

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL
DE CINQ VOLUMES ET ABROGATION D'ALIGNEMENT AVENUE
DU MAINE À PARIS (15^{ème} arrondissement)**

**RAPPORT D'ENQUÊTE
(avec 2 annexes)**

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 - Généralités

1.1 - Objet de l'enquête

L'enquête porte sur le projet déclassement du domaine public routier communal de cinq volumes et abrogation d'alignement Avenue du Maine à Paris (15^{ème} arrondissement).

1.2 - Cadre juridique

Cette enquête se place dans le cadre du Code de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.1 et L. 2141-1, le Code de la voirie routière et notamment de ses articles L. 141-3 et suivants et R. 141-4 et suivants, ainsi que dans celui du Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L. 134-1 et suivants, et R.134-5 et suivants.

1.3 - Composition du dossier

- Arrêté de la Maire de Paris du 14 février 2019 concernant l'ouverture de l'enquête publique
- Notice explicative (3 pages) datée du 12 février 2019, de la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière
- Plan de situation du 15^{ème} arrondissement, établi par la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière
- Plan parcellaire indiquant le détail des cinq volumes à déclasser, établi par la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière, daté du 18 janvier 2019, validé le 14 février 2019.
- Appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer, des travaux de dévoiement des réseaux

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

La Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière) a pris contact avec le commissaire enquêteur présumé en décembre 2018 et janvier 2019 pour mettre au point les dates et les modalités de l'enquête.

Par courrier daté du 22 février 2019, la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière) a communiqué au commissaire enquêteur désigné, M. Jean-François Lavillonnière, demeurant 19 rue Bobillot à Paris (13^{ème}) :

- Une lettre de commande et ses 4 annexes
- Une copie de l'arrêté de la Maire de Paris du 14 février 2019 concernant l'ouverture de l'enquête publique
- Une notice explicative (3 pages) datée du 12 février 2019, de la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière

- Un Plan parcellaire indiquant le détail des cinq volumes à déclasser, établi par la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière, daté du 18 janvier 2019, validé le 14 février 2019.
- Une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer, des travaux de dévoiement des réseaux
- Une liste des points d'affichage

2.2 - Organisation de l'enquête

A la demande du commissaire enquêteur et pour compléter sa propre information sur le cadre des déclassements envisagés, un rendez-vous avec M. Benoît Farcette, chef de projets urbains à Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, a eu lieu sur place le 21 mars 2019.

Ce rendez-vous a été l'occasion pour le commissaire enquêteur :

- de prendre connaissance du site,
- de rencontrer l'équipe de maîtrise d'œuvre mise en charge par le syndicat secondaire A de l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, pour le projet de « Nouvelle Tour Montparnasse »,
- de prendre connaissance d'un document de la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris intitulé « Dossier d'information sur le projet de la nouvelle Tour Montparnasse ».

Ce document de présentation, plus détaillé que la notice explicative du dossier d'enquête, comprend 9 pages et montre, en particulier à l'aide de plans et de coupes, l'interface du projet avec le domaine public routier. Il détaille la géométrie des volumes à déclasser pour réaliser le projet.

Le commissaire a demandé, par courriel adressé à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière) :

- que ce document soit « mis à disposition du public pour expliquer les raisons du déclassement en précisant bien que ce document ne fait pas partie de l'objet de l'enquête »,
- ainsi que de le « faire parvenir à la Mairie du XV^{ème} et au prestataire du site dédié à l'enquête ».

Par courriel du 28 mars 2019, la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière) a communiqué au commissaire enquêteur le fichier du document et signalé qu'elle l'avait transmis à la Mairie du 15^{ème} arrondissement.

Le commissaire enquêteur a également pris contact avec les services généraux de la Mairie du 15^{ème} arrondissement pour l'organisation matérielle des permanences.

2.3 - Information effective du public

La publicité légale de l'enquête par voie d'affichage 15 jours avant le début de l'enquête aux abords des parcelles concernées a été notamment vérifiée par le commissaire enquêteur le 21 mars et le 8 avril 2019. Les observations sur la réalité des affichages aux emplacements prévus, transmises par courriel à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière) ont été retransmises au prestataire. Le site, durant cette période, a été concerné par divers chantiers et diverses manifestations et les affichages ont subi des dégradations. Néanmoins, les réaffichages contractuels réalisés par le prestataire ont permis une bonne permanence des affichages.

Les affichages réglementaires ont été effectués dans les panneaux prévus à cet effet dans les mairies des 15^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 14^{ème} et 16^{ème} arrondissements.

Voir en annexe 1 le rapport justificatif du prestataire pour l'ensemble des affichages.

Par ailleurs, sur le site Internet de la Ville de Paris (paris.fr), l'enquête publique a été annoncée à partir du 28 mars 2019, avec l'indication du lien permettant d'accéder au site dédié à l'enquête. A cette même date, la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière) a communiqué au commissaire enquêteur le lien et le code d'accès nécessaire à son propre accès au site Internet dédié à l'enquête.

Par courriels du 2 et du 12 avril 2019, ont été communiquées au commissaire enquêteur les copies des insertions d'avis annonçant l'enquête, réalisées dans les quotidiens Le Parisien et Libération le 22 mars et le 4 avril 2019, documents joints en annexe 2.

