

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique modificative  
et enquête parcellaire**

**Réalisation d'un équipement culturel polyvalent  
avec aménagement d'espaces verts au 86-88 rue des Rigoles, PARIS 20<sup>ème</sup>**

**Du lundi 29 avril 2024 au vendredi 24 mai 2024**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS  
sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative**



**Sibylle Madelain-Beau – Commissaire-enquêteur**

**Jean-François Paix – Commissaire-enquêteur suppléant**

**Pascaline Mariette – observatrice**



## **Préambule**

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative, ouverte du 29 avril au 24 mai 2024, au profit de la Ville de Paris, a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si le projet envisagé présente un caractère d'utilité publique.

Si la procédure est menée à son terme, cette enquête devrait aboutir à la prise d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique (DUP), l'acquisition par voie d'expropriation des lots nécessaires à la réalisation d'un équipement culturel polyvalent avec l'aménagement d'espaces verts, 86-88 rue des Rigoles à Paris 20ème arrondissement.

## **S'agissant du projet soumis à enquête**

Un projet d'équipement culturel polyvalent qui prévoyait la maîtrise foncière de son assiette au 86-88 rue des Rigoles avait été déclaré d'utilité publique le 26 août 2019 après l'enquête publique réalisée du 13 au 28 mai.

Le délai de validité de la DUP expire le 27 août 2024. Passé ce délai, la DUP sera caduque. Cependant, le projet ayant été modifié de manière substantielle, tant en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et la distribution des bâtiments, que l'aménagement des espaces extérieurs et le coût des travaux, l'engagement d'une nouvelle enquête est désormais nécessaire.

## **S'agissant du déroulement de l'enquête**

A l'issue de l'enquête qui a duré 26 jours consécutifs, il apparaît que les prescriptions de l'arrêté préfectoral 75-2024-04-02-00023 du 2 avril 2024 ont été intégralement respectées :

- Les mesures de publicité par voie de presse, affichage en mairie et au voisinage de l'opération, ont été faites dans les délais réglementaires et maintenues pendant toute la durée de l'enquête.
- La composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est conforme aux différentes dispositions de la réglementation, pour permettre une bonne information du public.
- Un exemplaire papier des dossiers relatifs à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'enquête parcellaire ainsi que les registres d'enquête correspondants ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, 6 place Gambetta, siège des enquêtes, afin de recueillir les observations du public.
- Pendant la période des enquêtes, les observations ont également pu être adressées, par écrit, à la mairie 20<sup>ème</sup> arrondissement, à l'attention du commissaire enquêteur, observations qui seront annexées au registre d'enquête correspondant.
- Le dossier relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a été consultable, durant la durée des enquêtes conjointes, via le site internet <https://www.registre-numerique.fr/dup86et88ruedesrigoles>.

- Les observations et propositions concernant l'utilité publique du projet ont pu être déposées, de manière électronique sur le registre dématérialisé, via le site internet, et être consultables par le public sur le même registre.
- Le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues pour recevoir le public et 2 permanences téléphoniques.
- Le registre dématérialisé a été clos le vendredi 24 mai à 17h tout comme les registres papier déposés en mairie qui l'ont été par le représentant du maire, et remis en mains propres au commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.
- L'enquête s'est déroulée conformément aux articles L313-4 et suivants, ainsi que R313-23 et suivant du code de l'urbanisme, aux articles R111-1 et suivants jusqu'à R112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et à l'article R123-5 du code de l'environnement.
- Les mesures de publicité ont respecté les articles R131-5, R112-14, R112-16 du code de l'expropriation et l'article 3 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture des enquêtes.

### **S'agissant des observations formulées par le public**

La majorité des observations portent sur la sécurité, le fonctionnement et la gestion du site. L'implantation retenue est largement critiquée en raison de la configuration en L de la parcelle. La liaison entre la cour OASIS de l'école maternelle et les deux jardins soulève des interrogations concernant les conditions d'accès et la sécurité du site.

### **S'agissant de l'intérêt général du projet et de son utilité publique**

La création d'un équipement polyvalent à dominante culturelle au 86-88 rue des Rigoles a déjà été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26 août 2019 après l'enquête publique réalisée du 13 au 28 mai 2019.

Les modifications apportées au projet portent sur le programme, l'implantation, la volumétrie des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs. Elles impliquent une réduction de surface utile et une différence de coût. La démolition initialement prévue du hangar situé au 86 rue des Rigoles et des boxes et annexes situés au 88 rue des Rigoles, est maintenue.

Les objectifs et enjeux, comme l'intérêt général du projet, à savoir créer un équipement culturel à destination d'une population jeune et familiale, favoriser l'accès à la culture et la création artistique à tout public, et rééquilibrer l'offre culturelle pluridisciplinaire sur l'arrondissement, demeurent inchangés. Les évolutions ne sauraient remettre en cause la finalité du projet, l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public.

