

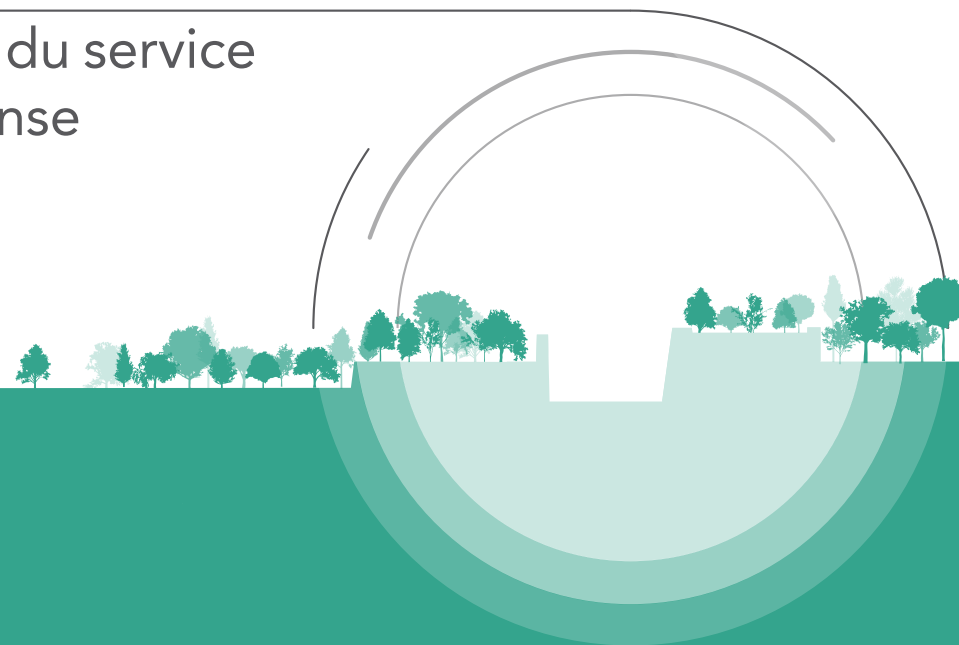
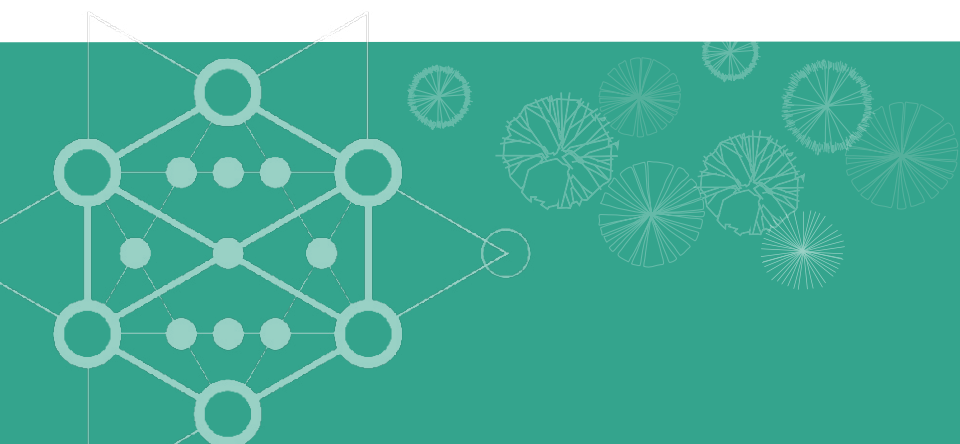


**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS

relatif au projet de construction du nouveau siège du service
mentionné à l'article D3126-1 du code de la défense



Septembre 2022
Mise à jour



IDENTIFICATION DU DOCUMENT

| | |
|-------------------------|--|
| Projet | Constructions de bâtiments tertiaires en région parisienne |
| Maître d'ouvrage | Ministères des armées |
| Document | Mise en compatibilité du PLU |
| Version | Version 4 |
| Date | 25 Avril 2022 |

REVISION DU DOCUMENT

| Version | Date | Rédacteur(s) | Qualité du rédacteur(s) | Contrôle | Modifications |
|---------|---------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------|--|
| 0 | Janvier 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | E. CUESTA | / |
| 1 | Février 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | E. CUESTA | Prise en compte des remarques |
| 2 | Mars 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | E. CUESTA | Prise en compte des remarques transmises le 07/03/22 |
| 3 | Avril 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | A.ARNoux | Prise en compte remarques PRIF 12/04/22 |
| 4 | 25 Avril 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | A.ARNoux | Prise en compte remarques 22/04/22 |

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|----|
| PREAMBULE | 5 |
| 1 - PRESENTATION DU PROJET | 6 |
| 1.1 - Le maître d'ouvrage..... | 6 |
| 1.2 - Le projet générant la mise en compatibilité du PLU de Paris | 6 |
| 1.3 - Intérêt général du projet..... | 8 |
| 2 - CONTEXTE D'ENGAGEMENT DE LA MISE EN COMPATIBILITE | 9 |
| 2.1 - Contexte réglementaire..... | 9 |
| 2.1.1 - La qualification d'opération sensible | 9 |
| 2.1.2 - La mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure de qualification en PIG..... | 9 |
| 2.1.3 - Application au projet | 10 |
| 2.2 - Mise en compatibilité des documents d'urbanisme | 11 |
| 2.2.1 - Le déroulement de la procédure..... | 11 |
| 2.2.2 - Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité | 15 |

| | |
|---|----|
| 3 - PRESENTATION DU PROJET | 16 |
| 3.1 - Présentation du site d'implantation | 16 |
| 3.1.1 - Situation | 16 |
| 3.1.2 - Présentation du site | 16 |
| 3.1.3 - Les Fortifications..... | 16 |
| 3.1.4 - Éléments architecturaux remarquables aux abords du site | 17 |
| 3.2 - Présentation du projet | 18 |
| 4 - DEMONSTRATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET | 19 |
| 4.1 - Les besoins du projet | 19 |
| 4.2 - Le choix du site | 20 |
| 4.3 - Les caractéristiques du projet | 24 |
| 4.4 - Évolutions du PLU et justification des règles applicables au secteur du projet | 25 |
| 5 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DU PLU | 26 |
| 6 - BILAN DE LA CONCERTATION | 30 |
| ANNEXES | 31 |

PREAMBULE

Par arrêté du 15 septembre 2021, le projet de Nouveau Siège au Fort Neuf de Vincennes, mené par le ministère des armées, objet du présent dossier de mise en compatibilité, a été qualifié d'opération sensible intéressant la défense nationale, au sens des articles L.2391-1 et suivants du code de la défense. Cette qualification a notamment été retenue compte tenu des impératifs de protection des intérêts de la défense nationale, portés par le projet de par son objet, ses caractéristiques et son usage futur. Comme détaillé par l'arrêté précité annexé, la qualification en opération sensible emporte une série de dérogations, notamment au principe de communication, consultation ou mise à disposition d'informations sensibles, aux procédures de participation du public, etc.

Afin de permettre la réalisation du projet et de s'assurer de sa compatibilité avec les documents d'urbanisme concernés, le projet a fait l'objet d'une procédure de qualification en Projet d'Intérêt Général (PIG) au titre de l'article L.102-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le Préfet de Paris a, par un arrêté du 18 février 2022 (annexe 2), qualifié l'intérêt général du projet. La qualification en PIG reconnaît l'intérêt général du projet et permet de procéder à l'évolution des documents d'urbanisme, ici le PLU de la ville de Paris. Au titre des articles L.153-49 et suivants du code de l'urbanisme, sur saisine du Préfet de Paris, la ville de Paris, en tant que collectivité compétente en matière d'urbanisme, disposait d'un délai d'un mois pour choisir de procéder ou non à l'évolution de son PLU.

En application de l'article L.153-51 du code de l'urbanisme, à défaut d'accord de la Ville de Paris d'engager une procédure d'évolution, une procédure de mise en compatibilité est engagée par le Préfet. Par dérogation, du fait de la qualification du projet en opération sensible, la mise en compatibilité est dispensée de toute procédure de participation du public au titre du code de l'environnement.

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris du projet de développement d'un nouveau siège tertiaire de 6 000 postes de travail, à destination d'un service mentionné d'un service mentionné à l'article D.3126-4 du code de la défense.

Le ministère des armées est engagé dans le développement d'un projet de valorisation du Fort Neuf de Vincennes, situé dans le périmètre du site classé du Bois de Vincennes.

L'opération comprend la réhabilitation du patrimoine militaire du XIXème siècle ainsi que la démolition de bâtiments plus récents et le développement de constructions neuves.

Les dispositions du PLU de la ville de Paris ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

Le projet sera par ailleurs soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement. Il devra également faire l'objet d'une autorisation de travaux en abords de monuments historiques et d'une autorisation de travaux en site classé au titre du code de l'environnement. Il sera également soumis au respect des dispositions de la loi sur l'eau.

1 - PRESENTATION DU PROJET

1.1 - Le maître d'ouvrage

Le ministère des armées est en charge de la préparation et de la mise en œuvre de la politique de défense dont il assume, avec le Premier ministre, la responsabilité devant le Parlement. La mission prioritaire du ministère des armées est d'assurer la protection du territoire national, de la population et des intérêts français partout dans le monde. La Constitution de la Vème République régit l'organisation des pouvoirs en matière de défense entre le Président de la République, le Premier ministre et le ministre des armées. Le Président de la République est le chef des armées (armée de l'air, armée de terre et marine) tandis que le Premier ministre est notamment le garant de l'action gouvernementale dans tout le champ de la défense et de la sécurité nationale.

Pour mener à bien ses attributions, le ministre des armées est assisté par différentes organismes et directions, dont le service, entité au bénéfice de laquelle le Nouveau Siège est construit, qui est en charge d'assurer la protection des intérêts français. Pour ce faire, ce service applique des méthodes de recherche du renseignement, principalement à l'extérieur de nos frontières. À l'ère de la mondialisation, les notions de sécurité et de conflits ont évolué. Ce constat impose des réorientations stratégiques dans l'utilisation des moyens de défense au sein et à l'extérieur de notre pays.

Le maître d'ouvrage du projet Nouveau Siège sera le ministère des armées.

1.2 - Le projet générant la mise en compatibilité du PLU de Paris

Le ministère des armées a pour projet de transférer le siège du service tel que défini à l'article L3126-2 du code de la Défense vers le site du Fort Neuf de Vincennes dans le XIIème arrondissement de Paris en bordure de la Ville de Vincennes (Val de Marne).

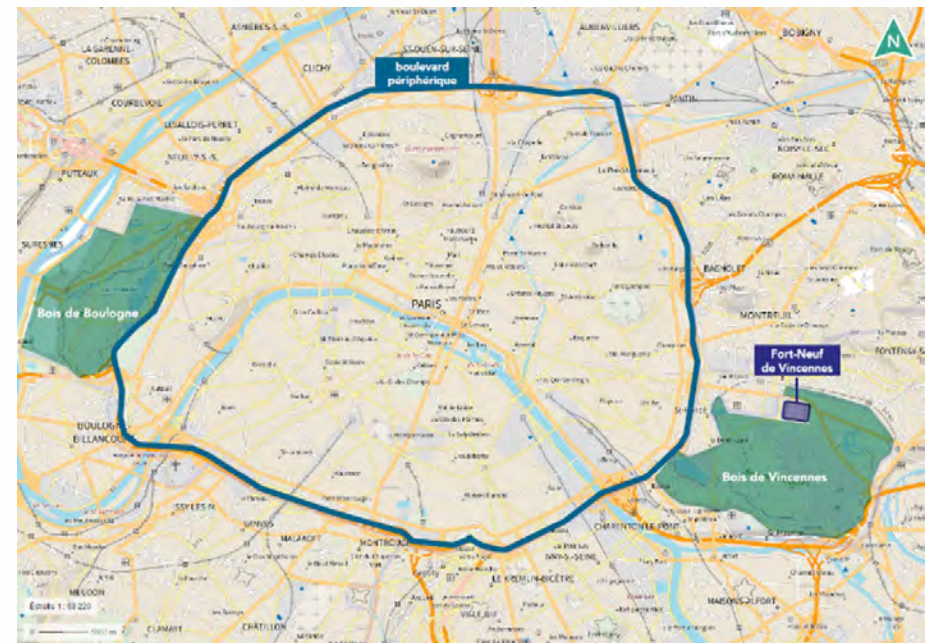



FIGURE 1 : PLAN DE LOCALISATION



Le service est actuellement situé sur deux emprises dans le XXème arrondissement de Paris. Toute évolution (accroissement d'effectifs ou déploiement de nouvelles capacités techniques) est actuellement rendue particulièrement complexe à cause d'un immobilier qui pèse sur son fonctionnement et d'une emprise foncière limitée. L'objectif est d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement extérieur français, par un immobilier adapté aux missions du service, afin de lui permettre de répondre aux enjeux actuels et plus que jamais présents, que sont par exemple la menace terroriste et le risque d'ingérences étrangères qui sont accrus et menacent notre pays.

Le projet de Nouveau Siège prend place dans cette politique de protection et de sauvegarde de la nation. L'objectif est aussi de maintenir ce service parmi les meilleurs services de renseignements en le dotant d'un immobilier en adéquation avec ses missions.

Le ministère des armées, a engagé des recherches foncières à partir de 2017 et le Fort-Neuf de Vincennes est le seul site étudié en capacité d'accueillir un tel projet en région Île-de-France, il est de plus déjà propriété de l'État, affecté au ministère des armées. Ce site répond aux besoins et exigences du projet et permettra d'accueillir 6 000 postes de travail sur environ 160 000 m² de surface de plancher. La livraison de ce nouveau siège est prévue en 2028.

Le Fort-Neuf est situé dans le XIIe arrondissement de Paris. Limitrophe de la commune de Vincennes, le site est inclus dans le Bois de Vincennes, site classé au titre du code de l'environnement, en périmètre de co-visibilité directe du Château de Vincennes, monument historique emblématique du secteur et dans le périmètre de protection de l'Hôtel de Ville de Vincennes. Il s'agit d'une emprise militaire historique du ministère des armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications, sont considérés comme exploitables pour le projet, soit deux fois plus que les emprises actuelles du service répondant aux contraintes de sécurité de ce service.

Le Fort accueille actuellement divers organismes qui dépendent de l'état-major des armées et du secrétariat général pour l'administration du ministère des armées, ainsi que du casernement dédié à l'opération « Sentinelle ». La parcelle est occupée par des constructions dont la majorité ne présente aucune qualité architecturale particulière. Aujourd'hui, une quarantaine de bâtiments est implantée à l'intérieur de l'enceinte pour une surface de plancher d'environ 100 000 m².

Le site possède également un atout indéniable en termes de sécurité passive grâce à ses fortifications : son historique d'ancien Fort induit une mise à distance naturelle du domaine public avec le bâti grâce aux douves. Ces dernières, présentes sur trois côtés garantissent une sûreté naturelle vis-à-vis de l'extérieur.

Ce projet sera composé d'un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- Des archives ;
- Une restauration collective ;
- Des équipements sportifs ;
- Différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement ;
- Une structure de formation ;
- Des locaux sociaux dont une crèche ;
- Un centre médical ;
- Des places de stationnement.

1.3 - Intérêt général du projet

Pour rappel, les différentes conditions à remplir pour qu'un projet soit qualifié de PIG sont exposées ci-après :

- Le projet doit être destiné au fonctionnement d'un service public ;
- Le projet d'utilité publique est suffisamment défini et a fait l'objet préalablement d'une décision fixant les conditions de sa réalisation.

La jurisprudence rappelle que le caractère d'utilité publique du projet ne peut être reconnu que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et, le cas échéant, les atteintes à d'autres intérêts publics qu'il induit ne sont pas excessifs eu égard aux buts poursuivis. C'est l'application du bilan coûts - avantages. Il convient ainsi de vérifier que ce projet répond à ces critères, en rappelant qu'en l'espèce l'État – ministère des armées – est propriétaire du site, et qu'aucune acquisition ou expropriation ne sera nécessaire. Ainsi, il ne sera porté aucune atteinte à la propriété privée.

Tout d'abord, il convient de rappeler que le projet a pour objet le fonctionnement d'un service public, un service du ministère des armées et donc justifie l'utilité publique : il s'agit de doter ce service d'un nouveau siège fonctionnel et adapté aux besoins modernes de fonctionnement permettant d'augmenter l'efficacité de ce service.

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale exemplaire : le nouveau siège doit réussir son intégration dans son environnement naturel (bois de Vincennes) par sa programmation architecturale. L'opération intégrera des exigences rigoureuses en matière de développement durable et d'intégration dans un site classé zone naturel, situé dans le champ de vue d'un bâtiment classé monument historique. Il devra donc répondre à plusieurs objectifs :

- Atteindre une Haute Qualité Environnementale en déclinant une politique patrimoniale, imprégnée des principes d'écoconstruction et d'éco-gestion, qui vise, en particulier, à « construire moins », en rationalisant les espaces et les organisations, afin de « construire mieux » et d'optimiser les investissements ;
- Favoriser le retour d'espaces végétalisés dans un site largement urbanisé et construit ;
- Faciliter le développement d'une mobilité douce (espaces vélos dans les stationnements).

Il induira des retombées économiques positives pour certaines, que ce soit dans la phase de travaux (plus de 2 000 compagnons sur le chantier en période de pointe de travaux, certaines phases amont de travaux pourront faire l'objet de clause d'insertion sociale), ou lors de l'activité, par l'implantation d'une administration de 6 000 collaborateurs à terme. L'ensemble de ces mouvements contribuera à l'animation de la ville et à l'essor des activités commerciales avoisinantes. De façon générale, le flux de salariés va contribuer à la dynamisation du tissu économique, social et culturel du XIIème arrondissement et de la commune de Vincennes.

Le projet de Nouveau Siège a été préalablement défini et est ainsi un projet d'ampleur et d'utilité publique. La condition est donc satisfaite. Le projet répond aux critères de l'intérêt général.

2 - CONTEXTE D'ENGAGEMENT DE LA MISE EN COMPATIBILITE

2.1 - Contexte réglementaire

2.1.1 - La qualification d'opération sensible

Le code de la défense a créé la qualification d'opération sensible intéressant la défense nationale (art. L2391-1 et suivants). Indépendamment de la procédure de classification (art. 413-9 du code pénal), le ministre des armées peut attribuer, au cas par cas, la qualification d'opération sensible intéressant la défense nationale à une opération, lorsque la sauvegarde des intérêts de la défense nationale justifie de préserver la confidentialité de tout ou partie des informations qui s'y rapportent et que ces informations sont essentielles à la compréhension des dossiers réglementaires. Cette qualification entraîne une série de dérogations et exemptions, pour les procédures et autorisations issues des codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Les dérogations sont listées art L 2391-3 code de la défense qui dispose que : « L'attribution à une opération de la qualification d'opération sensible intéressant la défense nationale entraîne, de plein droit, sa soumission 1° Au régime dérogatoire en matière de participation du public prévu aux 1° et 4° de l'article L. 123-19-8 du code de l'environnement, lorsque l'opération concernée a la nature d'un projet ou d'un programme tels que définis, respectivement, aux articles L. 122-1 et L. 122-4 du même code ;

2° En matière de consultation du public, au régime dérogatoire prévu à l'article L. 181-31 du code de l'environnement, lorsque l'opération est soumise à la procédure d'autorisation environnementale définie au chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code ;

3° En matière de mise à disposition et de consultation du public, au régime dérogatoire prévu à l'article L.217-1 du code de l'environnement, lorsque l'opération concernée relève de la catégorie des installations, ouvrages, travaux et activités régies par le titre Ier du livre II du même code ;

4° Au régime dérogatoire en matière d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prévu à l'article L. 122-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque l'opération concernée implique une déclaration d'utilité publique ;

5° Au régime dérogatoire en matière d'enquête publique prévu à l'article L. 134-35 du code des relations entre le public et l'administration, lorsque l'opération concernée devrait être soumise à une enquête publique qui ne relève ni du champ d'application des enquêtes publiques régies par le code de l'environnement, ni celui des enquêtes publiques régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

6° À la dispense, prévue au c) de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, de l'ensemble des formalités définies aux articles L. 421-1 à L. 421-4 du même code ;

7° Aux régimes dérogatoires en matière de concertation prévus à l'article L.103-7 et au dernier alinéa de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme ;

8° Au régime dérogatoire en matière de participation du public prévu à l'article L.121-24 du code de l'environnement.

2.1.2 - La mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure de qualification en PIG

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

Dès lors qu'un projet apparaît comme non-conforme à ces dispositions, une évolution du document d'urbanisme est engagée.

En application notamment des articles L153-49 et R153-13 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs à la mise en compatibilité des PLU, le classement en PIG déclenche l'évolution des documents d'urbanisme concernés par le projet. Cette évolution suit les modalités suivantes :

- Le Préfet de Paris notifie l'arrêté de PIG aux collectivités compétentes en urbanisme, en l'espèce la Ville de Paris, accompagné d'un dossier indiquant les motifs pour lesquels le PLU est considéré comme non-compatible et les modifications nécessaires pour le mettre en compatibilité
- Dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêté préfectoral déclarant l'intérêt général du projet, sur la base des éléments transmis par le Préfet, la Ville de Paris fait connaître à l'État sa décision :
 - Soit d'engager la mise en compatibilité du PLU, avec l'obligation de l'approuver, par délibération, dans les 6 mois à compter de la notification initiale. Cette évolution prend la forme de la procédure prescrite par les articles L153-51 et L131-7 du code de l'urbanisme. Si, in fine, la délibération n'était pas prise dans ce délai, il reviendrait alors à l'État d'engager la procédure de mise en compatibilité.
 - Soit de renoncer à engager l'évolution du PLU, par délibération ou par refus implicite à l'issue du délai d'un mois.
- A défaut d'accord de la collectivité de procéder à l'évolution du PLU ou à défaut de réponse dans le délai imparti, c'est alors l'État qui procède à la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

2.1.3 - Application au projet

L'opération a été qualifiée d'opération sensible (OS) en application de l'article L.2391-1 du code de la défense nationale.

L'arrêté du 15 septembre 2021 qualifie d'opération sensible intéressant la défense nationale la réalisation du projet de construction d'un nouveau siège administratif au bénéfice du service mentionné à l'article D.3126-1 du code de la défense.

En outre, dans le cadre du projet Nouveau Siège, compte tenu de la nature du projet (préservation des intérêts fondamentaux de la nation, pérenniser la capacité du renseignement extérieur français), une procédure de projet d'intérêt général a été engagée. Initiée par le décret n°2021-927 du 13 juillet 2021, le dossier de PIG du projet Nouveau Siège a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 juillet au 27 septembre 2021. Durant cette période, un dossier était consultable à la mairie du douzième arrondissement de Paris, à la mairie de Vincennes, à la mairie de Saint-Mandé et en préfecture de la Région d'Île-de-France où un dossier d'information et des registres (registres papier et registre en ligne sur un site dédié) ont permis au public de s'informer sur le projet et de faire part de ses observations.

Le projet Nouveau Siège a fait l'objet d'un arrêté préfectoral qualifiant l'intérêt général du projet, en date du 18 février 2022 (Annexe 2).

2.2 - Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Certains aménagements peuvent ne pas être compatibles avec les documents d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire que les dispositions des documents ne permettent pas la réalisation de l'aménagement ou l'aménagement va à l'encontre des dispositions et objectifs de ces documents. Dans ce cas, la réalisation du projet n'est alors possible que si la compatibilité est démontrée.

Dans le cas du projet Nouveau Siège, une démarche d'évolution du document d'urbanisme (PLU de Paris) est possible et doit être menée. Elle est portée à l'initiative de l'État à la suite de la procédure de qualification en PIG imposant une évolution du document.

La présente procédure de mise en compatibilité satisfait les exigences de protection du secret de la défense nationale et s'inscrit dans les dérogations portées par la qualification en Opération Sensible du projet.

Par conséquent, en application de l'article L.123-19-8 du code de l'environnement, en tant qu'opération sensible intéressant la défense nationale, le projet de rénovation du Fort de Vincennes est dispensé de toute procédure de participation du public. Il est ainsi dispensé d'enquête publique dont font l'objet, en droit commun, les projets ou les plans ou programmes devant comporter une évaluation environnementale.

2.2.1 - Le déroulement de la procédure

2.2.1.1 - Engagement de la procédure par le Préfet : modalités de la mise en compatibilité

La Ville de Paris a été saisie le 21 février 2022 et a indiqué par courrier en date du 18 mars 2022 renoncer à engager la procédure de modification du PLU.

En application de l'article L153-51 du code de l'urbanisme, dès lors que la Ville de Paris renonce à l'engagement de la procédure de révision de son plan local d'urbanisme, le Préfet de Paris engage une procédure de mise en compatibilité.

2.2.1.2 - Évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'évaluation environnementale issue de la directive 2011/42/CE du 27 juin 2011 relative à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement était à l'origine prévue aux articles R. 104-1 à R104-34 du code de l'urbanisme. Cependant, à la suite de la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 n°400420, les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme ont été annulés.

L'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP) est venue modifier le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme. C'est dans cette perspective qu'a été pris le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Ce décret fixe les modalités d'application de la loi ASAP et vient ainsi fonder le nouveau régime applicable en matière d'évolution des documents d'urbanisme et d'évaluation environnementale de ces dernières.

Le décret du 13 octobre 2021 vient totalement refondre la section du code de l'urbanisme, notamment en créant une nouvelle sous-section dédiée à l'évaluation environnementale des plans / programmes faisant l'objet d'une mise en compatibilité.

L'article R. 104-13 du code de l'urbanisme prévoit les cas dans lesquels l'évaluation environnementale est systématique pour les mises en compatibilité. Dans les autres cas, un examen au cas par cas devra être réalisé.

- Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'**affecter de manière significative un site Natura 2000**.
- Lorsqu'elle emporte les **mêmes effets qu'une révision** (au sens de l'article L. 153-31) et que **cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11**.
- Lorsqu'elle est **effectuée dans le cadre d'une procédure intégrée** prévue à l'article L. 300-6-1, lorsque l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

L'autorité environnementale formule un avis sur le rapport de présentation ou, à défaut, le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18 du même code, et sur le projet de document dans les trois mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'article R. 104-23.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet.

Une évaluation environnementale est jointe au dossier de mise en compatibilité. Le projet du Nouveau Siège conduit à réduire des EBC et à déclasser une zone N au profit d'un classement en zone UG. La mise en compatibilité emporte donc les mêmes effets qu'une révision et remplit par conséquent les conditions d'une soumission à évaluation environnementale systématique selon l'alinéa 2 de l'article R104-13 du code de l'urbanisme.

2.2.1.3 - Identification des personnes publiques associées

L'article L153-52 du code de l'Urbanisme indique : « La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. ».

Selon les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, lors de l'examen conjoint sont associées les personnes publiques suivantes :

D'après l'article L.132-7 : « L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. ».

D'après l'article L.132-9 : « Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire

objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. ».

Dans le cadre du présent projet, les personnes publiques associées (PPA) identifiées sont :


- l'État ;
- la Région Ile-de-France ;
- l'autorité régionale organisatrice des transports « Ile-de-France Mobilités » ;
- la Métropole du Grand Paris ;
- la chambre de commerce et d'industrie de Paris ;
- la chambre des métiers ;
- la chambre départementale d'agriculture.

Le maire de la commune ou des communes intéressée(s) par l'opération est invité à cet examen conjoint.

L'examen conjoint par les PPA des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'un procès-verbal.

2.2.1.4 - Décision de mise en compatibilité et entrée en vigueur du nouveau document d'urbanisme

L'article L153-49 indique que : « Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document mentionné aux articles L. 131-4, L. 131-5, L. 131-6 ou L. 131-8 ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'État en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune. ».



La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage suivant l'article L153-53 du code de l'urbanisme : « *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'État.*

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. ».

La mise en compatibilité étant menée dans le cadre de la procédure de PIG, il appartient au préfet de saisir la Ville de Paris pour avis sur le projet de mise en compatibilité. En application de l'article L153-53 du code de l'urbanisme, cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis par délibération dans le délai de 2 mois.

2.2.2 - Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est définie et décrite :

- Par les articles législatifs suivants :
 - Les articles L.104-1 à L.104-6 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
 - Les articles L.153-49 à L.153-53 du code de l'urbanisme : mise en compatibilité ou prise en compte d'un document supérieur ;
- Par les articles réglementaires suivants :
 - Les articles R.104-1 à R.104-34 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
 - L'article R.122-27 du code de l'environnement sur la procédure commune d'évaluation environnementale ;
 - L'article R.104-8 du code de l'urbanisme, portant les dispositions communes des documents d'urbanisme.

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 porte modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, il est venu modifier le champ d'application de l'évaluation environnementale des mises en compatibilité. L'article R104-13 du code de l'urbanisme prévoit : « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact

du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

L'article R104-11 le complète par :

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). ».

3 - PRESENTATION DU PROJET

3.1 - Présentation du site d'implantation

3.1.1 - Situation

Le Fort-Neuf de Vincennes est situé en Ile-de-France, à l'Est du territoire parisien à, proximité immédiate du château de Vincennes. L'implantation administrative du Fort est assise sur le territoire de la ville et du département de Paris (75), en limite de la ville de Vincennes commune du Val-de-Marne (94).

Le Fort Neuf de Vincennes constitue un site militaire qui s'est constamment renouvelé en tenant compte de ses grands fondamentaux pour maintenir son activité fonctionnelle. Le projet de Nouveau Siège s'inscrit dans la continuité de l'histoire de ce site, qui a suivi les évolutions des armées tout en maintenant son identité originelle (espace clos à vocation militaire, symétrie, limitation des hauteurs, etc.).

Ce Fort a toujours eu un rôle à jouer au sein des armées. L'administration militaire n'a jamais remis en cause l'utilisation de cette emprise et sa vocation au service des armées. Il n'a jamais été envisagé d'ouvrir cette emprise au public, qui est et restera affectée à sa fonction originelle.

Le Fort se situe dans le Bois de Vincennes, qui a été institué « site classé » par décret du 22 novembre 1960 portant classement parmi les sites de l'ensemble formé à Paris par le bois de Vincennes.

Cependant, bien que situé dans le bois de Vincennes, il est en bordure d'un secteur urbanisé (du côté de la ville de Vincennes).

3.1.2 - Présentation du site

Le Fort Neuf de Vincennes est une emprise militaire située à Paris dans le XIIème arrondissement dans la partie Nord du Bois de Vincennes. L'emprise du Fort est d'environ 20 hectares dont 14 ha à l'intérieur de l'enceinte. Le foncier ne constitue pas une contrainte pour le projet. La parcelle du Fort de Vincennes est propriété de l'État affectée au ministère des armées.

Le Fort Neuf est constitué d'une enceinte fortifiée sur trois de ses côtés et la clôture ouest construite en 1930 est issue du percement du cours des Maréchaux, la clôture de type mur bahut et clôture acier d'une hauteur d'environ 3,2 mètres.

3.1.3 - Les Fortifications

L'élément le plus marquant du site est sans conteste son enceinte. Composée d'une muraille en pierres percées d'arquebusières, de quatre bastions et de trois portes, les fortifications donnent à elles seules la dimension urbaine et la valeur architecturale à l'ensemble du site et ce, bien que son rôle dans la poliorcétique fût depuis sa création extrêmement réduit.



3.1.4 - Éléments architecturaux remarquables aux abords du site

Le site du Fort Neuf de Vincennes est en co-visibilité avec deux monuments historiques classés. D'une part, l'ensemble du Château de Vincennes, classé Monument Historique (MH) en partie dès 1853 (Sainte-Chapelle) puis le Château lui-même à partir de 1862 et la mairie de Vincennes, classée partiellement en 2000.



FIGURE 2 : DEUX VUES D'ENSEMBLE DES FORTIFICATIONS, DES DOUVES ET DE LA CONTRESCARPE
(SOURCE : DOSSIER DE MISE A DISPOSITION FIG, JUILLET 2021)

3.2 - Présentation du projet

Nota : Le niveau d'information est adapté aux impératifs de la protection du secret de la défense nationale telle qu'encadrée par la qualification d'opérations sensibles intéressant la défense nationale (art. L2391-1 et suivants).

Le développement du projet de Nouveau Siège sera composé d'un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- Des archives ;
- Une restauration collective ;
- Des équipements sportifs ;
- Différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement ;
- Une structure de formation ;
- Des locaux sociaux dont une crèche ;
- Un centre médical ;
- Des places de stationnement.

Cet ensemble immobilier sera déployé, outre ses accès sécurisés et logistiques, à l'intérieur de l'enceinte. Dans ces 14 hectares, seront développées les opérations suivantes :

- Curage, dépollution et déconstruction d'ouvrages existants inadaptés à la fonction future du site ;
- Réhabilitation/extension des casernements et manèges, datant du 19^{ème} siècle ;
- Construction de bâtiments neufs en lieu et place de bâtiments existants inadaptés et sans caractère patrimonial ;
- Aménagement des espaces extérieurs dans un objectif de paysagement du site et d'optimisation des circulations piétonnes et voiries nécessaires au fonctionnement du site.

Le projet de rénovation du Fort de Vincennes entre dans le champ de l'étude d'impact systématique au titre de la rubrique 39 : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement. Cette étude d'impact du projet sera réalisée après le choix du projet, non connu à cette étape de la procédure.

Les aspects patrimoniaux et d'intégration au site seront traités et encadrés par une autorisation spéciale au titre du Code de l'Environnement.

Le projet est ainsi soumis à autorisation préfectorale de travaux en site classé et à autorisation de travaux en abords de monuments historiques, délivrée selon les modalités du code du patrimoine et portée par l'autorisation de travaux en site classé.

4 - DEMONSTRATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le ministère des armées a pour projet de transférer le siège du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense vers le site du Fort-Neuf de Vincennes dans le XII^e arrondissement de Paris en bordure de la Ville de Vincennes (Val-de-Marne).

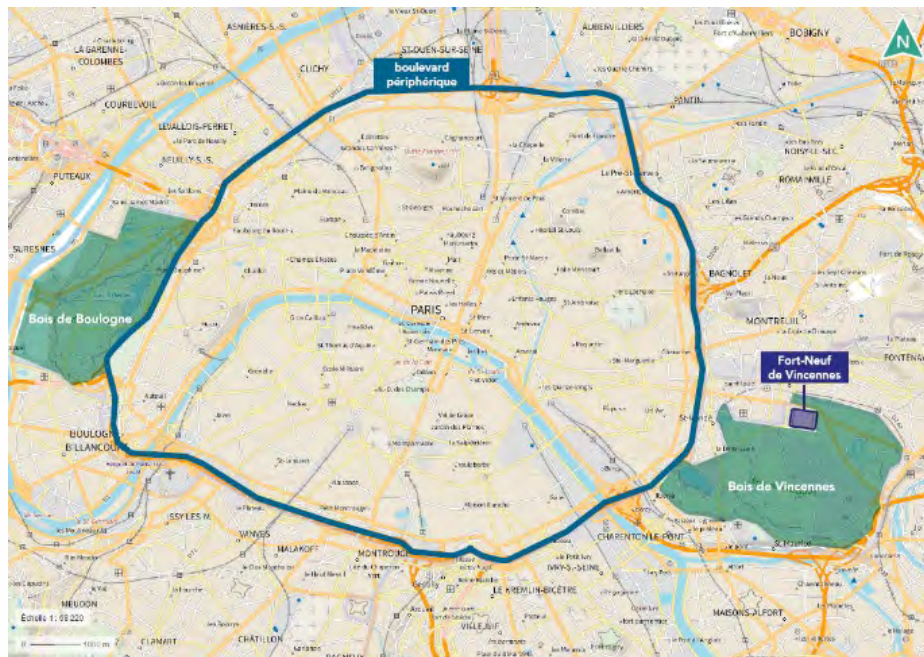


FIGURE 3 : PLAN DE LOCALISATION

4.1 - Les besoins du projet

Participant en première ligne à la préservation des intérêts fondamentaux de la Nation, le service mentionné à l'article D 3126-1 du code de la défense a, conformément à l'article D 3126-2 du même code, pour mission de rechercher et d'exploiter les renseignements intéressant la sécurité de la France, ainsi que de détecter et d'entraver, hors du territoire national, les activités d'espionnage dirigées contre les intérêts français afin d'en prévenir les conséquences, au projet du Gouvernement et en collaboration étroite avec les autres organismes concernés.

Comme cela est indiqué dans le dossier du projet, mis à la disposition du public du 26 juillet au 27 septembre 2021, le service est actuellement situé sur deux emprises dans le XX^e arrondissement de Paris. Toute évolution (accroissement d'effectifs ou déploiement de nouvelles capacités techniques) est actuellement rendue particulièrement complexe en raison de l'inadaptation des immeubles et de la saturation de l'emprise foncière disponible.

L'objectif est d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement extérieur français, par un immobilier adapté aux missions et besoins du service, afin de lui permettre de répondre aux enjeux actuels particulièrement forts relevant de sa compétence, alors que notre pays est confronté à un renforcement de la menace terroriste comme du risque d'ingérences étrangères.

Le projet de Nouveau Siège prend place dans cette politique de protection et de sauvegarde des intérêts fondamentaux de la nation. L'objectif est aussi de maintenir ce service parmi les meilleurs services de renseignements en le dotant d'un immobilier en adéquation avec ses missions.

Les principales raisons conduisant à engager la réalisation d'un nouveau siège sont les suivantes :

- Le projet doit être construit sur une emprise permettant le déploiement des effectifs et des capacités techniques du Service ;
- Seule une conception immobilière innovante, entièrement repensée, garantira la meilleure performance du modèle intégré, en décloisonnant de manière évolutive les espaces de travail individuels comme collectifs. De grands plateaux ouverts et modulables, favorisant l'innovation et le travail collectif, accueilleront des équipes conjointes avec toutes les capacités numériques.
- Le bâtiment doit permettre des évolutions rendues nécessaires par les missions et les risques et menaces de demain.
- Le service recrute aujourd'hui majoritairement des populations de haut niveau (ingénieurs, informaticiens, linguiste, analyses) volatiles puisqu'évoluant dans des segments professionnels très concurrentiels (grandes entreprises privées du numérique et des services). Leur fidélisation constitue dès lors un enjeu opérationnel majeur, qui passe par de meilleures conditions de travail (qualité des espaces de travail, capacités techniques à disposition, services à la personne sur site, environnement, accessibilité en transports sur le territoire de Paris-Est). Cette amélioration des conditions de travail bénéficiera à l'ensemble des collaborateurs.
- Par ailleurs, la construction d'un nouveau siège permet d'affirmer une ambition de force, une vocation plus offensive, en lien avec un contexte stratégique qui se tend de plus en plus. Elle participe ainsi à la communication géopolitique en France comme à l'égard de nos alliés, lesquels ont eu cette même démarche, pour manifester la capacité de la France en matière de renseignement extérieur et d'influence. Construire un nouveau siège pour un tel service est un acte majeur de souveraineté pour l'Etat français.

4.2 - Le choix du site

Afin de réaliser les évolutions nécessaires, deux grandes familles de solutions ont été envisagées :

- La construction d'un nouveau siège sur un nouveau site. A ce titre, des recherches foncières ont été menées à partir de 2017 afin d'identifier un site répondant aux différentes contraintes du service ;
- La construction d'un nouveau siège par requalification du site existant.