Le site Internet dédié à l'enquête (<http://montparnasse.enquetepublique.net>) a été ouvert au public le 3 avril 2019 et a permis d'accéder au dossier de l'enquête et au registre dématérialisé. Un incident mineur a affecté la consultation d'une des pièces du dossier les 3, 4 et 5 avril 2019. L'observation N°1 (cf. ci-après § 3.2) ayant été déposée le 4 avril 2019 à 21h12, le commissaire enquêteur est intervenu directement auprès du prestataire le 5 avril 2019. Ce dernier a corrigé immédiatement le défaut. La personne ayant déposé cette observation N°1 a alors pu déposer l'observation N°2 le 5 avril 2019 à 14h34. Le commissaire enquêteur a rendu compte de cet incident le 5 avril 2019 à la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Département de la Topographie et de la Documentation Foncière).

2.4 - Déroulement de l'enquête

Le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur le 3 avril 2019 à la Mairie du 15^{ème} arrondissement.

Le dossier d'enquête et le registre ont été mis à disposition du public en Mairie du 15^{ème} arrondissement, dans les bureaux du Service des Affaires Générales, du mercredi 3 avril 2019 au mercredi 17 avril 2019 (les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8 heures 30 à 17 heures, les jeudis de 8 heures 30 à 19 heures 30).

Les 3 permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur en Mairie du 15^{ème} arrondissement (le mercredi 3 avril 2019 de 14 heures à 16 heures, le jeudi 11 avril 2019 de 17 heures à 19 heures et le mercredi 17 avril 2019 de 14 heures à 16 heures), dans un bureau correctement signalisé et permettant, dans des conditions adéquates, de recevoir le public et de répondre à ses demandes.

Durant ces permanences, 2 personnes se sont présentées, l'une le 11 avril, l'autre le 17 avril. Aucune de ces 2 personnes n'a déposé d'observations sur le registre papier.

Par ailleurs, 4 observations ont été déposées sur le registre papier, en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur.

Aucun courrier n'a été adressé par le public au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête.

Sur le registre dématérialisé, 4 observations ont été déposées.

Un contact téléphonique a été pris par le commissaire enquêteur avec M. Farcette le 12 avril 2019, chef de projets urbains à Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris pour obtenir des confirmations sur certaines questions formulées oralement par une personne lors de la permanence du 11 avril 2019.

Une autre réunion avec M. Farcette et M. Petit, de la société Woodeum agissant en qualité d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage auprès du syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble

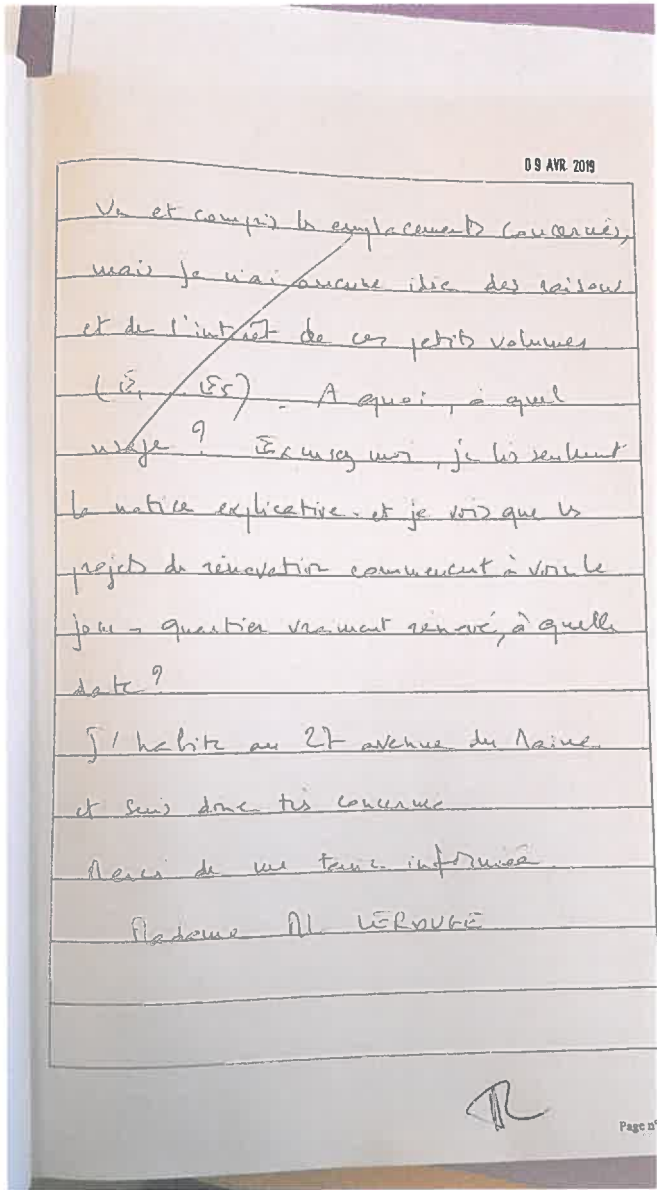

immobilier de la Tour Montparnasse, a eu lieu le 13 mai 2019, afin d'apporter les réponses aux observations recueillies.