### **Analyse bilancielle du projet**

Pour mettre en œuvre ce projet, la Ville de Paris doit être en possession de la totalité de la parcelle cadastrée AE 11 correspondant au 88 rue des Rigoles et d'une partie de la

parcelle cadastrée AE 12 correspondant au 86 rue des Rigoles. La Ville doit donc acquérir des lots et parties communes dans les deux copropriétés des 86 et 88 rue des Rigoles.

#### *Les atteintes à la propriété*

Les réels préjudices, liés à l'atteinte aux intérêts privés et plus spécifiquement à la propriété privée, concernent 36 copropriétaires de 52 lots. La démolition des boxes pose évidemment un vrai problème pour leur propriétaire et il est certain que la suppression de 67 boxes de stationnement, ne va pas améliorer le problème toujours difficile de trouver une place de stationnement. Cependant, la priorité pour la Ville de Paris est de réduire au maximum la circulation de la voiture particulière et par conséquent le nombre de parkings individuels. Il faut par ailleurs mentionner qu'un certain nombre de boxes ne servent pas de garage mais d'entrepôt, que 15 boxes sont déjà la propriété de la Ville de Paris et qu'ils présentent tous un état très dégradé.

Les copropriétaires seront indemnisés à hauteur du préjudice subi. Ce dernier demeure relatif pour la plupart d'entre eux, à partir du moment où l'on estime que l'usage de véhicules particuliers n'est pas à privilégier dans Paris. Il en va cependant tout autrement pour les copropriétaires en situation de handicap physique ou ayant à charge des personnes à mobilité réduite. La création de parkings en sous-sol aurait pu être envisagée mais n'a pas été retenue dans le projet.

Le stationnement pour les PMR doit être pris en compte et résolu par la Ville.

#### *Le coût des travaux*

En 2019, le coût estimatif des travaux se montait à 12,12 M€ pour le projet de 2019, il est aujourd'hui estimé à 12,8 M€. Les estimations présentées dans le dossier d'enquête publique, qui restent à consolider, affichent d'ores et déjà un coût très élevé : 12,8 M€ pour 830 m<sup>2</sup> de surface utile et l'aménagement des 2 jardins de plain-pied, représente pour la superficie totale du terrain affectée à l'opération, à savoir 1 558m<sup>2</sup>, un coût de 8 216 € par m<sup>2</sup>. Ce budget très important doit permettre aux futurs bâtiments et aux 2 jardins d'offrir une qualité à la hauteur des objectifs affichés et de l'image que doit présenter un équipement culturel et ses abords.

Le coût des travaux (construction seule), 10 149 360 € pour une surface de plancher d'environ 830 m<sup>2</sup>, correspond à un prix au m<sup>2</sup> de 12 228 € et représente également un montant très élevé même si la construction d'un équipement affecté à la culture ne peut se comparer à la construction d'un immeuble d'habitation. En 2023, l'INSEE indique une valeur de 2 162 € au m<sup>2</sup>.

#### *L'impact social*

La création d'un équipement culturel présente évidemment un impact sociétal très positif qui aura des retombées bénéfiques pour tous les riverains. S'il s'agit d'un véritable atout pour le quartier, l'arrondissement, et voire plus, encore faut-il que cette belle ambition d'équipement « ouvert sur la ville », « appréhendé par les habitants de manière libre et accessible » (Notice, p. 16) ne soit pas anéantie par une occupation du site non maîtrisée et vouée aux trafics en tous genres.

#### *L'impact urbain*

Le projet doit permettre une requalification de la place Henri-Malberg, côté rue des Rigoles, pour combler la « dent creuse » existante, supprimer les constructions, garages et annexes, qui présentent de graves désordres, cacher le mur du 86, pratiquement

aveugle et en mauvais état et surtout créer un ensemble architectural et paysager de qualité pour promouvoir et encourager l'accès à la culture.

### *L'impact environnemental*

Afin de mieux prendre en compte les objectifs environnementaux de la Ville de Paris, dans le cadre du plan Climat et de la maîtrise des consommations d'énergie, « une augmentation de la végétalisation » est prévue.

La création d'un jardin d'agrément linéaire donnant sur la place et longeant les façades principales des bâtiments sera complétée, en fond de parcelle, par l'extension de la cour OASIS de l'école maternelle sous forme de jardin avec accès à la cour pendant les périodes de fermeture de l'école.

La toiture terrasse de la salle polyvalente pourra accueillir un espace affecté à l'agriculture urbaine et le bâtiment sur rue recevra une toiture biosolaire. Il est précisé (page 1 du Plan général des travaux) que « le biosolaire est une combinaison innovante entre une toiture végétalisée et une installation de panneaux solaires photovoltaïques ».

Les jardins de plain-pied, soit le jardin linéaire d'agrément et celui dénommé « extension de la cour OASIS Jourdain », représentent une surface de 767m<sup>2</sup> inférieure à la surface de 1000m<sup>2</sup> prévue pour le jardin dans la version initiale du projet. Les terrasses végétalisées, agriculture urbaine et toiture biosolaire, ne sauraient être assimilées à de véritables jardins aménagés pour la promenade, le repos, les rencontres.