Les critères utilisés pour la recherche de nouveaux sites et l'analyse des différentes solutions ont été définis dans un cahier des charges dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après :

- Taille et localisation des parcelles, propriété foncière de l'Etat ;
- Accessibilité par les transports publics ;
- Caractéristiques de sûreté passive ;
- Réponse aux besoins fonctionnels et opérationnels ;
- Caractéristiques du site et enjeux environnementaux.

Le cahier des charges était le suivant :

- Une emprise en mesure de répondre à un besoin d'environ 160 000 m² de surface de plancher ;
- Une emprise dont la localisation prend en compte au mieux le bassin de vie des agents (essentiellement l'Est parisien). Ce critère est essentiel afin de préserver et fidéliser les agents ;
- Un site accessible par les transports en commun, avec un accès facilité vers le centre de Paris et les lieux de décisions (plus de 200 déplacements quotidiens des agents du service) ;
- Une emprise à distance raisonnable des autres sites franciliens du ministère afin de respecter notamment les temps de réponses, la latence et les capacités synchrones ;
- Un foncier maîtrisé par l'Etat ;
- Un site possédant des atouts en termes de sécurité passive :
 - Pas de vues plongeantes sur le site ;
 - Pas de proximité avec un équipement sensible ;
 - Pas de site inondable ou des risques naturels ou industriels ;
 - Pas de site enclavé ;

- Pas de site à proximité immédiate de canalisation ou transport de matières dangereuses ou explosives ;
- Un site comportant des bâtiments non encore affectés au service permettant d'accueillir une capacité d'extension.

Le site actuel a été écarté : la situation immobilière actuelle, même avec un réel effort de rénovation ne saurait porter les ambitions opérationnelles du service, voire constitue un obstacle à leur réalisation. Les emprises actuelles à Paris sont en effet saturées et inadaptées à un service moderne de renseignement. Elles comprennent des bâtiments d'une grande hétérogénéité (allant des casernes du XIXème siècle aux constructions modulaires, pour un total de près de 90 constructions) dont la configuration n'a pas su s'adapter aux exigences fonctionnelles et techniques alors même que les services sont opérationnels 24 heures sur 24. Au-delà du caractère pavillonnaire des bâtiments, cette séparation des emprises est au quotidien un obstacle majeur au fonctionnement optimal et à la fluidité des échanges, ainsi qu'à la synergie entre les différentes directions pourtant appelées à travailler de plus en plus « en rapprochement ». Cette dispersion du bâti conduit par ailleurs à un surcoût en exploitation-maintenance : l'éparpillement et la vétusté des installations induisent des pertes de performances énergétiques croissantes qui sont en contradiction avec les objectifs de l'Etat dans ce domaine.

La Préfecture de Région a été saisie d'une recherche d'un foncier d'environ 15 hectares situés sur le territoire du Grand Paris. Une recherche interne au ministère de la Défense a été réalisée en parallèle. Des propositions de site ont été transmises en plusieurs vagues entre fin 2017 et mi-2018. Les analyses de ces sites ont été réalisées au fur et à mesure.

16 sites ont d'abord été identifiés par la Préfecture et étudiés. Le ministère des armées a proposé, dans un deuxième temps, un site à Satory (Yvelines). Enfin, les capacités d'évolution du siège actuel ont également été évalués, au total 18 sites potentiels ont été examinés.

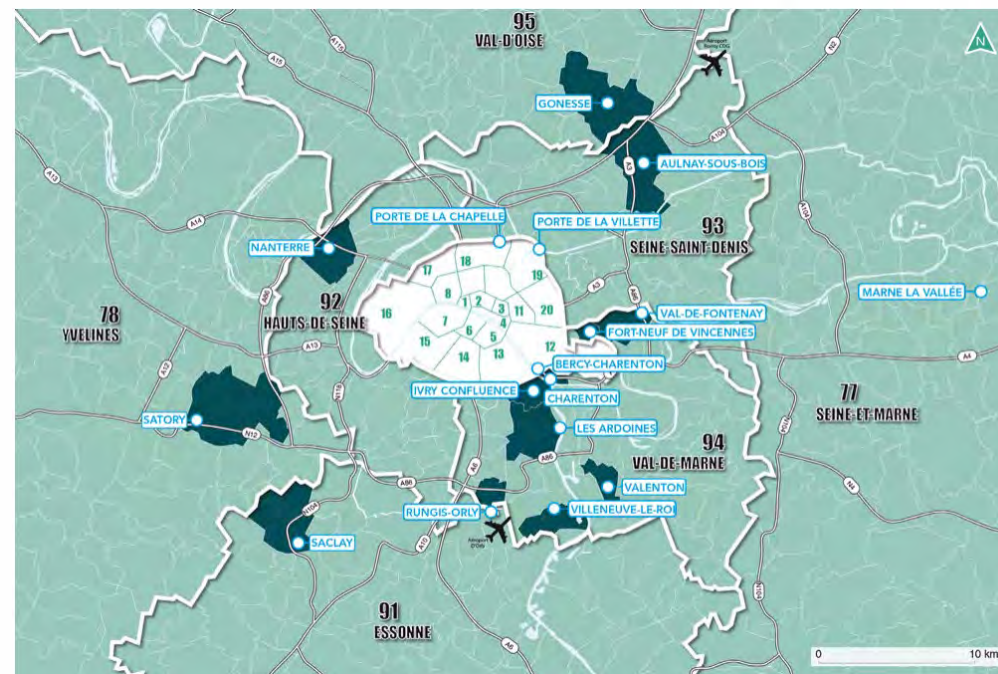


FIGURE 4 : CARTE DE LOCALISATION DES SITES ETUDIÉS

Parmi les nombreux critères pris en compte, tels que les contraintes environnementales du site, les critères de surfaces et de sûreté, le bassin d'emploi des collaborateurs du service était un critère important. En effet, une délocalisation sur un site ne correspondant pas au bassin de vie des agents provoquerait inévitablement des départs nombreux de nature à désorganiser le fonctionnement et donc l'efficacité des services.

En termes de localisation résidentielle des agents, une grande majorité est située à Paris et dans l'Est parisien. Deux cabinets d'études, experts en matière d'impacts relatifs à une modification d'un lieu de travail par rapport aux moyens de transports, ont étudié l'impact du temps de trajet des agents par rapport aux sites identifiés. A également été réalisée une étude sur l'identification des sites optimaux d'implantation, selon les critères de temps en transports en commun à l'horizon post-2020, pour orienter la recherche immobilière et limiter l'impact sur les futurs temps de trajet des agents.

Les analyses démontrent qu'au-delà de 30 minutes de trajet quotidien supplémentaire, il existe un risque fort sur la défection des agents en cas de changement de site. L'efficacité et l'efficience du fonctionnement des services nécessitent la plus grande fidélisation possible. En première approche, il a été considéré que ce risque ne pouvait pas être accepté lorsque plus de la moitié des agents étaient affectés directement par ce seuil d'augmentation de temps de trajet.

Certains sites ont été écartés d'emblée sans poursuivre d'étude approfondies puisqu'ils répondaient insuffisamment à un ou plusieurs critères essentiels du cahier des charges.

Neuf sites ont été écartés en raison de l'éloignement du bassin résidentiel et des allongements de trajet non admissibles car trop éloignés du bassin d'emploi des agents de service :

- Satory ;
- Saclay ;
- Villeneuve-le-Roi ;
- Valenton ;
- Rungis Orly ;

- Ivry Confluence ;
- Aulnay-sous-Bois ;
- Marne-la-Vallée ;
- Gonesse.


Le critère de sûreté passive a conduit à l'élimination des sites de Bercy-Charenton, Porte de la Villette, Porte de la Chapelle, Les Ardoines, et Val-de-Fontenay, soit en raison des surplombs de voies SNCF et routières, de construction sur dalle ou de contraintes industrielles incompatibles avec l'activité projetée.

Ont été écartés sur un critère de surface insuffisante, les sites de Nanterre, Ivry-Confluence et Val-de-Fontenay.

Enfin, le site des Ardoines à Vitry qui présentait des aspects favorables a dû être éliminé, après approfondissement des études en raison de contraintes industrielles et de forte pollution suspectée. La dépollution étant alors un facteur de report dans le temps du développement du projet, par ailleurs la maîtrise foncière n'était pas effective.

Après avoir étudié ces différents sites au regard des critères détaillés ci-dessus, le Fort-Neuf de Vincennes est apparu comme le plus approprié et le seul site en capacité d'accueillir un tel projet en région Île-de-France. Il est, de plus, déjà, propriété de l'Etat et affecté au ministère des armées. Ce site répond aux besoins et existences du projet du service et permettra d'accueillir notamment 6 000 postes de travail sur environ 160 000 m² de surface de plancher. Il convient de noter que les 6 000 postes de travail ne doivent pas être analysés dans un ratio de surface par agent d'immeuble tertiaire standard. Certains agents disposent notamment, de par leurs missions de postes de travail dédoublés. En outre le programme comprend des éléments de programme spécifique générant des surfaces complémentaires. Enfin, les 160 000 m² sont des surfaces de plancher comprenant aussi des surfaces de stationnement ou d'archives. La livraison de ce nouveau siège est prévue en 2028.

La localisation est adaptée au bassin de vie des collaborateurs à proximité du centre de Paris où se déplacent chaque jour près de 200 agents, et qui ainsi



facilité l'accueil des autorités et des délégations de partenaires nationaux comme étrangers reçus quotidiennement.

Le Fort-Neuf est situé dans le XIIe arrondissement de Paris. Limitrophe de la commune de Vincennes, le site est inclus dans le Bois de Vincennes, site classé au titre du code de l'environnement, en périmètre de co-visibilité directe du Château de Vincennes, monument historique emblématique du secteur. Il s'agit d'une emprise militaire historique du ministère des Armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications, sont considérés comme exploitables pour le projet, soit deux fois plus que les emprises actuelles répondant aux contraintes de sécurité de ce service.

Le Fort accueille actuellement divers organismes qui dépendent de l'état-major des armées et du secrétariat général pour l'administration du ministère des armées, ainsi que du casernement dédié à l'opération « Sentinelle ». La parcelle est occupée par des constructions, dont la majorité ne présente aucune qualité architecturale particulière. Aujourd'hui, une quarantaine de bâtiments est implantée à l'intérieur de l'enceinte pour une surface de plancher d'environ 100 000 m².

Le site possède également un atout indéniable en termes de sécurité passive grâce à ses fortifications : son historique d'ancien Fort induit une mise à distance naturelle du domaine public avec le bâti grâce aux douves. Ces dernières, présentes sur trois côtés, sont préservées et garantissent une sûreté naturelle vis-à-vis de l'extérieur.

4.3 - Les caractéristiques du projet

Ce projet sera composé d'un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- Des archives ;
- Une restauration collective ;
- Des équipements sportifs ;
- Différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement ;
- Une structure de formation ;
- Des locaux sociaux dont une crèche ;
- Un centre médical ;
- Des places de stationnement.

Etant situé sur une emprise militaire, il ne portera aucune atteinte au droit de propriété des tiers et ne nécessitera aucune acquisition de foncier.

Le projet prévoit de démolir uniquement les bâtiments sans caractère patrimonial (constructions des années 1980) et de préserver et de mettre en valeur par une réhabilitation les infrastructures du XIX^{ème} siècle ce qui permet d'inscrire l'ensemble du projet dans une continuité globale avec le château. La restauration de l'aspect initial des fortifications est envisagée en enlevant les constructions parasites qui s'y trouvent ainsi qu'une démolition des constructions récentes dans les douves afin de restituer leur aspect historique. Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale exemplaire : le nouveau siège doit réussir son intégration dans son environnement naturel (bois de Vincennes) et architectural. L'opération classée, située dans le champ de vue d'un bâtiment classé monument historique (mise en valeur de l'axe de composition, limitation des hauteurs, valorisation et renforcement des surfaces des espaces non bâtis).

Il répondra à plusieurs objectifs :

- Atteindre une haute qualité environnementale en déclinant une politique patrimoniale, imprégnée des principes d'écoconstruction et d'éco-gestion, qui vise, en particulier, à « construire moins », en rationalisant les espaces et les organisations, afin de « construire mieux » et d'optimiser les investissements ;
- Favoriser le retour d'espaces végétalisées dans un site largement urbanisé et construit ;
- Faciliter le développement d'une mobilité douce (espaces vélos dans les stationnements).

Il induira des retombées économiques positives certaines, que ce soit pendant la phase de travaux (plus de 2000 compagnons sur le chantier en période de pointe de travaux, certaines phases amont de travaux pourront faire l'objet de clauses d'insertion sociale), ou lors de l'activité, par l'implantation d'une administration de plus de 6 000 collaborateurs à terme. L'ensemble de ces mouvements contribuera à l'animation de la ville et à l'essor des activités commerciales avoisinantes. De façon générale, le flux de salariés va contribuer à la dynamisation du tissu économique, social et culturel du XII^{ème} arrondissement et de la commune de Vincennes.

Il est précisé qu'il est nécessaire de maintenir sur l'emprise, jusqu'en 2031 la « Force Sentinelle », déjà hébergée au Fort Neuf de Vincennes, afin de lui permettre d'exercer ses missions dans les conditions efficaces, notamment des missions de préservation de l'ordre public pour les Jeux olympiques de 2024, sur une surface bâtie de 15 000 m² de surface de plancher pour ses propres besoins.

4.4 - Évolutions du PLU et justification des règles applicables au secteur du projet

Le Fort Neuf de Vincennes se situe en zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris et ses espaces périphériques (accès) sont classés en Espaces Boisés Classés. L'implantation du projet Nouveau Siège n'est donc pas compatible avec ses règles.

Le projet rend nécessaire une évolution de zonage sur les espaces d'ores et déjà urbanisés correspondant à l'emprise des fortifications et aux voies d'accès au site. Un déclassement des emprises EBC, limité aux emprises des accès existants est également identifié. Les emprises concernées sont par ailleurs non plantées. Il est renvoyé aux éléments de justification présentés dans le corps du document de mise en compatibilité pour plus de détails.

Pour permettre la réalisation du Nouveau Siège, il est par conséquent envisagé :

- L'adaptation de l'axe « Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme du PADD » afin de lever toute incompatibilité avec le projet du Nouveau Siège du Fort Neuf de Vincennes ;
- Le passage de la zone N actuelle à la zone UG, Zone Urbaine Générale, sur le périmètre du projet et la création d'un secteur spécifique limité au projet du Fort Neuf de Vincennes aux règles adaptées pour prendre en compte la spécificité du futur site ;
- Le déclassement d'EBC au niveau des voies d'accès. La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

5 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DU PLU

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|-----------------|-----------------------------------|---|---|-----------------|----------------------|
| Milieu physique | Le climat | Le projet n'aura pas d'impact sur le climat mais est à considérer localement pour son risque d'aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) au regard de l'évolution du zonage (passage de la zone N à la zone UB, déclassement ponctuel d'EBC). | Les considérations climatiques sont intégrées dans les prescriptions environnementales du programme de l'opération | - | - |
| | Le sol, le sous-sol et les terres | La restructuration du Fort Neuf de Vincennes pour les activités du ministère des armées n'est pas de nature à modifier de façon significative la géologie. | Les contraintes géotechniques et les dispositions spécifiques seront étudiées lors des missions d'études de conception ultérieures, une fois le projet arrêté et clairement défini. | - | - |
| | Pédologie et occupation du sol | Les aménagements prévus au sein du Fort vont entraîner une restructuration des espaces bâtis/perméables avec une diminution des surfaces imperméables. | Le projet vise le développement de pleine terre en développant des espaces verts en lieu et place des surfaces perméables existantes. | - | - |
| | L'eau | Le projet sera compatible avec les documents de planification de la ressource en eau. Le réaménagement du Fort Neuf de Vincennes va avoir pour conséquence de modifier la capacité d'absorption des sols des eaux de ruissellement. Les aménagements vont contribuer à modifier les débits et les volumes d'eau ruisselée par imperméabilisation de surfaces actuellement végétalisées et inversement. | Le projet développera des solutions d'infiltration des eaux pluviales hors réseaux avec le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales. La présence de la nappe souterraine sera prise en compte et intégrée dans la conception du projet. La mise en place du dispositif de collecte et de rétention des eaux pluviales permettra de s'assurer que le projet et les imperméabilisations réalisées seront sans conséquence sur les eaux. | - | - |

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|--|--|---|--|-----------------|--|
| Milieu naturel et occupation des sols | Patrimoine inventorié et naturel | <p>Le projet n'aura pas d'impact sur la zone Natura 2000 des Sites de Seine-Saint-Denis.</p> <p>Le projet nécessite de déclasser des espaces de voiries et leurs accessoires pour permettre la réalisation des travaux du Fort et sa bonne accessibilité en phase exploitation.</p> | Le déclassement de l'Espaces Boisés Classés est donc strictement limité aux besoins fonctionnels et la volonté de la maîtrise d'ouvrage est de préserver au maximum le bois de Vincennes. | Faible | Il sera intégré le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris pour compenser le déclassement des EBC. |
| | Faune/flore | Plusieurs espèces protégées ont été recensées et la quantification de l'impact précis sur chacune d'entre elles sera réalisée à un stade plus avancé des études. Une mise à jour du diagnostic est actuellement en cours, les résultats seront intégrés à l'étude d'impact du projet à venir. | <p>La séquence Éviter-Réduire-Compenser sera mise en œuvre dans le cadre du projet et sera présentée dans l'étude d'impact du projet.</p> <p>Le programme de l'opération présente de multiples prescriptions en faveur de la biodiversité pour répondre à la forte ambition environnementale de la maîtrise d'ouvrage.</p> | - | - |
| | Les continuités et corridors écologiques | Le corridor identifié de la sous-trame herbacée situé à proximité immédiate, permettant de relier le bois de Vincennes au Parc des Beaumonts à Montreuil (zone Natura 2000) ne sera pas impacté par le projet. | <p>Le programme de l'opération présente de multiples prescriptions en faveur de la biodiversité pour répondre à la forte ambition environnementale de la maîtrise d'ouvrage.</p> <p>Les aménagements paysagers prévus dans le cadre du projet permettront de maintenir une certaine continuité végétale au sein du Fort avec le Bois de Vincennes. Les éléments plus précis seront apportés sur la base du projet arrêté et présentés dans l'étude d'impact du projet.</p> | - | - |
| | Zones humides | Le projet n'aura pas d'impact sur les zones humides. | - | - | - |

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|---|---|--|--|-----------------|----------------------|
| | État sanitaire du patrimoine végétal existant | L'état sanitaire des grands arbres étudiés dans le périmètre opérationnel du projet est assez contrasté. Des coupes sécuritaires pourront être rendues nécessaires ainsi que pour la réalisation du projet. | Des prescriptions de gestion des arbres existants sont établies dans le périmètre opérationnel du projet dans le cadre du diagnostic phytosanitaire. Les abattages seront quantifiés précisément ultérieurement et réduits au strict nécessaires des besoins du projet. Les prescriptions environnementales définies dans le cadre du programme de l'opération visent à préserver au maximum les arbres présents. | - | - |
| Les infrastructures de transport | | Le projet, en créant 6 000 postes de travail, va potentiellement modifier les flux de personnes dans la zone et la fréquentation des transports à proximité. Le projet n'a pas vocation à modifier les infrastructures de transport alentours qui comprennent le réseau routier, le réseau de transport en commun et les infrastructures aéroportuaires. | Les problématiques de circulations, de desserte et de mobilités des futurs agents travaillant sur le Fort Neuf de Vincennes seront prises en compte dans les phases amont du projet et intégrées dans la conception du projet. Le nombre de place de stationnement répond aux orientations du PADD. | - | - |
| Patrimoine culturel et paysage | | Le principal impact du projet est son insertion dans le site existant du Fort Neuf de Vincennes, qui est un site historique et patrimonial unique. Le projet se situe également au sein de deux périmètres de protection de MH donc les aménagements prévus dans le cadre du projet s'inscriront et s'accorderont au patrimoine architectural environnant. Les échanges avec les ABF permettront d'émettre des prescriptions architecturales en amont de la conception du projet. Le projet se situe dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). | Les prescriptions émises dans le cadre du programme de l'opération visent à assurer une lisibilité des implantations, une homogénéité d'aspects et une qualité morphologique des futures constructions entre elles, mais également une harmonie avec l'existant en tant que bâti et non bâti. La valorisation paysagère du projet devra prendre en compte et valoriser la présence du bois. Le Service Régional d'Archéologie saisi par le maître d'ouvrage a prescrit un diagnostic préalable par un arrêté 2022 - 120 en date du 11/02/2022. | - | - |

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|-------------------------------|--------------------------|---|---|-----------------|----------------------|
| Cadre socio-économique | | <p>Le projet n'a pas vocation à réaliser de logements supplémentaires.</p> <p>Le projet crée 6 000 postes de travail.</p> <p>Le site disposera de nombreux équipements, limitant donc les impacts sur les équipements et services. Le projet aura un effet bénéfique pour les commerces environnants.</p> | - | - | - |
| La santé humaine | La qualité de l'air | Les aménagements prévus dans le cadre de la restructuration du Fort Neuf de Vincennes ne sont pas de nature à dégrader la qualité de l'air. | <p>Le projet s'intègre dans une démarche d'exemplarité en matière de conception environnementale retranscrit dans le programme de l'opération.</p> <p>Il va s'inspirer de deux référentiels connus et vise le niveau le plus haut de la HQE.</p> <p>La qualité environnementale du projet est donc pleinement intégrée à la conception.</p> | - | - |
| | Le bruit | Les aménagements prévus dans le cadre du projet ne seront pas de nature à augmenter l'ambiance acoustique alentour. | Les études acoustiques seront réalisées ultérieurement afin d'assurer l'isolation des nouveaux bâtiments et les préserver du bruit environnant | - | - |
| | La pollution lumineuse | Les aménagements prévus dans le cadre du projet ne seront pas de nature à augmenter les émissions lumineuses exceptés pour des raisons de sécurité. | La pollution lumineuse sera prise en compte dans les phases amont du projet afin de limiter l'éclairage au strict besoin de sécurité du site et en favorisant une insertion la plus discrète possible pour préserver le dérangement de la biodiversité du bois de Vincennes. | - | - |
| | Les émissions de chaleur | Le site du Fort Neuf de Vincennes est à plus de 80% artificialisé et en continuité de l'urbanisation, les aménagements prévus dans le cadre du projet Nouveau Siège prévoient une diminution des espaces imperméabilisés. | Le programme de l'opération présente de grandes ambitions pour le climat et ses évolutions en visant à préserver une qualité d'ombrage sur le site, en limitant les surfaces minérales et en prenant en compte les évolutions climatiques dans la conception du projet d'aménagement du site. | - | - |
| | Les déchets | Des déchets seront générés par l'utilisation du site par le service du ministère des armées. | Une gestion adaptée des déchets sera mise en place en fonction des quantités estimées en phase exploitation et des voies d'évacuation. | - | - |



6 - BILAN DE LA CONCERTATION

Compte tenu de sa classification en opération sensible intéressant la défense nationale, le projet est dispensé de concertation publique obligatoire. Il en va de même pour la mise en compatibilité conséquence du projet qui sera dispensé d'enquête publique.



ANNEXES

- 1 - Arrêté d'OS du 15 septembre 2021
- 2 - Arrêté de PIG du 18 février 2022
- 3 - Avis de la MRAE
- 4 - Avis des PPA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère des armées

Arrêté du 15 SEPT 2021

qualifiant d'opération sensible intéressant la défense nationale la réalisation du projet de construction d'un nouveau siège administratif au bénéfice du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense

La ministre des armées,

Vu le code de la défense, notamment ses articles L. 2391-1 et suivants et D. 3126-1 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L. 134-35 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-7 et L. 421-5 ;

Vu le décret n° 2021-927 du 13 juillet 2021 relatif au principe et aux conditions de réalisation du projet de construction d'un nouveau siège au bénéfice du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense en vue de sa qualification de projet d'intérêt général ;

Considérant que le service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense a pour projet de construire son nouveau siège administratif au Fort neuf de Vincennes, sur le territoire de la ville de Paris dans le 12^e arrondissement ;

Considérant que ce projet a pour objet la réalisation de plusieurs bâtiments d'une surface de plancher totale d'environ 160 000 m², sur un terrain appartenant à l'Etat affecté aux besoins du ministère de la défense, afin d'améliorer et de pérenniser la capacité du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense à exercer ses missions et répondre aux enjeux internationaux contemporains ;

Considérant que ces bâtiments sont destinés principalement à accueillir des services « d'intérêt collectif et des services publics », au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'outre les constructions nouvelles, ce projet implique également de réaliser des opérations de démolition de bâtiments existants, des travaux sur des constructions existantes, des changements de destination, ainsi que des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol ;

Considérant que la réalisation du projet nécessite l'évolution de la réglementation locale d'urbanisme ;

Considérant que la sauvegarde des intérêts de la défense nationale implique de préserver la confidentialité d'une partie des informations se rapportant à la réalisation du projet et que ces informations sensibles sont essentielles à la compréhension du dossier ;

Arrête :

Article 1^{er}

La réalisation du projet de construction d'un nouveau siège administratif au bénéfice du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense est qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale, au sens des articles L. 2391-1 et suivants du code de la défense.

Article 2

L'opération mentionnée à l'article 1^{er} est soumise :

- 1° au régime dérogatoire en matière de participation du public prévu à l'article L. 123-19-8 du code de l'environnement ;
- 2° en matière de consultation du public, au régime dérogatoire prévu à l'article L. 181-31 du code de l'environnement ;
- 3° en matière de mise à disposition et de consultation du public, au régime dérogatoire prévu à l'article L. 217-1 du code de l'environnement ;
- 4° au régime dérogatoire en matière d'enquête publique prévu à l'article L. 134-35 du code des relations entre le public et l'administration ;
- 5° à la dispense, prévue au c de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, de l'ensemble des formalités définies aux articles L. 421-1 à L. 421-4 du même code ;
- 6° au régime dérogatoire en matière de concertation prévu au premier alinéa de l'article L. 103-7 du code de l'urbanisme ;
- 7° au régime dérogatoire en matière de participation du public prévu à l'article L. 121-24 du code de l'environnement ;
- 8° au régime dérogatoire prévu à l'article R. 181-55 du code de l'environnement ;
- 9° au régime dérogatoire prévu à l'article R. 217-7 du code de l'environnement ;
- 10° au régime dérogatoire prévu à l'article R. 517-4 du code de l'environnement.

Article 3

Le présent arrêté sera affiché, sous forme d'extrait, pendant deux mois sur le site concerné par cette opération et dans les mairies des communes sur le territoire desquelles elle s'étend.

Fait le 7 5 SEPT 2021


Florence PARLY

**Arrêté préfectoral n° IDF-2021-
qualifiant de projet d'intérêt général
le projet de construction du nouveau siège du service mentionné à l'article D. 3126-1
du code de la défense**

LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE,
PRÉFET DE PARIS
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 102-1, L. 153-49, et R. 102-1 ;
- Vu** le code de la défense, et notamment ses articles D. 3126-1 à D. 3126-4 ;
- Vu** Le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;
- Vu** le décret n° 2021-927 du 13 juillet 2021 relatif au principe et aux conditions de réalisation du projet de construction d'un nouveau siège au bénéfice du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense en vue de sa qualification de projet d'intérêt général ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de la Ville de Paris, approuvé par le Conseil de Paris les 12 et 13 juin 2006 et rendu opposable le 1^{er} septembre 2006, modifié par délibérations en date des 9, 10, 11, 12 et 13 juin 2019 et dans sa dernière rédaction actuellement en vigueur par délibération en date des 13 janvier et 08 mars 2021 ;
- Vu** la mise à disposition du public du dossier de présentation du projet conformément au décret n° 2021-927 du 13 juillet 2021 précité, qui s'est déroulé du 26 juillet au 27 septembre 2021 ;
- Vu** le dossier détaillé précisant les incidences du projet sur le plan local d'urbanisme de la Ville de Paris (en annexe) ;

Considérant qu'en application de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme, l'autorité administrative compétente de l'État peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique, destiné à la réalisation d'une opération d'équipement ou au fonctionnement d'un service public, et ayant fait l'objet d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;

Considérant, en premier lieu, que par le décret n°2021-927 du 13 juillet 2021, le Premier ministre a fixé le principe et les conditions de réalisation du projet de nouveau siège du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense en vue de sa qualification en projet d'intérêt général ;

Considérant que ce projet implique la réalisation de travaux sur un terrain situé au Fort-Neuf de Vincennes en vue de la construction d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 160 000 m² ;

Considérant qu'il est nécessaire de maintenir sur l'emprise, jusqu'en 2031, la « Force Sentinelle », déjà hébergée au Fort-Neuf de Vincennes, afin de lui permettre d'exercer ses missions dans des conditions efficaces, sur une surface bâtie de 15 000 m² de surface de plancher pour ses propres besoins ; que cette emprise sera remise à l'utilisateur principal du site après le départ de la Force Sentinelle en 2031 ;

Considérant, en deuxième lieu, que le service spécialisé de renseignement mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense a pour missions la recherche, la collecte, l'exploitation et la mise à disposition du Gouvernement des renseignements relatifs aux enjeux géopolitiques et stratégiques et aux menaces susceptibles d'affecter la vie de la Nation ; qu'il contribue à la connaissance et à l'anticipation de ces enjeux, ainsi qu'à la prévention et à l'entrave de ces menaces ; qu'il a plus particulièrement pour mission de rechercher et d'exploiter les renseignements intéressant la sécurité de la France et de détecter et d'entraver, hors du territoire national, les activités d'espionnage dirigées contre les intérêts français afin d'en prévenir les conséquences ;

Considérant que le service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense est ainsi chargé de missions essentielles et éminentes pour la sécurité de la France et que son bon fonctionnement revêt dès lors, une importance capitale pour la protection de la vie de la Nation et des intérêts français ;

Considérant, en troisième lieu, que ce service occupe actuellement des locaux situés dans le XX^e arrondissement de Paris, où les évolutions requises pour le bon accomplissement de ses missions, en termes d'accroissement d'effectifs ou de déploiement de nouvelles capacités techniques, sont excessivement complexes en raison d'une emprise foncière limitée ;

Considérant qu'il est de ce fait nécessaire, par la réalisation d'un nouveau siège adapté aux besoins actuels et futurs du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense, d'améliorer et de pérenniser sa capacité à remplir ses missions et à répondre aux enjeux internationaux contemporains, notamment dans un contexte marqué par l'accroissement de la menace terroriste et des risques d'ingérences étrangères ;

Considérant qu'au terme de la recherche conduite par les services de l'Etat, le site du Fort-Neuf de Vincennes, situé dans le XII^e arrondissement de Paris, est apparu comme étant le plus approprié pour accueillir ce nouveau siège ;

Considérant, de surcroît, que le site du Fort-Neuf permet la réalisation d'un nouveau siège administratif à une échéance plus rapprochée que la solution consistant à démolir et

reconstruire le site actuellement occupé par le service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense, tout en évitant les risques et contraintes liés à des travaux en site occupé ;

Considérant que le site du Fort-Neuf présente une superficie d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications sur lesquels sont construits une quarantaine de bâtiments et casernements ; que sa superficie est très supérieure à celle des emprises actuelles du service ;

Considérant que le site du Fort-Neuf appartient déjà à l'Etat, qu'il constitue au surplus une emprise historique du ministère des armées, de sorte qu'aucune expropriation ni même aucune atteinte à la propriété privée n'est nécessaire ;

Considérant que le site du Fort-Neuf est aisément accessible, situé à proximité de très nombreuses lignes de transports en commun et situé dans le bassin de vie des agents du service ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet revêt un caractère d'intérêt général ;

Considérant, en quatrième lieu, l'engagement du maître d'ouvrage de compenser, au double de leur surface au moins, par des espaces verts dont la nature et la localisation seront précisées ultérieurement, toutes les réductions de surfaces d'espace boisé classé nécessaires pour la réalisation du projet, principalement pour permettre la mise aux normes des voies d'accès préexistantes, non plantées et classées en espaces boisés classés ;

Considérant, en cinquième lieu, qu'au regard des dispositions actuellement en vigueur du règlement du plan local d'urbanisme de la Ville de Paris, le Fort-Neuf de Vincennes est situé en zone naturelle et forestière (zone N) et que ses pourtours sont classés comme espaces boisés classés ;

Considérant que les règles de ce plan applicables au site du Fort-Neuf de Vincennes ne permettent pas la réalisation du projet et que leur évolution est donc nécessaire ;

ARRÊTE :

Article 1 : Le projet de construction du nouveau siège du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense, tel qu'il apparaît au dossier de présentation du projet mentionné à l'article 3 du décret n° 2021-927 du 13 juillet 2021, est qualifié de projet d'intérêt général au sens des articles L. 102-1 et R. 102-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Le présent arrêté et son annexe seront notifiés au maire de Paris, à charge pour la Ville de Paris d'indiquer, dans le délai d'un mois, si elle entend engager l'évolution de son plan local d'urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté et son annexe seront également portés à la connaissance du président de la Région Ile-de-France qui le prendra en compte dans le cadre de la révision du schéma directeur de la région Ile de France ainsi qu'au président de la métropole du Grand Paris, qui le prendra en compte dans le cadre de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale.

Article 4 : Le présent arrêté sera affiché dans les locaux de la mairie du XII^e arrondissement de Paris, de la mairie de Vincennes, de la mairie de Saint-Mandé et de la préfecture de Paris et d'Île-de-France.

Article 5 : Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Île-de-France et de Paris ainsi que sur le site internet de la préfecture, peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, pour la Ville de Paris, à compter de sa notification, devant le tribunal administratif compétent.

18 FEV. 2022

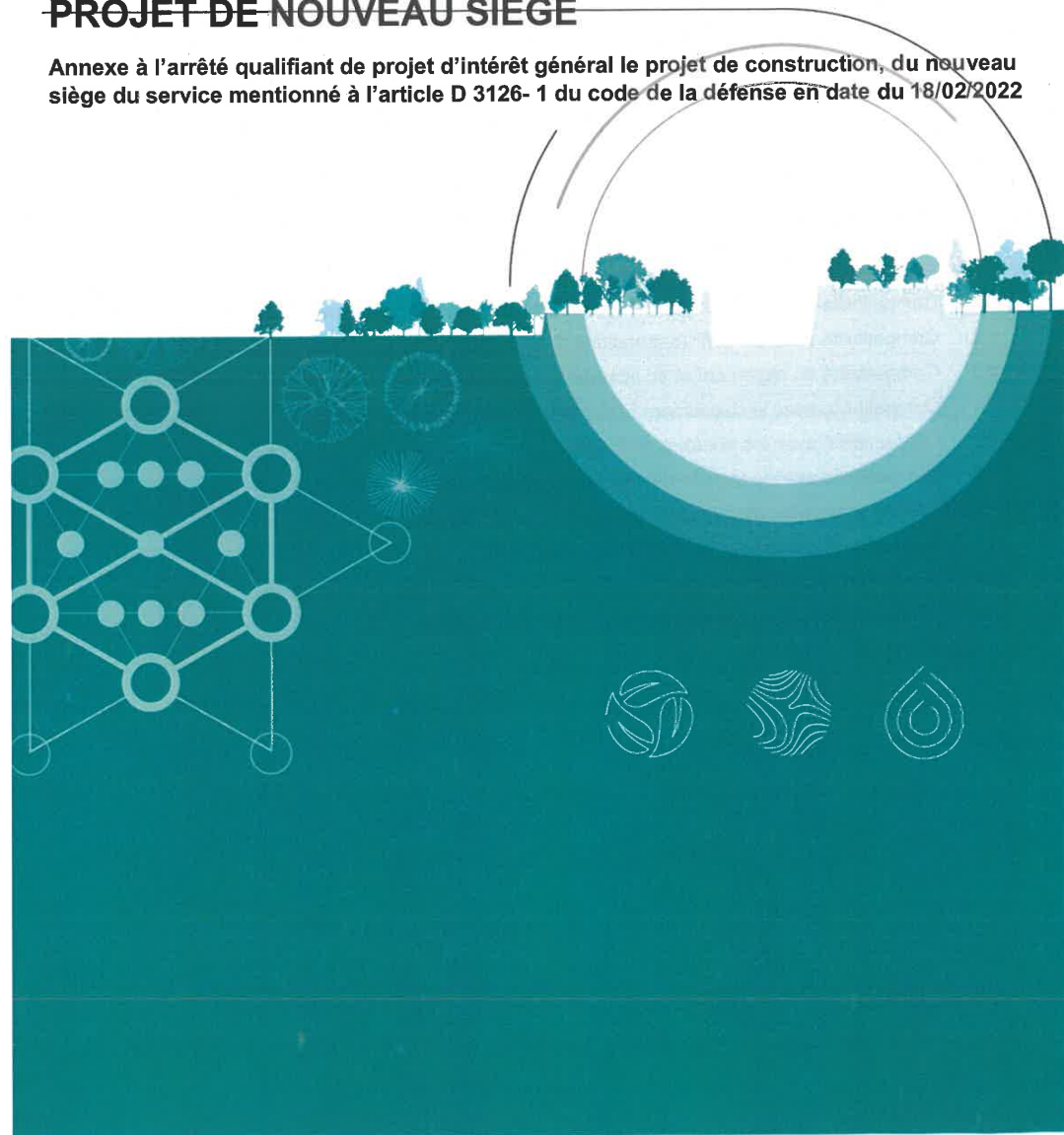
Fait à Paris, le

Le Préfet de la Région d'Île-de-France,
Préfet de Paris


Marc GUILLAUME

DOSSIER D'INFORMATION SUR LA NÉCESSITÉ DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS AVEC LE PROJET DE NOUVEAU SIEGE

Annexe à l'arrêté qualifiant de projet d'intérêt général le projet de construction, du nouveau siège du service mentionné à l'article D 3126- 1 du code de la défense en date du 18/02/2022



SOMMAIRE

- 1 Préambule3
- 2 La présentation du projet3
 - 2.1 Rappel préalable sur la qualification d'opération sensible3
 - 2.2 Le maître d'ouvrage3
 - 2.3 L'intérêt général du projet générant le besoin de mise en compatibilité du PLU de Paris4
- 3 La procédure de PIG et les évolutions du PLU9
 - 3.1 Rappel concernant le PIG9
 - 3.2 Engagement de la procédure par la collectivité :10
 - 3.3 Engagement de la procédure par le Préfet : modalités de la mise en compatibilité10
- 4 Document d'urbanisme en vigueur et analyse de la compatibilité11
 - 4.1 Compatibilité avec les objectifs du PADD (plan d'aménagement et de développement durable)11
 - 4.2 Compatibilité avec les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)13
 - 4.3 Compatibilité du règlement et du plan de zonage associé15
 - 4.4 Compatibilité avec le classement EBC (espaces boisés classés)17
 - 4.5 Compatibilité avec les annexes du PLU19
 - 4.6 Compatibilité avec le plan de déplacement urbain en Île-de-France19
- 5 Orientations proposées pour assurer la mise en compatibilité20
 - 5.1 Changement de zonage au profit d'un zonage UG21
 - 5.2 Adaptations ponctuelles du règlement écrit de la zone UG22
 - 5.3 Déclassement ponctuel et limité des EBC sur les accès24
- 6 Conclusion26

1 Préambule

Consécutivement à la qualification du projet « Nouveau Siège » en projet d'intérêt général (PIG), par arrêté du 18/02/2022, et conformément aux modalités prescrites par l'article L. 153-49 du code de l'urbanisme, le préfet de région transmet à la Ville de Paris un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère qu'une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) est nécessaire à la réalisation du PIG.

