplacé.

Le recul imposé observera à minima la largeur de l'actuel local technique et un prospect de 3 m par rapport à ce dernier. Malgré le recul, le plafond des hauteurs et la surface de la parcelle permettent la réalisation d'un bâtiment généreux à cet endroit. La surface de plancher (SDP) nécessaire au futur tiers-lieu n'est pas connue à ce jour de la Ville. La Région Ile-de-France a indiqué avoir pris du retard sur ce projet. Elle nous a fait part d'hypothèses selon la réalisation d'un bâtiment à R+4 ou à R+6, sans que le programme et son dimensionnement ne soient arrêtés à ce jour. La densité du programme fera l'objet d'une discussion ultérieure entre les parties en coordination avec l'avancement des études de la Région Ile-de-France.

### ***Concernant la possibilité d'autres classements***

La surface totale de la CMR est de 34 550 m<sup>2</sup>. L'objectif de la Ville est donc de préserver 11 516 m<sup>2</sup> de l'urbanisation (1/3 de l'emprise du site). Les zonages non constructibles au titre du PLU sont les zones UV, ELV et EVP. Les zonages retenus, non constructibles au titre du PLU, sont les zones UV, ELV et EVP, outils réglementaires du PLU de la Ville de Paris.

Pour rappel, le bilan des espaces proposés dans le cadre de la modification du PLU sont :

Zonage	Surface
UV	1 804 m <sup>2</sup>
ELV	3 070 m <sup>2</sup>
EVP	6 950 m <sup>2</sup>
Total	11 824 m <sup>2</sup>

En zone UV, la constructibilité est restreinte. Cependant, les travaux compatibles avec la vocation de la zone sont admis. Pour mémoire, la zone UV a pour objet la préservation et la mise en valeur d'espaces, aux fins d'amélioration du cadre de vie et de satisfaction des besoins de détente des Parisiens. Dès lors, les travaux s'inscrivant dans ces objectifs pourront être autorisés.

En EVP, certaines modifications, y compris celles comprenant des éléments minéraux, sont admises si elles participent à l'aménagement paysager de l'espace sans le dénaturer.

En ELV, des éléments minéraux, telles des allées piétonnières, sont admis, dès lors qu'ils représentent une proportion mesurée de l'espace.

On relèvera donc que les classements susmentionnés n'interdisent pas toute évolution du site de la CMR, tout en garantissant le respect des objectifs de végétalisation et de préservation de l'urbanisation. Le choix de recourir à l'un ou l'autre de ces outils s'explique par les caractéristiques du site ainsi que par les différents niveaux de protection et possibilités de construire induits par ces derniers. Ils permettent alors de concilier le projet de la Région Ile-de-France avec les objectifs de la Ville de Paris.

Si le code de l'urbanisme prévoit certes d'autres possibilités, ces dernières ne sont en l'espèce pas adaptées : ainsi un classement en zone naturelle serait constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation, et l'inscription d'un Espace Boisé Classé ne permettrait pas d'autoriser le projet de la Région Ile-de-France.

## APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE THEME 2

Le Commissaire-enquêteur rappelle que les observations relevant de ce thème ont été formulées par des personnes publiques associées à la procédure de modification du PLU objet de la présente enquête.

- Au regard des observations émises par la Préfecture de la Région Ile-de-France, le Commissaire-enquêteur estime que le choix de la ville de Paris de délimiter un EVP demeure fondé au regard des objectifs poursuivis à travers cette procédure de modification du PLU.
- Au regard des observations émises par la Région Ile-de-France, le Commissaire-enquêteur estime que les modifications apportées au PLU concernant le site de la Cité Mixte Régionale ne sont pas de nature à remettre en cause son évolution pour répondre à des besoins d'enseignements futurs, ni à l'implantation d'un Tiers – Lieu.

Au regard de la crise environnementale, le Commissaire-enquêteur estime que toute action visant à réduire les effets d'îlots de chaleur urbains et à promouvoir la biodiversité doit être désormais prioritaire. Les nouveaux projets immobiliers tous comme les services publics doivent s'adapter à ce nouveau contexte.

## THEME 3 --- PARTICIPATION DU PUBLIC

### ANALYSE ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

#### ✓ *Sur l'enquête publique*

Une personne (M. Leseq RE/2) s'interroge sur la qualité de l'enquête publique compte tenu du très faible nombre d'observations déposées. Elle estime que l'information de publique a été insuffisante.

#### ✓ *Sur le contenu du dossier d'enquête publique*

Aucune observation n'a été émise sur le contenu du dossier d'enquête publique.

✓ **Sur l'après « enquête publique »**

Une personne (M. Lesecq RE/2) souhaite de nouvelles réunions d'information notamment auprès du conseil de quartier.