2.5 - Clôture de l'enquête

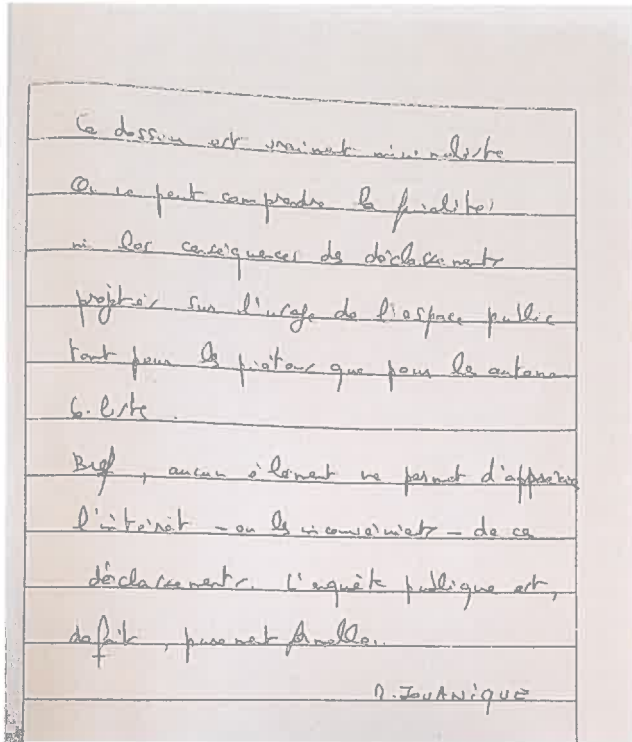
Le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur en Mairie du 15^{ème} arrondissement le 17 avril 2019 à 17 heures.

3 - Analyse des observations recueillies

3.1 - Observations sur le registre papier

Observation	Date	Analyse du commissaire enquêteur (en noir) Réponses du Maître d'ouvrage et de la Ville de Paris (en bleu)
<p>1</p>  <p>09 AVR 2019</p> <p>Vu et compris le emplacement concerné, mais je n'ai aucune idée des raisons et de l'intérêt de ces petits volumes (E1, E2, E3) - A quoi, à quel usage ? Excusez moi, je lis seulement la notice explicative, et je vois que les projets de rénovation commencent à voir le jour - quartier vraiment rénové, à quelle date ?</p> <p>J'habite au 27 avenue du Maine et suis donc très concerné</p> <p>Merci de me tenir informé</p> <p>Madame AL VORUBIC</p> <p></p> <p>Page n°</p>	09/04/19	<p>Observation déposée en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur : les documents du dossier d'enquête n'ont visiblement pas été suffisants pour cette personne.</p> <p>Le plan figurant en page 4/9 du « dossier d'information sur le projet de la nouvelle Tour Montparnasse » montre :</p> <ul style="list-style-type: none">- le petit bâtiment (17 m x 18 m environ), qualifié d'« unitaire » car il réunit différents édifices éparpillés sur le parvis (accès Métro, accès discothèque, monte-charge technique pour les infrastructures de la Tour, accès à la Vélo-station), occupant les volumes E1 et E2,- le patio végétalisé, occupant le volume E3,- certains accès à la place basse, occupant les volumes E4 et E5. <p>Dates pour la rénovation du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1^{ère} phase 2024 (Tour CIT, tour Montparnasse, place Raoul Dautry)- 2^{ème} phase 2030 (autres espaces publics, centre commercial)

2



09/04/19


Observation déposée en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur : les documents du dossier d'enquête n'ont visiblement pas été suffisants pour cette personne.

Les volumes à déclasser ne concernent pas la voirie routière souterraine. Les espaces piétons seront réaménagés en cohérence sur le domaine public et sur le domaine privé.

3

① Je ne comprend pas à qui vont
servir les parties déclassées

② Comment approuver le déclassement




Page n° 2

d'un parti du domaine public alors
qu'on ne connaît pas l'avantage, la
contrepartie de ce déclassement pour la
Ville de Paris?

③ L'un des objectifs du plan d'urbanisme
est de rendre similaires la configuration
les patios et verrières privées
vont elles ils dans ce sens?

④ Y a t'il des contreparties d'obligation
de planter des arbres à cette occasion?

Catherine MARIE
administratrice de FNE PARIS
catherine.marie@fne.fr



Page n° 3

09/04/19

Observation déposée en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur : les documents du dossier d'enquête n'ont visiblement pas été suffisants pour cette personne.