Le présent dossier présente les points sur lesquels cette mise en compatibilité s'impose.

Elle a pour objet de présenter synthétiquement :

- Les caractéristiques et la finalité du projet « Nouveau Siège », dont les principes ont été définis par le décret n°2021-927 du 13 juillet 2021 et les modalités de mise en œuvre précisés dans le dossier du projet mis à disposition du public du 26 juillet au 27 septembre 2021 ;
- Les motifs pour lesquels il est considéré que le projet ne respecte pas les règles d'urbanisme du PLU de Paris en vigueur et les modifications nécessaires du plan au regard des impératifs fonctionnels et opérationnels de ce projet d'intérêt général.

2 La présentation du projet

2.1 Rappel préalable sur la qualification d'opération sensible

Le projet, objet de la présente note, a été qualifié d'opération sensible intéressant la défense nationale, en application du code de la défense, par un arrêté de la ministre des armées en date du 15 septembre 2021. Cette qualification a pour effet de dispenser la conduite du projet de la mise en œuvre d'un certain nombre de procédures normalement applicables, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage du projet « Nouveau Siège » est le ministère des armées.

2.3 Les principes et caractéristiques du projet générant le besoin de mise en compatibilité du PLU de Paris

Le ministère des armées a pour projet de transférer le siège actuel du service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense vers le site du Fort-Neuf de Vincennes dans le XIII^e arrondissement de Paris en bordure de la Ville de Vincennes (Val-de-Marne).

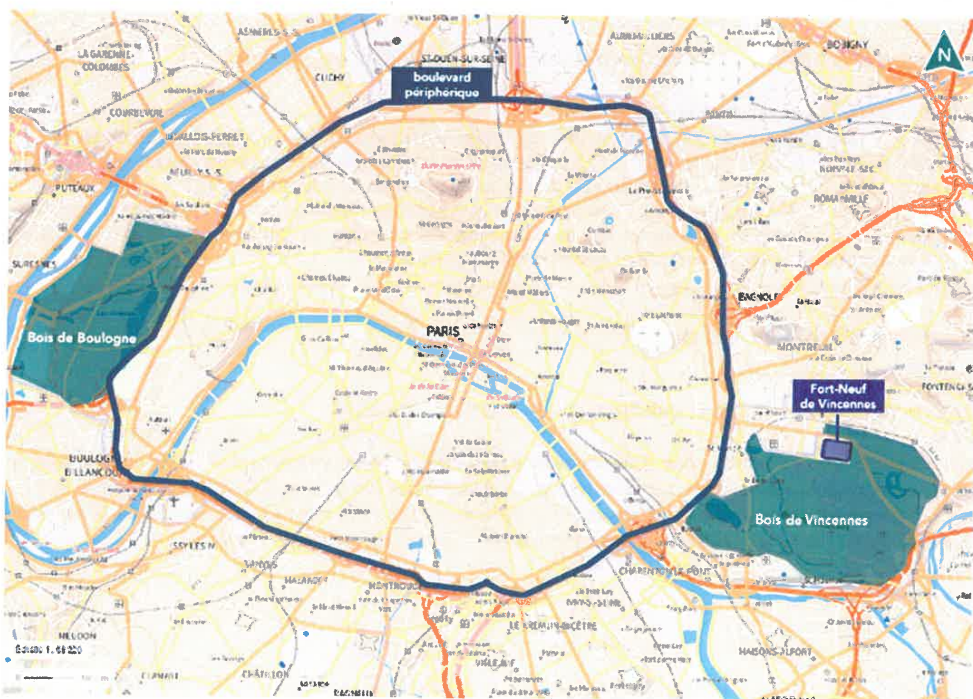


FIGURE 1 : PLAN DE LOCALISATION

2.3.1 Les besoins du projet :

Participant en première ligne à la préservation des intérêts fondamentaux de la Nation, le service mentionné à l'article D. 3126-1 du code de la défense a, conformément à l'article D. 3126-2 du même code, pour mission de rechercher et d'exploiter les renseignements intéressant la sécurité de la France, ainsi que de détecter et d'entraver, hors du territoire national, les activités d'espionnage dirigées contre les intérêts français afin d'en prévenir les conséquences, au profit du Gouvernement et en collaboration étroite avec les autres organismes concernés

Comme évoqué dans le dossier du projet, mis à la disposition du public du 26 juillet au 27 septembre 2021, le service est actuellement situé sur deux emprises dans le XX^e arrondissement de Paris. Toute évolution (accroissement d'effectifs ou déploiement de nouvelles capacités techniques) est actuellement rendue particulièrement complexe en raison de l'inadaptation des immeubles et de la saturation de l'emprise foncière disponible.

L'objectif du PIG est d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement extérieur français, par un immobilier adapté aux missions et besoins du service, afin de lui permettre de répondre aux enjeux actuels particulièrement forts relevant de sa compétence, alors que notre pays est confronté à un renforcement de la menace terroriste comme du risque d'ingérences étrangères.

Le projet de nouveau siège prend place dans cette politique de protection et de sauvegarde des intérêts fondamentaux de la Nation. L'objectif est aussi de maintenir ce service parmi les meilleurs services de renseignements en le dotant d'un immobilier en adéquation avec ses missions.

Les principales raisons conduisant à engager la réalisation d'un nouveau siège sont les suivantes :

- le projet doit être construit sur une emprise permettant le déploiement des effectifs et des capacités techniques du Service.
- Seule une conception immobilière innovante, entièrement repensée, garantira la meilleure performance du modèle intégré, en décloisonnant de manière évolutive les espaces de travail individuels comme collectifs. De grands plateaux ouverts et modulables, favorisant l'innovation et le travail collectif, accueilleront des équipes conjointes avec toutes les capacités numériques.
- Le bâtiment doit permettre des évolutions rendues nécessaires par les missions et les risques et menaces de demain
- Le service recrute aujourd'hui majoritairement des populations de haut niveau (ingénieurs, informaticiens, linguistes, analystes), volatiles puisqu'évoluant dans des segments professionnels très concurrentiels (grandes entreprises privées du numérique et des services). Leur fidélisation constitue dès lors un enjeu opérationnel majeur, qui passe par de meilleures conditions de travail (qualité des espaces de travail, capacités techniques à disposition, services à la personne sur site, environnement, accessibilité en transports sur le territoire de Paris-Est). Cette amélioration des conditions de travail bénéficiera à l'ensemble des collaborateurs.
- Par ailleurs, la construction d'un nouveau siège permet d'affirmer une ambition de force, une vocation plus offensive, en lien avec un contexte stratégique qui se tend de plus en plus. Elle participe ainsi à la communication géopolitique en France comme à l'égard de nos alliés, lesquels ont eu cette même démarche, pour manifester la capacité de la France en matière de renseignement extérieur et d'influence. Construire un nouveau siège pour un tel service est un acte majeur de souveraineté pour l'État français.

2.3.2 Le choix du site :

Afin de réaliser les évolutions nécessaires, deux grandes familles de solutions ont été envisagées :

- la construction d'un nouveau siège sur un nouveau site. À ce titre, des recherches foncières ont été menées à partir de 2017 afin d'identifier un site répondant aux différentes contraintes du service ;
- la construction d'un nouveau siège par requalification du site existant.

Les critères utilisés pour la recherche de nouveaux sites et l'analyse des différentes solutions ont été définis dans un cahier des charges dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après :

- taille et localisation des parcelles, propriété foncière de l'État ;
- accessibilité par les transports publics ;
- caractéristiques de sûreté passive,

- réponse aux besoins fonctionnels et opérationnels ;
- caractéristiques du site et enjeux environnementaux.

Le cahier des charges était le suivant :

- une emprise en mesure de répondre à un besoin d'environ 160 000 m² de surface de plancher ;
- une emprise dont la localisation prend en compte au mieux le bassin de vie des agents (essentiellement l'Est parisien). Ce critère est essentiel afin de préserver et fidéliser les agents ;
- un site accessible par les transports en commun, avec un accès facilité vers le centre de Paris et les lieux de décisions (plus de 200 déplacements quotidiens des agents du service) ;
- une emprise à distance raisonnable des autres sites franciliens du ministère afin de respecter notamment les temps de réponses, la latence et les capacités synchrones ;
- un foncier maîtrisé par l'État ;
- un site possédant des atouts en termes de sécurité passive :
 - pas de vues plongeantes sur le site,
 - pas de proximité avec un équipement sensible,
 - pas de site inondable ou avec des risques naturels ou industriels,
 - pas de site enclavé,
 - pas de site à proximité immédiate de canalisation ou transport de matières dangereuses ou explosives ;
- un site comportant des bâtiments non encore affectés au service permettant d'accueillir une capacité d'extension.

Le site actuel a été écarté : la situation immobilière actuelle, même avec un réel effort de rénovation ne saurait porter les ambitions opérationnelles du service, voire constitue un obstacle à leur réalisation. Les emprises actuelles à Paris sont en effet saturées et inadaptées à un service moderne de renseignement. Elles comprennent des bâtiments d'une grande hétérogénéité (allant des casernes du XIX^{ème} siècle aux constructions modulaires, pour un total de près de 90 constructions) dont la configuration n'a pas su s'adapter aux exigences fonctionnelles et techniques alors même que les services sont opérationnels 24 heures sur 24. Au-delà du caractère pavillonnaire des bâtiments, cette séparation des emprises est au quotidien un obstacle majeur au fonctionnement optimal et à la fluidité des échanges, ainsi qu'à la synergie entre les différentes directions pourtant appelées à travailler de plus en plus « en rapprochement ». Cette dispersion du bâti conduit par ailleurs à un surcoût en exploitation-maintenance : l'éparpillement et la vétusté des installations induisent des pertes de performances énergétiques croissantes qui sont en contradiction avec les objectifs de l'État dans ce domaine.

Les recherches foncières engagées à partir de 2017 ont conduit à l'identification de plusieurs autres sites potentiels.

Après avoir étudié ces différents sites au regard des critères détaillés ci-dessus, le Fort-Neuf de Vincennes est apparu comme le plus approprié et le seul site en capacité d'accueillir un tel projet en région Île-de-France. Il est, de plus, déjà, propriété de l'État et affecté au ministère des armées. Ce site répond aux besoins et exigences du projet du service et permettra d'accueillir notamment 6 000 postes de travail sur environ 160 000 m² de surface de plancher. Il convient de noter que les 6 000 postes de travail ne doivent pas être analysés dans un ratio de surface par agent d'immeuble tertiaire standard. Certains agents disposent notamment, de par leurs missions de postes de travail dédoublés. En outre le programme

comprend des éléments de programme spécifique générant des surfaces complémentaires. Enfin, les 160 000 m² sont des surfaces de plancher comprenant aussi des surfaces de stationnement ou d'archives. La livraison de ce nouveau siège est prévue en 2028.

La localisation est adaptée au bassin de vie des collaborateurs à proximité du centre de Paris où se déplacent chaque jour près de 200 agents, et qui ainsi facilite l'accueil des autorités et des délégations de partenaires nationaux comme étrangers reçues quotidiennement.

Le Fort-Neuf est situé dans le XI^{ème} arrondissement de Paris. Limitrophe de la commune de Vincennes, le site est inclus dans le Bois de Vincennes, site classé au titre du code de l'environnement, en périmètre de co-visibilité directe du Château de Vincennes, monument historique emblématique du secteur. Il s'agit d'une emprise militaire historique du ministère des armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications sont considérés comme exploitables pour le projet, soit deux fois plus que les emprises actuelles répondant aux contraintes de sécurité de ce service.

Le Fort accueille actuellement divers organismes qui dépendent de l'état-major des armées et du secrétariat général pour l'administration du ministère des armées, ainsi que du casernement dédié à l'opération « Sentinelle ». La parcelle est occupée par des constructions, dont la majorité ne présente aucune qualité architecturale particulière. Aujourd'hui, une quarantaine de bâtiments est implantée à l'intérieur de l'enceinte pour une surface de plancher d'environ 100 000 m².

Le site possède également un atout indéniable en termes de sécurité passive grâce à ses fortifications : son historique d'ancien Fort induit une mise à distance naturelle du domaine public avec le bâti grâce aux douves. Ces dernières, présentes sur trois côtés, sont non constructibles et garantissent une sûreté naturelle vis-à-vis de l'extérieur.

2.3.3 Les caractéristiques du projet

Ce projet sera composé d'un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- Des archives ;
- Une restauration collective ;
- Des équipements sportifs ;
- Différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement ;
- Une structure de formation ;
- Des locaux sociaux dont une crèche ;
- Un centre médical ;
- Des places de stationnement.

Etant situé sur une emprise militaire, il ne portera aucune atteinte au droit de propriété des tiers et ne nécessitera aucune acquisition de foncier.

Le projet prévoit de démolir uniquement les bâtiments sans caractère patrimonial (constructions des années 1980) et de préserver et de mettre en valeur par une réhabilitation les infrastructures du XIX^{ème} siècle ce qui permet d'inscrire l'ensemble du projet dans une continuité globale avec le château. La restauration de



L'aspect initial des fortifications est envisagée en enlevant les constructions parasites qui s'y trouvent ainsi qu'une démolition des constructions récentes dans les douves afin de restituer leur aspect historique.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale exemplaire : le nouveau siège doit réussir son intégration dans son environnement naturel (bois de Vincennes) et architectural. L'opération intégrera des exigences rigoureuses en matière de développement durable et d'intégration dans un site classé, situé dans le champ de vue d'un bâtiment classé monument historique (mise en valeur de l'axe de composition, limitation des hauteurs, valorisation et renforcement des surfaces des espaces non bâtis). Il répondra à plusieurs objectifs :

- atteindre une haute qualité environnementale en déclinant une politique patrimoniale, imprégnée des principes d'écoconstruction et d'éco-gestion, qui vise, en particulier, à « construire moins », en rationalisant les espaces et les organisations, afin de « construire mieux » et d'optimiser les investissements ;
- favoriser le retour d'espaces végétalisés dans un site largement urbanisé et construit ;
- faciliter le développement d'une mobilité douce (espaces vélos dans les stationnements).

Il induira des retombées économiques positives certaines, que ce soit pendant la phase de travaux (plus de 2 000 compagnons sur le chantier en période de pointe de travaux, certaines phases amont de travaux pourront faire l'objet de clauses d'insertion sociale), ou lors de l'activité, par l'implantation d'une administration de plus de 6 000 collaborateurs à terme. L'ensemble de ces mouvements contribuera à l'animation de la ville et à l'essor des activités commerciales avoisinantes. De façon générale, le flux de salariés va contribuer à la dynamisation du tissu économique, social et culturel du XII^{ème} arrondissement et de la commune de Vincennes.

- Il est précisé qu'il est nécessaire de maintenir sur l'emprise, jusqu'en 2031 la « Force Sentinelle », déjà hébergée au Fort Neuf de Vincennes, afin de lui permettre d'exercer ses missions dans des conditions efficaces notamment des missions de préservation de l'ordre public pour les Jeux olympiques de 2024, sur une surface bâtie de 15 000 m² de surface de plancher pour ses propres besoins



3 La procédure de PIG et les évolutions du PLU

3.1 Rappel concernant le PIG

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

Dès lors qu'un projet apparaît comme non conforme à ces dispositions, une évolution du document d'urbanisme est engagée. Dans le cadre du projet « Nouveau Siège », suite au constat d'une non-conformité au PLU de Paris, une procédure de projet d'intérêt général a été engagée. Initiée par le décret n°2021-927 du 13 juillet 2021, la procédure de PIG du projet « Nouveau Siège » a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 juillet au 27 septembre 2021. Durant cette période, un dossier était consultable à la mairie du douzième arrondissement de Paris, à la mairie de Vincennes, à la mairie de Saint-Mandé et en préfecture de la Région d'Île-de-France où un dossier d'information et des registres (registres papier et registre en ligne sur un site dédié) ont permis au public de s'informer sur le projet et de faire part de ses observations.

Le projet « Nouveau Siège » a fait l'objet d'un arrêté déclarant l'intérêt général du projet de Nouveau Siège, en date du 18/02/2022.

En application notamment des articles L. 153-49 et R. 153-13 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs à la mise en compatibilité des PLU, le classement en PIG déclenche l'évolution des documents d'urbanisme concernés par le projet. Cette évolution suit les modalités suivantes :

- Le préfet de Paris notifie l'arrêté de PIG aux collectivités compétentes en urbanisme, en l'espèce la Ville de Paris, accompagné d'un dossier indiquant les motifs pour lesquels le PLU est considéré comme non-compatible et les modifications nécessaires pour le mettre en compatibilité (le présent document).
- Dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêté préfectoral déclarant l'intérêt général du projet, sur la base des éléments transmis par le préfet, la Ville de Paris fait connaître à l'État sa décision :
 - soit d'engager la mise en compatibilité du PLU, avec l'obligation de l'approuver, par délibération, dans les 6 mois à compter de la notification initiale. Cette évolution prend la forme de la procédure prescrite par les articles L. 153-51 et L. 131-7 du code de l'urbanisme. Si, *in fine*, la délibération n'était pas prise dans ce délai, il reviendrait alors à l'État d'engager la procédure de mise en compatibilité.
 - soit de renoncer à engager l'évolution du PLU, par délibération ou par refus implicite à l'issue du délai d'un mois.
- A défaut d'accord de la collectivité de procéder à l'évolution du PLU (ou si la collectivité ne réussit pas à prendre l'acte d'approbation dans le délai prévu), c'est alors l'État qui procède à la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

3.2 Engagement de la procédure par la collectivité :

L'article 1^{er} de l'ordonnance 2020-745 du 17 juin 2020 est venu modifier l'article L 153 -51 en remplaçant la procédure de modification ou de révision du PLU par une procédure de modification simplifiée dans le cas où une collectivité accepte de faire évoluer son PLU consécutivement à un projet d'intérêt général. L'article 7 de cette ordonnance dispose que ce texte ne s'applique qu'aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1^{er} avril 2021.

Il est précisé que la ville de Paris a prescrit la révision de son PLU lors des séances du conseil municipal des 15, 16 et 17 décembre 2020.

Si la ville de Paris décidait de faire évoluer son PLU afin de tenir compte du PIG dans le cadre de la procédure de révision lancée en décembre 2020, ces nouvelles dispositions, issues de l'ordonnance n°2020-745, n'auraient pas vocation à s'appliquer.

Pour rappel, en application de l'article L. 103-7 du code de l'urbanisme, la modification est dispensée de concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, dès lors que cette modification a pour objet exclusif de permettre la réalisation d'une opération ayant reçu la qualification d'opération sensible intéressant la défense nationale.

3.3 Engagement de la procédure par le préfet : modalités de la mise en compatibilité

En application de l'article L. 153-51 du code de l'urbanisme, dès lors que la Ville de Paris renonce à l'engagement de la procédure de modification simplifiée dérogatoire par délibération ou refus implicite dans le délai d'un mois à compter de saisine, ou que la procédure de modification simplifiée n'aboutit pas à l'issue du délai légal précité, le préfet de Paris engage une procédure de mise en compatibilité.

La procédure de mise en compatibilité est réalisée conformément aux articles L. 153-51 et suivants du code de l'urbanisme :

- Le préfet de Paris engage la procédure de mise en compatibilité du PLU de Paris.
- Le projet de mise en compatibilité est soumis aux avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) du code de l'urbanisme ainsi qu'à avis de l'autorité environnementale compétente dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale systématique. Pour rappel, la mise en compatibilité valant révision est soumise à évaluation environnementale systématique en application de l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L. 123-19-8 du code de l'environnement, le projet de mise en compatibilité est dispensé d'enquête publique, et de toute autre forme de participation, en application de sa qualification d'« opération sensible intéressant la défense nationale ».
- Le préfet saisit la Ville de Paris pour avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis par délibération dans le délai de 2 mois.
- La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

4 Document d'urbanisme en vigueur et analyse de la compatibilité

Afin de permettre l'évolution du PLU de la Ville dans le cadre de la procédure PIG, la compatibilité du projet avec les prescriptions du document doit être analysée afin d'identifier les motifs justifiant son évolution. Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 12 et 13 juin 2006 modifié, par délibérations des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019 et dans sa dernière rédaction opposable par délibérations des 13 janvier et 08 mars 2021.

L'analyse à suivre revient sur la compatibilité du projet avec les différentes pièces du PLU de Paris :

- plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- règlement écrit et règlement graphique ;
- annexes ;
- plan de déplacement urbain en Île-de-France (PDUIF).

4.1 Compatibilité avec les objectifs du PADD

Le projet doit être en cohérence avec les objectifs du PADD. Ce dernier est organisé autour de trois objectifs majeurs :

- Améliorer le cadre de vie de tous les Parisiens dans une conception durable de l'urbanisme ;
- Promouvoir le rayonnement de la capitale et stimuler la création d'emplois pour tous ;
- Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire.

Le projet de valorisation du Fort Neuf de Vincennes, tel qu'il est envisagé, s'inscrit dans les objectifs du PADD en « améliorant le cadre de vie de tous les Parisiens dans une conception durable de l'urbanisme », en tant qu'opportunité de valorisation à la fois militaire, architecturale et paysagère du Fort-Neuf au sein du bois de Vincennes. Ce projet s'inscrit également dans une démarche d'exemplarité en matière de conception environnementale.

| Objectifs PADD | Compatibilité du projet |
|---|---|
| Mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris | <ul style="list-style-type: none">• Opportunité de valorisation du Fort Neuf, site existant et vieillissant : démolir des bâtiments sans caractère patrimonial (construction années 80) et préserver les éléments qui le méritent (casernes du XIX^{ème}).• Réhabilitation-restauration des constructions XIX^{ème} permettant d'inscrire l'ensemble du projet dans une continuité globale avec le château.• Restauration de l'aspect initial des fortifications en la libérant des constructions parasites.• Avec l'ambition d'une qualité architecturale et paysagère, le projet s'inscrit dans un site existant avec une volonté d'« expression de formes urbaines et architecturales |



Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité

Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements

Offrir un meilleur environnement

Améliorer la sobriété énergétique et développer les énergies renouvelables

Veiller à un développement contrôlé des réseaux de communication

- nouvelles afin de poursuivre l'histoire déjà très riche de l'architecture de Paris ».
- Projet dans le respect des engagements pris auprès des services de l'Etat (ABF, inspection des sites, Ville de Paris...).
 - Démolir les constructions actuelles dans les douves pour restituer leur aspect historique.
 - Démarche d'exemplarité en matière de conception environnementale : choix de modes constructifs innovants, une conception bioclimatique des bâtiments, des systèmes de production énergétique efficient et renouvelable, le réemploi des matériaux et l'économie circulaire.
 - Objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité : conduite d'expertise faune et flore en cours afin d'aboutir à des prescriptions visant à préserver et / ou valoriser la biodiversité.
 - A proximité des transports en commun le projet compte éviter l'augmentation de la circulation automobile et favorisant les modes doux,
 - S'inscrit dans les objectifs du PADD de « réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile » : « Dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, recommander de ne pas réaliser des places de stationnement dans les nouvelles constructions à usage de bureaux ou d'activités ».
 - « Dissuader le stationnement sur le lieu de travail, lié aux déplacements pendulaires domicile – travail et inciter à la réalisation – plans de déplacements d'entreprises intégrant les transports collectifs et les modes doux. Les obligations de création de places dans les constructions privées sont, par ailleurs, réduites et des dispositions nouvelles sont prévues pour favoriser le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés. »
 - Projet prévoyant d'« Améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement » en encourageant la mise en œuvre là où cela est possible des techniques alternatives de maîtrise de ruissellement afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux et favoriser la réalisation d'espaces urbains pouvant se transformer en surfaces de stockage d'eaux pluviales.
 - Projet prévoyant d'encourager la dés-imperméabilisation d'un site actuellement très artificialisé afin de répondre à l'objectif « Lutter contre l'imperméabilisation des sols par de nouvelles prescriptions réglementaires visant à accroître l'importance des espaces libres en pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles. »
 - Les bâtiments seront construits / réhabilités selon des engagements environnementaux : prise en compte des problématiques relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage, à la bonne gestion du bâtiment tout au long de sa vie, à la réduction du bruit, à la qualité de l'air intérieur et à l'ensemble des aspects concernant la santé, à la végétalisation des façades et des toitures, au recyclage possible des matériaux et à la réduction de leurs impacts sociaux et environnementaux.
 - Les aménagements en matière de télécommunications et nécessaires pour répondre aux exigences de sécurité du site (notamment via la construction limitée d'antenne) se feront dans le respect « des prescriptions architecturales visant à une meilleure intégration des équipements concernés dans le paysage »



Le projet participe pleinement à la réalisation de l'ensemble des enjeux identifiés par cet axe du PADD.

Toutefois, l'objectif consistant à « rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité » dispose également que « La protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec ce caractère naturel ». Cette protection est notamment assurée par le classement en zone N et en espace boisé classé (EBC) du Bois de Vincennes. Le déclassement de la zone N et d'une faible partie des EBC sur le périmètre du projet Fort de Vincennes, tel que rendu nécessaire à la réalisation du projet et décrit à suivre, pourrait entraîner une incompatibilité avec ce sous-objectif. **Le projet étant jugé non compatible, une adaptation du PADD sera nécessaire à ce titre.**

En outre, le projet répond au second axe du PADD de « promouvoir le rayonnement de la capitale et stimuler la création d'emplois pour tous » puisqu'il a pour ambition le développement d'un nouveau siège à vocation principalement tertiaire, de 6 000 postes de travail, à destination d'un service spécifique du ministère des armées. **Il est jugé compatible avec les objectifs de ce 2^{ème} axe du PADD.**

Pour finir, le projet ne présente pas d'incompatibilités avec l'axe « Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire ». **Le projet est jugé compatible avec les objectifs de ce 3^{ème} axe du PADD.**

4.2 Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les objectifs du PADD en termes de biodiversité et d'espaces libres se traduisent par une OAP spécifique en faveur de la cohérence écologique comportant des prescriptions particulières au bois de Vincennes. Au schéma de l'OAP, figurent des espaces où il est prévu de « préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité des bois, tout en maintenant leur vocation multifonctionnelle ». Le Fort-Neuf de Vincennes (figuré par un rectangle rouge sur la cartographie à suivre), comme l'ensemble du Bois de Vincennes, en fait partie.

Cet OAP dispose des éléments suivants : « Le renforcement des réservoirs de biodiversité compris dans les Bois s'opérera par la reconquête en faveur de la biodiversité des espaces verts et de loisirs qui y trouvent place. Il s'agit de désenclaver les espaces boisés et de les reconnecter aux corridors alluviaux et aux espaces verts des communes limitrophes.

Pour désartificialiser les Bois, tout projet doit permettre d'augmenter la surface des sols perméables ou donner lieu à compensation par désimperméabilisation d'une surface supérieure, limiter les clôtures étanches à la faune, le mobilier urbain et l'éclairage nocturne et favoriser l'emploi de matériaux biodégradables (barrières de bois, sols en stabilisés).

[...] Bois de Vincennes : Il convient de traiter en priorité la transparence à la faune des avenues de Saint-Maurice, de Gravelle, de Nogent et du Tremblay par un dispositif évitant les collisions avec les véhicules. Une fois acquise la restauration du corridor arboré reliant le Bois de Vincennes à Nogent-sur-Marne, celui-ci sera préservé sur le long terme ».

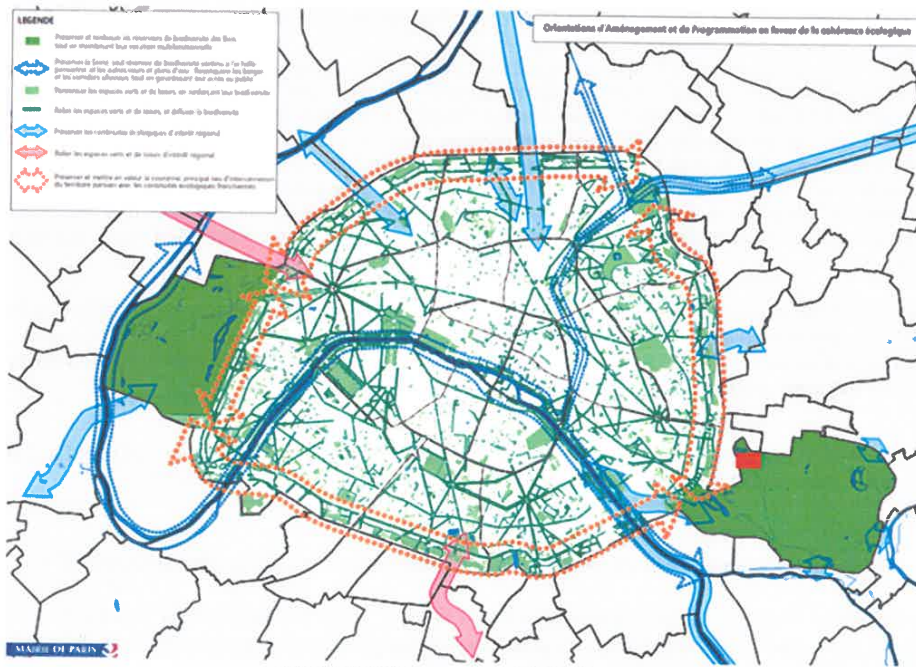


FIGURE 2 : CARTOGRAPHIE DE L'OAP – EXTRAIT DU PLU DE PARIS

La désimperméabilisation des sols et la perméabilité à la faune¹ visent à rendre le projet compatible avec l'OAP précitée. Le changement de zonage et le déclassement d'EBC ne sont pas considérés comme susceptibles, à eux seuls, d'emporter une incompatibilité – les dispositions de l'OAP traitant exclusivement des impacts physiques d'un projet.

Afin d'inscrire le projet dans les objectifs du PADD et de l'OAP, le règlement du PLU mis en compatibilité proposera d'intégrer des règles propres au secteur du Fort de Vincennes traduisant la volonté du maître d'ouvrage de mener un projet vertueux qu'il s'agisse de la qualité architecturale du bâti tenant compte de l'objectif visant à « mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris », de tenir compte des objectifs visant à « réguler l'offre de stationnement », notamment en limitant le nombre de nouvelles places, pour les bureaux dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, en favorisant l'usage des modes de déplacement doux (vélo notamment) ainsi que « d'améliorer la gestion de l'eau et de

¹ Pour information, des inventaires écologiques ont été réalisés et ont seulement démontré la présence d'hirondelles sur le périmètre du projet (nidification). L'ensemble des mesures relatives à la protection de cette espèce seront prises dans le cadre du projet, notamment via le développement d'une démarche d'Évitement, Réduction, Compensation dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet.

l'assainissement », de « construire et réhabiliter les bâtiments selon les principes de la haute qualité environnementale ».

4.3 Compatibilité du règlement et du plan de zonage associé



FIGURE 3 : ZONAGE RÉGLEMENTAIRE - EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE PARIS



Le projet de construction du Nouveau Siège au Fort Neuf de Vincennes est situé en zone naturelle et forestière du PLU de la Ville de Paris.

Malgré le caractère naturel attendu d'un tel classement, le Fort-Neuf de Vincennes correspond à une emprise largement urbanisée. Construite en 1840, l'emprise militaire est depuis lors occupée par les armées. Le site est ainsi fermé au public depuis son édification et accueille une activité militaire ininterrompue depuis sa création. L'emprise du Fort est actuellement occupée par une quarantaine de bâtiments, des appentis et locaux techniques pour environ 100 000 m². Dans l'emprise intérieure de l'enceinte fortifiée (hors douves et bois), plus de 80% des espaces sont artificialisés du fait de l'emprise bâtie et de l'ampleur des espaces de circulation et de stationnement. En outre, cette emprise est raccordée à l'ensemble des réseaux puis est desservie par des voies publiques. Dans cette zone N, le règlement du PLU interdit les occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N.2 et toutes les imperméabilisations supplémentaires vis-à-vis du PPRI (plan de prévention des risques inondations) du département de Paris approuvé par arrêté préfectoral du 15 juillet 2003.

Les occupations mentionnées et donc autorisées par le règlement à l'article N.2 sont notamment :

- La modification des bâtiments existants est admise, y comprise si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions des articles N.9 et N.10.

En conclusion, seuls sont autorisés, tout en demeurant fortement limités par les dispositions constructives, les travaux de restructuration des bâtiments existants. Les opérations de démolition/reconstruction et de création de nouveaux bâtiments ou aménagements ne sont pas autorisées par le règlement et sont à ce titre, considérées comme interdites. Le zonage ne permet donc pas la réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la valorisation du site du Fort de Vincennes et au développement du projet « Nouveau Siège ».

Le projet est donc jugé non compatible avec le règlement de la zone N et nécessite une évolution du zonage pour permettre la réalisation du projet.

4.4 Compatibilité avec le classement EBC (espaces boisés classés)

En application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC).

Le classement en espace boisé classé (EBC) « *interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* » (article L. 113-2 du code de l'urbanisme). Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

Actuellement la totalité de la parcelle située au-delà des murs extérieurs des douves du Fort de Vincennes est classée EBC. Les accès actuels au Fort, situés à l'Est, au Nord et au Sud, sont également dans le zonage classé en EBC. Ces accès existants et utilisés ne présentent aujourd'hui aucun caractère d'espace végétal ou boisé, les voiries et leurs accessoires (caniveaux, trottoirs, bas-côtés) sont goudronnés ou

empierreés. Ces déclassements limités représentent moins de 3% de l'emprise totale du Fort-Neuf de Vincennes.

La rénovation et la mise aux normes des voies d'accès historiques du fort sont indispensables pour le développement du projet au regard notamment des questions de sûreté et de sécurité incendie. Ces accès seront utilisés de façon pérenne pour permettre le bon fonctionnement du site.

Ces accès sont nécessaires afin de différencier les différents flux dans des conditions garantissant la fluidité mais aussi la sécurité, la sûreté et la confidentialité, lorsqu'elle est requise, les exigences en la matière étant bien sûr particulièrement importantes s'agissant de la nature des missions du service : accès des personnels (piétons et véhicules), accès des visiteurs, flux logistiques, services de secours ...



FIGURE 4 : CARTOGRAPHIE DES FUTURS ACCÈS DU SITE

Les accès du « Nouveau Siège » ne sont pas compatibles avec les règles imposées par le classement EBC. L'intervention aux niveaux des accès nécessite un déclassement ponctuel limité aux seuls besoins de reprise des voiries. Le PLU doit être adapté sur ce point pour assurer sa compatibilité avec le projet.



Figure 5 : Entrée nord, illustration du besoin de déclassement de la voirie existante (chaussée et trottoirs) (vue depuis l'intérieur du Fort d'une voirie classée EBC)

4.5 Compatibilité avec les annexes du PLU

Les servitudes d'utilité publique (SUP) identifiées au niveau du site sont principalement les suivantes :

- Canalisation de transport de gaz naturel haute pression ;
- Servitude aéronautique de dégagement liée à l'aéroport de Paris-Orly ;
- Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude au titre des abords des monuments historiques ;
- Servitude au titre du site classé.

Le projet intégrera dans sa conception les exigences imposées par ces servitudes d'utilité publique (SUP) identifiées au niveau du site. Ces servitudes sont compatibles avec le projet.

4.6 Compatibilité avec le plan de déplacement urbain en Île-de-France

Le site du Fort de Vincennes entre dans le champ d'application du Plan de Déplacement Urbain en Île-de-France (PDUIF), lequel s'impose dans un rapport de compatibilité au PLU et au Plan de déplacement urbain de Paris.

Une des actions du PDUIF consiste à « encadrer le développement du stationnement privé » en limitant « l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux » par des normes

quantitatives différentes selon la situation des communes au regard des réseaux de transports collectifs structurants. Le site du projet est classé au PDUIF en zone rouge où s'applique des valeurs maximales de stationnement pour les bâtiments de bureau de : « 1 place pour 200 m² de SdP à moins de 500 m de deux points (ou plus) de desserte par deux lignes différentes structurantes TC, 1 place pour 90 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante, 1 place pour 70 m² à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante ». Le PLU de la Ville de Paris, dans la réglementation de la zone UG en termes de stationnement, est plus contraignant que le PDUIF.

Le projet sera en conformité avec le PDUIF.

5 Orientations proposées pour assurer la mise en compatibilité

Comme analysé précédemment, le Fort Neuf de Vincennes se situe en zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris et ses pourtours sont classés en espace boisé classé. L'implantation du projet « Nouveau Siège » n'est donc pas compatible avec ces règles.

Le projet rend nécessaire une évolution de zonage sur les espaces d'ores et déjà urbanisés correspondant à l'emprise des fortifications et aux voies d'accès au site. Un déclassement des emprises EBC, limité aux emprises des accès existants, par ailleurs non plantés, est également identifié.

Pour permettre la réalisation du « Nouveau siège », il est par conséquent envisagé :

- L'adaptation de l'axe " Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme" du PADD afin de prendre en compte le changement de zonage et le déclassement des EBC. Il serait ainsi proposé d'adapter la rédaction du PADD afin de le rendre compatible avec le projet du Fort-Neuf de Vincennes.
- Le passage de la zone N actuelle à la zone UG, zone urbaine générale, sur le périmètre du projet présenté ci-après et la création d'un secteur spécifique limité au projet du Fort-Neuf de Vincennes.

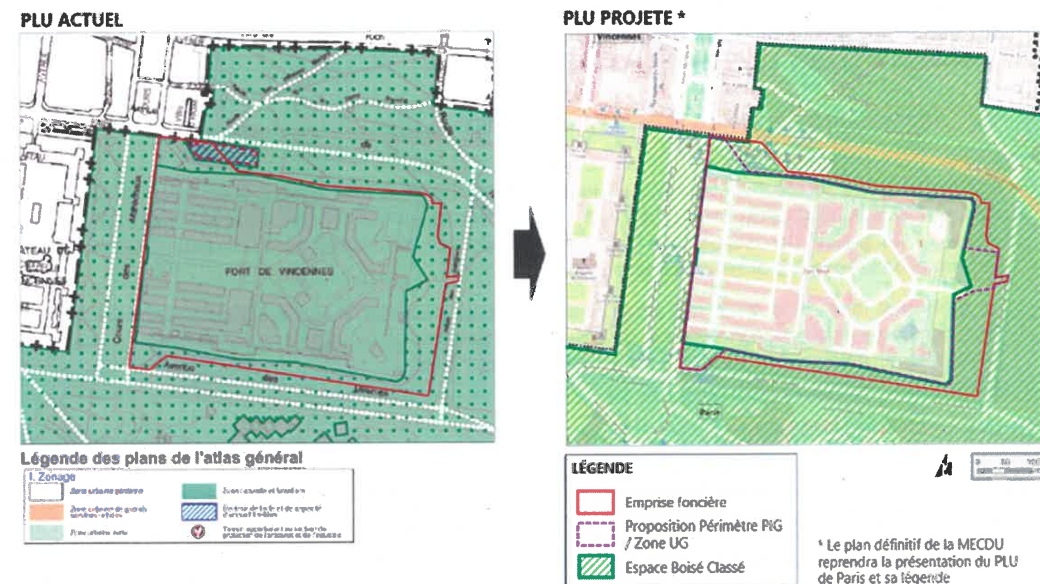


FIGURE 6 : PROPOSITION SCHEMATIQUE D'EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU DE LA ZONE N EN ZONE UG

5.1 Changement de zonage au profit d'un zonage UG

Le site actuel étant à plus de 80% artificialisé et en continuité directe de l'urbanisation, le classement en zone UG, zone couvrant la majeure partie du territoire parisien hors des Bois de Boulogne et de Vincennes, apparaît comme le choix le plus cohérent aux vues de la nature du site et des besoins du projet.