La prise en compte des questions environnementales remet nécessairement l'architecture au centre du jeu. La raréfaction des ressources en particulier en matière d'énergie, ainsi que la nécessaire minimisation de l'empreinte carbone des constructions, constituent un changement de paradigme majeur. La réponse à cette évolution doit être l'occasion pour la Ville de Paris, maître d'ouvrage d'un nouvel équipement culturel, de faire naître un projet, avec une écriture architecturale adaptée à la fonction culturelle de l'équipement en utilisant des matériaux durables et innovants.

### **Conclusion générale**

Au terme de cet exposé, et après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

Le commissaire enquêteur estime que,

- le public et notamment les propriétaires des lots concernés, ont été largement informés de l'ouverture de la présente enquête (courrier, huissier, affichage, publicité légale et diffusion internet),
- l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral 75-2024-04-02-00023 du 2 avril 2024,
- le projet revêt bien un caractère d'intérêt public (analyse bilancielle partie 4 du rapport),
- sa réalisation justifie l'expropriation et la démolition des constructions présentes sur le site,
- la volonté de la ville de Paris de prendre en compte le plan Climat et d'augmenter les espaces végétalisés est louable et compréhensible, encore faut-il

que la sécurité du site puisse être assurée (la notice précise que « cet équipement sera un lieu de proximité, qui pourra être appréhendé par les habitants de manière libre et accessible »),

- l'implantation envisagée, adossée au 86, doit prendre en compte l'état du mur mitoyen.

Le commissaire enquêteur regrette que,

- le projet reste très imprécis quant à l'aspect futur des constructions et des jardins et ne formule aucune ambition concernant la qualité architecturale que ce soit pour la composition des façades, les matériaux et leur traitement (la notice évoque seulement page 17 « une construction sobre et conforme à la réglementation RT 2012 »),

- l'implantation retenue pour les bâtiments, avec les façades principales perpendiculaires à la rue des Rigoles, va rendre difficile le traitement de l'élévation côté place Henri-Malberg avec la clôture du jardin,

- La « dent creuse » entre les 90 et 86 ne soit que partiellement comblée et le mur d'héberge du 90 peu qualitatif, toujours aussi présent, sauf à trouver un traitement paysager suffisamment conséquent, ce qui sera difficilement concevable avec la largeur très faible du jardin linéaire,

- cette implantation ne soit pas non plus favorable à la composition du jardin d'agrément qui s'apparente plus un couloir végétalisé qu'à un véritable jardin.

- l'extension de la cour OASIS de l'école maternelle prévue dans le fond de la parcelle en « cul-de-sac », qui va poser inévitablement un problème de sécurité.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence de quoi, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de déclaration d'utilité publique modificative en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des lots nécessaires à la réalisation du projet, avec les **trois réserves suivantes** :

- Le problème de sécurité des jardins en fond de parcelle devra être traité pour éviter toutes atteintes aux personnes et aux biens. Ce cul de sac, invisible depuis l'espace public, est en effet propice à tous les trafics.

- Le mur du 86 rue des Rigoles sur lequel le bâtiment sera adossé comme cela apparaît sur les croquis fournis par la maîtrise d'ouvrage, devra faire l'objet d'une étude portant sur son état sanitaire et sur le traitement à prévoir pour les différentes ouvertures existantes.

- Le ou les maîtres d'œuvre retenus pour la réalisation du projet comportant la construction de bâtiments et les aménagements d'espaces verts, devront prendre l'attache des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile-de-France en raison de la proximité des monuments historiques et de la protection au titre du site inscrit protégé.

Cet avis est en outre assorti de la **recommandation suivante** :

L'écriture architecturale des bâtiments, l'utilisation de matériaux nobles et durables ainsi que le traitement paysager des abords devront être considérés avec la plus grande attention afin d'être en accord avec l'ambition culturelle de l'équipement. Les seules précisions sur la qualité du projet se limitent en effet actuellement à une mention indiquant « une construction sobre et conforme à la réglementation RT 2012 ».

L'architecture constituant une porte d'entrée privilégiée à toutes les autres formes d'art, le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de s'attacher à ce que ce nouvel équipement fasse partie des édifices qui « chantent », au sens où l'entendait Paul Valéry dans son dialogue imaginé entre Phèdre et Socrate : « *Dis-moi, n'as-tu pas observé en te promenant dans cette ville, que d'entre les édifices dont elle est peuplée, les uns sont muets ; les autres parlent ; et d'autres enfin, qui sont les plus rares chantent ?* » (Paul Valéry, *Eupalinos ou l'Architecte*, Éditions du Sagittaire, 1931).

Fait à Paris, le 8 juillet 2024,

Le commissaire enquêteur,

Sibylle Madelain-Beau