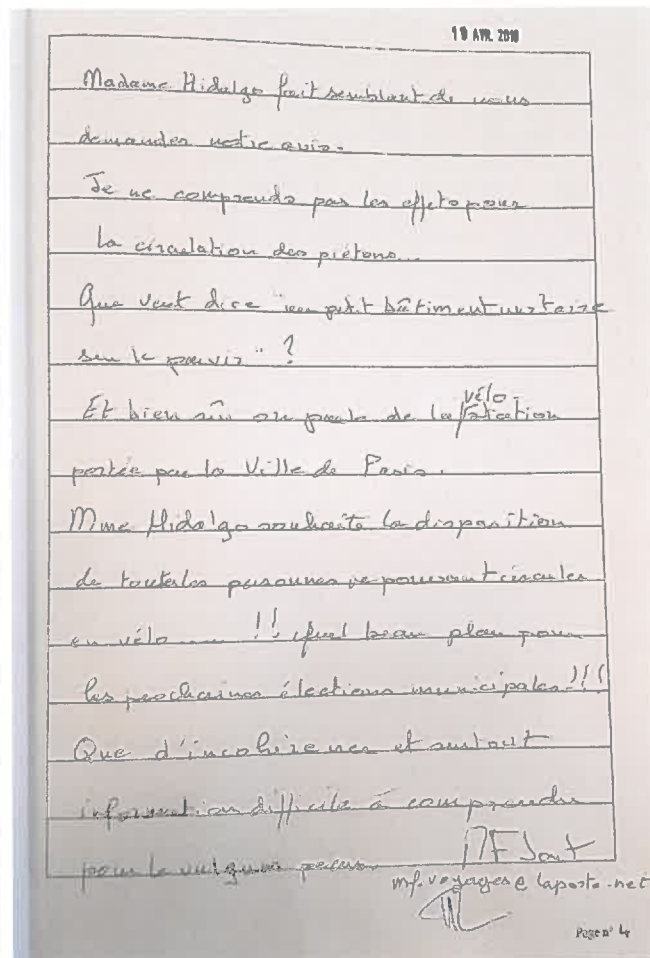
1 : voir réponse à l'observation N° 1

2 : La contrepartie du déclassement est une cession à titre onéreux de la Ville de Paris au syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Montparnasse, dont le projet a fait l'objet d'une délibération du Conseil de Paris N° 2018 DU 50-2.

3 : voir réponse à l'observation N° 1

4 : La demande de permis de construire pour la réhabilitation et d'extension de la Tour Montparnasse (N° PC 075 115 18 V0042) inclut explicitement la plantation d'arbres de haute tige dans les patios et la toiture-terrasse du « bâtiment unitaire » est végétalisée.

4



10/04/19

Observation déposée en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur : les documents du dossier d'enquête n'ont visiblement pas été suffisants pour cette personne.

Voir réponse à l'observation N° 1.

La Vélo-station sera installée dans un tunnel désaffecté reliant les rues du Départ et de l'Arrivée. Les accès à vélo se feront uniquement à partir de la trame viaire pour éviter les conflits avec les piétons sur le parvis.

3.2 - Observations sur le registre électronique

Numéro	Observation	Date	Analyse du commissaire enquêteur (en noir) Réponses du Maître d'ouvrage et de la Ville de Paris (en bleu)
1	Le plan d'enquête publique, pièce centrale du dossier, est illisible. Le fichier PDF semble être corrompu.	04/04/19	Après correction par le prestataire gérant le site dédié, le document a été accessible et la personne ayant déposé cette observation N° 1 a pu déposer l'observation N° 2 (cf. § 2.3).
2	La consultation du plan et de la notice explicative ne permet pas bien de comprendre ce qui va être réalisé. L'essence du projet est de céder des "volumes" à la copropriété de la Tour, pour réaliser sur le parvis un "petit bâtiment unitaire", ceci manifestement en lien avec le domaine routier (apparemment). Mes questions sont les suivantes : - quelle est la dimension prévue de ce "petit bâtiment unitaire" ?	05/04/19	Les documents du dossier d'enquête n'ont visiblement pas été suffisants pour cette personne. Le document complémentaire au dossier de l'enquête n'était pas disponible sur le site dédié. - 17 m x 18 m environ, sur un seul niveau

	<p>- ces travaux ont ils un quelconque impact, transitoire ou permanent, sur la circulation routière dans le tunnel de l'Avenue du Maine ?</p> <p>- quelle est la durée prévue de ces travaux ?</p>		<p>- non, les volumes à déclasser ne concernent pas la voirie routière souterraine</p> <p>- la durée des travaux de rénovation de la tour Montparnasse est estimée à 40 mois</p>
3	<p>le plan joint n'est pas très lisible et on ne voit pas clairement les modifications prévues</p> <p>Quelles conséquences sur la circulation routière et notamment les bus ?</p> <p>A priori ce projet n'impacte pas le tunnel routier qui passe sous la tour, qu'en est il à moyen terme,</p> <p>Merci CA</p>	16/04/19	<p>La personne ayant déposé cette observation s'est présentée lors de la permanence du 17 avril 2019. Après consultation du document complémentaire et à la suite des explications fournies par le commissaire enquêteur, cette personne a décidé de ne pas déposer d'observation sur le registre papier.</p> <p>Pour la circulation des bus, l'adaptation (à la marge) de la sortie de la gare routière est prévue dans le cadre du projet urbain partenarial inclus dans la demande de permis de construire pour la réhabilitation et d'extension de la Tour Montparnasse.</p>
4	<p>Analyses, remarques et suggestions</p> <p>Accès aux réseaux sur la voie publique par percement des trottoirs pour la maintenance des réseaux actuels ou futurs égout, eau, électricité, gaz, télécom (cuivre et fibre optique)</p> <p>Aucune indication au dossier de la prise en compte de cet aspect.</p> <p>Aucune attestation de non impact (ou chiffrant l'éventuel impact) des services de la Ville, d'assainissement, du service des eaux, d'Enedis de GRDF, chauffage/refroidissement urbain, distribution d'air comprimé, Orange, SFR, Bouygues, Free...</p> <p>Aucune information des services de la Ville sur les conséquences éventuelles de la modification d'alignement quand à la réalisation d'un futur réseau amélioré de pistes cyclables en surface.</p>	16/04/19	<p><i>Nota : les analyses, remarques et suggestions développées dans cette observation sont identiques à celles développées oralement par la personne qui s'est présentée au commissaire enquêteur lors de la permanence du 11 avril 2019. Elle lui avait indiqué qu'elle désirait formaliser son observation sur le registre dématérialisé et non sur le registre papier.</i></p> <p>La seule indication du dossier est effectivement est que « Les travaux nécessaires à la réalisation des volumes seront réalisés et financés par le maître d'ouvrage du projet Nouvelle Tour Montparnasse.</p> <p>L'étude est en cours avec les services concernés, dans le cadre du projet urbain partenarial (inclus dans la demande de permis de construire pour la réhabilitation et d'extension de la Tour Montparnasse), tant pour les dévoiements éventuels à prévoir que pour les accès nécessaires à la maintenance. Les volumes à déclasser sont déjà des volumes techniques bâtis en infrastructure et contenant pour l'essentiel des zones techniques désaffectées. À ce jour, le seul réseau impacté est celui du chauffage urbain.</p> <p>L'amélioration du réseau de pistes cyclables sera pensée en fonction du nouvel alignement et des aménagements réalisés.</p>