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol interdites sur la zone (article UG1) sont uniquement les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage. Les dispositions de l'article 1 de la zone UG sont donc compatibles avec la réalisation du projet puisqu'il n'est pas interdit les travaux de restructuration des bâtiments existants. Les opérations de démolitions/reconstruction et de création de nouveaux bâtiments ou aménagements ne sont pas spécifiquement interdites, et donc considérées comme autorisées. Compte-tenu de la nature des travaux envisagés pour le projet « Nouveau Siège », comprenant à la fois des travaux de réhabilitation, restructuration et modification des casernements existants, des démolitions / reconstructions et des constructions neuves de bâtiments et l'aménagement de zones de circulation, le classement en zone UG apparaît comme un moyen cohérent de permettre la réalisation du projet.

Cette modification impacterait notamment les pièces suivantes : règlement écrit, règlement graphique, le Plan des Hauteurs et l'annexe I listant l'ensemble des secteurs soumis à dispositions particulières du PLU de Paris. Les planches thématiques présentant la zone UG devront également intégrer un encart faisant

figurer le Fort Neuf de Vincennes : sectorisation végétale de la zone urbaine générale et mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat / Plan Quart Sud-Est ainsi que la planche équilibre entre destinations et limitation du stationnement / Plan Quart Sud-Est.

5.2 Adaptations ponctuelles du règlement écrit de la zone UG

Compte-tenu des activités du service, de l'usage militaire actuel et futur du site, il est toutefois nécessaire d'adapter le règlement général de la zone UG, via la création d'un secteur spécifique et strictement limité au périmètre du projet. Ces adaptations permettront également de ne pas créer d'incompatibilité entre le règlement de la zone UG et les constructions existantes.

Le règlement futur de la zone UG serait ainsi adapté pour satisfaire aux spécificités opérationnelles et fonctionnelles d'un projet intéressant la défense nationale tout en garantissant la bonne intégration urbaine, paysagère et patrimoniale du projet dans l'environnement classé du Bois de Vincennes et des abords protégés du Château de Vincennes.

Ces adaptations viseraient :

- La régulation des hauteurs au regard de l'existant, tout en permettant des dépassements ponctuels et localisés afin de satisfaire les besoins opérationnels du site, en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales de la zone, le principe à suivre serait de s'inscrire dans le respect des gabarits des bâtiments préexistants sur le site en intégrant les impératifs opérationnels et fonctionnels du « Nouveau Siège » pouvant nécessiter des dépassements ponctuels et limités des hauteurs existantes.

- Une mention visant à exclure le Fort-Neuf de Vincennes de l'objectif disposant de « la protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec ce caractère naturel », dans la mesure où le projet s'inscrit dans une parcelle déjà très largement bâtie et imperméabilisée et que la continuité écologique sera inscrite dans les objectifs de conception du projet.

Les principales propositions d'évolutions sont détaillées ci-dessous. Les articles non-décrits à suivre sont considérés comme compatibles avec le projet, à la suite des premiers échanges réalisés sur la question avec la Ville de Paris.

La rédaction précise des adaptations en cours de discussions avec l'ensemble des parties prenantes et sera arrêtée dans le cadre du dossier portant l'évolution du document ou par le dossier de mise en compatibilité porté par la Préfecture à défaut d'accord de la Ville de Paris sur l'engagement d'une telle procédure.

| N° Article | Titre de l'article | Orientation de mise en compatibilité proposée |
|------------------------|--|---|
| Règlement écrit | | |
| UG. 8.3 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs | Les dispositions générales indiquent la nécessité d'avoir 6 mètres entre deux bâtiments lorsqu'ils se font face. Pour éviter de contraindre le développement des constructions neuves envisagées entre les casernements, nous proposons d'exempter le secteur Fort-Neuf de Vincennes de l'application |

| N° Article | Titre de l'article | Orientation de mise en compatibilité proposée |
|------------------------|--|---|
| Règlement écrit | | |
| UG. 10.1 5° | Hauteur maximale des constructions – Plafonnements des hauteurs - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs | de la règle UG. 83. Le secteur du Fort Neuf actuellement en zone N, n'est pas représenté sur le Plan des hauteurs et n'est pas concerné par la protection des fuseaux de la Ville de Paris. Le passage en zone UG suppose ainsi la définition de hauteurs maximales applicables régies par l'article UG 10.1 et le Plan des hauteurs. Le principe à suivre serait de s'inscrire dans le respect des gabarits en intégrant les impératifs opérationnels et fonctionnels du « Nouveau Siège » pouvant nécessiter des dépassements ponctuels et limités des hauteurs existantes., une mention est reportée sur la plan des hauteurs avec une hauteur plafond à 25m. Il est par ailleurs proposé l'intégration d'une évolution du point 5° de l'article pour permettre la construction d'installations type antenne. Les règles de prospect et de hauteur sont incompatibles avec les dispositions envisagées pour les futurs bâtiments du projet « Nouveau Siège » (exigerait une hauteur maximale de 12m). Il est proposé d'intégrer une disposition spécifique au secteur Fort Neuf de Vincennes, rendant inapplicables les dispositions de l'article UG.10.4.1 au projet. |
| UG. 10.4.2 | Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs | Le site de projet étant contraint et circonscrit aux limites du Fort, les surfaces libres de bâtiments demeurent réduites. Le respect des obligations réglementaires (nombre de stationnement) de l'article UG. 12.1 est considéré comme contraire à la bonne optimisation du site et à ses exigences fonctionnelles et de sûreté. De plus, au regard de la très bonne desserte du site par les transports en commun, participant en ce sens à l'objectif du PADD de « réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile » et visant à « Dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, recommander de ne pas réaliser des places de stationnement dans les nouvelles constructions à usage de bureaux ou d'activités ». Il est proposé de spécifier à l'article UG.12.1 4° que dans le secteur Fort-Neuf de Vincennes, les dispositions de l'article UG.12.1 ne s'appliquent pas. |
| UG. 12.1 | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement - Stationnement des véhicules à moteur | Le site de projet étant contraint et circonscrit aux limites du Fort, les surfaces libres de bâtiments demeurent réduites. Le respect des obligations réglementaires (nombre de stationnement) de l'article UG. 12.1 est considéré comme contraire à la bonne optimisation du site et à ses exigences fonctionnelles et de sûreté. |
| UG. 12.3 | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement - Stationnement des vélos et poussettes | Le site de projet étant contraint et circonscrit aux limites du Fort, les surfaces libres de bâtiments demeurent réduites. Le respect des obligations réglementaires (nombre de stationnement vélos) de l'article UG. 12.3 est considéré comme contraire à la bonne optimisation du site et à ses exigences fonctionnelles et de sûreté. Il est proposé d'adapter la règle sur le secteur du Fort-Neuf de Vincennes, en spécifiant que la règle de l'article UG.12.3 ne s'applique pas. |

5.3 Déclassement ponctuel et limité des EBC sur les accès

Tous les boisements au-delà du mur extérieur des douves du Fort sont classés en espace boisé classé (EBC). Les accès actuels au Fort, situés à l'Est, au Nord et au Sud, sont également classés en EBC. Ces voies carrossables constituent les accès historiques du fort et ont été utilisées de façon constante. Leur classement actuel en zone EBC est incompatible avec les contraintes liées à la réalisation du projet « Nouveau Siège ».

Il est proposé le passage de la zone N et EBC à la zone UG pour les trois voies d'accès (les voiries et leurs accessoires) pour permettre la réalisation des travaux du Fort et sa bonne accessibilité en phase d'exploitation.

La cartographie à suivre indique de façon schématique, les zones EBC concernées. Le déclassement en EBC serait strictement limité aux besoins fonctionnels du projet. En l'état, le projet n'étant pas arrêté, il est fait le choix de contraindre les concepteurs à une emprise limitée qui doit répondre à l'ensemble des fonctions attendues sur les accès. La volonté de la maîtrise d'ouvrage est ainsi de préserver au maximum le bois, notamment sur la partie Est de l'emprise et de limiter les éventuels abattages d'arbres au strict nécessaire. Les surfaces nécessaires au déclassement seront ajustées après analyse des projets rendus par les concepteurs (actuellement en cours).

Des mesures de compensation induites par ce changement seront mises en œuvre. Les surfaces déclassées feront ainsi l'objet de mesures compensatoires qui seront déployées. Il est ainsi prévu que des surfaces équivalentes au moins au double aux zones impactées par ce déclassement seront replantées quand bien même ce déclassement et ces travaux n'occasionneraient pas d'abattage d'arbres.



FIGURE 7 : PROPOSITION SCHEMATIQUE DES DECLASSEMENTS EBC SUR LES ACCES

6 Conclusion

En conclusion, les évolutions envisagées sont :

- L'adaptation du PADD sur l'axe « Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme ». Il serait ainsi proposé de modifier la rédaction de cet axe afin de permettre le déclassement de la zone N et de l'EBC sur le périmètre du Fort-Neuf de Vincennes ;
- Le passage de la zone N actuelle à la zone UG, zone urbaine générale, sur le périmètre du projet, et la création d'un secteur spécifique et limité au projet du Fort Neuf de Vincennes ;
- La réduction des EBC sur les trois voies d'accès au Fort d'ores et déjà existantes et utilisées.

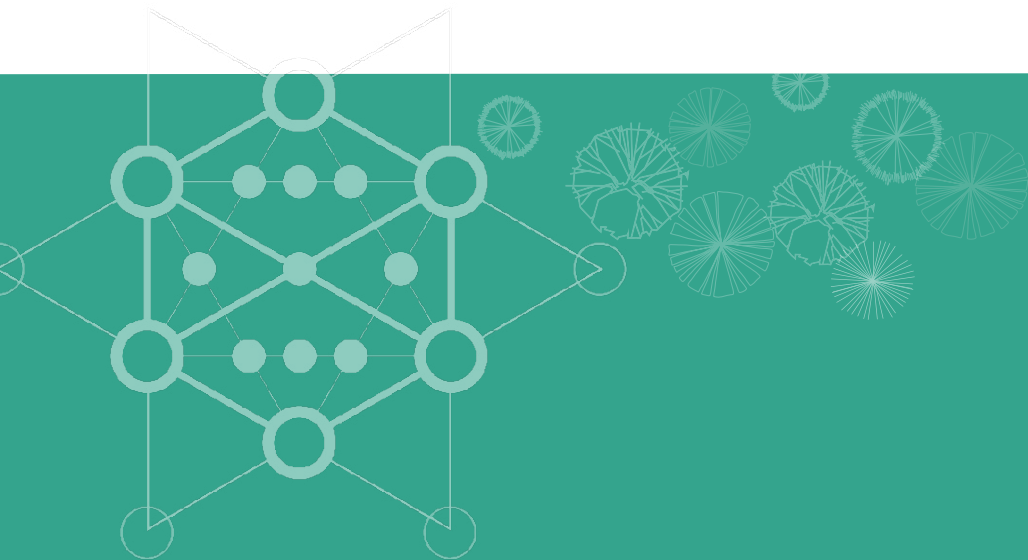
L'ensemble des impacts générés par ces évolutions réglementaires, ainsi que les mesures ERC proposées en contreparties seront identifiées et analysées en détails dans le cadre des futurs dossiers réglementaires :

- Dossier de révision du PLU de Paris, si engagé par la Ville de Paris, ou à défaut d'accord, dossier de mise en compatibilité porté par le Préfet ;
- Dossier d'évaluation environnementale de l'évolution du PLU de Paris, en cours de rédaction et s'appuyant notamment sur les inventaires écologiques déjà réalisés ;
- Les impacts liés au projet seront quant à eux identifiés et analysés dans les dossiers d'études et d'autorisations du projet, notamment l'étude d'impact du projet et le dossier d'autorisation au titre des travaux en site classé.

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS

relatif au projet de construction du nouveau siège du service
mentionné à l'article D3126-1 du code de la défense

Rapport de présentation



IDENTIFICATION DU DOCUMENT

| | |
|-------------------------|--|
| Projet | Constructions de bâtiments tertiaires en région parisienne |
| Maître d'ouvrage | Ministères des armées |
| Document | Mise en compatibilité du PLU – rapport de présentation |
| Version | Version 5 |
| Date | 08 Septembre 2022 |

REVISION DU DOCUMENT

| Version | Date | Rédacteur(s) | Qualité du rédacteur(s) | Contrôle | Modifications |
|---------|---------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------|--|
| 0 | Janvier 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | E. CUESTA | / |
| 1 | Février 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | E. CUESTA | Prise en compte des remarques |
| 2 | Mars 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | E. CUESTA | Prise en compte des remarques transmises le 07/03/22 |
| 3 | Avril 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | A.ARNOUX | Prise en compte des plans transmis le 25/03/22 + Prise en compte remarques Prif transmises le 08/04/22 |
| 4 | 28 Avril 2022 | N. MALLOT C. VALLART | Chargée de projet Chef de projet | A.ARNOUX | Prise en compte des remarques |
| 5 | 08/09/2022 | C.VALLART | Chef de projet | A.ARNOUX | Prise en compte des remarques de la ville de Paris et des observations réunion PPA 06/09/22 |

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| TABLES DES ILLUSTRATIONS..... | 7 |
| 1 - CONTEXTE URBAIN..... | 8 |
| 2 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 11 |
| 2.1 - Cadre réglementaire, objectif de l'évaluation environnementale et démarche mise en œuvre dans le cadre du projet | 11 |
| 2.1.1 - Contexte réglementaire..... | 11 |
| 2.1.2 - Application au projet..... | 11 |
| 2.1.3 - Contenu | 12 |
| 2.2 - Analyse de l'état initial de l'environnement | 13 |
| 2.2.1 - La hiérarchisation des enjeux..... | 13 |
| 2.2.2 - Aires d'études | 13 |
| 2.2.3 - Milieu physique | 15 |
| 2.2.4 - Milieu naturel et occupation des sols | 17 |
| 2.2.5 - Infrastructures de transport..... | 18 |
| 2.2.6 - Patrimoine culturel et paysage..... | 19 |
| 2.2.7 - Cadre socio-économique | 20 |
| 2.2.8 - La santé humaine..... | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 2.3 - Raisons du choix de projet retenu | 22 |
| 2.3.1 - Le cahier des charges | 22 |
| 2.3.2 - Les différents sites étudiés | 23 |
| 2.3.3 - Les nouveaux sites envisagés..... | 24 |
| 2.3.4 - Le site retenu..... | 25 |
| 2.4 - Évolutions du PLU et justification des règles applicables au secteur du projet | 26 |
| 2.5 - Incidences notables de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables. 27 | |
| 2.5.1 - Effets sur le milieu physique et mesures | 28 |
| 2.5.2 - Effets sur le milieu naturel et occupation des sols et mesures | 32 |
| 2.5.3 - Effets sur les infrastructures de transport et mesures..... | 36 |
| 2.5.4 - Effets sur le patrimoine culturel et le paysage et mesures..... | 37 |
| 2.5.5 - Effets sur le cadre socio-économique et mesures | 38 |
| 2.5.6 - Effets sur la santé humaine | 40 |

| | |
|---|-----------|
| 2.6 - Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 | 42 |
| 2.6.1 - Cadre règlementaire..... | 42 |
| 2.6.2 - Le réseau Natura 2000 en Île-de-France | 42 |
| 2.6.3 - Présentation de la ZPS des Sites de la Seine-Saint-Denis | 45 |
| 2.6.4 - Incidences du projet..... | 45 |
| 2.7 - Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la mise en compatibilité | 46 |
| 2.8 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes | 46 |
| 2.8.1 - Compatibilité avec le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)..... | 47 |
| 2.8.2 - Compatibilité avec le SCOT de la Métropole du Grand Paris | 48 |
| 2.8.3 - Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie | 48 |
| 2.8.4 - Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF) | 48 |
| 2.8.5 - Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Paris | 50 |
| 2.8.6 - Prise en compte du Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France | 50 |


| | |
|--|----|
| 2.8.7 - Prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Paris..... | 52 |
|--|----|

3 - RESUME NON TECHNIQUE DES EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE

| | |
|--|-----------|
| 3.1 - Le projet | 53 |
| 3.2 - L'état initial de la zone affectée par la mise en compatibilité | 55 |
| 3.3 - Incidences notables attendues de la mise en compatibilité et propositions de mesures adaptées..... | 58 |
| 3.4 - Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 | 62 |
| 3.5 - Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la mise en compatibilité..... | 62 |
| 3.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes..... | 62 |
| 4 - COMPLEMENTS APPORTES AUX AUTRES PARTIES DU PLU | 63 |

| | |
|---|-----------|
| 4.1 - Compatibilité avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) | 63 |
| 4.2 - Compatibilité avec les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) | 65 |
| 4.3 - Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement associé | 66 |
| 4.4 - Compatibilité avec le classement EBC (Espaces Boisés Classés) | 69 |
| 4.5 - Compatibilité avec les annexes du PLU ... | 72 |
| 5 - SYNTHÈSE RECAPITULATIVE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES | 73 |
| 6 - DOCUMENTS DU PLU MODIFIÉS | 74 |
| 6.1 - L'adaptation du PADD | 74 |
| 6.2 - Le changement de zonage au profit d'une zone Urbaine Générale (UG) | 77 |
| 6.2.1 - Les adaptations ponctuelles du règlement écrit de la Zone Urbaine Générale (UG) | 78 |
| 6.2.2 - La création d'un sous-secteur soumis à des dispositions particulières | 103 |

| | |
|--|------------|
| 6.2.3 - L'adaptation de l'annexe « espaces verts protégés » | 105 |
| 6.3 - Déclassement ponctuel et limité des EBC sur les accès | 106 |
| 6.4 - Modification des documents graphiques du PLU | 109 |
| 6.4.1 - Modification du plan de synthèse | 109 |
| 6.4.2 - Modification du plan de zonage | 113 |
| 6.4.3 - Modification du plan équilibre entre destinations et limitation du stationnement | 117 |
| 6.4.4 - Modification du plan mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat | 121 |
| 6.4.5 - Modification du plan de sectorisation végétale de la zone Urbaine Générale | 125 |
| 6.4.6 - Modification du plan des hauteurs | 129 |
| 6.4.7 - Modification du plan des secteurs de risques .. | 133 |
| 6.4.8 - Modification du plan du bois de Vincennes – secteur Nord-Est | 137 |
| 7 - AVIS RELATIFS AU PROJET | 141 |
| 7.1 - Avis émis par l'autorité environnementale | 141 |



| | |
|--|------------|
| 7.2 - Réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE | 141 |
| 7.3 - PV de la réunion d'examen conjoint..... | 141 |

TABLES DES ILLUSTRATIONS

| | |
|---|-----|
| Figure 1 : Plan de localisation | 8 |
| Figure 2 : Aires d'études..... | 14 |
| Figure 3 : Carte de localisation des sites étudiés..... | 23 |
| Figure 4 : Milieu naturel | 44 |
| Figure 5 : Extrait de la carte de destination générale - SDRIF..... | 47 |
| Figure 6 : Schéma régional de cohérence écologique..... | 51 |
| Figure 7 : OAP en faveur de la cohérence écologique..... | 66 |
| Figure 8 : Plan du bois de Vincennes - secteur nord-est – document approuvé | 67 |
| Figure 9 : Plan de zonage de Paris – document approuvé | 69 |
| Figure 10 : Plan de zonage de Paris – document avec mise en compatibilité..... | 70 |
| Figure 11 : Zoom plan de zonage de Paris – Document avec mise en compatibilité..... | 71 |
| Figure 12 : Extrait du PADD approuvé | 75 |
| Figure 13 : Extrait du PADD avec mise en compatibilité..... | 76 |
| Figure 14 : Extrait de l'annexe VII page 30 - document approuvé | 105 |
| Figure 15 : Extrait de l'annexe VII page 30 - document avec mise en compatibilité..... | 105 |
| Figure 16 : Plan du bois de Vincennes - secteur nord-est– document approuvé | 106 |
| Figure 17 : Plan du bois de Vincennes - secteur nord-est avec mise en compatibilité..... | 107 |
| Figure 18 : Carte de synthèse - document approuvé..... | 110 |
| Figure 19 : Carte de synthèse avec mise en compatibilité..... | 111 |
| Figure 20 : Zoom sur secteur avec mise en compatibilité | 112 |
| Figure 21 : Plan de zonage - document approuvé | 114 |
| Figure 22 : Plan de zonage avec mise en compatibilité..... | 115 |
| Figure 23 : Zoom sur secteur avec mise en compatibilité..... | 116 |
| Figure 24 : Équilibre entre destinations et limitation du stationnement – document approuvé | 118 |
| Figure 25 : Équilibre entre destinations et limitation du stationnement avec mise en compatibilité..... | 119 |
| Figure 26 : Zoom sur secteur avec mise en compatibilité..... | 120 |
| Figure 27 : Mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat– Document approuvé | 122 |

| | |
|---|-----|
| Figure 28 : Mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat– document avec mise en compatibilité | 123 |
| Figure 29 : Zoom sur secteur avec mise en compatibilité..... | 124 |
| Figure 30 : Sectorisation végétale de la zone urbaine générale – document approuvé | 126 |
| Figure 31 : Sectorisation végétale de la zone urbaine générale avec mise en compatibilité | 127 |
| Figure 32 : zoom sur secteur avec mise en compatibilité | 128 |
| Figure 33 : Plan des hauteurs – document approuvé | 130 |
| Figure 34 : Plan des hauteurs avec mise en compatibilité..... | 131 |
| Figure 35 : Zoom sur Secteur avec mise en compatibilité..... | 132 |
| Figure 36 : Secteurs de risques – document approuvé | 134 |
| Figure 37 : Secteurs de risques avec mise en compatibilité..... | 135 |
| Figure 38 : Zoom sur Secteur avec mise en compatibilité | 136 |
| Figure 39 : Plan du bois de Vincennes - secteur nord-est– document approuvé | 138 |
| Figure 40 : Plan du bois de Vincennes - secteur nord-est avec mise en compatibilité | 139 |
| Figure 41 : Zoom sur Secteur avec mise en compatibilité..... | 140 |

1 - CONTEXTE URBAIN

Le ministère des armées a pour projet de transférer le siège du service tel que défini à l'article L3126-2 du code de la Défense vers le site du Fort Neuf de Vincennes dans le XIIème arrondissement de Paris en bordure de la Ville de Vincennes (Val de Marne).

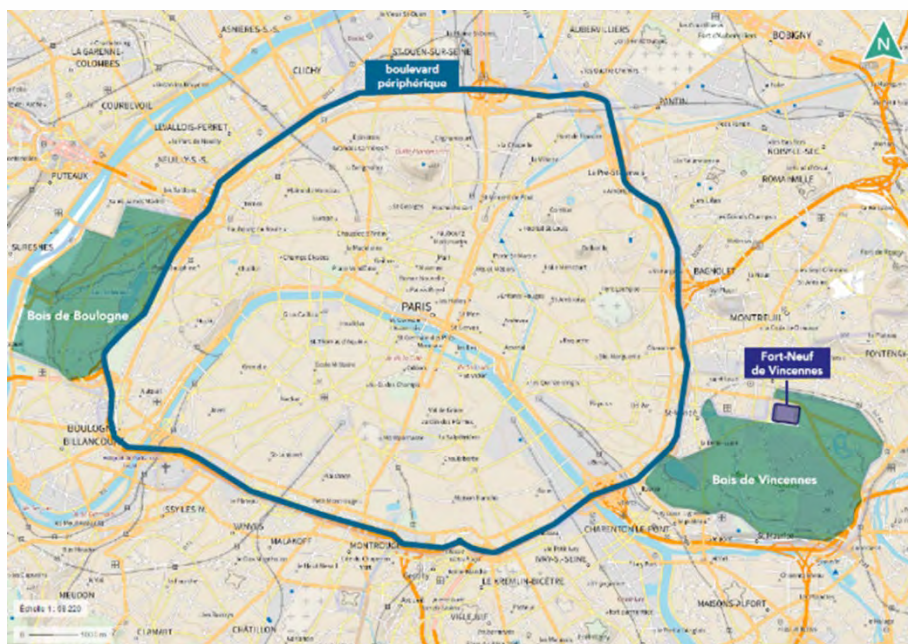


FIGURE 1 : PLAN DE LOCALISATION

Le service est actuellement situé sur deux emprises dans le XXème arrondissement de Paris. Toute évolution (accroissement d'effectifs ou déploiement de nouvelles capacités techniques) est actuellement rendue particulièrement complexe à cause d'un immobilier qui pèse sur son fonctionnement et d'une emprise foncière limitée. L'objectif est d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement extérieur français, par un immobilier adapté aux missions du service, afin de lui permettre de répondre aux enjeux actuels et plus que jamais présents, que sont par exemple la menace terroriste et le risque d'ingérences étrangères qui sont accrus et menacent notre pays.

Le projet de Nouveau Siège prend place dans cette politique de protection et de sauvegarde de la nation. L'objectif est aussi de maintenir ce service parmi les meilleurs services de renseignements en le dotant d'un immobilier en adéquation avec ses missions.

Le ministère des armées, a engagé des recherches foncières à partir de 2017 et le Fort-Neuf de Vincennes est le seul site étudié en capacité d'accueillir un tel projet en région Île-de-France, il est de plus déjà propriété de l'État, affecté au ministère des armées. Ce site répond aux besoins et exigences du projet et permettra d'accueillir 6 000 postes de travail sur environ 160 000 m² de surface de plancher. La livraison de ce nouveau siège est prévue en 2028.

Le Fort-Neuf est situé dans le XIIe arrondissement de Paris. Limitrophe de la commune de Vincennes, le site est inclus dans le Bois de Vincennes, site classé au titre du code de l'environnement, en périmètre de co-visibilité directe du Château de Vincennes, monument historique emblématique du secteur et dans le périmètre de protection de l'Hôtel de Ville de Vincennes. Il s'agit d'une emprise militaire historique du ministère des armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications, sont considérés comme exploitables pour le projet, soit deux fois plus que les emprises actuelles du service répondant aux contraintes de sécurité de ce service.

Le Fort accueille actuellement divers organismes qui dépendent de l'état-major des armées et du secrétariat général pour l'administration du ministère des armées, ainsi que du casernement dédié à l'opération « Sentinelle ». La parcelle est occupée par des constructions dont la majorité ne présente aucune qualité architecturale particulière. Aujourd'hui, une quarantaine de bâtiments est implantée à l'intérieur de l'enceinte pour une surface de plancher d'environ 100 000 m².

Le site possède également un atout indéniable en termes de sécurité passive grâce à ses fortifications : son historique d'ancien Fort induit une mise à distance naturelle du domaine public avec le bâti grâce aux douves. Ces dernières, présentes sur trois côtés garantissent une sûreté naturelle vis-à-vis de l'extérieur.

Ce projet sera composé d'un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- Des archives ;
- Une restauration collective ;
- Des équipements sportifs ;
- Différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement ;
- Une structure de formation ;
- Des locaux sociaux dont une crèche ;
- Un centre médical ;
- Des places de stationnement.

Le Fort Neuf de Vincennes se situe actuellement en zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris et ses pourtours sont classés en Espace Boisé Classé. L'implantation du projet Nouveau Siège n'est donc pas compatible avec ces règles.

Le projet rend nécessaire une évolution de zonage sur les espaces d'ores et déjà urbanisés correspondant à l'emprise des fortifications et aux voies d'accès au site. Un déclassement des emprises EBC, limité aux emprises des accès existants, par ailleurs non plantés, est également identifié.

Pour permettre la réalisation du nouveau siège, il est par conséquent envisagé :

- L'adaptation de l'axe " Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme" du PADD afin de prendre en compte le changement de zonage et le déclassement des EBC. Il serait ainsi proposé d'adapter la rédaction du PADD afin de le rendre compatible avec le projet du Fort Neuf de Vincennes.
- Le passage de la zone N actuelle à la zone UG, zone urbaine générale, sur le périmètre du projet présenté ci-après et la création d'un secteur spécifique limité au projet du Fort Neuf de Vincennes.
- Le déclassement d'EBC au niveau des voies d'accès. La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

Le PLU de Paris en vigueur est le document approuvé par le Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 et rendu opposable le 1^{er} septembre 2006. Depuis son approbation en 2006, le PLU de Paris a fait l'objet de nombreuses évolutions, notamment en 2016, la Ville de Paris a procédé à une importante modification visant, entre autres, l'intégration du nouveau cadre légal de la planification.

La délibération approuvant la dernière MEC PLU est intervenue lors de la séance du Conseil de Paris des 8, 9 et 10 février 2021. L'envoi au contrôle de légalité est intervenu le 18 février 2021. Le PLU mis en compatibilité est opposable depuis le 18 mars 2021.

Le PLU se compose :

- **d'un rapport de présentation ;**
- **d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la Capitale ;**
- **d'orientations d'aménagement et de programmation ;**
- **d'un règlement et de ses annexes :**
 - Le tome 1 qui présente les dispositions générales et les règlements par zone ;**
 - Le tome 2 qui est constitué de différentes annexes au règlement ;**
 - liste des secteurs soumis à des dispositions particulières ;
 - liste des périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global ;
 - liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ;
 - liste des périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier ;
 - liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux ou intermédiaires ;
 - liste des protections patrimoniales ;
 - liste des Espaces verts protégés (E.V.P.).

Ces éléments sont nécessaires à l'application des dispositions d'urbanisme applicables localement.

Les documents graphiques qui comprennent notamment la carte de synthèse des sectorisations thématiques du territoire couvert par le PLU, les plans de zonage, le plan « équilibre entre destinations et limitation du stationnement, le « plan « mixité sociale » et « protections du commerce et de l'artisanat » ainsi que les planches au 1/2000 qui localisent les prescriptions sur les terrains et un atlas de plan de détail.

- **d'annexes** comprenant les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire parisien ainsi que des documents d'information complémentaires.

2 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Nota : Le niveau d'information est adapté aux impératifs de la protection du secret de la défense nationale telle qu'encadrée par la qualification d'opérations sensibles intéressant la défense nationale (art. L2391-1 et suivants).

2.1 - Cadre réglementaire, objectif de l'évaluation environnementale et démarche mise en œuvre dans le cadre du projet

2.1.1 - Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale issue de la directive 2011/42/CE du 27 juin 2011 relative à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement était à l'origine prévue aux articles R.104-1 à R.104-34 du code de l'urbanisme. Cependant, à la suite de la décision du Conseil d'État du 19 juillet 2017 n°400420, les articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme ont été annulés.

C'est dans cette perspective qu'a été pris le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Ce décret fixe les modalités d'application de la loi ASAP et vient ainsi fonder le nouveau régime applicable en matière d'évolution des documents d'urbanisme et d'évaluation environnementale de ces dernières.

Le décret du 13 octobre vient totalement refondre la section du code de l'urbanisme, notamment en créant une nouvelle sous-section dédiée à l'évaluation environnementale des plans / programmes faisant l'objet d'une mise en compatibilité.

Ce décret est entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 16 octobre 2021. Néanmoins, il ne concerne pas les procédures en cours pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas est intervenu avant cette date (qui restent régis par les dispositions antérieurement applicables), sauf en ce qui concerne les procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale a été prise par l'autorité environnementale (qui sont régies par les nouvelles dispositions). A ce titre, ce nouveau cadre réglementaire est pleinement applicable au projet et à sa mise en compatibilité.

2.1.2 - Application au projet

Dans un premier temps, l'article R.104-13 du code de l'urbanisme prévoit les cas dans lesquels l'évaluation environnementale est systématique pour les mises en compatibilité. Dans les autres cas, un examen au cas par cas devra être réalisé.

- Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsqu'elle emporte les mêmes effets qu'une révision (au sens de l'article L. 153-31) et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
- Lorsqu'elle est effectuée dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsque l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Le projet n'affectant pas un site Natura 2000 et n'étant pas conduit dans le cadre d'une procédure intégrée, seul le deuxième cas du R.104-13 du code de l'urbanisme s'applique. Le projet emportant les mêmes effets qu'une révision (diminution d'une zone naturelle et d'un EBC) et portant sur un périmètre de plus de 5 hectares, **le projet est soumis à évaluation environnementale systématique.**

2.1.3 - Contenu

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

2.2 - Analyse de l'état initial de l'environnement

2.2.1 - La hiérarchisation des enjeux

L'établissement de l'état actuel de l'environnement a pour objet d'analyser les principales caractéristiques environnementales recensées au sein de la zone d'étude afin de faire ressortir les principaux enjeux qui peuvent être à prendre en compte dans le cadre du projet.

Un « enjeu » représente généralement une préoccupation d'un territoire, compte tenu de son état actuel ou prévisible, une valeur au regard de préoccupations patrimoniales, esthétiques, de cadre de vie ou économiques.

| | |
|--------------|--|
| Enjeu nul | Absence de valeur, de préoccupation ou de sensibilité du territoire |
| Enjeu faible | Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation du milieu ni d'augmentation de la préoccupation |
| Enjeu moyen | Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation partielle du milieu et/ou l'augmentation moyenne de la préoccupation |
| Enjeu fort | Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation totale du milieu et/ou l'augmentation forte de la préoccupation |

2.2.2 - Aires d'études

L'identification de l'aire d'étude dans le cadre du projet répond à un certain nombre de principes permettant de garantir une prise en compte de l'environnement précise et complète. Les différents critères de l'environnement ne peuvent pas être abordés avec précision à une seule et même échelle de lecture.

L'aire d'étude est la zone géographique susceptible d'être influencée par le projet.

L'aire d'étude, en fonction des thématiques environnementales abordées, peut prendre une dimension variable afin de rendre compte de l'ensemble des dynamiques physique, naturelles et humaines pouvant interagir avec le projet. Pour certaines expertises, la zone retenue pour l'analyse pourra être adaptée.

- La zone d'étude directe ou zone d'étude, elle se situe dans le bois de Vincennes, au 12ème arrondissement de Paris, en bordure de la commune de Vincennes ;
- Le périmètre de mise en compatibilité du PLU est inclus dans le périmètre PIG correspondant au périmètre du projet.



FIGURE 2 : AIRES D'ETUDES

2.2.3 - Milieu physique

2.2.3.1 - Le climat

Le climat de Paris est un climat tempéré ne présentant pas d'enjeu. Il ne constitue pas une contrainte pour la réalisation du projet.

2.2.3.2 - Le sol, le sous-sol et les terres

■ Terrains en place

Le bois de Vincennes se situe sur une ancienne terrasse alluviale qui domine, à une hauteur de près de 25 mètres, le cours actuel de la Marne et de la Seine.

Le site de projet est localisé à proximité des marnes de gypse. Cette série comprend 3 masses de gypse séparées par deux assises marneuses. La première masse, ou Haute Masse, est puissante de 10 à 20 mètres, composée de bacs épais de gypse saccharoïde, sans délits marneux, de couleur blanc rosé, roussâtre et gris clair.

■ Mission d'ingénierie géotechnique

Les sondages réalisés au sein du Fort Neuf de Vincennes ont permis de mettre en évidence de haut en bas, la coupe lithologique suivante, sous une fine couche d'enrobé noir et/ou sous de la terre limoneuse superficielle :

- Couche 1 : il s'agit de remblais limono-argileux gris-beige à marron, argilo-sableux graveleux beige à gris-beige, sablo argileux bariolés avec des cailloutis de silex et de calcaire et des blocs de calcaire ;
- Couche 2 : alluvions quaternaires, il s'agit des sables et des sables graveleux beiges, gris-beige à marron, il s'agit de la formation des Alluvions anciennes ;
- Couche 3 : marno-calcaire, horizon qui correspond à la formation du Calcaire de Saint-Ouen ;
- Couche 4 : sables argileux, horizon qui correspond vraisemblablement à la formation des Sables de Beauchamp.

Des remaniements de sol ont pu avoir lieu au vu de l'historique des activités. L'enjeu est moyen.

■ Pédologie et occupation du sol

Dans Paris et dans les départements de la petite couronne, la très grande majorité des sols n'ont plus rien de naturel et ont été fortement anthropisés lors de travaux de construction et/ou d'aménagement.

La totalité des sols du site du Fort Neuf de Vincennes sont artificialisés malgré son apparence de site paysagé, excepté au niveau du Bois de Vincennes.

L'analyse morphologique du site permet de constater que l'emprise intérieure du Fort dispose seulement de 21% de surfaces perméables. D'une manière générale à l'intérieur du Fort, les sols sont étanches, circulables et en bon état. L'enrobé gris représente la plus grande part des surfaces extérieures.

L'enjeu vis-à-vis des sols, sous-sols et terres est faible.

■ Risques géologiques

La zone d'étude est concernée par des arrêtés-inter-préfectoraux des 26 janvier 1966, 25 février 1977 et 19 mars 1991 qui valent plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement.

Risque sismique : la zone d'étude est concernée par un risque de sismicité très faible.

Risque aléa-retrait gonflement des argiles : la zone peut être supposé d'un risque aléa retrait-gonflement des argiles « moyen ».

Risque mouvement de terrain : la zone d'étude est concernée par un PPRN par affaissements et effondrements de cavités souterraines.

Risque radon : la zone d'étude est concernée par un risque potentiel de radon de catégorie 1, soit faible.

L'enjeu vis-à-vis des risques géologiques est faible.

2.2.3.3 - L'eau

■ Les outils réglementaires de gestion de l'eau

Le Fort Neuf de Vincennes est compris dans le périmètre du SDAGE Seine-Normandie et dans le SAGE Marne Confluence.

■ Eaux superficielles

Aucun cours d'eau n'est identifié sur la zone d'étude, la Marne qui se jette dans la Seine est située au Sud de l'aire d'étude, sous le Bois de Vincennes.

L'aire d'étude se situe dans le bassin versant de la Marne.

L'aire d'étude se situe également à proximité de plusieurs lacs artificiels présents dans le Bois de Vincennes, notamment le lac de Minimes et le lac Daumesnil.

Les eaux superficielles représentent un enjeu faible.

■ Eaux souterraines

La nappe des Calcaires de Saint-Ouen est considérée comme sensible compte tenu de la présence d'usages d'eau industriel et inconnu, donc potentiellement sensibles, en aval hydraulique du site. Elle est également considérée comme vulnérable du fait de la faible profondeur attendue de la nappe et de formations superficielles perméables.

Les eaux souterraines sont un enjeu fort pour le projet.

■ Risque inondation

La zone d'étude est uniquement concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes. Elle est considérée comme une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et sujette aux inondations de cave.

L'enjeu concernant le risque inondation est considéré comme modéré.

■ Gestion des eaux pluviales sur l'aire d'étude

Il est imposé sur le zonage d'assainissement de la Ville de Paris, l'abattement des 16 premiers millimètres de pluie sur la zone d'étude.

L'enjeu est fort concernant la gestion des eaux pluviales sur l'aire d'étude.

■ Les usages de l'eau

La zone d'étude ne se situe pas au droit d'un captage d'eau potable, toutefois, la préservation de la ressource demeure un enjeu fort.