**QUESTION COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE THEME 3**

Quelle a été la fréquentation du site dédié à l'enquête publique <http://paul-valery-modification-plu.enquetepublique.net> ?

Quelles pages ont été consultées ?

Quelles modalités d'information du public le maître d'ouvrage entend mettre en œuvre après l'enquête publique ?

**REPONSES DE LA VILLE DE PARIS SUR LE THEME 3****Concernant la fréquentation du site internet dédié à l'enquête publique**

A la suite du retour du prestataire [Publilégal] chargé de la mise en ligne des documents de l'enquête, la fréquentation du site se décompose comme suit :

## 1. Concernant la consultation des pages du site internet

	Toutes les connexions	Connexions uniques par jour
Page « accueil »	178	91
Page « s'informer »	180	29
Page « consulter »	94	35
Page « participer »	39	24
Page « rapport d'enquête »	11	11

## 2. Concernant le téléchargement des pièces du dossier d'enquête publique

Au total, 67 téléchargements du dossier ont été effectués, répartis comme suit :

0.1 Sommaire du dossier d'enquête publique	4 téléchargements
1 DOSSIER – Pièces administratives	
1.1 Arrêté d'ouverture d'enquête	6 téléchargements
1.2 Insertion au BOVP	2 téléchargements
1.3 Insertions presse	4 téléchargements
1.4 Affiche avec bandeau	3 téléchargements
1.5 Affiche sans bandeau	4 téléchargements
2 DOSSIER – Pièces relatives au projet de modification du PLU	
2.0 Note de procédure	14 téléchargements
2.1 Sous-dossier – Modification des documents du PLU	
2.1.1 Rapport de présentation	14 téléchargements
2.1.2 Atlas général, feuille L10	6 téléchargements
2.1.3 Carte de synthèse	5 téléchargements
2.1.4 Plan de zonage	7 téléchargements
2.1.5 Sectorisation végétale de la zone UG	5 téléchargements
2.1.6 Mixité sociale et Protection du commerce et de l'artisanat – Sud-est	4 téléchargements
2.1.7 Équilibre entre destinations et limitation du stationnement – Sud-est	3 téléchargements
2.1.8 PLOC	7 téléchargements
2.1.9 EVP	11 téléchargements
2.2 Sous-dossier – Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)	
2.2.1 Courriers de saisine PPA	2 téléchargements
2.2.2 Avis des PPA	6 téléchargements
2.3 Sous-dossier – Dispense d'évaluation environnementale	
2.3.1 Décision de la MrAE d'Ile-de-France	5 téléchargements

Les documents le plus téléchargés ont été la note de procédure et le rapport de présentation, qui donnent une approche globale du projet.

### ***Concernant l'information du public après***

Après l'enquête publique, un dispositif d'information et d'échanges avec la communauté scolaire et les habitants sera mis en place, comportant réunions publiques, visites de site, accompagnements pédagogiques ... ceci pendant toute la durée du projet, en phase études puis en phase chantier.

### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE THEME 3**

Le Commissaire-enquêteur rappelle que les modalités d'information du public menées pour cette enquête publique sont conformes à la réglementation en vigueur.

La faible participation du public peut s'expliquer au regard du caractère relativement consensuel de l'objet de la modification du PLU. En tout état de cause, aucun élément factuel prouvant une mauvaise information du public et/ou démontrant l'impossibilité pour ce dernier de s'exprimer n'a été mis en exergue.

Il relève que la ville de Paris entend poursuivre, en partenariat avec la Région Ile-de-France, la concertation et l'information auprès du public sur le projet de restructuration de la CMR Paul Valéry et ses programmes immobiliers connexes.

## **4. SYNTHÈSE**

---

La modification du PLU de la ville de Paris vise à permettre le nouveau projet de rénovation de la Cité Mixte Régionale sise 38 boulevard Soult, située dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement, et à inscrire les objectifs de la ville de Paris en faveur du climat, en anticipation du futur PLU bioclimatique.

Le Commissaire enquêteur a noté une très faible participation des habitants lors de cette enquête publique, malgré l'information de la mairie de Paris.

L'enquête publique a permis de conforter ces objectifs, sans pour autant proposer des améliorations au projet de modification. Les observations formulées par la Région Ile-de-France sont secondaires au regard des avantages apportées par ladite modification du PLU.

Le Commissaire enquêteur insiste pour que les prescriptions réglementaires du PLU ne soient pas juste des intentions. Elles doivent se traduire factuellement et à court terme lors de la réalisation du projet de rénovation de la CMR.

Les habitants souhaiteraient bénéficier d'une information notamment sous forme de réunions publiques pendant les travaux de rénovation de la CMR.

Fait à Paris, 23 août 2022

Le Commissaire-enquêteur,  
Stanley GENESTE



# ANNEXE 1

## Grille d'analyse

# ANNEXE 2

## Mémoire en réponse du maître d'ouvrage