<p>Les prescriptions d'alignement édictées pour l'avenue du Maine, pour des raisons urbanistiques, post révolutionnaires et Haussmanniennes, comprenaient sans doute outre des motivations sanitaires et de circulation, des motivations d'ordre public et de possibilité de répression de ses troubles qui ne semblent pas avoir été explicitement abrogées.</p> <p>L'alignement des façades et l'élargissement constant des rues, permet une meilleure surveillance (aujourd'hui vidéo), un meilleur déplacement des troupes, voire facilite le lancement de projectiles (grenades, tir au canon) et améliore les possibilités de répression. Ce souci n'étant à l'heure actuelle devenu ni caduque ni obsolète, la création de recoin et d'encoignure dans le projet soumis, ne fait que dégrader ces possibilités.</p> <p>Un avis du ministère de l'intérieur ou de la préfecture de police serait seul de nature à répondre à cette problématique.</p> <p>La sécurité dépend des aspects géométriques de l'urbanisme comme le mobilier urbain y participe, par exemple en n'autorisant que des sièges peu propices à l'allongement de SDF.</p> <p>La seule justification pertinente pourtant non évoquée au dossier est d'ordre esthétique par alignement parallèle à la façade de la gare. Elle reste à ce titre discutable.</p>		<p>Le volume E3 est situé en contrebas et sera inaccessible au public.</p> <p>Les volumes E4 et E5 servent à aménager des escaliers situés en contrebas et ne créent aucun obstacle.</p> <p>Le « bâtiment unitaire » sert à réunir les édifices éparpillés sur le parvis : il participe donc à la clarification de l'espace urbain.</p>
--	--	---

<p>La justification évoquée dans la demande exprime une motivation d'intérêt privé des exploitants de la parcelle jouxtant la voie mais pas une vraie justification. L'intérêt du projet pour les parisiens est douteux</p> <p>Il n'y a aucune fonction d'utilité publique ou local d'usage collectif gare , médiathèque, crèche etc ... dans ce projet dont l'intérêt est purement économique pour satisfaire les intérêts privés des copropriétaires et leur permettre de financer un désamiantage, d'un bâtiment largement amorti depuis 1973, et le conformer aux nouvelles normes sanitaires et exigences de la clientèle.</p> <p>Les documents fournis en annexe au dossier d'enquête sont particulièrement muets voire lacunaires ou absents, pour pouvoir en l'état déterminer l'intérêt d'un tel projet pour la collectivité.</p> <p>Ce n'est pas l'exhibition d'un document non joint au dossier à l'initiative et à la discrétion du commissaire enquêteur, au cours d'une rencontre qui permettrait de se rassurer à ce sujet. Ce n'est que la preuve d'une gestion discrétionnaire et potentiellement manipulatrice de l'information, de la part du demandeur ou des services de la Ville dont on peut à cet égard s'étonner de leur manière finalement peu favorable ni propice à la défense des intérêts des Parisiens.</p> <p>Le plan joint au dossier est cependant tout à fait clair et parlant.</p> <p>Les architectes en 1973 quoique réalisant un objet urbanistique totalement hors norme (gabarit Haussmann) ont parfaitement su intégrer dans leur projet la contrainte d'alignement de l'avenue du Maine, bien établie et déjà ancienne à l'époque.</p> <p>On peut noter que l'emplacement de la Tour est nettement en retrait de cet alignement afin notamment de pouvoir disposer le bassin en ovale en pied d'immeuble, de même l'ouverture et les deux escaliers extérieurs pour accéder au</p>	<p>Les considérations sur l'absence d'intérêt public du déclassement, exprimées dans cette observation, montrent que le dossier d'enquête ne pouvant contenir les éléments du projet Nouvelle Tour Montparnasse, la seule justification qui y figure apparaît sans doute comme trop générale « Les espaces extérieurs seront requalifiés en cohérence avec l'aménagement des espaces publics environnants. La place du végétal sera renforcée par la création de patios-jardins arborés en contre-bas du pied de la tour, permettant de tirer parti d'espaces souterrains en déshérence telles les zones de stockages ou de stationnement, ... Le socle de la tour sera repensé avec requalification de la dalle et pourra proposer de nombreux services. Ce projet prévoit également le réaménagement des abords de la gare Montparnasse. »</p> <p>Le volume principal à déclasser (E1 et E2) a en particulier pour objet d'accueillir un accès piéton à la Vélo-station, un accès au Métro rendu visible et qui permet d'y accéder sans passer par la gare.</p> <p><i>Nota : Le commissaire enquêteur s'inscrit en faux contre l'interprétation de la disponibilité « à l'initiative et à la discrétion du commissaire enquêteur » du document complémentaire : celui-ci n'était pas disponible sur le site Internet dédié à l'enquête (cf. Observation N°2), mais bien disponible en consultation en Mairie et pendant les permanences.</i></p> <p>Les références à la création de la Tour en 1973 sont difficiles à analyser avec les informations disponibles actuellement.</p>
--	--