La préservation de la ressource en eau est une contrainte à prendre en compte dans la conception du projet.

L'enjeu est faible concernant les usages de l'eau.

2.2.3.4 - Contexte géothermique

La zone d'étude dispose de capacité d'exploitation géothermique d'eau souterraine. Cette possibilité est un enjeu environnemental pour le projet.

Des études complémentaires sont nécessaires pour orienter la solution à retenir. L'enjeu est faible.

2.2.4 - Milieu naturel et occupation des sols

L'analyse se base sur les expertises d'ores et déjà conduites, des expertises complémentaires sont actuellement en cours et seront présentées dans l'étude d'impact à venir sur le projet.

2.2.4.1 - Patrimoine inventorié et protégé

L'aire d'étude est située au sein de la ZNIEFF de type 2 Bois de Vincennes. Elle entoure entièrement le périmètre du Fort sur ses parties Sud, Ouest et Nord. Les anciens boisements de chênes du Bois de Vincennes présentent un intérêt pour les coléoptères et chiroptères.

L'entité du « Parc des Beaumonts » et du « Parc départemental Jean Moulin – Les Guilands » de la zone Natura 2000 des Sites de la Seine-Saint-Denis sont situées respectivement à 1,5 km et 2,1 km du périmètre opérationnel.

L'enjeu est fort.

2.2.4.2 - La faune

Sur le périmètre projet, pour les groupes d'espèces inventoriées, il convient de retenir que les enjeux sont globalement faibles à modérés sur le site avec parfois des enjeux très locaux modérés comme la présence de l'Hirondelle des fenêtres.

Plusieurs espèces protégées ont été recensées, parfois à plusieurs périodes de l'année comme pour les oiseaux, amenant à un total réel de 31 espèces protégées.

Par ailleurs, parmi ces espèces, plusieurs ne sont pas inféodées au site et ne font que le survoler comme le Martinet noir, la Mouette rieuse, le Grand cormoran ou l'utilisant en partie pour des phases d'alimentation.

L'enjeu concernant la faune est moyen.

2.2.4.3 - La flore

La flore recensée sur l'ensemble du site est donc assez banale et peu diversifiée, aucune espèce protégée n'a été recensée mais une espèce remarquable l'a été au sein de plusieurs stations du bois autour du Fort.

L'enjeu concernant la flore est moyen.

2.2.4.4 - Les continuités et les corridors écologiques

À l'échelle du SRCE, le site d'étude est bordé par le Bois de Vincennes, identifié comme un réservoir de biodiversité. Des corridors à préserver de la sous-trame herbacée sont situés à proximité immédiate du site, permettant de relier le Bois de Vincennes et le Parc des Beaumonts à Montreuil.

L'enjeu concernant les continuités et les corridors écologiques est faible.

2.2.4.5 - Zones humides

Aucune enveloppe d'alerte de zones humides n'est identifiée par la DRIEAT sur le site du Fort Neuf de Vincennes.

Les expertises de terrain réalisées n'ont démontré aucun secteur déterminant de zone humide ni d'un point de vue pédologique ni de la végétation.

L'enjeu concernant les zones humides est négligeable.

2.2.4.6 - Habitats

Tous les boisements au-delà des fortifications sont classés en EBC. Les habitats naturels retrouvés sont :

- Un ourlet forestier dans les douves à la faveur de l'ombre portée par les arbres du boisement qui se développent en haut du mur d'enceinte des douves. Il s'agit d'une végétation moyennement haute qui se développe à l'ombre de grands arbres généralement en situation de lisière. C'est une végétation qui ne présente pas d'intérêt particulier sous cette forme, l'enjeu évalué est donc faible ;

- Un boisement se développe en deuxième ceinture, au-delà et surmontant les douves. Il est installé en recolonisation plus ou moins récente sur un sol remanié. Il ne s'agit pas d'une formation mature. La végétation arbustive est inégalement développée mais n'est jamais très fournie. La végétation herbacée est déjà composée d'espèces forestières. En poursuivant une dynamique naturelle, ce boisement tendra vers une forme plus naturelle et plus mature dans la continuité du reste du Bois de Vincennes qui lui est adjacent. La partie au fond du site, sur la marge Est, est sans doute la plus développée et la plus proche d'un boisement naturel.

Au sein des fortifications du Fort, il est retrouvé de la pelouse anthropique qui est une végétation herbacée plus ou moins entretenue et piétinée. Elle se développe au fond des douves et dans les espaces verts du Fort, des alignements d'arbres au sein du Fort notamment le long des allées et une végétation des murailles sur les murs d'enceintes des douves.

L'enjeu concernant les habitats en place est moyen dans le périmètre opérationnel du projet.

2.2.4.7 - État sanitaire du patrimoine végétal existant

Un inventaire des boisements sur le périmètre opérationnel ainsi qu'un diagnostic des grands arbres a été réalisé par le Pôle Arbre de l'ONF dans le site du Fort Neuf de Vincennes.

L'objectif de l'étude est d'assurer la sécurité des usagers et de définir l'état général des arbres mais également de connaître la structure arborée des boisements.

L'état sanitaire des 102 grands arbres étudiés sur la partie Est du Fort (périmètre opérationnel) est assez satisfaisant mais cependant contrasté. Les essences retrouvées sont assez courantes et pour la plupart représentatives du Bois de Vincennes.

L'enjeu est moyen dans le périmètre opérationnel du projet.

2.2.5 - Infrastructures de transport

2.2.5.1 - Les infrastructures routières

Le Fort Neuf de Vincennes se situe dans un endroit stratégique et très bien desservi, il est accessible par diverses voies d'accès, non loin du Boulevard Périphérique permettant un accès relativement rapide à tous les habitants de la Petite Couronne et de Paris intramuros.

L'enjeu concernant la desserte est donc faible.

2.2.5.2 - Les transports en commun

Le Fort Neuf de Vincennes est desservi par 11 lignes de bus régulières permettant une desserte permanente.

Le réseau de transport en commun est dense et situé à proximité immédiate du Fort, il est accessible en 4 à 12 minutes de l'entrée principale. Le site bénéficie d'une desserte permanente et optimale par la présence de la ligne 1 du métro et la ligne A du RER. Ce sont deux lignes majeures du réseau de transport francilien.

L'enjeu concernant les transports en commun est faible.

2.2.5.3 - Les infrastructures ferroviaires

Le site est à proximité immédiate de Paris et de ses gares. La Gare de Lyon est située à 8 arrêts de l'arrêt Château de Vincennes via la ligne 1 du métro permettant une desserte et un accès à tout le Sud-est de la France.

L'enjeu est faible.

2.2.5.4 - Le transport aérien

Les aéroports de Paris Charles de Gaulle au nord et Paris Orly au sud sont respectivement accessibles en environ 1 h pour le premier et 30 minutes pour le second de trajet en voiture depuis le Fort. Le site est donc bien relié à la desserte nationale et internationale.

L'enjeu est faible.

2.2.5.5 - Les aménagements cyclables

La zone d'étude est richement desservie par des aménagements cyclables. Le Fort Neuf de Vincennes, dont la façade ouest donne sur le Cours des Maréchaux équipé d'une bande cyclable, qui traverse une partie du bois de Vincennes, une partie de Saint-Mandé et permet de rejoindre directement le centre de Paris. Le Nord du Fort, longé par l'Avenue de Nogent, est également desservi par une piste cyclable.

Les façades Est et Sud du Fort donnant sur le bois sont bordées de chemin mixte ou voie verte ainsi que des voies en circulation apaisée, où les véhicules sont peu présents.

Un parc de stationnement vélos de 60 places est présent à la gare de Vincennes à proximité du Fort.

Le Fort est facilement accessible depuis les aménagements cyclables. L'enjeu est faible.

2.2.6 - Patrimoine culturel et paysage

2.2.6.1 - Contexte historique du Fort Neuf de Vincennes

L'histoire du Fort Neuf de Vincennes s'inscrit dans la « grande histoire » du Château de Vincennes et se comprend à l'aune de sa conception militaire et de ses remaniements successifs.

L'occupation militaire du site de Vincennes date de 1786, alors que le Fort Neuf de Vincennes n'est construit qu'à compter de 1840. L'emprise militaire ainsi occupée puis développée, est à destination exclusive des armées. Le site est ainsi fermé au public depuis l'édification du Fort Neuf. Avec la création du Cours

des Maréchaux dans les années 1920, le Fort Neuf perd son lien avec le Château de Vincennes.

Le projet s'inscrit donc au sein du Fort Neuf de Vincennes, patrimoine historique qui présente une contrainte forte pour le projet et un enjeu fort.

2.2.6.2 - L'archéologie

Le site du Fort Neuf de Vincennes se situe dans une zone où des travaux d'une emprise supérieure à 1 000 m² sont susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

L'enjeu concernant l'archéologie est faible.

2.2.6.3 - Le patrimoine architectural protégé

L'aire d'étude présente un patrimoine culturel riche.

Le Fort de Vincennes se situe au sein de périmètres de protection de monuments historiques. Il s'agit :

- Du Château de Vincennes et ses abords, monument classé depuis le 19 octobre 1999 ;
- De l'Hôtel de Ville de Vincennes, monument inscrit et classé depuis le 22 décembre 1999, classé le 26 septembre 2020.

L'aire d'étude et le périmètre opérationnel se situent au sein du site classé au titre du code de l'environnement du Bois de Vincennes. L'aire d'étude intercepte sur une zone réduite au nord est le site inscrit des Franges du Bois de Vincennes.

Une autorisation de travaux devra être obtenue, incluant la consultation et l'avis de l'ABF.

Les enjeux concernant le patrimoine culturel et historique sont forts. Ils constituent une contrainte majeure pour la réalisation du projet et l'intégration patrimoniale et paysagère des bâtiments tertiaires.

2.2.7 - Cadre socio-économique

2.2.7.1 - Population

Le Fort Neuf de Vincennes est situé dans le 12ème arrondissement de Paris, qui est une zone densément peuplée. Il se situe en limite de la commune de Vincennes et à proximité des communes de Saint-Mandé et Fontenay-sous-Bois.

La démographie représente un enjeu moyen pour le projet.

2.2.7.2 - Habitat

La zone d'étude comprend une grande majorité de résidences principales. La part de logements est plutôt faible par rapport à la moyenne départementale. L'enjeu est faible pour le projet.

2.2.7.3 - Population active et emplois

La population du 12ème arrondissement de Paris diminue. Elle passe de 144 925 habitants en 2012 à 140 296 en 2017, soit une perte de 3,19%. S'en est précédé, une augmentation légère de population de 1,75% entre 2007 et 2012.

La population de Vincennes a connu une augmentation de population de 5,2% entre 2007 et 2012. Puis, elle passe de 49 831 habitants en 2012 à 49 891 en 2017, soit une légère augmentation de 0,12%.

La population de Fontenay-sous-Bois quant à elle est passée de 52 998 habitants en 2012 à 52 939 habitants en 2017, soit une légère diminution de 0,11%.

La commune de Saint-Mandé comptait 22 619 habitants en 2017, la population est en recul depuis 2007, contrairement au Val-de-Marne.

La population de Paris est passée de 2 240 621 habitants en 2012 à 2 187 526 habitants en 2017.

Le Fort Neuf de Vincennes s'inscrit dans une zone densément peuplée, la démographie est un enjeu moyen.

Par ailleurs, il est globalement observé une diminution des emplois dans les communes concernées avec une part prépondérante de l'activité tertiaire.

La population active et les emplois sont un enjeu faible pour le projet.

2.2.7.4 - Tourisme et loisirs

Le Fort Neuf de Vincennes est situé à proximité de nombreux atouts touristiques et lieux de détente dont le principal est le Bois de Vincennes. De nombreux organismes sont installés dans le Bois et permettent d'en savoir plus et d'approcher au plus près la biodiversité du site.

Le Château de Vincennes est un lieu historique incontournable ayant joué un rôle majeur dans l'Histoire de France.

L'hippodrome de Vincennes est situé dans le bois de Vincennes et a été inauguré en 1863. Il est consacré aux courses hippiques.

Le Fort Neuf de Vincennes s'inscrit dans un secteur de forte attractivité pour le tourisme et les loisirs. L'inscription du projet dans un cadre de forte activité touristique et de loisirs présente un enjeu moyen.

2.2.7.5 - Équipements et services

Le site du Fort Neuf de Vincennes est inscrit dans une zone urbaine fortement équipée en pôles d'équipements et de services (commerces, lieux culturels, sportifs, administratifs, etc.). L'enjeu est faible.

2.2.8 - La santé humaine

2.2.8.1 - La qualité de l'air

Les données sur la qualité de l'air sont issues du réseau de surveillance de la qualité de l'air en Île-de-France. La surveillance permanente de la qualité de l'air en Île-de-France est réalisée par l'association de la qualité de l'air (AASQA) Airparif.

Dans son bilan de l'année 2019, Airparif présente la qualité de l'air régionale. Aucune station permanente des mesures d'Airparif n'est située à proximité immédiate du Fort Neuf de Vincennes.

Les sources de pollution atmosphérique sont le trafic routier et le niveau de pollutions atmosphériques de la capitale. L'enjeu est faible pour le projet.

L'enjeu concernant la qualité de l'air est faible.

2.2.8.2 - Le bruit

La principale source de bruit est liée au trafic routier, les futurs secteurs d'urbanisation situés à proximité de ces axes seront susceptibles de supporter les nuisances sonores générées par la circulation sur ces voies. Les gestionnaires de ces axes routiers ne pourront se voir mis à leur charge des travaux consécutifs au bruit subi par les futurs aménagements situés aux abords de ces axes.

Dans le cadre de la réhabilitation et de la rénovation du Fort Neuf de Vincennes, des mesures de bruit ont été réalisées afin de réaliser un diagnostic acoustique de l'état initial. Il permettra de déterminer s'il y a des émergences sonores lors des travaux prévus.

L'enjeu concernant l'acoustique est moyen.

2.2.8.3 - La pollution lumineuse

Hormis la présence du bois de Vincennes, le Fort Neuf de Vincennes s'insère dans un environnement urbanisé et présente de multiples sources lumineuses.

L'enjeu est moyen.

2.2.8.4 - Les émissions de chaleur

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain se caractérise par la différence des températures nocturnes observée entre un centre urbain et sa campagne. En région parisienne, cette différence peut dépasser les 10°C à l'échelle journalière entre Paris intra-muros et la banlieue éloignée.

Le Fort Neuf de Vincennes étant situé au sein du bois de Vincennes, entouré d'espaces verts qui correspondent au bois de Vincennes. Le nord correspond à la commune de Vincennes et de Fontenay-sous-Bois, caractérisé par des îlots d'ensemble de maisons et d'immeubles compacts.

Les îlots de chaleur urbain représentent un enjeu modéré pour le projet de par sa localisation au sein du bois de Vincennes.

2.2.8.5 - Les déchets

Le Fort Neuf de Vincennes possède un système de tri de ces déchets conformément aux exigences du Sycatom. L'enjeu est faible.

2.3 - Raisons du choix de projet retenu

2.3.1 - Le cahier des charges

Deux grandes familles de solutions ont été envisagées :

- **La construction d'un nouveau siège sur un nouveau site. A ce titre, des recherches foncières ont menées à partir de 2017 afin d'identifier un site répondant aux différentes contraintes du service ;**
- **La construction d'un nouveau siège par requalification du site existant.**

Les critères utilisés pour la recherche de nouveaux sites et l'analyse des différentes solutions ont été définis dans un cahier des charges dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après :

- Taille et localisation des parcelles, propriété foncière de l'État ;
- Accessibilité par les transports publics ;
- Caractéristiques de sûreté passive ;
- Réponse aux besoins fonctionnels et opérationnels ;
- Caractéristiques du site et enjeux environnementaux.

Le cahier des charges était le suivant :

- Une emprise en mesure de répondre à un besoin global d'environ 160 000 m² de plancher ;
- Une emprise dont la localisation prend en compte au mieux le bassin de vie des agents (essentiellement Est parisien). Ce critère est essentiel afin de préserver et fidéliser les agents ;
- Un site accessible par les transports en commun, avec un accès facilité vers le centre de Paris et les lieux de décisions (plus de 200 liaisons professionnelles quotidiennes) ;
- Un foncier maîtrisé par l'État ;
- Un site possédant des atouts en terme de sécurité passive ;
 - Pas de vues plongeantes sur le site ;
 - Pas de proximité avec un équipement sensible ;
 - Pas de site inondable ou avec des risques naturels ou industriels ;
 - Pas de site enclavé ;
 - Pas de site à proximité immédiate de canalisation ou transport de matières dangereuses ou explosives ;
- Un site recueillant une capacité d'évolution.

Ces critères sont cumulatifs et exposés par ordre décroissant.

2.3.2 - Les différents sites étudiés

La Préfecture de Région a été saisie d'une recherche d'un foncier d'environ 15 hectares situés sur le territoire du Grand Paris. Une recherche interne au ministère de la Défense a été réalisée en parallèle. Des propositions de site ont été transmises en plusieurs vagues entre fin 2017 et mi-2018. Les analyses de ces sites ont été réalisées au fur et à mesure.

16 sites ont d'abord été identifiés par la Préfecture et étudiés. Le ministère des armées a proposé, dans un deuxième temps, un site à Satory (Yvelines). Enfin, les capacités d'évolution du siège actuel ont également été évalués, au total 18 sites potentiels ont été examinés.

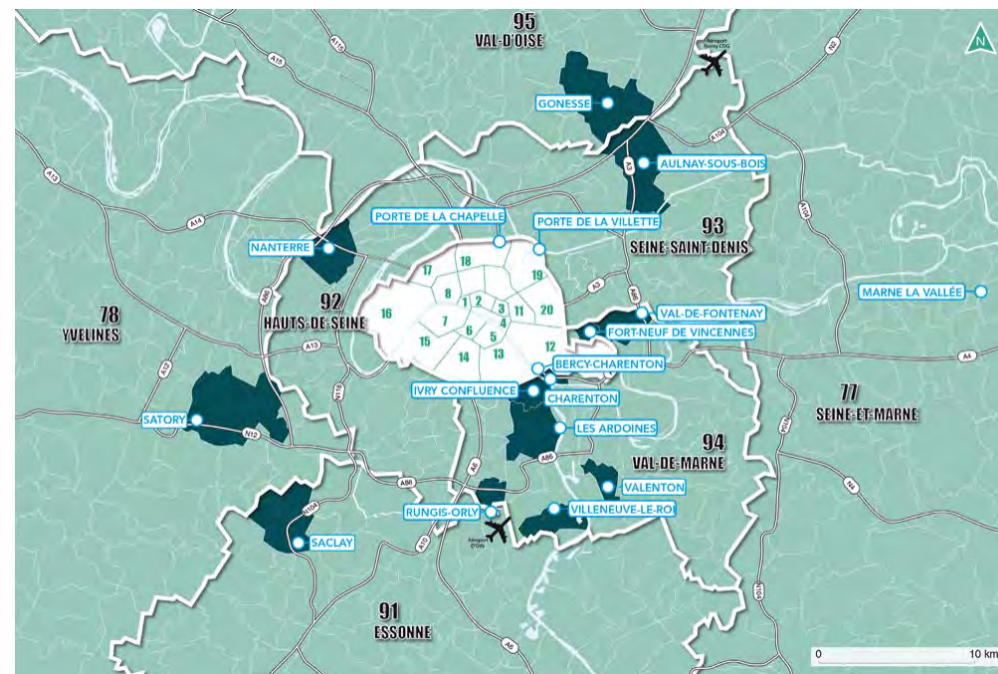


FIGURE 3 : CARTE DE LOCALISATION DES SITES ETUDIÉS

2.3.3 - Les nouveaux sites envisagés

Parmi les nombreux critères pris en compte, le bassin d'emploi des collaborateurs du service était un critère important. En effet, outre les contraintes environnementales du site et les critères de surface et de sûreté, une délocalisation sur un site ne correspondant pas au bassin de vie des agents provoquerait inévitablement des départs nombreux de nature à désorganiser le fonctionnement et donc l'efficacité des services.

En termes de localisation résidentielle des agents, une grande majorité est située à Paris et dans l'Est parisien. Deux cabinets d'études, experts en matière d'impacts relatifs à une modification d'un lieu de travail par rapport aux moyens de transports, ont étudié l'impact du temps de trajet des agents par rapport aux sites identifiés. A également été réalisée une étude sur l'identification des sites optimaux d'implantation, selon les critères de temps en transports en commun à l'horizon post-2020, pour orienter la recherche immobilière et limiter l'impact sur les futurs temps de trajet des agents.

Les analyses démontrent qu'au-delà de 30 minutes de trajet supplémentaire journalier, il existe un risque fort sur la défection des agents en cas de changement de site. L'efficacité et l'efficience du fonctionnement des services nécessitent la plus grande fidélisation possible. En première approche, il a été considéré que ce risque ne pouvait pas être accepté lorsque plus de la moitié des agents étaient affectés directement par ce seuil d'augmentation de temps de trajet.

Certains sites ont été écartés d'emblée sans poursuivre d'étude approfondies puisqu'ils répondaient insuffisamment à un ou plusieurs critères essentiels du cahier des charges.

Neuf sites ont été écartés en raison de l'éloignement du bassin résidentiel et des allongements de trajet non admissibles car trop éloignés du bassin d'emploi des agents de service :

- Satory ;
- Saclay ;
- Villeneuve-le-Roi ;
- Valenton ;
- Rungis Orly ;
- Ivry Confluence ;
- Aulnay-sous-Bois ;
- Marne-la-Vallée ;
- Gonesse.

Le critère de sûreté passive a conduit à l'élimination des sites de Bercy-Charenton, Porte de la Villette, Porte de la Chapelle, Les Ardoines, et Val-de-Fontenay, soit en raison des surplombs de voies SNCF et routières, de construction sur dalle ou de contraintes industrielles incompatibles avec l'activité projetée.

Ont été écartés sur un critère de surface insuffisante, les sites de Nanterre, Ivry-Confluence et Val-de-Fontenay.

Enfin, le site des Ardoines à Vitry qui présentait des aspects favorables a dû être éliminé, après approfondissement des études en raison de contraintes industrielles et de forte pollution suspectée. La dépollution étant alors un facteur de report dans le temps du développement du projet, par ailleurs la maîtrise foncière n'était pas effective.

2.3.4 - Le site retenu

Ainsi, le seul site qui répond à l'ensemble des critères est donc celui du Fort Neuf de Vincennes (quatorze hectares dans l'enceinte des fortifications) :

- Localisation par rapport au bassin de vie des collaborateurs ;
- Proximité immédiate du centre de Paris et des autres sites franciliens du ministère ;
- Potentiel d'accueil des besoins ;
- Sécurisation facilitée ;

De plus, ce site est déjà affecté au ministère des armées, il ne nécessite donc pas d'acquisition ou de transfert d'affectation.

Le Fort Neuf de Vincennes bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une desserte de transports en commun de grande qualité (terminus de la L1 de métro, plusieurs lignes de bus à proximité immédiate et gare du RER A à moins de 10 min de marche).

Nota : Le niveau d'information est adapté aux impératifs de la protection du secret de la défense nationale telle qu'encadrée par la qualification d'opérations sensibles intéressant la défense nationale (art. L2391-1 et suivants).

Le développement du projet de Nouveau Siège sera composé d'un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- Des archives ;
- Une restauration collective ;
- Des équipements sportifs ;
- Différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement ;
- Une structure de formation ;
- Des locaux sociaux dont une crèche ;

- Un centre médical ;
- Des places de stationnement.

Cet ensemble immobilier sera déployé, outre ses accès sécurisés et logistiques, à l'intérieur de l'enceinte. Dans ces 14 hectares, seront développées les opérations suivantes :

- Curage, dépollution et déconstruction d'ouvrages existants inadaptés à la fonction future du site ;
- Réhabilitation/extension des casernements et manèges, datant du 19^{ème} siècle ;
- Construction de bâtiments neufs en lieu et place de bâtiments existants inadaptés et sans caractère patrimonial ;
- Aménagement des espaces extérieurs dans un objectif de paysagement du site et d'optimisation des circulations piétonnes et voiries nécessaires au fonctionnement du site.

Le projet de rénovation du Fort de Vincennes entre dans le champ de l'étude d'impact systématique au titre de la rubrique 39 : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.

Les aspects patrimoniaux et d'intégration au site seront traités et encadrés par une autorisation spéciale au titre du Code de l'Environnement.

Le projet est ainsi soumis à autorisation préfectorale de travaux en site classé et à autorisation de travaux en abords de monuments historiques, délivrée selon les modalités du code du patrimoine et portée par l'autorisation de travaux en site classé.

2.4 - Évolutions du PLU et justification des règles applicables au secteur du projet

Le Fort Neuf de Vincennes se situe en zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris et ses espaces périphériques (accès) sont classés en Espaces Boisés Classés. L'implantation du projet Nouveau Siège n'est donc pas compatible avec ses règles.

Le projet rend nécessaire une évolution de zonage sur les espaces d'ores et déjà urbanisés correspondant à l'emprise des fortifications et aux voies d'accès au site. Un déclassement des emprises EBC, limité aux emprises des accès existants est également identifié. Les emprises concernées sont par ailleurs non plantées. Il est renvoyé aux éléments de justification présentés dans le corps du document de mise en compatibilité pour plus de détails.

Pour permettre la réalisation du Nouveau Siège, il est par conséquent envisagé :

- L'adaptation de l'axe « Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme du PADD » afin de lever toute incompatibilité avec le projet du Nouveau Siège du Fort Neuf de Vincennes ;
- Le passage de la zone N actuelle à la zone UG, Zone Urbaine Générale, sur le périmètre du projet et la création d'un secteur spécifique limité au projet du Fort Neuf de Vincennes aux règles adaptées pour prendre en compte la spécificité du futur site ;
- Le déclassement d'EBC au niveau des voies d'accès. La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

2.5 - Incidences notables de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables

Les modifications apportées au PLU de la commune de Paris se limitent à permettre la réalisation du projet du ministère des armées qui vise à transférer le siège du service au sein du Fort Neuf de Vincennes dans le 12ème arrondissement de Paris en bordure de la ville de Vincennes.

Le service est actuellement situé sur deux emprises dans le 20ème arrondissement de Paris. Toute évolution (accroissement d'effectifs ou déploiement de nouvelles capacités techniques) est actuellement rendue particulièrement complexe à cause d'un immobilier qui n'est plus adapté à son fonctionnement et d'une emprise foncière limitée.

La présente mise en compatibilité permet le déplacement des activités du service au sein des emprises du Fort Neuf de Vincennes dont l'objectif est d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement français, par un immobilier adapté aux missions afin de lui permettre de répondre aux enjeux actuels et plus que jamais présents. La mise en compatibilité ne permet pas la réalisation d'autres projets et n'entraîne donc pas d'autres incidences.

Les mesures de réduction et de compensation des effets de la mise en compatibilité du PLU correspondent donc à celles prévues au titre du projet.

À noter que les impacts du projet sur l'environnement et les mesures mises en place pour les éviter, réduire ou les compenser seront détaillées dans l'étude d'impact environnementale du projet.

Le chapitre suivant présente les impacts et mesures du projet Nouveau Siège relatifs aux incidences liées à la mise en compatibilité du PLU de Paris selon les principes suivants :

Positif : l'impact est qualifié de positif quand le projet offre l'opportunité d'améliorer la situation actuelle présentée dans l'état initial

Nul : l'impact est qualifié de nul lorsque le projet n'est pas susceptible de modifier l'enjeu environnemental ou lorsque l'enjeu environnement n'est pas présent

Faible : l'impact n'est pas bloquant mais nécessite une adaptation, soit technique, soit organisationnelle, afin de supprimer l'impact ou d'obtenir un effet résiduel négligeable à nul

Modéré : l'impact est considéré comme modéré lorsque le projet n'est pas forcément remis en cause mais où des mesures spécifiques sont toutefois nécessaires pour permettre sa réalisation. Il peut également s'agir de la prise en compte de prescriptions techniques contraignantes liées à l'existence de réglementation locales

Fort : L'impact est jugé fort, soit lorsque le projet peut être remis en cause, soit lorsque le projet d'aménagement s'inscrit au sein de périmètres réglementaires interdisant ou contraignant en l'état la mise en œuvre des travaux

2.5.1 - Effets sur le milieu physique et mesures

2.5.1.1 - Le climat

■ Impacts

Compte tenu de l'échelle du projet et de la durée des travaux, le projet n'aura pas d'impact sur le climat mais est à considérer localement pour son risque d'aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) au regard de l'évolution du zonage (passage de la zone N à la zone UG, déclassement ponctuel d'EBC).

■ Mesures

Le projet sur le secteur Fort Neuf de Vincennes intègre dans ses objectifs la prise en compte du climat et de ses évolutions notamment par la prise en compte les évolutions climatiques dans la conception du projet d'aménagement du site.

Les prescriptions environnementales du programme de l'opération intègrent une réflexion sur le sujet du phénomène d'îlot de chaleur urbain, il préconise notamment une qualité d'ombrage du site par la plantation d'arbres, la limitation des surfaces minérales, etc.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

2.5.1.2 - Le sol, le sous-sol et les terres

■ Impacts

La restructuration du Fort Neuf de Vincennes pour les activités du ministère des armées n'est pas de nature à modifier de façon significative la géologie ou la pédologie.

Les effets permanents sur la géologie sont pris en compte dans la phase travaux. De même, la mise en œuvre du projet n'est pas de nature à modifier de façon significative la topographie existante de la parcelle d'implantation.

Au stade actuel du projet, il est envisagé la démolition de bâtiments existants a priori sans sous-sol et un parking sous-terrain de 2 niveaux de sous-sol.

Le projet prévoit la construction de bâtiments de 1 à 2 niveaux de sous-sols, ce qui induira a priori un terrassement en déblai pouvant atteindre entre 5 et 7 mètres de profondeur par rapport au terrain actuel.

■ Mesures

Aucune mesure n'est nécessaire dans l'immédiat. L'étude géotechnique G1 réalisée sur l'emprise du Fort a permis de qualifier les formations de surface, d'établir une couche lithologique et de déterminer les premières caractéristiques mécaniques du sol pour l'implantation du projet.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Modéré |

Les dispositions spécifiques seront étudiées lors des missions d'étude géotechniques de conception, une fois le projet arrêté et clairement défini.

2.5.1.3 - Pédologie et occupation du sol

■ Impacts

Dans l'emprise intérieure de l'enceinte fortifiée (hors douves et bois), actuellement plus de 80% des espaces sont artificialisés du fait de l'emprise bâtie et de l'ampleur des espaces de circulation et de stationnement.

Les aménagements prévus au sein de Fort vont entraîner une restructuration des espaces bâtis/perméables et notamment une diminution de l'emprise des surfaces imperméables. Le bilan des surfaces perméables et imperméables sera précisé dans le cadre de l'étude d'impact du projet à venir sur la base du projet arrêté.

■ Mesures

Le projet vise à favoriser la perméabilité des sols, en favorisant le développement de pleine terre pour toute nouvelle plantation, en favorisant la perméabilité des sols en développant les espaces verts en lieu et place de surfaces perméables existantes.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Positif |

2.5.1.4 - Risques géologiques

■ Impacts

Les aménagements prévus au sein du Fort Neuf de Vincennes sont situés dans un PPRN mouvement de terrain par affaissements et effondrements de cavités souterraines et dans une zone d'aléa retrait/gonflement des argiles moyen.

■ Mesures

Aucune mesure spécifique n'est à mettre en œuvre.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Le risque est intégré et pris en compte dès la phase conception du projet.

2.5.1.5 - L'eau

2.5.1.5.1 - Les documents de planification de la ressource en eau

Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022 – 2027, a été approuvé par arrêté le 23 mars 2022 et est entré en vigueur le 7 avril 2022. Il identifie les articulations entre la politique de l'eau et les autres politiques publiques.

La maîtrise d'ouvrage a souhaité inscrire son projet dans une démarche environnementale vertueuse, avec des engagements retranscrits dans le programme de l'opération qui se sont imposées au concepteur du projet. Une prescription environnementale vise à développer un projet d'assainissement ambitieux en accord avec le règlement d'assainissement de la ville de Paris et notamment le respect de l'abattement des 16 premiers millimètres de pluie, en profitant du potentiel en espaces verts et des capacités d'infiltration du sol pour déconnecter la gestion des eaux pluviales du réseau enterré.

Par ailleurs, une gestion alternative et adaptée des eaux pluviales générées au sein de l'enceinte du projet permettra d'éviter toute pollution des milieux aquatiques.

Compatibilité avec le SAGE Marne-Confluence

Le SAGE Marne-Confluence a été approuvé par arrêté interpréfectoral signé le 2 janvier 2018. Le règlement prescrit les mesures suivantes :

- Article 1 : gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA et ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles ;
- Article 2 : gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales dirigés vers les réseaux d'eaux douces superficielles des cours d'eau Morbras, Chantereine et Merdereau, pour les aménagements d'une surface totale inférieure ou égale à 1 hectare ;
- Article 3 : encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides au titre des IOTA et ICPE ;
- Article 4 : encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humide par les impacts cumulés significatifs ;
- Article 5 : préserver le lit mineur de la Marne et de ses affluents ;
- Article 6 : préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents.

Le projet ne se situe pas en zone humide.

Le projet n'intercepte aucun écoulement superficiel.

L'assainissement des eaux pluviales sera réalisé dans la mesure du possible suivant une gestion alternative, tel qu'imposé dans le programme de l'opération permettant de rendre le projet compatible avec les articles 1 et 2 du règlement.

Compatibilité avec le règlement d'assainissement de la ville de Paris

Le Fort Neuf de Vincennes ainsi que le Bois de Vincennes sont soumis au règlement d'assainissement de la ville de Paris, approuvé le 21 août 2018.

L'article 29 précise les conditions d'admission des eaux pluviales dans le réseau. L'admission des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est limitée selon les prescriptions imposées par le volet pluvial réglementaire du zonage d'assainissement approuvé par le Conseil de Paris les 20, 21 et 22 mars 2018.

La procédure d'autorisation de rejet des eaux pluviales concerne les seuls rejets pluviaux et la demande d'autorisation doit être établie par le pétitionnaire auprès du service. Ce dernier examine la demande en s'assurant de la conformité du projet aux dispositifs du zonage d'assainissement approuvé et du règlement.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Modéré |

Le projet prendra compte des orientations du SDAGE et du SAGE afin de garantir la préservation de la ressource en eau. Ces règles opposables aux tiers devront être intégrées dans la conception du projet.

Une étude hydraulique sera réalisée dans la suite des études et une fois le projet clairement défini.

Le projet prendra en compte le règlement d'assainissement de la ville de Paris en développant un projet d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ambitieux, tout en profitant du potentiel des espaces verts et des capacités d'infiltration du sol pour se déconnecter du réseau.

2.5.1.5.3 - Eaux superficielles

■ Impacts

Le Fort Neuf de Vincennes ne recoupe aucun périmètre de captage d'eau souterraine destinée à l'alimentation en eau potable. Il n'existe pas d'impact vis-à-vis de cette ressource.

Le réaménagement du Fort Neuf de Vincennes va avoir pour conséquence de modifier la capacité d'absorption des sols des eaux de ruissellement.

Les aménagements vont contribuer à modifier les débits et les volumes d'eau ruisselée par imperméabilisation de surfaces actuellement végétalisées et inversement.

Par ailleurs, en phase de fonctionnement du site, il y a un risque de dégradation et/ou de pollution des eaux superficielles. La pollution d'origine routière est de trois types : pollution chronique, pollution saisonnière et pollution accidentelle.

Une fois le projet en service, l'impact des aménagements sur la qualité des eaux superficielles sera très limité, le projet n'interceptant pas d'écoulements superficiels supplémentaires par rapport à la situation actuelle du Fort. Les eaux de ruissellement sur les chaussées se chargeront très faiblement en particules fines, en hydrocarbures, etc. Le projet sera cependant une très faible source de pollution chronique car les chaussées ne feront pas l'objet d'un grand trafic.

■ Mesures

Le projet vise à développer des solutions d'infiltration des eaux pluviales hors réseaux. Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée à l'échelle du site avec notamment le respect du règlement d'assainissement de Paris qui impose l'abattement des 16 premiers millimètres de pluie sur la zone du Fort Neuf de Vincennes. L'objectif est de profiter du potentiel en espaces verts et des capacités d'infiltration du sol pour déconnecter la gestion des eaux pluviales du réseau enterré.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Une fois le projet validé, des études détaillées d'hydraulique et d'assainissement seront réalisées.

2.5.1.5.4 - Eaux souterraines

■ Impacts

Les impacts du projet peuvent être liés aux modifications physiques des conditions d'écoulement des eaux souterraines.

Si le toit de la nappe est atteint, la mise en œuvre de l'étanchéité impliquera alors de rabattre cette nappe par pompage. Des études techniques devront préciser les modalités de sa mise en place.

■ Mesures

La présence, vers 9/10 mètres de profondeur, de la nappe du calcaire de Saint-Ouen dont le niveau varie en fonction des saisons et des conditions météorologiques, implique la mise en place de mesures.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Fort |

Un suivi piézométrique du niveau de la nappe a d'ores et déjà été mis en place avant le démarrage des travaux de manière à vérifier si le niveau de la nappe est susceptible de remonter au-dessus du niveau bas des terrassements et des ouvrages enterrés et définir des méthodes constructives. Dans le cas où le niveau de la nappe serait situé au-dessus de ces niveaux bas, des dispositions de pompage en fond de fouille en phase travaux et des dispositions de protection des ouvrages enterrés vis-à-vis de l'eau seront à prévoir.

2.5.1.7 - Les risques inondation

■ Impacts

Les aménagements prévus sur le Fort Neuf de Vincennes ne sont pas situés en zone d'aléa de PPRI, ni en zone inondable par débordement de cours d'eau mais en zone potentiellement sujette aux inondations de cave par remontée de nappes.

■ Mesures

Le projet est situé en zone potentiellement sujette aux inondations de cave par remontée de nappes ce qui nécessite la mise en place de mesures constructives adaptées.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Modéré |

L'ensemble des mesures pour protéger les aménagements vis-à-vis du risque de remontée de nappe et prévenir les désordres induits par ce risque sera identifié dans la phase de conception du projet. Elle permettra de garantir la non aggravation du risque inondation induit par le projet en prenant en compte la cote des plus hautes eaux connues.

La mise en place du dispositif de collecte et de rétention des eaux pluviales permettra de s'assurer que le projet et les imperméabilisations réalisées seront sans conséquence sur le niveau du risque et les conséquences potentielles.

2.5.2 - Effets sur le milieu naturel et occupation des sols et mesures

2.5.2.1 - Patrimoine naturel

■ Impacts

L'intégralité du bois de Vincennes est située au sein de la ZNIEFF de type 2 n°11000171 « Bois de Vincennes » qui entoure entièrement le Fort sur ses parties Sud, Ouest et Nord. Les anciens boisements de chênes du Bois de Vincennes présentent un intérêt pour les coléoptères et chiroptères.

L'entité du Parc des Beaumonts et du Parc Départemental Jean Moulin – Les Guilands de la zone Natura 2000 des Sites de Seine-Saint-Denis sont situées respectivement à 1,5 et 2,1 km du périmètre opérationnel.

Le Fort Neuf de Vincennes se situe en zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris et ses espaces périphériques (accès) sont classées en Espaces Boisés Classés. L'implantation du projet Nouveau Siège n'est donc pas compatible avec ces règles.

Le projet rend nécessaire une évolution de zonage sur les espaces d'ores et déjà urbanisés correspondant à l'emprise des fortifications et aux voies d'accès au site, passage de zone N en zone UG.

Un déclassement des emprises EBC, limité aux emprises de voiries et leurs accessoires est également identifié pour permettre la réalisation des travaux du Fort et sa bonne accessibilité en phase exploitation. Les emprises concernées sont par ailleurs non plantées.

Le déclassement de l'EBC est donc strictement limité aux besoins fonctionnels du projet.

■ Mesures

La volonté de la maîtrise d'ouvrage est de préserver au maximum le bois, notamment sur la partie Est de l'emprise et de limiter les abattages d'arbres au strict nécessaire.

Le projet n'aura pas d'impact sur la zone Natura 2000 des Sites de Seine-Saint-Denis.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Modéré |

Des mesures de compensation induites par cette évolution seront mises en œuvre. Les surfaces déclassées feront ainsi l'objet de mesures compensatoires. Il est ainsi prévu que des surfaces équivalentes au moins au double des zones impactées par ce déclassement soient reclassées quand bien même ce déclassement et ces travaux n'occasionneraient pas d'abattage d'arbres.

La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

Au démarrage des travaux, le ministère des armées ayant un besoin d'utilisation temporaires des douves nord dont la remise en état est prévue conformément aux engagements pris (compatible avec le classement futur), le reclassement sera réalisé progressivement avec un classement immédiat de 7600m² de douves, puis des 4400m² restant lorsque le projet sera intégralement finalisé.

De plus, le projet intégrera, à l'intérieur de l'enceinte, de nouvelles surfaces d'espaces verts dont la localisation et la surface seront définies dans le cadre du projet retenu.

L'impact résiduel sera alors nul.

2.5.2.2 - Les espèces et habitats protégés

■ Impacts

Un diagnostic écologique du Fort Neuf de Vincennes a été réalisé par Artelia et comprend un bilan des inventaires faune-flore-habitats et zones humides. Les relevés de terrain ont été réalisés sur une année complète en 2020.

Plusieurs espèces protégées ont été recensées et la quantification de l'impact précis sur chacune d'entre elles sera réalisée à un stade plus avancé des études avec notamment une mise à jour des inventaires écologiques.

Une mise à jour du diagnostic est actuellement en cours, les résultats seront intégrés à l'étude d'impact du projet à venir.

■ Mesures

Le projet sera établi de manière à ce qu'il n'y ait pas de destruction, d'enlèvement, de perturbation des espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats. Des mesures de protection seront apportées pour éviter d'éventuels impacts indirects de travaux.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Modéré |

Suite à la mise à jour des inventaires écologiques et si le projet ne peut pas totalement éviter les enjeux environnementaux majeurs et que les impacts n'ont pas été suffisamment réduits, il est nécessaire de définir des mesures compensatoires, selon la doctrine Éviter – Réduire – Compenser du 6 mars 2012. Un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces protégées pourrait être réalisé si nécessaire.

La maîtrise d'ouvrage affiche une forte ambition environnementale en faveur de la biodiversité qui est considérée à l'échelle du projet de site. Le programme de l'opération comprend les prescriptions suivantes :

- **Préserver les espèces présentes sur le site, notamment dans les douves et les espaces boisés, en fonction des conclusions et prescriptions écologiques transmises ;**
 - Mettre en place une charte de bonne gestion permettant, sur la base d'un diagnostic des habitats, de proposer par type de milieux des fiches action : définition des périodes de fauche/coupe d'arbres/gestion différenciée des milieux dans le respect des sensibilités écologiques ;
 - Créer une zone humide/mare forestière (aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre de projet ;
- **Travailler sur le concept de nature et favoriser le développement de la faune citadine (oiseaux, petits mammifères, abeilles...)** ;
 - Favoriser la préservation et le développement d'une strate végétale intermédiaire qui permettraient de favoriser la biodiversité ;
 - Favoriser la végétation mellifère et maintenir les ruches sur le périmètre ;
 - Réduire les effets de perte de milieux boisés en offrant des dispositions favorables à l'avifaune et aux chiroptères par la mise en place de nichoirs, au sein des boisements proches et éloignés des sources lumineuses, installés sur les troncs d'arbres, directement dans le bâti lors de la phase de conception ;
 - Maintenir les nids d'Hirondelles de fenêtres en évitant la destruction des nids et de l'habitat de reproduction des hirondelles ;
 - Si la destruction de nids était inévitable et sous réserve de la réalisation éventuelle d'un dossier de dérogation d'atteinte aux espèces protégées, mettre en place le nombre de nichoirs artificiels équivalents ou supérieur au nombre de nids détruits conformément aux prescriptions du CNPN (Conseil national de protection de la nature).

2.5.2.3 - Les continuités et les corridors écologiques

■ Impacts

Le corridor identifié de la sous-trame herbacée situé à proximité immédiate, permettant de relier le bois de Vincennes au Parc des Beaumonts à Montreuil (zone Natura 2000) ne sera pas impacté par le projet.

■ Mesures

Le programme de l'opération présente de multiples prescriptions en faveur de la biodiversité pour répondre à la forte ambition environnementale de la maîtrise d'ouvrage.

Les aménagements paysagers prévus dans le cadre du projet permettront de maintenir une certaine continuité végétale au sein du Fort avec le Bois de Vincennes. Le projet a notamment pour objectif de réduire l'imperméabilisation du Fort (aujourd'hui imperméabilisé à hauteur de 80% dans l'emprise fortifiée, hors douves et bois).

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Modéré |

Les éléments plus précis seront apportés sur la base du projet arrêté et présentés dans l'étude d'impact du projet. Il est inscrit dans le programme de l'opération la nécessité de favoriser le retour d'espaces végétalisés dans un site largement urbanisé et construit.

2.5.2.4 - Les zones humides

Le projet n'aura pas d'impact sur les zones humides.

Aucune mesure ne nécessite d'être mise en place.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Nul |

2.5.2.5 - Le patrimoine végétal

■ Impacts

L'état sanitaire des grands arbres étudiés dans le périmètre opérationnel du projet est assez contrasté. Des coupes sécuritaires pourront être rendues nécessaires ainsi que pour la réalisation du projet.

■ Mesures

Le projet nécessite la mise en place de mesures vis-à-vis du patrimoine végétal.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Moyen |

Des prescriptions de gestion des arbres existants sont établies dans le cadre du diagnostic phytosanitaire établi sur le périmètre opérationnel. Les abattages seront quantifiés précisément ultérieurement sur la base du projet arrêté et réduits au strict nécessaire des besoins du projet.

Les prescriptions environnementales définies dans le programme de l'opération visent à préserver au maximum les arbres présents.

Les mesures seront précisées dans le cadre de l'étude d'impact du projet.

2.5.3 - Effets sur les infrastructures de transport et mesures

■ Impacts

Le projet n'a pas vocation à modifier les infrastructures de transports alentours qui comprennent le réseau routier, le réseau de transport en commun et les infrastructures aéroportuaires.

Une étude de flux a été réalisée en juin 2021 par Egis Villes et Transports. Elle s'attache à dimensionner les différents flux de personnes et de marchandises dans la zone autour du Fort Neuf de Vincennes en lien avec le projet.

Le projet va potentiellement modifier les flux de personnes dans la zone et notamment la fréquentation des transports à proximité : la ligne 1 du métro parisien, le RER A et les lignes de bus dont la gare routière Château de Vincennes est accolée au projet. Le Fort Neuf de Vincennes dispose d'une excellente accessibilité en transports en commun.

Il est prévu de séparer les flux entrants et sortants du Fort en exploitant les quatre accès au site, pour mieux répartir les différents types de flux à déployer dans le cadre du projet, et permettant de limiter l'obturation des voies de circulation alentours, notamment le Cours des Maréchaux.

Il est ressorti de l'étude de flux que le bassin de vie des agents se concentre à Paris et dans le grand Est parisien. Il n'y aura donc pas de mouvements massifs en provenance de l'ouest parisien.

Le flux généré par le nouveau siège sur la plage horaire 7h30-9h30, en prenant en compte les congés, les diverses absences et les horaires décalés, est de l'ordre de 4 000 personnes qui utiliseront pour 70 % d'entre eux les transports en commun selon la part modale estimée.

Il est important de préciser que l'utilisation des modes de transport doux tel que le vélo sera encouragé par une politique volontariste et la réalisation de nombreuses places dédiées au stationnement et d'équipements induits (vestiaires, petit atelier de réparation...).

La part modale évoluera donc certainement à la baisse en ce qui concerne les véhicules et les transports publics.

Concernant les transports en communs ferrés, en retenant comme hypothèse qu'aucun agent n'utilisera le bus, car le pourcentage des agents utilisant ce moyen transport est considéré comme marginal), le flux généré par le service sera de l'ordre de 2 800 personnes par jour au maximum pendant les heures de pointe du matin, se répartissant sur le RER A à la station Vincennes (35% des effectifs soit moins de 1000 personnes) et sur le métro station Château de Vincennes (65% soit environ 1800 personnes).

En prenant en compte les deux sens de circulation, la part des agents représentera moins de 1% de la capacité du trafic par heure sur le RER A, ce qui n'occasionnera pas une variation significative de la fréquentation de la ligne A du RER.

Les agents se rendant au nouveau siège via la ligne 1 du métro emprunteront cet itinéraire à contre-courant du flux principal Est-Ouest, se déplaçant de leurs logements parisiens vers la station Château de Vincennes située plus à l'Est. La part des agents sur la ligne 1 du métro dans le sens La Défense → Vincennes pendant les deux heures de pointe du matin représentera de l'ordre de 4 % de la capacité du trafic et n'interviendra que dans le sens le moins fréquenté (La Défense → Vincennes).

L'impact sur la fréquentation de la ligne A du RER et de la ligne 1 du métro à la station Château de Vincennes s'avère minime en période de pointe.

En fin de journée, l'étalement des retours se situe sur une plage horaire plus vaste, ce qui limite les effets de fréquentation sur cette période.

■ Mesures

Aucune mesure particulière n'est à mettre à œuvre.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Les problématiques de conditions de circulations, de desserte et de mobilités des futurs collaborateurs travaillant sur le Fort Neuf de Vincennes sont prises en compte dans les phases amont du projet et intégrées dans la conception du projet.

Sur la base de 160 000 m² de Surface de Plancher, à destination de bureaux, le projet respecte les exigences du PLU pour le stationnement motorisé et les emplacements de stationnement vélos.

Les normes de l'article UG.12.3 doivent cependant être adaptées aux caractéristiques du site.

Il conviendra de repenser le plan de circulation à proximité immédiate du Fort Neuf en fonction du positionnement de l'accès principal pour les véhicules légers.

Ces éléments seront présentés dans l'étude d'impact du projet retenu.

2.5.4 - Effets sur le patrimoine culturel et le paysage et mesures

2.5.4.1 - Paysage

■ Impacts

Le Fort Neuf est constitué d'une enceinte fortifiée sur trois de ses côtés et la clôture Ouest construite en 1930 est issue du percement du Cours des Maréchaux. En l'état, le Fort possède au Nord, à l'Est et à l'Ouest des limites fermement établies : douves et escarpes ou clôture formant une frontière naturellement difficile à franchir sans équipement.

L'enjeu majeur est l'insertion du projet dans le site du Fort Neuf de Vincennes, qui est un site historique et patrimonial unique en raison de son histoire conjugée avec celle du Château de Vincennes, et de sa position d'interface entre un tissu urbain dense et le bois de Vincennes.

Le bois de Vincennes présente une grande diversité d'ambiances et de paysages, auxquels sont associés des usages souvent distincts. Cette diversité ne se limite pas aux paysages naturels mais concerne aussi les grandes perspectives et les vues lointaines, les bâtiments, les enclos, les voies de circulation et de promenade, les parcs de stationnement, le mobilier et leur insertion paysagère. Cependant, par leur étendue et les attentes des visiteurs, les paysages naturels occupent une place privilégiée.

Outre sa localisation et ses spécificités de place forte fermée sur la ville, c'est la valorisation d'un grand site militaire parisien, patrimoine à la fois architectural,

paysager et militaire au sein du Bois de Vincennes qui guide l'insertion paysagère et architecturale du projet dans un environnement historique et patrimonial.

■ Mesures

Au regard des enjeux liés à la localisation du projet, celui-ci est établi en concertation avec les services de l'Etat (ABF, Inspection des Sites) et la Ville de Paris. Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les prescriptions définies lors des échanges préalables à la conception du projet.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Fort |

Les prescriptions qui seront émises dans le programme de l'opération visent à assurer une lisibilité des implantations, une homogénéité d'aspects et une qualité morphologique des futures constructions entre elles, mais également une harmonie avec l'existant en tant que bâti et non bâti.

La valorisation paysagère du projet doit par ailleurs prendre en compte et valoriser la présence du bois.

2.5.4.2 - Patrimoine architectural protégé

■ Impacts

Le Fort Neuf de Vincennes est situé au sein de deux périmètres de protection de Monuments Historiques qui sont le Château de Vincennes et l'Hôtel de Ville de Vincennes. Il est également intégralement dans le site classé du Bois de Vincennes. Les aménagements prévus dans le cadre du projet devront s'inscrire et s'accorder au patrimoine architectural environnant.

■ Mesures

Il conviendra de limiter l'impact du projet sur les monuments en phase travaux et en phase exploitation.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Fort |

L'insertion optimale du projet se fera en concertation avec la Ville de Paris, la mairie du XI^e arrondissement, la commune de Vincennes, l'architecte des bâtiments de France et l'Inspection des sites.

Les prescriptions architecturales qui en découleront seront intégrées en amont à la conception du projet. Aucune mesure n'est donc à mettre en place.

2.5.4.3 - L'archéologie

■ Impacts

Le projet est susceptible d'avoir un impact sur le patrimoine archéologique puisque le Fort Neuf de Vincennes se situe dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).

■ Mesures

Le maître d'ouvrage devra donc saisir le Service Régional d'Archéologie appartenant à la DRAC.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Le projet s'inscrit dans le respect de la réglementation en vigueur en matière d'archéologie préventive.

2.5.5 - Effets sur le cadre socio-économique et mesures

2.5.5.1 - Population

Le projet du Fort Neuf de Vincennes s'inscrit dans un périmètre densément peuplé, avec une majorité d'habitats collectifs, hormis la commune de Fontenay-sous-Bois qui est plus pavillonnaire.

Le projet n'a pas vocation à réaliser de logements supplémentaires, aucune mesure n'est à mettre en place.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Nul |

2.5.5.2 - Habitat

En dehors du Bois de Vincennes, l'aire d'étude est urbanisée, et le foncier est peu disponible.

Le Fort Neuf de Vincennes se situe à moins de 4 km à vol d'oiseau du site actuel du service, il est peu probable que les agents modifient leur lieu de résidence.

Aucune mesure n'est à mettre en place.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Nul |

2.5.5.3 - Population active et emplois

Il est constaté sur la zone une stabilité des emplois et une forte part de l'activité tertiaire.

Les effets directs sur l'emploi correspondent aux emplois générés au sein du site réaménagé du Fort Neuf de Vincennes.

Par ailleurs, les effets sur l'emploi de la zone d'implantation concernent les emplois en lien direct avec le fonctionnement du site : restauration, service de sécurité, fournisseurs services généraux, maintenance, nettoyage....

Aucune mesure n'est à mettre en place.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Nul |

2.5.5.4 - Tourisme et loisirs

La mise en compatibilité du PLU de Paris nécessaire pour le projet du Fort Neuf de Vincennes n'aura pas d'impact sur le tourisme et les loisirs.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Nul |

2.5.5.5 - Équipements et services

Le site est inscrit dans une zone urbaine fortement équipée en pôles économiques/générateurs (commerces, services médicaux, administratifs, etc.).

Toutefois, le site en lui-même disposera de nombreux équipements, il est prévu que les agents restent au sein du site (service de garde pour la petite enfance, service de restauration, équipements sportifs...).

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Les services proposés devraient donc induire des impacts réduits voire négligeables sur les équipements et services environnants.

Aucune mesure n'est à mettre en place.

2.5.6 - Effets sur la santé humaine

2.5.6.1 - La qualité de l'air

■ Impacts

Les aménagements prévus dans la restructuration du Fort Neuf de Vincennes dans le cadre du projet ne sont pas de nature à dégrader la qualité de l'air.

■ Mesures

Le projet du Fort Neuf de Vincennes s'intègre dans une démarche d'exemplarité en matière de conception environnementale. Plus qu'un projet certifié, l'ambition du projet doit porter des solutions innovantes et participer au déploiement d'une ou de plusieurs solutions industrielles en émergence.

Le projet s'inspire de deux référentiels reconnus, le référentiel NF HQE 2015 et le label E+C-. Il est ainsi visé le niveau le plus haut de la HQE, soit le niveau Exceptionnel, qui pourra être adapté du fait des contraintes patrimoniales pour le périmètre des bâtiments réhabilités, avec comme objectif l'atteinte d'un niveau minimal Excellent.

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

La qualité environnementale du projet sera pleinement intégrée à la conception par :

- **Un choix de modes constructifs innovants ;**
- **Une conception bioclimatique des bâtiments ;**
- **Des systèmes de production énergétique efficaces et renouvelables ;**
- **Le réemploi des matériaux et l'économie circulaire ;**
- **La gestion de chantier avec la mise en place d'une démarche de chantier vert.**

2.5.6.2 - Le bruit

■ Impacts

Les aménagements prévus dans le cadre du projet ne seront pas de nature à augmenter l'ambiance acoustique alentour.

■ Mesures

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Des études acoustiques devront être menées afin d'assurer l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments réalisés et les préserver du bruit environnant.

2.5.6.3 - La pollution lumineuse

■ Impacts

Les aménagements sont prévus dans un environnement d'ores et déjà urbanisés néanmoins le projet devra intégrer les règles de sécurité qui s'imposent à son implantation.

■ Mesures

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

La pollution lumineuse sera prise en compte dans les phases amont du projet afin de limiter l'éclairage au strict besoin de sécurité du site et en favorisant une insertion la plus discrète possible pour préserver le dérangement de la biodiversité du bois de Vincennes.

2.5.6.4 - Les émissions de chaleur

■ Impacts

Le site du Fort Neuf de Vincennes est à plus de 80% artificialisé et en continuité de l'urbanisation, les aménagements prévus dans le cadre du projet Nouveau Siège prévoient une diminution des espaces imperméabilisés.

Par ailleurs, la proximité et l'entourage du Fort par le bois de Vincennes permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

■ Mesures

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Le programme de l'opération présente de grandes ambitions pour le climat et ses évolutions en visant à préserver une qualité d'ombrage sur le site, en limitant les surfaces minérales et en prenant en compte les évolutions climatiques dans la conception du projet d'aménagement du site.

2.5.6.5 - Les déchets

■ Impacts

Des déchets seront générés par l'utilisation du site par le service du ministère des armées.

■ Mesures

| Caractéristique de l'impact | | Niveau de l'impact |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Direct | Permanent | Faible |

Une gestion adaptée des déchets sera mise en place en fonction des quantités estimées en phase exploitation et des voies d'évacuation.

2.6 - Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

2.6.1 - Cadre réglementaire

2.6.1.1 - La réglementation européenne

La directive « Habitats-Faune-Flore » 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concerne la conservation des habitats naturels ainsi que celle de la faune (hormis les oiseaux) et de la flore sauvage, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales.

La directive « Habitats » rend obligatoire pour les États membres la préservation des habitats naturels et des espèces qualifiées d'intérêt communautaire. Pour cela, chaque pays définit une liste des propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) à la Commission européenne. La définition des pSIC est en partie basée sur des inventaires scientifiques et l'approbation des préfets. Puis, la Commission européenne arrête une liste de ces sites de façon globale par région biogéographique. Ils sont classés en Sites d'Importance Communautaire (SIC). Puis ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêté ministériel en application de la directive dite « Habitats ».

La directive « Oiseaux » 2009/147/CE de Conseil des Communautés européennes du 30 novembre 2009 concerne la conservation des oiseaux sauvages, au travers de la protection, de la gestion, de la régulation de toutes les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen, et de la réglementation de l'exploitation de ces espèces. Cette directive est entrée en vigueur le 6 avril 1979 (sur la base de la directive précédente), et a été transposée en France le 11 avril 2001.

Les ZPS (Zones de Protection Spéciale) découlent directement de la mise en œuvre de la directive, et font partie du réseau Natura 2000. Désignées par les États membres comme sites importants pour les espèces protégées (énumérées dans les annexes de la directive), elles doivent faire l'objet de mesures de gestion qui permettent le maintien de ces espèces et leurs habitats.

2.6.1.2 - Transposition en droit français – dossier d'évaluation

L'article L.414-4 du code de l'environnement transpose les dispositions de la directive « Habitats » (Loi n°2008-757 du 1er août 2008 – art.13) :

« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :


- 1° - Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;
- 2° - Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;
- 3° - Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage ».

L'article R. 414-23 du Code l'environnement (modifié par le Décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000) explicite le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

2.6.2 - Le réseau Natura 2000 en Île-de-France

L'Île-de-France se trouve à la croisée de plusieurs influences biogéographiques. L'ouest du territoire (Vexin occidental, Rambouillet) subit une influence biogéographique atlantique, le sud de la Seine-et-Marne et de l'Essonne, une influence méridionale, alors que la Bassée (est de la région) témoigne d'une zone d'influence médio-européenne en territoire francilien.

Les milieux naturels d'Île-de-France sont rencontrés essentiellement dans les départements des Yvelines, de l'Essonne, de la Seine-et-Marne et du Val d'Oise. Paris et les trois petites couronnes hébergent quelques espaces naturels.



35 sites à enjeux pour le réseau Natura 2000 ont été désignés pour l'Île-de-France :

- 25 sites désignés au titre de la directive Habitats ;
- 10 sites désignés au titre de la directive, dont un partagé avec la région Picardie.

La superficie totale est de l'ordre de 98 400 représentant environ 8% du territoire d'Île-de-France. Le dispositif Natura 2000 concerne près de 285 communes, soit environ 20% de l'ensemble des communes d'Île-de-France.

Un site Natura 2000 correspondant à la zone de protection spéciale (ZPS) n°FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » est situé à environ 1,5 km (entité « Parc des Beaumonts » à Montreuil) et 2,1 km (entité « Parc départemental Jean Moulin – Les Guilands » à Bagnolet et Montreuil) respectivement au Nord-ouest et Nord-est du projet. Cette Zone de Protection relève de la Directive « Oiseaux ».

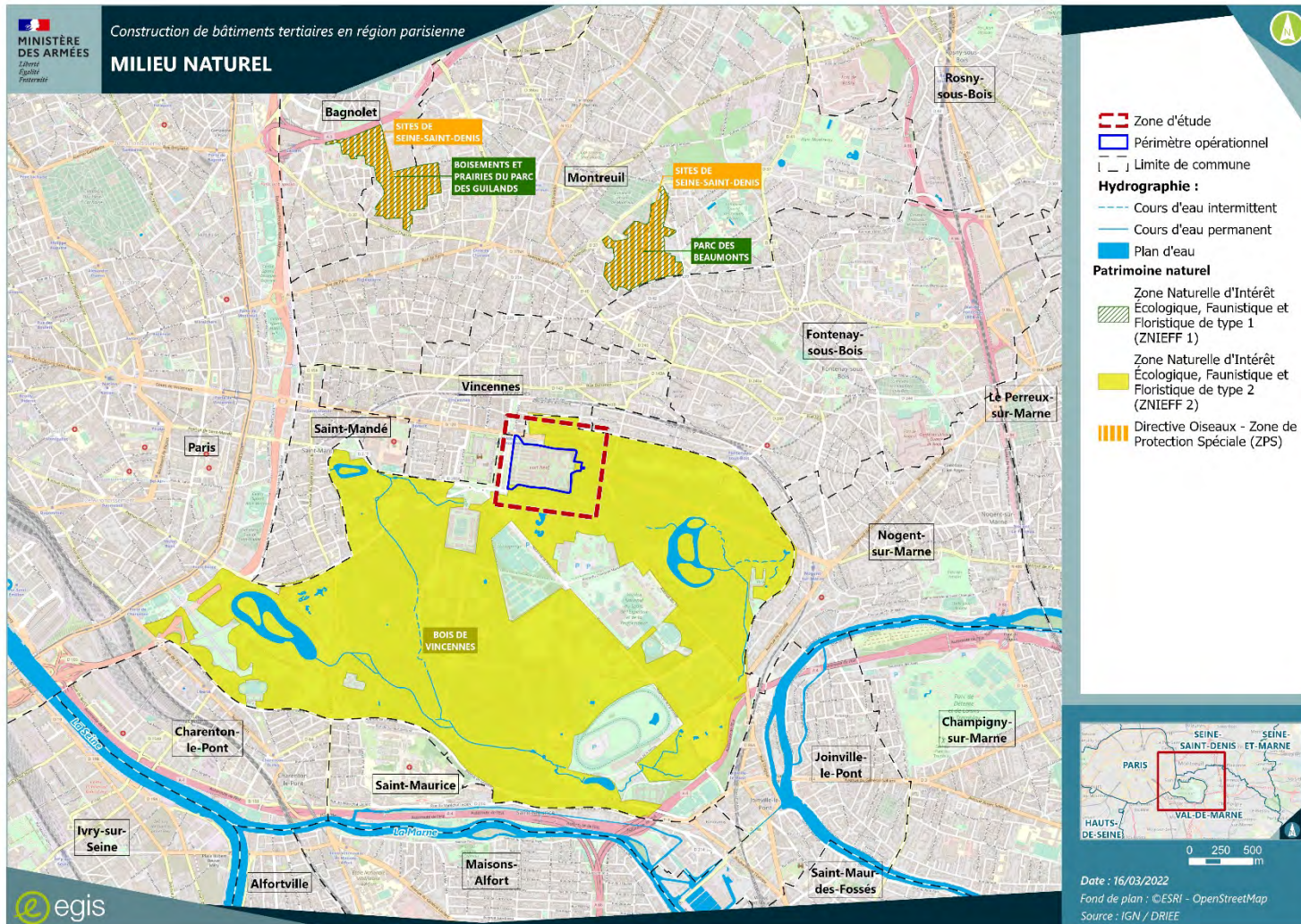


FIGURE 4 : MILIEU NATUREL
(SOURCE : EGIS, 2021)

2.6.3 - Présentation de la ZPS des Sites de la Seine-Saint-Denis

Le Parc des Beaumonts est une ancienne carrière de gypse, exploitée entre autres pour la construction des fameux « murs à pêches » de Montreuil. Certaines galeries ont été par la suite louées à des producteurs de champignons. Dans les années 1960, la commune de Montreuil a acheté des terrains afin d'y aménager un parc urbain pour répondre au manque d'espaces verts dans l'Est parisien. Le parc, d'une surface de 22 ha, est situé à flanc de coteau et se divise en trois grands ensembles :

- L'espace du « Bel air » de 6 ha situé sur le plateau et géré en espace vert « traditionnel », c'est-à-dire en grandes surfaces planes de pelouses tondues, parsemées d'arbres isolés et de haies ;
- L'espace « Mabilles » de 5 ha en terrain vallonné, composé de pelouses entretenues et d'arbres isolés, cerclé par la zone boisée du parc ;
- L'espace « naturel » de 11 ha avec une friche située sur le plateau et quelques mares.

La richesse écologique du milieu dans la partie du parc non encore aménagée (espace « naturel») a été mise en évidence lors d'études écologiques. Cet espace comprend des habitats très différents, où coexistent de multiples espèces végétales et animales.

La méthode de gestion mise en place dès l'aménagement du parc en 1998 a permis le développement d'un patrimoine naturel remarquable, qui a induit en avril 2006 le classement des Beaumonts au sein du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis.

Le parc départemental Jean Moulin – Les Guilands de 26 ha est né de la réunification de deux parcs : le parc communal des Guilands, à Montreuil, et le parc départemental Jean Moulin à Bagnolet. Bien ancré dans le tissu urbain, le projet d'aménagement assure une unité forte entre les deux territoires. Comme tous les autres parcs départementaux, le parc Jean Moulin – Les Guilands a bénéficié d'une gestion particulière permettant ainsi de lier préservation de la biodiversité et accueil du public. La mise en place de cette gestion a notamment permis de classer en 2006 le parc départemental Jean – Les Guilands, au côté des 14 autres parcs du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis.

2.6.4 - Incidences du projet

Étant donné que le projet situé au sein du Fort Neuf de Vincennes n'intersecte ou ne traverse aucun secteur ayant à la désignation du site en zone Natura 2000, seules des incidences indirectes peuvent avoir lieu.

Le projet ne sera à l'origine d'aucune amélioration de l'accessibilité actuelle aux Parcs des Beaumonts et des Guilands, pouvant induire des incidences directes et indirectes sur les habitats et espèces présentes.

Par ailleurs, le projet n'induit pas d'incidence significative sur les continuités écologiques dans la mesure où le projet nécessitant la présente mise en compatibilité s'implante au sein du Fort Neuf de Vincennes majoritairement imperméabilisé et entouré de fortifications évitant toute communication écologique directe avec le Bois de Vincennes qui l'entoure.

Les liaisons reconnues pour leur intérêt écologique en milieu urbain, soient les corridors écologiques identifiés dans le SRCE, permettant de relier le Bois de Vincennes et le Parc des Beaumonts à Montreuil ne sont pas non plus impactés par les éléments de la présente mise en compatibilité.

Enfin, compte tenu de la distance et des secteurs très urbanisés les séparant du Fort Neuf de Vincennes, le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte, temporaire ou permanente sur la zone Natura 2000 la plus proche.

La mise en compatibilité du PLU de Paris nécessaire pour la réalisation du projet Nouveau Siège n'aura donc aucune incidence significative sur le site Natura 2000 des « Sites de la Seine-Saint-Denis » et notamment les Parcs des Beaumonts et des Guilands à Montreuil.

2.7 - Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la mise en compatibilité

Cette partie doit permettre de définir les critères de suivi de la mise en compatibilité. L'objectif est de mesurer, postérieurement à la réalisation du projet, les effets réels de la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme sur l'organisation d'un territoire, afin d'en vérifier a posteriori la cohérence avec les effets attendus au moment de la réalisation de la présente étude.

Après représentation du secteur modifié par le projet sur le plan de zonage, un calcul des espaces verts réalisés et des espaces non imperméabilisés pourra être réalisé, dès que les aménagements seront terminés.

2.8 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

La hiérarchie des normes pour le PLU est définie par l'article 13 de la loi ENE et les articles du code de l'urbanisme (L.101-1 à 3, L.131-1 à 8, L.132-1 à 3 et L.152-3).

Dans ce cadre, le PLU doit être compatible avec le SCoT et les documents sectoriels (PDUIF). De plus, le SCoT doit être compatible avec le SDAGE et le SAGE.

La mise en compatibilité du PLU de Paris est réalisée afin de permettre la réalisation du projet Nouveau Siège, suite à la qualification en PIG du projet, menée par le Ministère de la Défense. De ce fait, la compatibilité du projet avec les documents sectoriels opposables sur le territoire de Paris permet d'assurer la compatibilité de la MECDU avec ces mêmes documents. Le PLU mis à jour sera donc compatible avec les autres documents d'urbanisme et de planification.

2.8.1 - Compatibilité avec le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique qui a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il a été élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État et engage résolument le territoire régional dans une relation vertueuse entre développement urbain et transport. Le SDRIF a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Cet outil de planification doit être pris en compte dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et en leur absence, ce qui est le cas pour la région d'Île-de-France, dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou tout documents en tenant lieu.

Ce document fixe les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du territoire régional, il constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs. Les grandes orientations fixées par le SDRIF sont précisées par la destination particulière des terres fixées par les dispositions des différents zonages des plans locaux d'urbanisme.

Les grands objectifs d'aménagement et de développement durables fixés par le SDRIF sont transposés dans la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CGDT), ces orientations doivent être appréciées à l'échelle 1/150 000^e, à l'échelle du projet spatial régional. Il appartient aux plans locaux d'urbanisme de préciser ces grandes orientations, sans compromettre la réalisation de ces objectifs régionaux, en fixant la destination particulière des terres par le biais des différents zonages.

Le Fort se situe dans un « espace urbanisé à densifier à proximité des gares », qui sont des espaces d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme.



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espaces de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),
 - continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en cours

FIGURE 5 : EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE - SDRIF (SOURCE : SDRIF)

2.8.2 - Compatibilité avec le SCOT de la Métropole du Grand Paris

Le périmètre du SCoT Métropole du Grand Paris, dans lequel se situe le projet, est en cours d'élaboration depuis le 23 juin 2017. Ce document doit définir un ensemble d'orientations pour le développement et l'aménagement du territoire de la Métropole du Grand Paris.

Le SCoT Métropole du Grand Paris a été arrêté le 24 janvier 2022.

2.8.3 - Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022 – 2027, a été approuvé par arrêté le 23 mars 2022 et est entré en vigueur le 7 avril 2022. Il identifie les articulations entre la politique de l'eau et les autres politiques publiques.

Ce document définit cinq orientations fondamentales pour la période 2022-2027 qui répondent aux grands enjeux issus de la consultation du public et des assemblées réalisées en 2018-2019. Ces enjeux sont les suivants :

- Enjeu 1 – Pour un territoire sain : réduire les pollutions et préserver la santé ;
- Enjeu 2 – Pour un territoire vivant : faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau ;
- Enjeu 3 – Pour un territoire préparé : anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses ;
- Enjeu 4 – Pour un littoral protégé : concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers ;
- Enjeu 5 – Pour un territoire solidaire : renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin.

Les orientations fondamentales sont listées ci-dessous :

- Orientation fondamentale 1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;

- Orientation fondamentale 2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;

- Orientation fondamentale 3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;

- Orientation fondamentale 4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;

- Orientation fondamentale 5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.


Chaque orientation fondamentale est elle-même déclinée en orientations puis en dispositions (elles sont au nombre de 124).

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures 2002-2027, déclinant les objectifs en actions concrètes à mener à des échelles variées.

Les modifications du PLU sont compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE du bassin Seine-Normandie. En effet, sur le secteur Fort Neuf de Vincennes, le programme de l'opération définit notamment de favoriser la perméabilité des sols pour compenser la hausse de l'empreinte construite et de développer un projet d'assainissement ambitieux privilégiant la gestion alternative des eaux pluviales.

2.8.4 - Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France par délibération du 19 juin 2014, le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport. Son objectif principal est d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne des déplacements.



Le PDUIF procède à une hiérarchisation des lignes de transport afin de permettre une meilleure lisibilité des services de transport collectif (selon qu'il s'agit d'une offre structurante ou locale). Le plan de déplacement urbain fixe 9 défis déclinés en 34 actions à l'attention des collectivités territoriales, des entreprises, des professionnels de transports et des particuliers.

Parmi les actions, 4 mesures sont prescriptives :

- Priorité aux transports collectifs. Les gestionnaires de voirie sont invités à prendre les dispositions nécessaires pour donner la priorité aux transports ferroviaires, aux transports guidés et aux bus. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux. Implanter ces places réservées de préférence aux carrefours et à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions. Les collectivités pourront s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant, le cas échéant, des normes plus contraignantes.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Les modifications du PLU sont compatibles avec les orientations du PDUIF. En effet, le secteur Fort Neuf de Vincennes respecte les orientations du PDUIF.

2.8.5 - Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Paris

Les programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont régis par les articles L.302-1 et suivantes du code de la construction et de l'habitation. Ce sont des documents stratégiques de programmation qui incluent l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. L'élaboration d'un PLH est obligatoire notamment pour les communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.

Le Programme local de l'habitat de Paris (PLH), adopté en mars 2011, a été modifié par le Conseil de Paris lors de sa séance des 9 et 10 février 2015, suite à différentes évolutions législatives (loi Duflot, loi ALUR) La mise en compatibilité du PLU de Paris avec le PLH constituait un des objectifs de la procédure de modification du PLU approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016. Le rapport de présentation de cette procédure détaille les évolutions des règles du PLU intervenues pour ce motif (RP, partie E, t. 2, p. 65-66). Les orientations du PLH font l'objet d'une déclinaison par arrondissement, pour chacun desquels des orientations spécifiques sont définies.

Au regard de son contenu, la modification du PLU est sans effet sur la compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

2.8.6 - Prise en compte du Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013. Il est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objectif principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le secteur Fort Neuf de Vincennes, est un secteur urbanisé dans un réservoir de biodiversité qu'est le bois de Vincennes.

Des corridors à préserver de la sous-trame herbacée sont situés à proximité immédiat du site permettant de relier le bois de Vincennes et le Parc des Beaumonts à Montreuil.

L'évolution du PLU est compatible avec le SRCE, le projet du Fort Neuf de Vincennes intègre dans ses objectifs :

- D'enrichir le patrimoine végétal ;
- De favoriser la biodiversité.

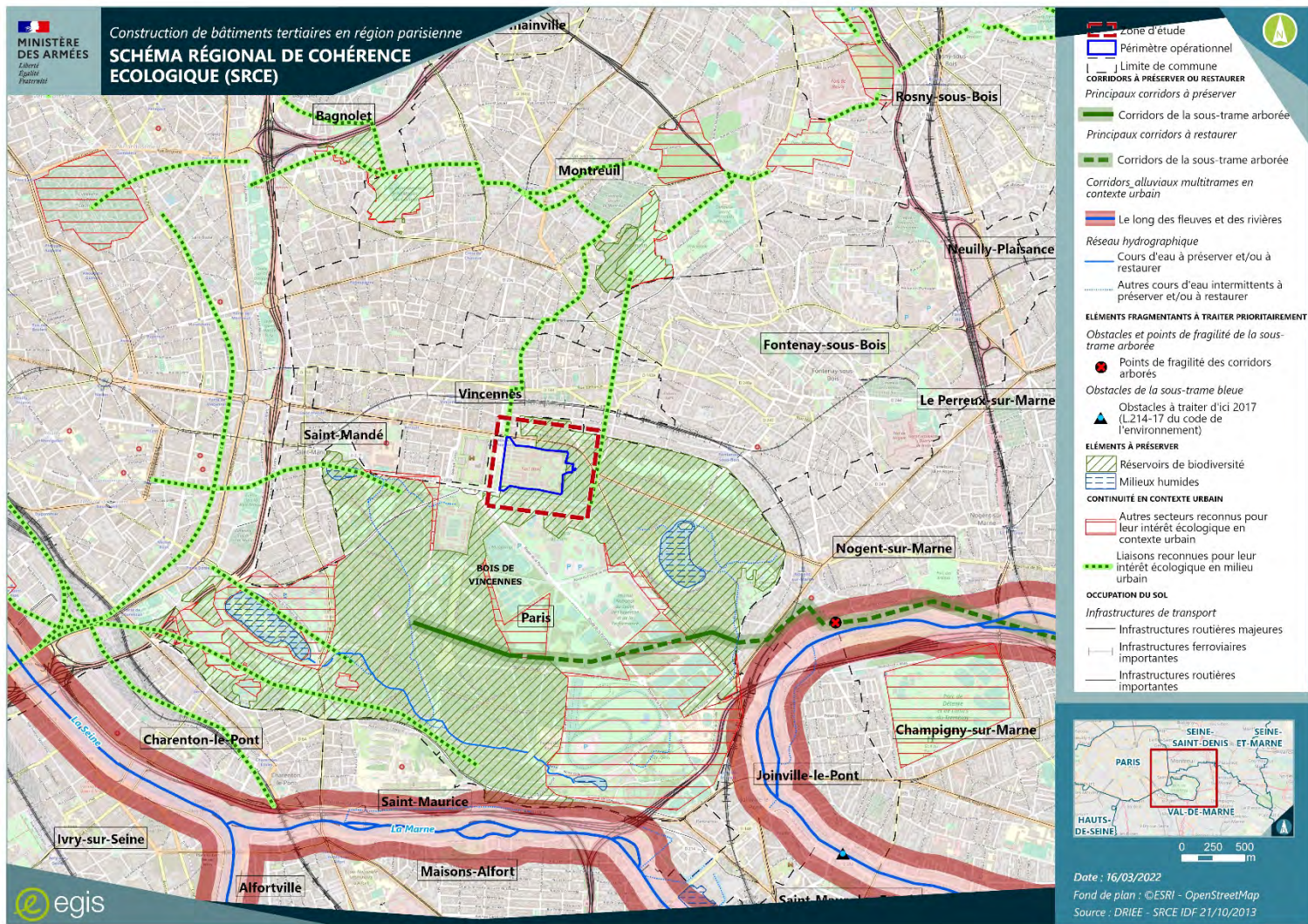


FIGURE 6 : SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

2.8.7 - Prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Paris

La Ville de Paris a été pionnière en la matière en décidant en 2005 d'élaborer un Plan Climat Energie Territorial (PCET). Adopté en 2007 à l'unanimité par le Conseil de Paris, c'est une politique de développement durable qui a pour objectif d'intégrer l'enjeu de lutte contre le changement climatique dans la plupart des domaines d'action de la Ville, et de créer une véritable dynamique de démocratie participative, pour que tous les acteurs du territoire engagent leur transition écologique. Ce document a été complété en 2015 par une stratégie pour adapter Paris aux effets du dérèglement climatique.