<p>premier sous-sol sont disposés tangentiellement à cet alignement. On voit que les prescriptions impériales et révisées d'alignement ont été parfaitement respectées par les architectes qui faisaient là pourtant une oeuvre originale d'importance.</p> <p>Le projet (quoique non décrit) en référence à la demande ne peut qu'être une oeuvre complémentaire, qui ne devrait pas dénaturer l'oeuvre originale, et qui en tant qu'oeuvre dérivée, sans modification substantielle de motivation, ne peut prétendre à justifier l'octroi de libertés plus grandes que le projet original.</p> <p>Tout ceci en l'absence de nécessités impérieuses nouvelles quand à la destination du projet.</p> <p>L'une des modification entraîne une réduction de la voirie préjudiciable à la circulation des Bus (95 ..) sortant de l'arrêt au pied de la Gare.</p> <p>Aucune indication n'est donnée au dossier quand à la possibilité de poursuite en toute sécurité de la circulation des bus ou de la possibilité technique et de la prise en compte financière des aménagements devenus nécessaires en dehors du périmètre du projet.</p> <p>Aucune remarque ni mention n'est fournie par les Services de la Ville, ni aucune demande d'évaluation, ni réponse de la RATP ou d'Ile de France mobilité, n'est joint à l'enquête.</p> <p>Aucune justification</p> <p>Les dépassements sont au nombre de 4 en 4 endroits différents du projet. Il ne s'agit pas d'une dérogation exceptionnelle liée à l'oubli involontaire de la prise en compte de la contrainte d'alignement, révélée à l'issue du développement d'un projet concourant à une densification massive de la construction au plus près de la Gare. Cela aurait pu se concevoir, notamment pour l'angle du bâtiment parallélépipédique en pied de Tour surmonté dans le graphisme non joint au dossier d'une végétalisation trompeuse et certainement inaccessible au public, construit pour créer des m² commercialisables en remplacement de l'espace au sol actuellement et dans le projet initial accessibles au public ou dégagés de tout obstacle visuel afin de</p>		<p>Le projet actuel entend corriger certaines imperfections apparues au cours du temps. Il supprime tous les édicules situés côté Ouest (rue de l'Arrivée). Les volumes déclassés (3, 4 et 5) permettent d'améliorer la perception du végétal et de fluidifier l'accès rue de l'Arrivée.</p> <p>Le volume E5 a une surface de base de seulement 12 m2 : les ajustements marginaux nécessaires seront réalisés dans le cadre du projet urbain partenarial aux frais du syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Montparnasse.</p> <p><i>Nota : en fait, est envisagé le déclassement de <u>5</u> volumes.</i></p>
---	--	---

	<p>mettre en valeur l'architecture de la Tour, qui dans le projet sera dorénavant complètement cachée et inaccessible au niveau du sol comme du côté de la rue de Rennes.</p> <p>Cela aurait pu se concevoir dans un souci de maximisation de la rentabilité. Rien cependant n'oblige à aligner la façade du bloc d'immeuble de base ajouté sur l'extrémité de l'ovale (bassin actuel ?) figurant au plan, elle pourrait très bien être plus près de la Tour afin de respecter l'alignement en son coin Sud-Ouest, avec dans ce cas une perte de surface exploitable. De même rien n'oblige le projet à créer une façade unie, celle-ci pourrait être conçue en 2 parties décalées avançant plus ou moins sur la place dans le respect de l'alignement prescrit, dans ce cas la surface exploitable pourrait même être sans doute supérieure. Il est même possible d'envisager une façade en trois parties décalées permettant un volume d'exploitation supérieur et une apparence plus symétrique tout en gardant des façades parallèles à la Gare Montparnasse en face, et perpendiculaires aux rue du Départ et de l'Arrivée délimitant le bloc d'immeuble.</p> <p>Si l'on renonce à cette disposition un alignement de la façade parallèle à l'axe de l'avenue du Maine pourrait convenir y compris en retrait par rapport à la prescription d'alignement plus que centenaire.</p> <p>Rien dans le dossier présenté, (ni a fortiori dans la description du projet et de sa destination non jointes) ne fourni la moindre justification à la nécessité du non respect de la prescription d'alignement qui fait l'objet de la présente enquête en vue d'un déclassement.</p> <p>Si ce déclassement n'est pas accordé, il ne devrait pas être difficile, quoique occasionnant un surcoût, de découper l'angle de l'immeuble au droit de l'alignement.</p> <p>Vu la faible surface en cause la perte de revenu pour le projet serait très minime. De plus ce découpage constituerait à peu de frais une curiosité architecturale originale que l'on pourrait mettre en valeur par un traitement ad hoc pierre de taille, panneaux photovoltaïques..</p> <p>Dans le cas où l'architecte ne se satisferait pas d'une dissymétrie de son immeuble un traitement analogue de l'autre angle est</p>		
--	--	--	--