Paris porte cette ambition sur la scène internationale. Le 4 décembre 2015, lors de la COP21, la Mairie de Paris a organisé un sommet rassemblant 1 000 élus locaux du monde entier pour exercer une pression positive sur les négociations qui ont abouti à l'Accord de Paris. En 2016, la maire de Paris a été élue présidente du C40 ([lien externe](#)), un réseau qui réunit les plus grandes métropoles mondiales engagées pour le climat.

En 2018, la Ville de Paris ouvre une nouvelle page de ses politiques climat-énergie à travers l'adoption de son nouveau Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ce document trace la voie vers une capitale neutre en carbone et résiliente à l'horizon 2050, pour limiter l'élévation de la température moyenne mondiale à +1,5°C d'ici 2100, conformément aux objectifs de l'Accord de Paris.

Les modifications du PLU sont compatibles avec les orientations du PCAET. En effet, le projet sur le secteur Fort Neuf de Vincennes intègre dans ses objectifs la prise en compte du climat et de ses évolutions notamment par la prise en compte les évolutions climatiques dans la conception du projet d'aménagement du site.

3 - RESUME NON TECHNIQUE DES EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le ministère des armées a pour projet de transférer le siège du service de son emplacement actuel vers un nouveau siège situé sur le site du Fort Neuf de Vincennes dans le XIIème arrondissement de Paris en bordure de la Ville de Vincennes.

Le projet Nouveau Siège est qualifié de Projet d'Intérêt Général (PIG), par arrêté du 18/02/2022, en accord avec les modalités prescrites par l'article L.153-50 du code de l'urbanisme et permettant la mise en compatibilité du PLU de Paris.

3.1 - Le projet

Le ministère des armées a pour projet de transférer le siège du service de son emplacement actuel vers un nouveau siège situé sur le site du Fort Neuf de Vincennes dans le XIIème arrondissement de Paris en bordure de la Ville de Vincennes.

Le service est actuellement situé sur deux emprises dans le XXème arrondissement de Paris. Toute évolution (accroissement d'effectifs ou déploiement de nouvelles capacités techniques) est actuellement rendue particulièrement complexe à cause d'un immobilier qui pèse sur son fonctionnement et d'une emprise foncière limitée. L'objectif est d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement extérieur français, par un immobilier adapté aux missions du service, afin de lui permettre de répondre aux enjeux actuels et plus que jamais présents, qui sont par exemple la menace terroriste et le risque d'ingérences étrangères qui se sont accrus et menacent notre pays.

Le projet de Nouveau Siège prend place dans cette politique de protection et de sauvegarde de la nation.

Le ministère des armées, a engagé des recherches foncières à partir de 2017 et le Fort-Neuf de Vincennes est le seul site étudié en capacité d'accueillir un


tel projet en région Île-de-France, il est de plus déjà propriété de l'État, affecté au ministère des armées. Ce site répond aux besoins et exigences du projet du service et permettra d'accueillir 6 000 postes de travail sur environ 160 000 m² de surface de plancher. La livraison de ce nouveau siège est prévue en 2028.

Le Fort-Neuf est situé dans le XIIe arrondissement de Paris. Limitrophe de la commune de Vincennes, le site est inclus dans le Bois de Vincennes, site classé au titre du code de l'environnement, en périmètre de co-visibilité directe du Château de Vincennes, monument historique emblématique du secteur. Il s'agit d'une emprise militaire historique du ministère des armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications, sont considérés comme exploitables pour le projet, soit deux fois plus que les emprises actuelles répondant aux contraintes de sécurité de ce service, adaptée aux besoins du projet.

Le Fort accueille actuellement divers organismes qui dépendent de l'état-major des armées et du secrétariat général pour l'administration du ministère des armées, ainsi que du casernement dédié à l'opération « Sentinelle ». La parcelle est occupée par des constructions dont certaines de qualité moyenne. Aujourd'hui, une quarantaine de bâtiments est implantée à l'intérieur de l'enceinte pour une surface de plancher d'environ 100 000 m².

Le site possède également un atout indéniable en termes de sécurité passive grâce à ses fortifications : son historique d'ancien Fort induit une mise à distance naturelle du domaine public avec le bâti grâce aux douves. Ces dernières, présentes sur trois côtés, sont non constructibles et garantissent une sûreté naturelle vis-à-vis de l'extérieur.

Nota : Le niveau d'information est adapté aux impératifs de la protection du secret de la défense nationale telle qu'encadrée par la qualification d'opérations sensibles intéressant la défense nationale (art. L2391-1 et suivants).



Aussi, ce projet de Nouveau Siège sera composé d'un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- Des archives ;
- Une restauration collective ;
- Des équipements sportifs ;
- Différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement ;
- Une structure de formation ;
- Des locaux sociaux dont une crèche ;
- Un centre médical ;
- Des places de stationnement.

3.2 - L'état initial de la zone affectée par la mise en compatibilité

| Thème | Contexte | Niveau d'enjeu |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Milieu physique | Le climat | Le climat de Paris est un climat tempéré Nul |
| | Le sol, le sous-sol et les terres | L'altitude moyenne est de 50 m NGF soit globalement plane mais il est constaté des variations de niveaux jusqu'à 4 mètres à l'intérieur du périmètre opérationnel. Le Fort Neuf de Vincennes se situe sur la formation géologique des Alluvions anciennes composées de sables, graviers et limons anciens. Le Bois de Vincennes se situe sur une ancienne terrasse alluviale qui domine, à une hauteur de près de 25 mètres, le cours actuel de la Seine. Des remaniements de sol ont pu avoir lieu au vu de l'historique des activités. L'occupation du sol est entièrement concernée par du tissu urbain, excepté sur le Bois de Vincennes donc les sols sont majoritairement artificialisés. Le Fort Neuf de Vincennes se situe en zone d'aléa retrait/gonflement des argiles faible à moyen et est concerné par un PPRN mouvement de terrain et affaissements/effondrements de cavités souterraines. Moyen |
| | L'eau | Le Fort Neuf de Vincennes est compris dans le périmètre du SDAGE Seine-Normandie et dans le SAGE Marne Confluence. Aucun cours d'eau n'est identifié, la Marne se jette dans le Seine. La nappe des calcaires de Saint-Ouen est considérée comme sensible compte tenu de la présence d'usages d'eau industriel et inconnu et de sa faible profondeur. Fort |
| Milieu naturel et occupation des sols | Patrimoine inventorié et naturel | La zone d'étude est située au sein de la ZNIEFF de type 2 Bois de Vincennes. Elle entoure entièrement le périmètre du Fort sur ses parties Sud, Ouest et Nord. Les anciens boisements de chênes du Bois de Vincennes présentent un intérêt pour les coléoptères et chiroptères. L'entité du « Parc des Beaumonts » et du « Parc départemental Jean Moulin – Les Guilands » de la zone Natura 2000 des Sites de la Seine-Saint-Denis sont situées respectivement à 1,5 et 2,1 km du périmètre opérationnel. Fort |
| | Faune | Plusieurs espèces protégées ont été recensées, parfois à plusieurs périodes de l'année comme pour les oiseaux, amenant à un total réel de 31 espèces protégées (25 oiseaux, 1 mammifère terrestre, 3 mammifères volants, 1 reptile et 1 insecte). Par ailleurs, parmi ces espèces, plusieurs ne sont pas inféodées au site et ne font que le survoler comme le Martinet noir, la Mouette rieuse, le Grand cormoran ou l'utilisent en partie pour des phases d'alimentation. Moyen |

| Thème | Contexte | Niveau d'enjeu | |
|--|---|---|--------|
| Milieu naturel et occupation des sols | Flore | <p>La flore recensée sur l'ensemble du site est assez peu diversifiée et banale, typique des milieux herbacés et urbains et des boisements périurbains. Au total, 102 espèces végétales spontanées ont été notées sur site et ses abords immédiats, dont 85 sont indigènes.</p> <p>Aucune espèce protégée n'a été recensée mais une espèce remarquable, l'Orobranche du Lierre au sein de plusieurs stations au sein du boisement autour du Fort.</p> | Moyen |
| | Les continuités et corridors écologiques | À l'échelle du SRCE, le site d'étude est bordé par le bois de Vincennes, identifié comme un réservoir de biodiversité. Des corridors à préserver de la sous-trame herbacée sont situés à proximité immédiate du site, permettant de relier le bois de Vincennes et le Parc des Beaumonts à Montreuil. | Moyen |
| | Zones humides | Aucune zone humide n'est recensée dans le Fort Neuf de Vincennes. | Nul |
| | État sanitaire du patrimoine végétal existant | L'état sanitaire des 102 grands arbres étudiés est assez satisfaisant mais contrasté. Les essences sont assez courantes et représentatives du bois de Vincennes. | Faible |
| Les infrastructures de transport | <p>Le Fort Neuf de Vincennes se situe dans un endroit stratégique et très bien desservi par diverses voies d'accès, non loin du Boulevard Périphérique.</p> <p>Le réseau de transports en commun est dense et situé à proximité avec de nombreuses lignes de bus, la ligne de métro 1 et le RER A. Ce sont deux lignes majeures du réseau de transport francilien.</p> <p>Le Fort Neuf de Vincennes est facilement accessible par les aménagements cyclables.</p> | Faible | |
| Patrimoine culturel et paysage | <p>Le projet Nouveau Siège s'inscrit au sein du Fort Neuf de Vincennes, patrimoine historique qui présente une contrainte forte pour le projet.</p> <p>Le site d'étude se situe dans une zone où des travaux d'une emprise supérieure à 1 000 m² sont susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.</p> <p>Le périmètre PIG intercepte le site classé monument historique (MH) du Château de Vincennes et le périmètre de protection du site inscrit MH de l'Hôtel de Ville de Vincennes.</p> <p>La zone d'étude et le périmètre PIG se situent au sein du site classé au titre du code de l'environnement du Bois de Vincennes. Elle intercepte sur une zone réduite au Nord-est le site inscrit des Franges du Bois de Vincennes.</p> | Fort | |

| Thème | Contexte | Niveau d'enjeu | |
|-------------------------------|--|---|--------|
| Cadre socio-économique | <p>La zone d'étude est densément peuplée. Elle compte une grande majorité de résidences principales. La part de logement est plutôt faible par rapport à la moyenne départementale.</p> <p>Il est constaté une diminution des emplois sur la zone d'étude avec une forte part de l'activité tertiaire.</p> <p>Le Fort Neuf de Vincennes s'inscrit dans un secteur de forte attractivité pour le tourisme et les loisirs. L'inscription du projet dans un cadre de forte activité touristique et de loisirs présente un enjeu moyen.</p> <p>Le site du Fort Neuf de Vincennes est inscrit dans une zone urbaine fortement équipée en pôles d'équipements et de services</p> | Moyen | |
| La santé humaine | La qualité de l'air | Les sources de pollution atmosphérique sont le trafic routier et le niveau de pollutions atmosphériques de la capitale. | Faible |
| | Le bruit | Le Fort Neuf de Vincennes est situé en pleine zone urbaine. | Moyen |
| | La pollution lumineuse | Hormis la présence du bois de Vincennes, l'aire d'étude est urbanisée et présente de multiples sources lumineuses. | Moyen |
| | Les émissions de chaleur | Le Fort de Neuf de Vincennes est situé en bordure du bois de Vincennes, permettant de limiter l'îlot de chaleur urbain. | Moyen |
| | Les déchets | Le Fort Neuf de Vincennes possède un système de tri de ses déchets. | Faible |

3.3 - Incidences notables attendues de la mise en compatibilité et propositions de mesures adaptées

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|-----------------|-----------------------------------|---|---|-----------------|----------------------|
| Milieu physique | Le climat | Le projet n'aura pas d'impact sur le climat mais est à considérer localement pour son risque d'aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) au regard de l'évolution du zonage (passage de la zone N à la zone UG, déclassement ponctuel d'EBC). | Les considérations climatiques sont intégrées dans les prescriptions environnementales du programme de l'opération | - | - |
| | Le sol, le sous-sol et les terres | La restructuration du Fort Neuf de Vincennes pour les activités du ministère des armées n'est pas de nature à modifier de façon significative la géologie. | Les contraintes géotechniques et les dispositions spécifiques seront étudiées lors des missions d'études de conception ultérieures, une fois le projet arrêté et clairement défini. | - | - |
| | Pédologie et occupation du sol | Les aménagements prévus au sein du Fort vont entraîner une restructuration des espaces bâtis/perméables avec une diminution des surfaces imperméables. | Le projet vise le développement de pleine terre en développant des espaces verts en lieu et place des surfaces perméables existantes. | - | - |
| | L'eau | Le projet sera compatible avec les documents de planification de la ressource en eau. Le réaménagement du Fort Neuf de Vincennes va avoir pour conséquence de modifier la capacité d'absorption des sols des eaux de ruissellement. Les aménagements vont contribuer à modifier les débits et les volumes d'eau ruisselée par imperméabilisation de surfaces actuellement végétalisées et inversement. | Le projet développera des solutions d'infiltration des eaux pluviales hors réseaux avec le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales. La présence de la nappe souterraine sera prise en compte et intégrée dans la conception du projet. La mise en place du dispositif de collecte et de rétention des eaux pluviales permettra de s'assurer que le projet et les imperméabilisations réalisées seront sans conséquence sur les eaux. | - | - |

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|--|--|---|---|-----------------|--|
| Milieu naturel et occupation des sols | Patrimoine inventorié et naturel | Le projet n'aura pas d'impact sur la zone Natura 2000 des Sites de Seine-Saint-Denis. Le projet nécessite de déclasser des espaces de voiries et leurs accessoires pour permettre la réalisation des travaux du Fort et sa bonne accessibilité en phase exploitation. | Le déclassement de l'Espaces Boisés Classés est donc strictement limité aux besoins fonctionnels et la volonté de la maitrise d'ouvrage est de préserver au maximum le bois de Vincennes. | Faible | Il sera intégré le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris pour compenser le déclassement des EBC. |
| | Faune/flore | Plusieurs espèces protégées ont été recensées et la quantification de l'impact précis sur chacune d'entre elles sera réalisée à un stade plus avancé des études. Une mise à jour du diagnostic est actuellement en cours, les résultats seront intégrés à l'étude d'impact du projet à venir. | La séquence Éviter-Réduire-Compenser sera mise en œuvre dans le cadre du projet et sera présentée dans l'étude d'impact du projet. Le programme de l'opération présente de multiples prescriptions en faveur de la biodiversité pour répondre à la forte ambition environnementale de la maitrise d'ouvrage. | - | - |
| | Les continuités et corridors écologiques | Le corridor identifié de la sous-trame herbacée situé à proximité immédiate, permettant de relier le bois de Vincennes au Parc des Beaumonts à Montreuil (zone Natura 2000) ne sera pas impacté par le projet. | Le programme de l'opération présente de multiples prescriptions en faveur de la biodiversité pour répondre à la forte ambition environnementale de la maitrise d'ouvrage. Les aménagements paysagers prévus dans le cadre du projet permettront de maintenir une certaine continuité végétale au sein du Fort avec le Bois de Vincennes. Les éléments plus précis seront apportés sur la base du projet arrêté et présentés dans l'étude d'impact du projet. | - | - |
| | Zones humides | Le projet n'aura pas d'impact sur les zones humides. | - | - | - |

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|---|---|--|---|-----------------|----------------------|
| | État sanitaire du patrimoine végétal existant | L'état sanitaire des grands arbres étudiés dans le périmètre opérationnel du projet est assez contrasté. Des coupes sécuritaires pourront être rendues nécessaires ainsi que pour la réalisation du projet. | Des prescriptions de gestion des arbres existants sont établies dans le périmètre opérationnel du projet dans le cadre du diagnostic phytosanitaire. Les abattages seront quantifiés précisément ultérieurement et réduits au strict nécessaires des besoins du projet. Les prescriptions environnementales définies dans le cadre du programme de l'opération visent à préserver au maximum les arbres présents. | - | - |
| Les infrastructures de transport | | Le projet, en créant 6 000 postes de travail, va potentiellement modifier les flux de personnes dans la zone et la fréquentation des transports à proximité. Le projet n'a pas vocation à modifier les infrastructures de transport alentours qui comprennent le réseau routier, le réseau de transport en commun et les infrastructures aéroportuaires. | Les problématiques de circulations, de desserte et de mobilités des futurs agents travaillant sur le Fort Neuf de Vincennes seront prises en compte dans les phases amont du projet et intégrées dans la conception du projet. Le nombre de place de stationnement répond aux orientations du PADD. | - | - |
| Patrimoine culturel et paysage | | Le principal impact du projet est son insertion dans le site existant du Fort Neuf de Vincennes, qui est un site historique et patrimonial unique. Le projet se situe également au sein de deux périmètres de protection de MH donc les aménagements prévus dans le cadre du projet s'inscriront et s'accorderont au patrimoine architectural environnant. Les échanges avec les ABF permettront d'émettre des prescriptions architecturales en amont de la conception du projet. Le projet se situe dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). | Les prescriptions émises dans le cadre du programme de l'opération visent à assurer une lisibilité des implantations, une homogénéité d'aspects et une qualité morphologique des futures constructions entre elles, mais également une harmonie avec l'existant en tant que bâti et non bâti. La valorisation paysagère du projet devra prendre en compte et valoriser la présence du bois. Le Service Régional d'Archéologie sera saisi par le maître d'ouvrage. | - | - |

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|-------------------------------|--------------------------|---|---|-----------------|----------------------|
| Cadre socio-économique | | <p>Le projet n'a pas vocation à réaliser de logements supplémentaires.</p> <p>Le projet crée 6 000 postes de travail.</p> <p>Le site disposera de nombreux équipements, limitant donc les impacts sur les équipements et services. Le projet aura un effet bénéfique pour les commerces environnants.</p> | - | - | - |
| | La qualité de l'air | Les aménagements prévus dans le cadre de la restructuration du Fort Neuf de Vincennes ne sont pas de nature à dégrader la qualité de l'air. | <p>Le projet s'intègre dans une démarche d'exemplarité en matière de conception environnementale retranscrit dans le programme de l'opération.</p> <p>Il va s'inspirer de deux référentiels connus et vise le niveau le plus haut de la HQE.</p> <p>La qualité environnementale du projet est donc pleinement intégrée à la conception.</p> | - | - |
| La santé humaine | Le bruit | Les aménagements prévus dans le cadre du projet ne seront pas de nature à augmenter l'ambiance acoustique alentour. | Les études acoustiques seront réalisées ultérieurement afin d'assurer l'isolation des nouveaux bâtiments et les préserver du bruit environnant | - | - |
| | La pollution lumineuse | Les aménagements prévus dans le cadre du projet ne seront pas de nature à augmenter les émissions lumineuses exceptés pour des raisons de sécurité. | La pollution lumineuse sera prise en compte dans les phases amont du projet afin de limiter l'éclairage au strict besoin de sécurité du site et en favorisant une insertion la plus discrète possible pour préserver le dérangement de la biodiversité du bois de Vincennes. | - | - |
| | Les émissions de chaleur | Le site du Fort Neuf de Vincennes est à plus de 80% artificialisé et en continuité de l'urbanisation, les aménagements prévus dans le cadre du projet Nouveau Siège prévoient une diminution des espaces imperméabilisés. | Le programme de l'opération présente de grandes ambitions pour le climat et ses évolutions en visant à préserver une qualité d'ombrage sur le site, en limitant les surfaces minérales et en prenant en compte les évolutions climatiques dans la conception du projet d'aménagement du site. | - | - |

| Thème | Contexte | Impacts | Mesures | Impact résiduel | Mesure compensatoire |
|-------|-------------|--|--|-----------------|----------------------|
| | Les déchets | Des déchets seront générés par l'utilisation du site par le service du ministère des armées. | Une gestion adaptée des déchets sera mise en place en fonction des quantités estimées en phase exploitation et des voies d'évacuation. | - | - |

3.4 - Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

La mise en compatibilité du PLU de Paris nécessaire pour la réalisation du projet Nouveau Siège n'aura donc aucune incidence significative sur le site Natura 2000 des « Sites de la Seine-Saint-Denis » et notamment les Parcs des Beaumonts et des Guilands à Montreuil

3.5 - Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la mise en compatibilité

Cette partie doit permettre de définir les critères de suivi de la mise en compatibilité. L'objectif est de mesurer, postérieurement à la réalisation du projet, les effets réels de la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme sur l'organisation d'un territoire, afin d'en vérifier à posteriori la cohérence avec les effets attendus au moment de la réalisation de la présente étude.

Après représentation du secteur modifié par le projet sur le plan de zonage, un calcul des espaces verts réalisés et des espaces non imperméabilisés pourra être réalisé, dès que les aménagements seront terminés.

3.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

La hiérarchie des normes pour le PLU est définie par l'article 13 de la loi ENE et les articles du code de l'urbanisme (L.101-1 à 3, L.131-1 à 8, L.132-1 à 3 et L.152-3).

Dans ce cadre, le PLU doit être compatible avec le SCoT et les documents sectoriels (PDUIF). De plus, le SCoT doit être compatible avec le SDAGE et le SAGE.

La mise en compatibilité du PLU de Paris est réalisée afin de permettre la réalisation du projet Nouveau Siège, suite à la qualification en PIG du projet, menée par le Ministère de la Défense. De ce fait, la compatibilité du projet avec les documents sectoriels opposables sur le territoire de Paris permet d'assurer la compatibilité de la MECDU avec ces mêmes documents. Le PLU mis à jour sera donc compatible avec les autres documents d'urbanisme et de planification.

4 - COMPLEMENTS APPORTES AUX AUTRES PARTIES DU PLU

4.1 - Compatibilité avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le PADD constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal.

Il s'organise autour de trois objectifs majeurs :

- Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme ;
- Promouvoir le rayonnement de la capitale et stimule la création d'emplois pour tous ;
- Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire.

Le projet de valorisation du Fort Neuf de Vincennes, tel qu'il est envisagé, s'inscrit dans les objectifs du PADD en « améliorant le cadre de vie tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme », en tant qu'opportunité de valorisation à la fois militaire, architecturale et paysagère du Fort Neuf au sein du Bois de Vincennes.

La compatibilité du projet avec des objectifs précis du PADD du 1er axe qui vise à améliorer le cadre de vie de tous les Parisiens dans une conception durable de l'urbanisme a été évalué plus finement ci-après.

| Objectifs du PADD | Compatibilité du projet |
|-----------------------------|--|
| Mettre en valeur le paysage | - Opportunité de valorisation du Fort Neuf, site existant et vieillissant : démolir des bâtiments sans intérêt architectural (construction années 80) et préserver les éléments qui le méritent (casernes du XIXème) ; |

| Objectifs du PADD | Compatibilité du projet |
|---|---|
| architectural et urbain de Paris | <ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation-restauration des constructions XIX° permettant d'inscrire l'ensemble du projet dans une perspective globale avec le château ; - Restauration de l'aspect initial de la muraille périphérique en la libérant des constructions parasites ; - Implantation sur un site existant avec pour ambition une qualité architecturale et paysagère accrue, il s'inscrit dans une volonté d'« expression de formes urbaines et architecturales nouvelles afin de poursuivre l'histoire déjà très riche de l'architecture de Paris » ; - Conception du projet dans le respect des engagements pris auprès des services de l'État (ABF, Inspection des Sites) et en coordination avec la Ville de Paris. |
| Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> - Démolition des constructions actuelles dans les douves pour leur restituer leur aspect historique ; - Démarche d'exemplarité en matière de conception environnementale : choix de modes constructifs innovants, une conception bioclimatique des bâtiments, des systèmes de production énergétique efficient et renouvelable, le réemploi des matériaux et l'économie circulaire ; - Objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité : conduite d'expertise faune et flore en cours afin d'aboutir à des prescriptions visant à préserver et/ou valoriser la biodiversité. |
| Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation du projet à proximité des Transports en commun pour éviter l'augmentation de la circulation automobile et favorisant les modes doux ; - Inscription dans les objectifs du PADD de « réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile » : « Dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, recommander de ne pas réaliser |

| Objectifs du PADD | Compatibilité du projet |
|--|--|
| | des places de stationnement dans les nouvelles constructions à usage de bureaux ou d'activités » ; - « Dissuader le stationnement sur le lieu de travail, lié aux déplacements pendulaires domicile – travail et inciter à la réalisation de plans de déplacements d'entreprises intégrant les transports collectifs et les modes doux. Les obligations de création de places dans les constructions privées sont, par ailleurs, réduites et des dispositions nouvelles sont prises pour favoriser le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés ». |
| Offrir un meilleur environnement | - Mise en œuvre de techniques alternatives de maîtrise de ruissellement où cela est possible afin d'« améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement » et donc de limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux et favoriser la réalisation d'espaces urbains pouvant se transformer en surfaces de stockage d'eaux pluviales ; - Encouragement de la désimperméabilisation d'un site actuellement très artificialisé afin de répondre à l'objectif « Lutter contre l'imperméabilisation des sols par de nouvelles prescriptions réglementaires, visant à accroître l'importance des espaces libres en pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles » |
| Améliorer la sobriété énergétique et développer les énergies renouvelables | Les bâtiments seront construits/réhabilités selon les principes de la haute qualité environnementale par la prise en compte des problématiques relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage, à la bonne gestion du bâtiment tout au long de sa vie, à la réduction du bruit, à la qualité de l'air intérieur et à l'ensemble des aspects concernant la santé, à la végétalisation des façades et des toitures, au recyclage possible des matériaux et à la réduction de leurs impacts sociaux et environnementaux. |

| Objectifs du PADD | Compatibilité du projet |
|--|--|
| Veiller à un développement contrôlé des réseaux de communication | Les aménagements en matière de télécommunication et nécessaires pour répondre aux exigences de sécurité du site (notamment via la construction limitée d'antenne |

Le projet participe à la réalisation de l'ensemble des enjeux identifiés par cet axe du PADD.

Toutefois, l'objectif « rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité » dispose également que « *la protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec ce caractère naturel* ». Cette protection est notamment assurée par le classement en zone N et en Espace Boisé Classé (EBC) du Bois de Vincennes.

Le Fort de Vincennes (dont l'imperméabilisation est supérieure à 80%) est inclus dans la zone N et pour une petite partie en Espace Boisé Classé sur ses accès et son pourtour immédiats. La mise en compatibilité, objet du présent dossier, a notamment pour objectif de passer le Fort de Vincennes en zone UG, zonage jugé plus cohérent aux vues de la nature actuelle du site, site militaire non accessible au public et encadré par un mur d'enceinte, et des besoins futurs du projet. Un déclassement limité des EBC est également jugé nécessaire.

En conséquence, le déclassement de la zone N et d'EBC est considéré comme non-compatible avec l'objectif du PADD « rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité ». Le projet est ainsi jugé non compatible, une adaptation du PADD est nécessaire à ce titre.

En outre, le projet répond au second axe du PADD de « promouvoir le rayonnement de la capitale et stimule la création d'emplois pour tous » puisqu'il a pour ambition le développement d'un nouveau siège à vocation

principalement tertiaire, de 6 000 postes de travail, à destination d'un service spécifique du ministère des armées. Il est jugé compatible avec les objectifs de ce deuxième axe du PADD.

Pour finir, le projet ne présente pas d'incompatibilités avec le troisième axe « Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire ». Le projet est jugé compatible avec les objectifs de ce 3ème axe du PADD.

Afin d'inscrire le projet dans les objectifs du PADD, le règlement du PLU mis en compatibilité proposera d'intégrer des règles propres au secteur du Fort de Vincennes traduisant la volonté du maître d'ouvrage de mener un projet vertueux qu'il s'agisse de la qualité architecturale du bâti tenant compte de l'objectif visant à « mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris », tenir compte des objectifs visant à « réguler l'offre de stationnement », notamment en limitant le nombre de nouvelles places, pour les bureaux dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, en favorisant l'usage des modes de déplacement doux (vélo) ainsi que « d'améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement », de « construire et réhabiliter les bâtiments selon les principes de la haute qualité environnementale »...

4.2 - Compatibilité avec les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Les OAP comprennent des dispositions qui définissent des principes d'aménagement permettant d'orienter le développement de certains quartiers ou secteurs. En matière d'aménagement, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les objectifs du PADD du PLU de Paris en termes de biodiversité et d'espaces libres se traduisent par une OAP spécifique en faveur de la cohérence écologique comportant des prescriptions particulières au Bois de Vincennes. Au schéma de l'OAP, figurent des espaces où il est prévu de « préserver et

renforcer les réservoirs de biodiversité des bois, tout en maintenant leur vocation multifonctionnelle ». Le Fort Neuf de Vincennes, comme l'ensemble du Bois de Vincennes, en fait partie.

Plusieurs orientations existent :

- Une orientation commune vise ces espaces : « Sur toutes les emprises concernées par les présentes orientations, les projets s'attacheront à enrichir l'écosystème local dans le respect des espèces endémiques d'Île-de-France [...]. Aux interconnexions avec les continuités écologiques régionales, ils adapteront des dispositifs favorables aux espèces répertoriées. Les diverses strates végétales (arborée, arbustive, herbacée) seront employées » ;
- Une orientation spécifique vise à « préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité des Bois, tout en maintenant leur vocation multifonctionnelle » : « Le renforcement des réservoirs de biodiversité compris dans les bois s'opèrera par la reconquête en faveur de la biodiversité des espaces verts et de loisirs qui y trouvent place. Il s'agit de désenclaver les espaces boisés et de les reconnecter aux corridors alluviaux et aux espaces verts des communes limitrophes.
- Pour désartificialiser les Bois, tout projet doit permettre d'augmenter la surface des sols perméables ou donner lieu à compensation par désimperméabilisation d'une surface supérieure, limiter les clôtures étanches à la faune, le mobilier urbain et l'éclairage nocturne et favoriser l'emploi de matériaux biodégradables (barrières de bois, sols en stabilisé).
- [...] Bois de Vincennes : il convient de traiter en priorité la transparence à la faune des avenues de Saint-Maurice, de Gravelle, de Nogent et du Tremblay par un dispositif évitant les collisions avec les véhicules. Une fois acquise la restauration du corridor arboré reliant le Bois de Vincennes à Nogent-sur-Marne, celui-ci sera préservé sur le long terme » ;
- Une orientation spécifique vise à « Préserver les continuités écologiques d'intérêt régional » : « Les continuités écologiques d'intérêt régional sont autant de vecteurs pour enrichir la biodiversité parisienne ; certaines d'entre elles sont également des liaisons vertes de l'espace régional (sections de la couronne parisienne, Seine amont, canal de l'Ourcq).

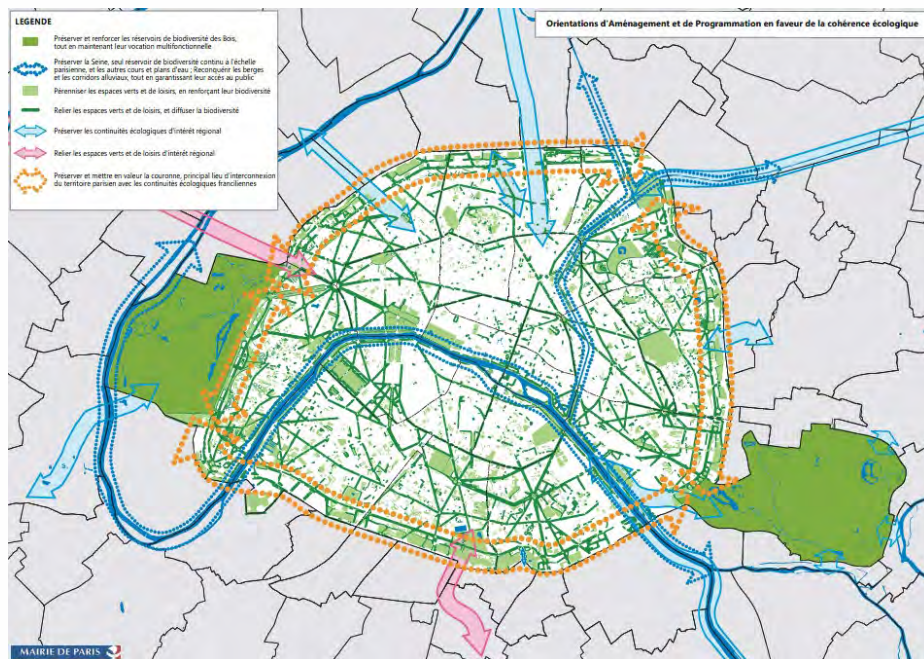


FIGURE 7 : OAP EN FAVEUR DE LA COHERENCE ECOLOGIQUE

Dès lors que le projet permet la désimperméabilisation des sols et qu'il intègre une perméabilité à la faune, il est jugé compatible avec l'OAP précité. Le changement de zonage et le déclassement d'EBC ne sont pas considérés comme susceptibles d'emporter une incompatibilité – les dispositions de l'OAP traitant exclusivement des impacts physiques d'un projet.

Le projet s'inscrivant dans un milieu fortement imperméabilisé, il s'attachera à permettre une désimperméabilisation des sols et une perméabilité à la faune. À ce titre, il est jugé compatible avec l'OAP.

4.3 - Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement associé

Le projet de valorisation du Fort Neuf de Vincennes est situé en zone naturelle et forestière du PLU de la ville de Paris.

Applicable au bois de Vincennes et au bois de Boulogne, ce secteur a pour objectifs :

- D'assurer une protection forte de ces deux espaces boisés, sites classés à usage de promenade publique (lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860) ;
- De protéger les deux bois pour le rôle qu'ils jouent « dans la préservation des équilibres écologiques et pour l'intérêt qu'ils présentent par leur histoire, leur étendue, la valeur esthétique de leurs paysages et leur fonction récréative et de détente au service des Franciliens » ;
- De préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés ;
- De réaffirmer leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration.



FIGURE 8 : PLAN DU BOIS DE VINCENNES - SECTEUR NORD-EST – DOCUMENT APPROUVE

Dans cette zone N, le règlement du PLU interdit les occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N.2 et toutes les imperméabilisations supplémentaires dans le PPRI dans le département de Paris approuvé par arrêté préfectoral du 15 juillet 2003 et ayant fait l'objet d'une révision approuvée le 19 avril 2007. Les occupations mentionnées et donc autorisées par le règlement à l'article N.2 sont :

- Dans les zones du PPRi, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires énoncées par ledit document ;
- Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et dans les zones comportant des poches de gypse antéludien, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières ;
- Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme bâtiment protégé, élément particulier protégé ou espèce à libérer, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés ou pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site. ;
- Les installations et usages du sol relevant de l'agriculture urbaine sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le caractère de la zone ;
- Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes ;
- Les changements de destinations sont admis à condition que la destination projetée soit compatible avec le caractère de la zone ;
- **La modification des bâtiments existants est admise, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions des articles N.9 et N.10 ;**
- En cas de destruction d'un bâtiment par sinistre, sa reconstruction est admise avec une emprise et un volume au plus égaux à l'existant avant

sinistre, sous réserve qu'elle soit conforme au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou soit nécessaire à la gestion des bois.

Outre les occupations et utilisations du sol précisées ci-avant, en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, sont également admises (règle N.2.2 du règlement écrit) :

- La rénovation et la modernisation de constructions, installations et ouvrages existants ;
- Les clôtures.

En conclusion, seuls sont autorisés, tout en demeurant fortement limités par les dispositions constructives, les travaux de restructuration des bâtiments existants. Les opérations de démolitions/reconstruction et de création de nouveaux bâtiments ou aménagements ne sont pas spécifiquement autorisées par le règlement et sont à ce titre considérées comme interdites.

Malgré le caractère naturel attendu d'un tel classement, le Fort Neuf de Vincennes correspond à une emprise largement urbanisée. Construit en 1840, l'emprise militaire est dès lors occupée par les armées. Le site est ainsi fermé au public depuis son édification et accueille une activité militaire ininterrompue depuis sa création. L'emprise du Fort est actuellement occupée par une quarantaine de bâtiments, des appentis et locaux techniques pour environ 100 000 m². Dans l'emprise intérieure de l'enceinte fortifiée (hors douves et bois), plus de 80% des espaces sont artificialisés du fait de l'emprise bâtie et de l'ampleur des espaces de circulation et de stationnement. En outre, cette emprise est raccordée à l'ensemble des réseaux puis est desservie par des voies publiques. **Le projet de démolition partielle et reconstruction est donc jugé non compatible avec le règlement de la zone N. Le projet nécessite une évolution de zonage vers la zone UG apparaissant plus cohérente aux vues de la nature du site et des besoins du projet.**

4.4 - Compatibilité avec le classement EBC (Espaces Boisés Classés)

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC).

Le classement en EBC interdit « *tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* » (article L.113-2 du code de l'urbanisme). Il entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au code forestier.

Actuellement la totalité de la parcelle située au-delà des murs extérieurs des douves du Fort de Vincennes est classé EBC (Cf Figure Plan de zonage de Paris – Document en vigueur). Les accès actuels au Fort, situés à l'Est, au Nord et au Sud, sont également dans le zonage classé en EBC. Ces voiries existantes et utilisées ne présentent aucun caractère d'espace végétal ou boisé, les voiries et leurs accessoires (caniveaux, trottoirs, bas-côtés) sont goudronnés ou empierrés. Ces déclassements limités représentent moins de 3% de l'emprise totale du Fort-Neuf de Vincennes.

La rénovation et la mise aux normes des voies d'accès historiques du fort sont indispensables pour le développement du projet au regard notamment des questions de sûreté et de sécurité incendie. Ces accès seront utilisés de façon pérenne pour permettre le bon fonctionnement du site.