	<p>aussi possible.</p> <p>Ceci dit il apparaît que le non respect de la prescription d'alignement dans le projet évoqué, n'est vraisemblablement pas fortuite, mais constitue une manifestation hélas récurrente des libertés que s'accordent les concepteurs, sous la pression de leurs mandants, dans une ambiance de collusion apparemment complice ou consentante des services de la Ville.</p> <p>Le fait que la prescription d'alignement soit violée non pas une fois mais 4 fois soit trois récidives dans la présente demande de déclassement conforte cette impression de mépris pour le respect des prescriptions réglementaires et d'une assurance sereine de la possibilité d'une négociation avec les services de la Ville.</p> <p>L'intrusion dans le gabarit de la voie rend ces façades particulièrement visibles de loin dans l'avenue du Maine produisant un effet esthétique déplorable dans l'alignement haussmannien de la rue. Aucune visualisation de cet effet n'est fournie au dossier.</p> <p>De plus rendues plus visibles depuis l'artère ces surfaces pourraient constituer une surface publicitaire plus attractive, en soi et relativement aux autres riverains. Il conviendrait que le déclassement proposé n'ait pas pour conséquence un tel usage, constitutif d'un enrichissement sans cause, et donc d'établir les prescriptions adéquates à cet effet.</p> <p>Les emprises considérées sont elles accordées sous forme d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, comme une terrasse de café... ou sous forme de location d'un terrain passé dans le domaine privé de la Ville (dans les limites des volumes indiqués), ou y a-t-il vente d'un foncier acquis par la Ville sous prétexte d'utilité publique lors de la création de la prescription d'alignement. Dans ce dernier cas les ayants droits de propriétaires de l'époque ne seraient-ils pas légitimement en droit d'exercer un droit de suite pour récupérer leurs droits sur le terrain, le projet présenté en référence n'ayant visiblement pas le caractère d'intérêt public.</p> <p>Dans le cas où il y a vente du foncier, quelles évaluations ont-elles été faites ou seront-elles faites avant les actes et auprès de quels experts indépendants ?</p>		<p>Ces observations architecturales sont difficiles à analyser, effectivement en l'absence du dossier du projet Nouvelle Tour Montparnasse, puisque celui-ci ne fait pas l'objet de la présente enquête.</p> <p>Il y a incompréhension sur la nature du « bâtiment unitaire » projeté, qui nécessite le déclassement des volumes E1 et E2, mais qui a pour objet de réunir les édicules présents en accueillant un accès piéton à la Vélo-station, un accès au Métro rendu visible et qui permet d'y accéder sans passer par la gare. Ce bâtiment ne comporte qu'un niveau et n'a aucun impact sur la perception des grands alignements.</p> <p>La notice descriptive indique clairement que « Ces volumes, une fois déclassés, feront l'objet d'une cession au syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Montparnasse ou à l'entité juridique qui s'y sera substitué. »</p>
--	--	--	--

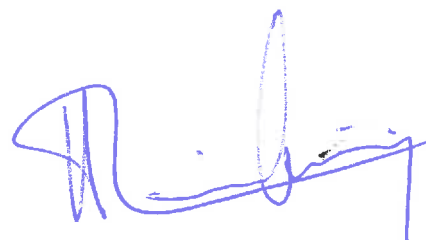
	<p>Il est dit que ce déclassement est justifié par un projet, l'obtention de ce déclassement est sans doute nécessaire à l'obtention d'un permis de construire.</p> <p>Il est suggéré par ailleurs que le dit projet aurait été présenté au conseil de Paris et aurait obtenu une approbation. Lors de cette présentation la nécessité de l'obtention de ce déclassement a-t-elle été portée à la connaissance du Conseil de Paris ?</p> <p>Dans la négative ne serait-ce pas un vice de forme de toute décision.</p> <p>Dans la négative il n'est plus possible de s'appuyer sur une quelconque approbation par le conseil de Paris de tout ou partie du projet pour justifier la demande de déclassement.</p> <p>Sur la procédure dématérialisée et l'accès en ligne.</p> <p>Le site ad hoc à cause peut être d'une mise en ligne récente ne semble pas jouir d'un bon référencement dans les moteurs de recherche habituels (recherche sur des mots clés comme enquête publique montparnasse) il faut noter le nom du site fourni sur l'affiche.</p>		<p>Le document complémentaire indique clairement : « Par délibération des 2, 3 et 4 juillet 2018, le Conseil de Paris a approuvé le principe du déclassement de volumes issus du domaine public viaire mobilisés par le projet Tour Montparnasse et a autorisé le pétitionnaire de déposer sa demande de permis de construire. »</p> <p>La contrepartie du déclassement est une cession à titre onéreux de la Ville de Paris au syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Montparnasse, dont le projet a fait l'objet d'une délibération du Conseil de Paris N°2018 DU 50-2.</p> <p>Les voies des algorithmes des moteurs de recherche sont effectivement impénétrables.</p>
--	---	--	--

3.3 - Synthèse des observations

Les observations émises sur le registre papier ou sur le registre électronique témoignent de la difficulté de communiquer au public les éléments concernant des déclassements nécessités par un projet non soumis à enquête publique préalable ou une enquête unique.

L'observation N°4 sur le registre électronique est clairement défavorable.

Fait à Paris, le 15 mai 2019



Jean-François Lavillonnière

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL
DE CINQ VOLUMES ET ABROGATION D'ALIGNEMENT AVENUE
DU MAINE À PARIS (15^{ème} arrondissement)**

CONCLUSIONS MOTIVÉES

CONCLUSIONS MOTIVÉES

L'enquête sur le projet déclassement du domaine public routier communal de cinq volumes et abrogation d'alignement Avenue du Maine à Paris (15^{ème} arrondissement) s'est déroulée conformément aux règles en la matière, notamment en termes de publicité et de mise à disposition du public du dossier, tant sur le terrain ou en mairie, que sur le site Internet dédié.

Néanmoins, le projet n'a apparemment pas suscité l'intérêt d'un large public, puisque seulement 2 personnes se sont présentées lors des permanences que j'ai effectuées en mairie du 15^{ème} arrondissement et que seulement 8 observations ont été déposées (4 sur le registre papier en mairie, 4 sur le registre dématérialisé), l'ensemble de ces démarches n'ayant d'ailleurs été le fait que de 7 personnes différentes. Le faible d'intérêt du public pour la présente enquête peut dans doute s'expliquer par le fait que ce projet de déclassement du domaine public routier de la Ville de Paris s'inscrit dans un ensemble de projets concernant le secteur et entre les différentes procédures réglementaires associées :

- En amont, le projet urbain « Maine-Montparnasse » ayant fait lui-même l'objet, à partir d'une délibération adoptée en mars 2018 par le Conseil de Paris, d'une concertation préalable sous la forme d'une réunion publique le 25 mai 2018, de marches exploratoires les 9 et 20 juin 2018, d'un atelier participatif le 5 juillet 2018, d'une réunion publique le 21 septembre 2018, d'un questionnaire en ligne accessible du 8 juin au 14 septembre 2018 qui a permis de recueillir les avis et propositions pour l'évolution du secteur.
- En aval, le projet de réhabilitation et d'extension de la Tour Montparnasse faisant lui-même l'objet de la demande de permis de construire n° PC 075 115 18 V0042, sur laquelle, par arrêté du 29 avril 2019, la Maire de Paris ouvre une participation du public par voie électronique du mercredi 22 mai 2019 à 8h30 au vendredi 21 juin 2019 à 17h00 à la Mairie du 15^{ème} arrondissement et sur un site Internet dédié, le public pouvant ainsi consulter le dossier de demande de permis de construire lui-même et une étude d'impact qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sur ce dossier.

Les observations recueillies dans la présente enquête étaient motivées :

- soit par une absence d'information sur la nécessité des déclassements en fonction du projet,
- soit par un doute sur les motivations des déclassements et leurs conséquences en matière de fonctionnement des équipements publics ou de l'espace public (amélioration ou compensation des impacts).

Elles ont trouvé des réponses de la part du Maître d'Ouvrage du projet de réhabilitation et d'extension de la Tour Montparnasse, ainsi que de la Ville de Paris. Elles figurent dans le rapport d'enquête.

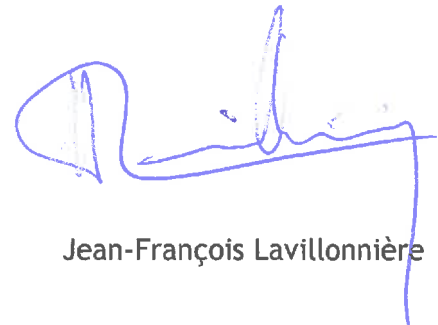
Ces réponses m'ont semblé satisfaisantes, puisqu'elles démontrent, notamment au moyen de certains détails fournis du projet qui n'était pas l'objet de la présente enquête :

- que le but de ces déclassements est la construction d'espaces qui vont contribuer à remédier à des dysfonctionnements de l'aménagement actuel et apporter des services complémentaires,
- que les conséquences éventuelles de ces déclassements sur les réseaux publics existants sont prises en compte, y compris financièrement, par le projet de réhabilitation et d'extension de la Tour Montparnasse.

Compte tenu des éléments précités et en fonction des éléments d'appréciation du dossier, j'émet un avis favorable concernant le projet de déclassement de cinq volumes et abrogation d'alignement Avenue du Maine à Paris (15^{ème} arrondissement), assorti de la recommandation suivante :

« La prochaine consultation du public par voie électronique, ouverte par la Mairie de Paris du mercredi 22 mai 2019 à 8h30 au vendredi 21 juin 2019 à 17h00, sur le projet de réhabilitation et d'extension de la Tour Montparnasse faisant l'objet de la demande de permis de construire n° PC 075 115 18 V0042, devra être en particulier l'occasion d'améliorer l'information du public sur les motivations et les conséquences de ces déclassements. »

Fait à Paris, le 16 mai 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-François Lavillonnière', with a long horizontal stroke extending to the right and a vertical line extending downwards from the end.

Jean-François Lavillonnière