Ces accès sont nécessaires afin de différencier les différents flux dans des conditions garantissant la fluidité mais aussi la sécurité, la sûreté et la confidentialité, lorsqu'elle est requise, les exigences en la matière étant bien sûr particulièrement importantes s'agissant de la nature des missions du service : accès des personnels (piétons et véhicules), accès des visiteurs, flux logistiques, services de secours ...

Les accès du Nouveau Siège ne sont pas compatibles avec les règles imposées par le classement en Espace Boisé Classé. L'intervention aux niveaux des accès nécessitent un déclassement ponctuel limité aux besoins de reprise des voiries.



FIGURE 9 : PLAN DE ZONAGE DE PARIS – DOCUMENT APPROUVÉ



FIGURE 10 : PLAN DE ZONAGE DE PARIS – DOCUMENT AVEC MISE EN COMPATIBILITE

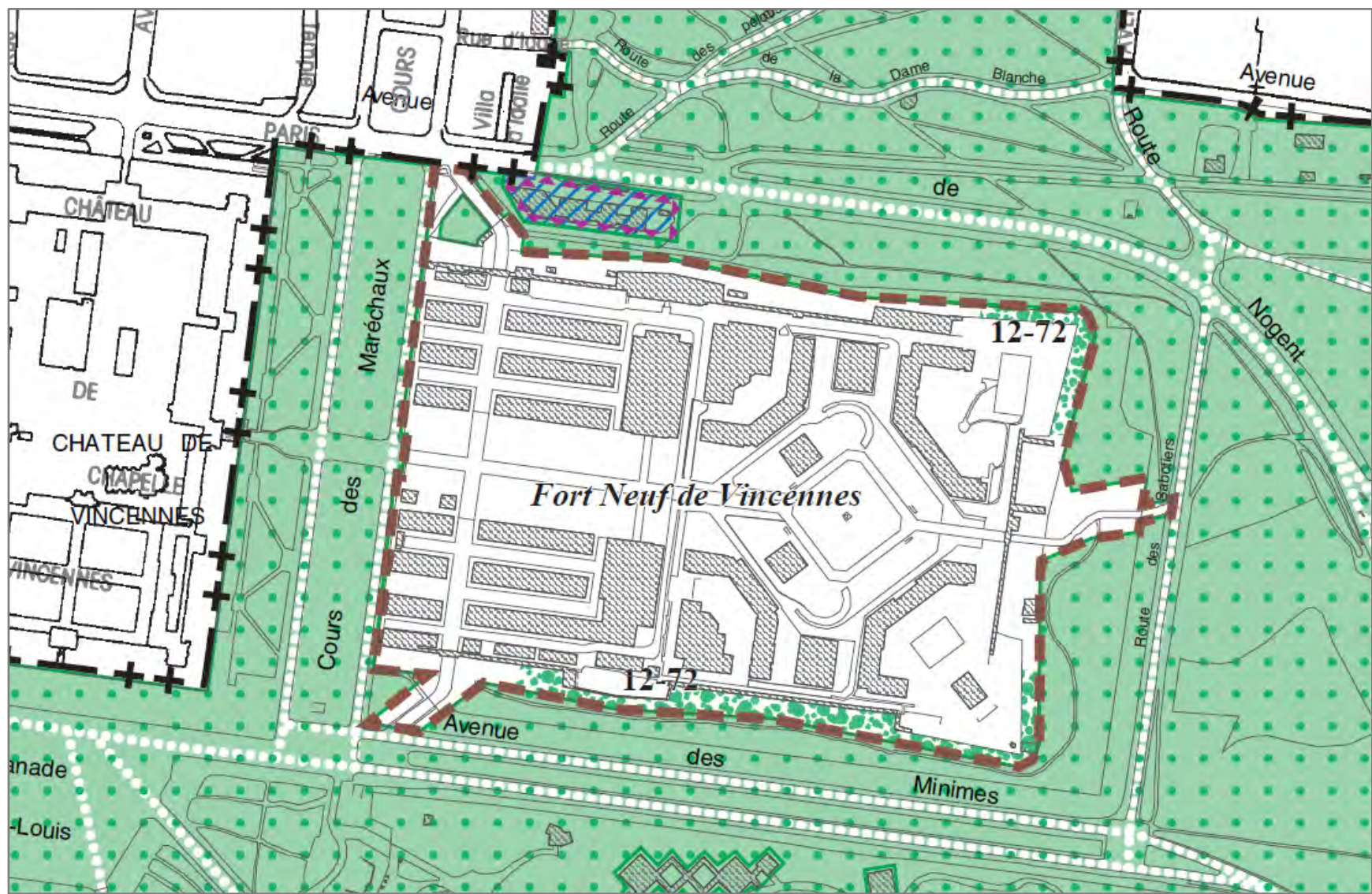


FIGURE 11 : ZOOM PLAN DE ZONAGE DE PARIS – DOCUMENT AVEC MISE EN COMPATIBILITE

4.5 - Compatibilité avec les annexes du PLU

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) identifiées au niveau du site sont :

| Nom | | Contraintes | | |
|-----|---|---|--|--|
| AC1 | Périmètre de protection des monuments historiques classés de communes limitrophes | Dans ce périmètre, les travaux sont susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords d'un Monument Historique sont soumis à une autorisation préalable. | | |
| AC2 | Sol, sous-sol ou ouvrage classé au titre des Monuments Historiques | Dans ce périmètre, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords d'un Monument Historique sont soumis à une autorisation préalable. | | |
| PT2 | Zone de protection du centre radioélectrique de Fontenay-sous-Bois 94-22-003 | Obligation de réserver le libre passage et accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Des contraintes existent également pour la réalisation d'Établissement Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grandes Hauteurs (IGH). | | |
| I3 | Canalisation | Obligation de réserver le libre passage et accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Des contraintes existent également pour la réalisation d'Établissement Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grandes Hauteurs (IGH). | | |
| T5 | Servitudes aéronautiques (cote d'altitude rattachée au nivellement général de la France | Elle concerne l'aéroport de Paris – Orly. Un plan de dégagement a été élaboré. Il fixe pour chaque zone concernée par ce plan les cotes limites à respecter suivant la nature et l'emplacement des obstacles. Les constructions ne doivent pas dépasser les cotes NGF des zones concernées. | | |

Le projet intégrera dans sa conception les exigences imposées par ces Servitudes d'Utilité Publique (SUP) identifiées au niveau du site.

5 - SYNTHÈSE RÉCAPITULATIVE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Comme analysé précédemment, le Fort Neuf de Vincennes se situe en zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris et ses pourtours sont classés en Espaces Boisés Classés. L'implantation du projet Nouveau Siège n'est donc pas compatible avec ces règles.

Le projet rend nécessaire une évolution de zonage sur les espaces d'ores et déjà urbanisés correspondant à l'emprise des fortifications et aux voies d'accès au site. Un déclassement des emprises EBC, limité aux emprises des accès existants est également identifié. Les emprises concernées sont par ailleurs non plantées,

Pour permettre la réalisation du Nouveau Siège, il est par conséquent envisagé :

- L'adaptation de l'axe « Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme » du PADD afin de prendre en compte le changement de zonage et le déclassement des EBC. Il est ainsi proposé d'adapter la rédaction du PADD afin de lever toute incompatibilité avec le projet du Nouveau Siège du Fort Neuf de Vincennes ;
- Le passage de la zone N actuelle à la zone UG, Zone Urbaine Générale, sur le périmètre du projet et la création d'un secteur spécifique limité au projet du Fort Neuf de Vincennes aux règles adaptées pour prendre en compte la spécificité du futur site ;
- Le déclassement d'EBC au niveau des voies d'accès. La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

Cette modification affecte les pièces suivantes :

- **Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD)**
- **Règlement :**
 - Tome 1 du règlement ;
 - Tome 2
 - Annexe I : secteurs soumis à des dispositions particulières ;
 - Annexe VII : espaces verts protégés ;

Le passage en zone UG du secteur emporte la modification des planches cartographiques suivantes :

- **Atlas général - planches thématiques**
 - Plan de synthèse
 - Plan de zonage (A)
 - Équilibre entre destinations et limitation du stationnement (B)
 - Mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat (C)
 - Sectorisation végétale de la zone urbaine générale (D)
 - Plan des hauteurs (E)
 - Plans des secteurs de risques (G)
- **Atlas général - Planches des Bois au 1/5000ème**
 - Plan du bois de Vincennes - secteur nord est

6 - DOCUMENTS DU PLU MODIFIEES

6.1 - L'adaptation du PADD

Le Fort de Vincennes actuellement imperméabilisé est inclus dans la zone N et est défini en Espace Boisé Classé sur ses accès. La mise en compatibilité, objet du présent dossier, a notamment pour objectif de classer le Fort de Vincennes en zone UG, zonage jugé plus cohérent aux vues de la nature actuelle du site, site militaire artificialisé et non accessible au public et encadrer par un mur d'enceinte, et des besoins futurs du projet.

Le projet est jugé non compatible et à ce titre, une adaptation du PADD est nécessaire.

Il sera ainsi mentionné au PADD que : « l'objectif s'applique au Bois de Vincennes hors secteur particulier du Fort Neuf de Vincennes. ».

Le déclassement de la zone N et d'une faible partie des EBC sur le périmètre du projet Fort de Vincennes, tel que rendu nécessaire à la réalisation du projet enlève toute incohérence avec les objectifs du PADD.

Axe 1 et le sous-objectif rendre les espaces libres plus accessibles

B. Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité :

Rendre les **espaces libres** plus agréables c'est, avant tout mettre en valeur le patrimoine naturel (flore et faune), essentiel en milieu urbain. Il participe à l'amélioration des conditions de vie et favorise la biodiversité. L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces.

Les nouveaux jardins seront créés, en priorité, dans les secteurs déficitaires en espaces verts. Un effort très important est d'ores et déjà engagé dans ce domaine. Certains parcs et jardins seront réaménagés ou remis en état.

Des actions seront notamment menées pour améliorer la qualité des espaces verts dans le périmètre des opérations du Grand Projet de Renouvellement Urbain de la couronne dans Paris. La protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec ce caractère naturel. Sur l'ensemble de la Capitale, le développement des plantations de nouveaux arbres d'alignement, en nombre et d'espèces diversifiées, complète cet effort. Au-delà de ces interventions traditionnelles, le végétal doit investir de nouveaux espaces comme les clôtures, les façades, les terrasses et les murs pignons d'immeubles ainsi que les multiples recoins aujourd'hui délaissés.

D'une manière générale, la protection des espaces verts ouverts au public est assurée par les dispositions d'une « Zone Urbaine Verte ». La pérennisation des espaces verts privés est, quant à elle, assurée par un dispositif spécifique du règlement du PLU, les « Espaces Verts Protégés », qui vise, par ailleurs, à améliorer la qualité globale de ces espaces et de leurs plantations.

Les institutions publiques ou propriétaires privés sont invités à favoriser la continuité biologique entre les différents espaces verts dont ils assurent la gestion afin d'améliorer la qualité écologique globale de ces parcs et jardins.

La participation des habitants à la gestion de certains de ces espaces libres, notamment sous forme de jardins partagés, contribue aussi à l'amélioration du cadre de vie, des relations entre les habitants d'un quartier ainsi qu'à établir un nouveau rapport des Parisiens avec la nature.

Enfin, chaque projet de requalification de l'espace public – a fortiori les grands projets portés par la Ville (réseau de bus « Mobilien », tramway, espaces civilisés et quartiers verts) – doit être l'occasion d'aménagements paysagers.

FIGURE 12 : EXTRAIT DU PADD APPROUVE

B. Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité :

Rendre les **espaces libres** plus agréables c'est, avant tout mettre en valeur le patrimoine naturel (flore et faune), essentiel en milieu urbain. Il participe à l'amélioration des conditions de vie et favorise la biodiversité. L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces.

Les nouveaux jardins seront créés, en priorité, dans les secteurs déficitaires en espaces verts. Un effort très important est d'ores et déjà engagé dans ce domaine. Certains parcs et jardins seront réaménagés ou remis en état.

Des actions seront notamment menées pour améliorer la qualité des espaces verts dans le périmètre des opérations du Grand Projet de Renouveau Urbain de la couronne dans Paris. La protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec ce caractère naturel. Sur l'ensemble de la Capitale, le développement des plantations de nouveaux arbres d'alignement, en nombre et d'espèces diversifiées, complète cet effort. Au-delà de ces interventions traditionnelles, le végétal doit investir de nouveaux espaces comme les clôtures, les façades, les terrasses et les murs pignons d'immeubles ainsi que les multiples recoins aujourd'hui délaissés.

Cet objectif s'applique au Bois de Vincennes hors secteur particulier du Fort Neuf de Vincennes.

D'une manière générale, la protection des espaces verts ouverts au public est assurée par les dispositions d'une « Zone Urbaine Verte ». La pérennisation des espaces verts privés est, quant à elle, assurée par un dispositif spécifique du règlement du PLU, les « Espaces Verts Protégés », qui vise, par ailleurs, à améliorer la qualité globale de ces espaces et de leurs plantations.

Les institutions publiques ou propriétaires privés sont invités à favoriser la continuité biologique entre les différents espaces verts dont ils assurent la gestion afin d'améliorer la qualité écologique globale de ces parcs et jardins.

La participation des habitants à la gestion de certains de ces espaces libres, notamment sous forme de jardins partagés, contribue aussi à l'amélioration du cadre de vie, des relations entre les habitants d'un quartier ainsi qu'à établir un nouveau rapport des Parisiens avec la nature.

Enfin, chaque projet de requalification de l'espace public – a fortiori les grands projets portés par la Ville (réseau de bus « Mobilien », tramway, espaces civilisés et quartiers verts) – doit être l'occasion d'aménagements paysagers.

La phrase ajoutée au PADD est indiquée en rouge dans l'extrait du texte ci-dessus.

FIGURE 13 : EXTRAIT DU PADD AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.2 - Le changement de zonage au profit d'une zone Urbaine Générale (UG)

Le site actuel étant à plus de 80% artificialisé et en continuité directe de l'urbanisation, le classement en zone UG, zone couvrant la majeure partie du territoire parisien hors des Bois de Boulogne et de Vincennes, apparaît comme le choix le plus cohérent aux vues de la nature du site et des besoins du projet.

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol interdites sur la zone (article UG1) sont uniquement les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage. Les dispositions de l'article 1 de la zone UG sont donc compatibles avec la réalisation du projet puisqu'il n'est pas interdit les travaux de restructuration des bâtiments existants. Les opérations de démolitions/reconstruction et de création de nouveaux bâtiments ou aménagements ne sont pas spécifiquement interdites, et donc considérées comme autorisées. Compte-tenu de la nature des travaux envisagés pour le projet Nouveau Siège, comprenant à la fois des travaux de réhabilitation, restructuration et modification des casernements existants, des démolitions / reconstructions et des constructions neuves de bâtiments et l'aménagement de zones de circulation, le classement en zone UG apparaît comme un moyen cohérent de permettre la réalisation du projet.

Certains articles du règlement concernant la zone UG nécessite des adaptations. Afin de prendre en compte les spécificités opérationnelles, fonctionnelles et liées à la sécurité du Nouveau siège du ministère des armées, il est proposé :

- Le déclassement de la zone N et le passage en zone UG sur les emprises présentées par la cartographie présentée au paragraphe 6.4.8 ;
- La création d'un secteur soumis à dispositions particulières, « Fort Neuf de Vincennes », tel que présenté partie 6.2.2 - .

Le paragraphe d'introduction à la zone UG, « Caractère de la zone urbaine générale » doit être complété pour préciser l'exception sur le secteur du Fort Neuf.

Dans ce nouveau secteur « Fort Neuf de Vincennes », sous zonage UG, les articles nécessitant une adaptation pour permettre la réalisation du projet Nouveau Siège sont présentés à suivre. Les articles qui ne sont pas cités sont repris à l'identique du règlement :

- L'article UG.8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
- L'article UG.10.1 concernant la hauteur maximale des constructions ;
- L'article UG 10.4 concernant le gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain ;
- L'article UG.12 concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- L'article UG.13 concernant les espaces libres et plantations, végétalisation du bâti.

6.2.1 - Les adaptations ponctuelles du règlement écrit de la Zone Urbaine Générale (UG)

Le périmètre du projet du Nouveau Siège sur le secteur Fort Neuf de Vincennes est situé en zone UG sur lequel ne s'applique aucune disposition particulière. Les secteurs soumis à dispositions particulières à Paris font l'objet de règles particulières dans le PLU qui s'appliquent sur des secteurs repérés aux documents graphiques par un tireté marron.

6.2.1.1 - Caractère de la zone urbaine générale (UG)

Dans le règlement de la zone UG , une page d'introduction « Caractère de la zone urbaine générale » (UG) présente les caractéristiques de la zone UG.

Il est mentionné « La zone urbaine générale UG couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes ».

L'évolution apportée au PLU en lien avec le projet du Nouveau Siège sur le secteur Fort Neuf de Vincennes nécessite d'apporter un correctif pour préciser « à l'exception du Fort Neuf de Vincennes » .

La mention ajoutée au texte du règlement est indiquée en rouge dans l'extrait du texte ci-contre

Caractère de la zone urbaine générale (UG)

La zone urbaine générale UG couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes **à l'exception du Fort Neuf de Vincennes.**

En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La protection de l'habitation, le rééquilibrage et la diversité des fonctions sont assurés par un dispositif qui distingue principalement deux secteurs :

- au Centre-Ouest, le secteur de protection de l'habitation,
- dans un vaste croissant Est, le secteur d'incitation à la mixité, qui inclut, à sa périphérie et autour des gares, un sous-secteur d'incitation à l'emploi.

Des mesures spécifiques s'appliquent sur des territoires limités pour protéger l'artisanat ou les grands magasins ou pour maintenir la commercialité de certaines voies.

L'évolution des terrains est également conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation du paysage urbain parisien dans sa richesse et sa diversité, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger des formes urbaines particulières et des éléments du patrimoine bâti et végétal.

6.2.1.2 - Article UG.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Le projet de Nouveau Siège regroupe des fonctions stratégiques de la défense nationale. Le projet a été élaboré sur une parcelle d'ores et déjà construite.

Compte tenu des fonctions accueillies et des exigences fonctionnelles de proximité des services, le bâtiment est conçu avec des règles élevées de sûreté et de sécurité. L'ensemble constituant un réseau maillé de corps de bâtiments.

Les dispositions de l'article 8 pourraient faire obstacle au maillage souhaité et à la réalisation de cours intérieurs, en imposant des distances trop importantes entre façades au sein d'un bâtiment unique.

Cette modification n'a aucun impact sur l'environnement extérieur et le projet est néanmoins conçu pour garantir un éclairage suffisant des locaux dans de bonnes conditions d'hygiène et de salubrité retenues dans le cadre de la conception environnementale du projet qui conforte le respect des objectifs recherchés par le PLU. Le projet s'inspire de deux référentiels reconnus, le référentiel NF HQE 2015 et le label E+C-. Il est ainsi visé le niveau le plus haut de la HQE, soit le niveau Exceptionnel, qui pourra être adapté du fait des contraintes patrimoniales pour le périmètre des bâtiments réhabilités, avec comme objectif l'atteinte d'un niveau minimal Excellent.

C'est pourquoi il est proposé d'intégrer le secteur Fort Neuf de Vincennes dans les secteurs soumis à des dispositions particulières pour l'article UG.8.3.

La phrase ajoutée au texte du règlement est indiquée en rouge dans l'extrait du texte ci-dessous.

Article UG.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.8.1 - Dispositions générales :

1°- Façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales* :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 6 mètres.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (distance entre façades et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2°- Façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 3 mètres.

3°- Façades sans baie constituant une vue :

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimum de 3 mètres peut être exigée.

UG.8.2 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* :

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale* aux documents graphiques du règlement, les dispositions de l'article UG.8.1 ci-avant s'appliquent, à l'exception du 2^e alinéa du § 1^o relatif aux largeurs de vue.

Elles ne s'appliquent pas dans le secteur SL.10-01 (rues Sainte-Marthe Jean Moinon).

Toute construction nouvelle en élévation doit s'inscrire dans les limites de ladite emprise.

UG.8.3 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

- Secteur Balard :

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.8.1.

- Secteur Fort Neuf de Vincennes :

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.8.1.

6.2.1.3 - Article UG.10 – Hauteur maximale des constructions

Le secteur du Fort Neuf actuellement en zone N, n'est pas représenté sur le Plan des Hauteurs et n'est pas concerné par la protection des fuseaux de la Ville de Paris. Le passage en zone UG suppose ainsi la définition de hauteurs maximales applicables, régis par l'article UG.10.1.

Le projet nécessite donc de s'inscrire dans le respect des gabarits existants en intégrant les impératifs opérationnels et fonctionnels du Nouveau Siège pouvant nécessiter des dépassements ponctuels et limités des hauteurs existantes. À ce titre, il est proposé de soumettre le secteur du Fort Neuf de Vincennes à une hauteur de 25 mètres fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs. Ce choix permet notamment la définition d'une hauteur maximale adaptée aux justes besoins du projet, afin de démontrer la volonté portée par le maître d'ouvrage, de maîtriser l'insertion du projet dans son environnement.

Des dépassements ponctuels, limités et sans création de surface de plancher, seront également rendus possibles par dérogation à l'article UG.10, uniquement dans le but de permettre l'installation de dispositif de sûreté ou de communication (rendues nécessaires par les spécificités du projet).

La phrase ajoutée au texte du règlement est indiquée en rouge dans l'extrait du texte ci-dessous.

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article UG.10.1 1°- Terrains concernés par une prescription de Hauteur maximale des constructions* (H.M.C.) :

Article UG.10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° à 5° ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs*,
- les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des Fuseaux de protection du site de Paris*,
- les gabarits-enveloppes* définis ci-après.

Toutefois :

- Lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs* ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E ;
- Les dispositions des articles UG.11.2 et UG.11.3 ci-après définissent des possibilités de saillie par rapport aux gabarits-enveloppes définis par les articles UG.10.2,

UG.10.3 et UG.10.4 et par rapport aux volumétries maximales déterminées aux § 1° et 2° ci-après (H.M.C. et E.C.M.).

1°- Terrains concernés par une prescription de Hauteur maximale des constructions* (H.M.C.) :

En application de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, des prescriptions de Hauteur maximale des constructions, lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

Dans une emprise soumise à une prescription de Hauteur maximale des constructions* :

- les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur ou la cote inscrite sur les documents graphiques, exprimée selon le cas par rapport à la surface de nivellement de l'îlot ou par rapport au nivellement orthométrique (NO)*,
- cette cote se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs*,
- les dispositions de l'article UG.10.2 (gabarit-enveloppe en bordure de voie) ne s'appliquent pas dans ladite emprise, sauf indication graphique contraire (filet de couleur).

Dispositions particulières applicables dans le secteur Clichy Batignolles :

À l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur maximale des constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur de cinquante mètres, l'emprise au sol des constructions établies au-dessus de trente-sept mètres et jusqu'à

la hauteur maximale de cinquante mètres ne peut dépasser 1 300 mètres carrés.

Dispositions particulières applicables dans Paris Nord-Est - secteur Chapelle International Nord :

À l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située en bordure du boulevard Ney, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 900 m².

À l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 1 600 m².

À l'intérieur des deux emprises de Hauteur maximale des constructions situées au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 700 m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur Gare des Mines-Fillettes :

À l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située en bordure du boulevard Ney, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 31 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 2 000 m².

À l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située avenue de la Porte d'Aubervilliers, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 31 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 1 500 m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur Opéra Bastille :

Dans ce secteur, les dispositions générales applicables aux emprises soumises à la prescription de Hauteur maximale des constructions, telles qu'énoncées ci-avant, sont remplacées par les dispositions particulières suivantes :

- les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur ou la cote inscrite sur les documents graphiques, exprimée par rapport au nivellement orthométrique (NO)*,
- cette cote se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs* et, si elle lui est supérieure, à celle résultant de l'application du fuseau de protection du site de Paris A (Arc de Triomphe),
- les dispositions de l'article UG.10.2 (gabarit-enveloppe en bordure de voie) ne s'appliquent pas dans lesdites emprises, sauf indication graphique contraire (filet de couleur).

2°- Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* (E.C.M.) :

Dans une E.C.M. comportant une indication graphique de hauteur maximale, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser la hauteur indiquée, mesurée à partir de la surface de nivellement* de l'îlot.

Dans une E.C.M. ne comportant pas d'indication de hauteur, la hauteur des constructions est limitée, dans la totalité de l'emprise, par l'horizontale du gabarit-enveloppe* défini sur le terrain en bordure de l'emprise, en application de l'article UG.10.2.2. Le point d'attache de ce gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol existant avant travaux, au milieu de la façade de la construction.

Dans une E.C.M. les dispositions de l'article UG.10.3 ne s'appliquent pas.

Les dispositions de l'article UG.10.4 s'appliquent uniquement aux constructions situées en vis-à-vis à l'intérieur d'une même E.C.M. inscrite sur le terrain.

Toutefois, dans les secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes), seul s'applique le premier alinéa du présent § 2°. Y sont en outre applicables les règles particulières énoncées aux articles UG.10.2.4, UG.10.3.2 et UG.10.4.2.

3°- Signaux architecturaux :

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des CINASPIC*, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article, à l'exception des Fuseaux de protection du site*. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

4°- Travaux sur les constructions existantes :

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires relais d'installations d'émission ou de diffusion, antennes...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur atteinte par les constructions, ainsi que de la cote résultant de l'application du présent article UG.10, à condition :

- que ces éléments, édicules ou dispositifs ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la cote résultant de l'application du présent article UG.10,
- que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UG.11 ci-après.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures.

5°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Montmartre :

Dans le secteur Montmartre s'appliquent les dispositions graphiques spécifiques rassemblées dans le document intitulé "planches d'îlots du secteur Montmartre" et les règles énoncées à l'article UG.10.2.4 ci-après.

Secteur des abords de l'établissement pénitentiaire de la Santé :

Dans ce secteur délimité par le périmètre de sécurité défini autour de l'établissement, l'accord du Ministère de la justice est requis pour tout projet de construction.

Les règles suivantes doivent en principe être observées :

- les constructions ne peuvent comporter plus de 3 niveaux,
- la hauteur totale des constructions destinées à l'industrie est limitée à 11 mètres,
- aucun percement ne peut donner vue directe à l'intérieur de l'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

Secteur Samaritaine :

Dans ce secteur, pour l'application du fuseau de protection A (Arc de Triomphe), la cote indiquée sur la carte F de l'atlas est remplacée par la cote 67 mètres (nivellement orthométrique*). L'épannelage des constructions doit ménager des percées visuelles au-dessous de cette cote.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant ne s'applique pas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable devant être installés sans dépassement de la hauteur plafond, dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles.

Dans le périmètre MB-2 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard est admis pour le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées un dépassement de la hauteur résultant des dispositions du présent article. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres, ni permettre la réalisation, dans ces 15 mètres, de surface de plancher.

Secteur Bercy Charenton Seine :

Dans le secteur de dispositions particulières de Bercy Charenton Seine, le 4^{ème} alinéa du § 4° ci-avant est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

Secteur Fort Neuf de Vincennes :

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes est admis un dépassement de la hauteur résultant des dispositions du présent article. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres, ni permettre la réalisation, dans ces 15 mètres, de surfaces de plancher.

6.2.1.4 - Article UG. 10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Le projet de Nouveau Siège regroupe des fonctions stratégiques de la défense nationale. Le projet a été élaboré sur une parcelle d'ores et déjà construite.

Compte tenu des fonctions accueillies et des exigences fonctionnelles de proximité des services, le bâtiment est conçu avec des règles élevées de sûreté et de sécurité. L'ensemble constituant un réseau maillé de corps de bâtiments.

Les dispositions de l'article 10-4 pourraient faire obstacle au maillage souhaité en imposant des distances trop importantes entre façades au sein d'un bâtiment unique.

De la même manière que pour l'article UG. 8, cette modification n'a aucun impact sur l'environnement extérieur et le projet est néanmoins conçu pour garantir un éclairage suffisant des locaux dans de bonnes conditions d'hygiène et de salubrité retenues dans le cadre de la conception environnementale du projet qui conforte le respect des objectifs recherchés par le PLU. Le projet s'inspire de deux référentiels reconnus, le référentiel NF HQE 2015 et le label E+C-. Il est ainsi visé le niveau le plus haut de la HQE, soit le niveau Exceptionnel, qui pourra être adapté du fait des contraintes patrimoniales pour le périmètre des bâtiments réhabilités, avec comme objectif l'atteinte d'un niveau minimal Excellent.

Les règles de prospect et de hauteur sont incompatibles avec les dispositions envisagées pour les futurs bâtiments du projet Nouveau Siège (exigerait une hauteur maximale de 12m – cf justification à article UG. 10). Il est proposé d'intégrer une dérogation spécifique au secteur Fort Neuf de Vincennes, rendant inapplicable les dispositions de l'article UG.10.4.1 au projet.

La phrase ajoutée au texte du règlement est indiquée en rouge dans l'extrait du texte ci-dessous.

Article UG.10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

UG.10.4.1 – Dispositions générales :

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales se compose successivement :

a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :

$$H = P + 4,00 \text{ m}$$

b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

La façade ou partie de façade de la construction à édifier ne peut comporter de baies constituant l'éclairage premier de pièces principales que si le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des baies, est respecté. Lorsque la façade ou partie de façade de la construction projetée n'est pas parallèle à la façade située en vis-à-vis, on peut utiliser une valeur moyenne P_m du prospect mesuré perpendiculairement au bâtiment le plus élevé, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UG.10.4.1 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

UG.10.4.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :

Les dispositions de l'article UG.10.4.1 s'appliquent :

- à l'exception de l'avant-dernier alinéa ;
- en limitant l'oblique de pente 1/1 visée au § b par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

Secteur Clichy Batignolles :

Dans le sous-secteur Berthier Nord, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Paris Nord-Est – Secteur Chapelle Internationale Nord :

Les constructions basses ne dépassant pas 9 mètres de haut prévues dans l'opération ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Gare des Mines-Fillettes :

Les constructions basses ne dépassant pas 9 mètres de haut prévues dans l'opération ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Fort Neuf de Vincennes :

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

6.2.1.5 - Article UG.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est proposé d'adapter les dispositions de l'article UG.12.3. sur le secteur Fort Neuf de Vincennes au regard des caractéristiques du site.

Le texte ajouté du règlement est indiqué en rouge dans l'extrait ci-dessous.

Sur la base de 160 000 m² de Surface de Plancher, à destination de bureaux, le projet respecte les exigences du PLU pour le stationnement motorisé et les emplacements de stationnement vélos.

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article UG.12.2 – Aires de livraison et aires de dépose pour autocars.

Les normes de l'article UG.12.3 doivent être adaptées au secteur Fort Neuf de Vincennes, une évolution de la norme est sollicitée au regard des caractéristiques du site.

Article UG.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des espaces libres, à l'exception du stationnement dans les terrains de camping ou de caravanes, localisé dans les emplacements prévus à cet effet, et du stationnement des vélos et poussettes, suivant les dispositions de l'article UG.13.3 ci-après.

En application du Code de l'environnement, il est nécessaire de poursuivre un objectif d'amélioration de la qualité de l'air. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules constituent l'un des moyens pour contribuer à la maîtrise de la circulation et à la diminution de la pollution liée à l'usage des véhicules.

La capacité des parcs de stationnement doit être examinée au regard de cet objectif, de la desserte en matière de transports en commun et des caractéristiques de la voirie environnante, et dans le respect des prescriptions et normes énoncées ci-après.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.12.1 - Stationnement des véhicules à moteur :

1°- Dispositions générales :

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après (§ 1° et 2°) et ne pas être concernée par l'un des motifs d'interdiction prévus au § 3°.

Les parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules, répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent respecter les exigences réglementaires, notamment en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite et d'installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout parc doit réserver au stationnement des deux-roues motorisés au moins 2% de sa surface, circulations non comprises, avec un minimum de 5 m².

2°- Normes de stationnement :

a - Bureaux :

La capacité d'un parc de stationnement réalisé dans une construction destinée aux bureaux, places pour deux-roues motorisés comprises, ne doit pas dépasser :

- sur le territoire des 1^{er} au 11^e arrondissements, un nombre de places égal au résultat, arrondi au chiffre entier supérieur, de la division de la surface de plancher destinée aux bureaux par la surface de 500 m² ;
- sur le territoire des 12^e au 20^e arrondissements, un nombre de places égal au résultat, arrondi au chiffre entier

supérieur, de la division de la surface de plancher destinée aux bureaux par la surface de 250 m².

Les normes maximales susmentionnées ne s'appliquent pas aux projets conservant les planchers existants.

Les places de stationnement affectées à l'habitation ne peuvent être réaffectées aux bureaux que dans le respect de ces normes.

b - Autres destinations :

Il n'est pas imposé de normes.

3°- Reconstruction, limitation ou interdiction de création de places de stationnement ou d'extension de parc de stationnement :

Est interdite toute création de places de stationnement ou extension de parc de stationnement :

- prenant accès (entrée ou sortie) sur une voie indiquée aux documents graphiques du règlement comme voie sur laquelle la création d'accès à un parc de stationnement est interdite (carte B) ;
- projetée sur un terrain ne présentant aucun linéaire sur voie supérieur à 10 mètres.

Toutefois, les parcs de stationnement existants peuvent être mis aux normes, réaménagés ou reconstruits sous les conditions suivantes :

- ils doivent contribuer à assurer le stationnement résidentiel local,
- ils ne peuvent comporter aucune extension de surface,
- un espace doit être réservé au stationnement des deux-roues motorisés, ainsi qu'un local pour vélos et poussettes,

- en cas de reconstruction, les dispositions des articles UG.12.1 § 1° et UG.12.3 doivent être respectées.

UG.12.2 - Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après, excepté si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UG.3.1.

Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.

Les normes et prescriptions relatives aux aires de livraison et aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher existantes, y compris celles faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire, à l'exception des projets concernant la création d'entrepôts. Toutefois, les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

1°- Bureaux :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher* de bureaux* dépassant 2 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour

assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

2°- Commerce, artisanat, industrie :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher* relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

3°- Entrepôt :

Sur tout terrain comportant une surface de plancher* à destination d'entrepôt*, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

4°- Hébergement hôtelier :

En dehors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés, les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

5°- CINASPIC* :

Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

UG.12.3 - Stationnement des vélos et poussettes:

1°- Dispositions générales

Les normes déterminant ci-après la surface des aires de stationnement des vélos et des poussettes ou le nombre d'emplacements s'appliquent à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m².

Lorsque les prescriptions ou normes ci-après l'exigent, des locaux fermés ou des aires couvertes doivent être aménagés pour assurer le stationnement des vélos et des poussettes.

Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés préférentiellement de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m². En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux d'une surface inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application des normes.

Normes :

- Habitation :

Au minimum 3 % de la surface de plancher* des locaux.

Les surfaces réglementaires doivent être réalisées pour 1/2 au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres.

- Bureaux :

- Soit une surface au minimum égale à 3 % de la surface de plancher* des locaux.
- Soit des locaux et/ou aires couvertes comportant des aménagements spécifiques permettant le stationnement du nombre de vélos correspondant à une unité pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher* du projet, suivant des dispositions assurant un accès immédiat à chacun des vélos remisés.

Les surfaces ou capacités réglementaires doivent être réalisées pour 1/2 au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres.

- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt, CINASPIC* :

La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit répondre aux besoins des utilisateurs, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

2°- Dispositions applicables dans le secteur *Fort Neuf de Vincennes*

Dans le secteur « Fort Neuf », la capacité réglementaire des aires et locaux de stationnement des vélos est déterminée à raison d'un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher du projet.

Ils peuvent être réalisés soit dans des locaux clos et couverts implantés de plain-pied ou en sous-sol et aisément accessibles, soit sur des aires couvertes aménagées dans les espaces libres.

Les aménagements spécifiques de ces locaux et aires couvertes doivent permettre un accès immédiat à chacun des vélos remisés.

6.2.1.6 - Article UG.13 - Espaces libres* et plantations, végétalisation du bâti

Les aménagements prévus au sein de Fort vont entraîner une restructuration des espaces bâtis/perméables et notamment une diminution de l'emprise des surfaces imperméables. Le bilan des surfaces perméables et imperméables sera réalisé dans le cadre d'étude d'impact à venir du projet arrêté.

Le projet vise à favoriser la perméabilité des sols, en favorisant le développement de pleine terre pour toute nouvelle plantation et en favorisant la perméabilité des sols en développant les espaces verts en lieu et place de surfaces perméables existantes.

Toutefois, les impératifs fonctionnels et opérationnels du projet, couplés aux contraintes du site existant, notamment à sa forte imperméabilisation, ne permettent pas le respect des ratios actuellement demandés par le PLU, notamment quant aux surfaces de pleines terres.

Il est proposé d'exempter le secteur Fort Neuf de Vincennes des dispositions des articles UG.13.1.

La phrase ajoutée au texte du règlement est indiquée en rouge dans l'extrait du texte ci-dessous.

Article UG.13 - Espaces libres* et plantations, végétalisation du bâti

Afin de préserver le paysage urbain parisien, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations, ainsi qu'à la végétalisation des toitures, terrasses et murs.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces végétalisés, une attention particulière doit être apportée

à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain, limitation du fractionnement), le traitement de leur sol, la qualité de la terre, les conditions de développement de leurs plantations et la diversité des strates végétales et des espèces plantées.

Le traitement des espaces libres nécessite d'être adapté au caractère des quartiers. Des cours présentant des surfaces minérales (cours pavées par exemple) associant de la végétation se rencontrent en effet majoritairement dans les quartiers centraux ou de faubourg, alors que des espaces plus largement végétalisés caractérisent généralement les secteurs résidentiels.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales.

Les dispositions des articles UG.13.1 et UG.13.2 s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article UG.13.3 visant à protéger le patrimoine végétal.

UG.13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres*, de plantations et de végétalisation du bâti :

UG.13.1.1 – Caractéristiques des espaces libres* et des surfaces végétalisées

1°- Espaces libres au sol :

Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques du règlement, les espaces libres de constructions peuvent être aménagés dans ou hors de la bande Z. Ils doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon

développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot ou du sol préexistant. Toutefois, les affouillements ou exhaussements du sol sont admis :

- pour réduire des dénivelés importants sur un terrain ou prendre en compte une configuration particulière en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins,
- pour assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité,

- lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement,

- lorsque l'affouillement dégage à l'intérieur du terrain un espace libre de surface suffisante et de géométrie satisfaisante où peuvent s'éclairer des locaux situés au-dessous de la surface de nivellement de l'îlot. Les locaux établis sous la surface de nivellement de l'îlot en application de cette disposition doivent présenter après travaux des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes, au regard de leur destination.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces, des surfaces herbacées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les surfaces de pleine terre résultant de l'application du présent article UG.13 doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement, conformément aux modalités énoncées à l'article UG.13.2.2 ci-après.

Les espaces libres sur dalle doivent être végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse...).

Les surfaces de pleine terre et les surfaces comportant une épaisseur d'au moins 0,80 mètre de terre résultant de l'application du présent article UG.13 doivent être traitées naturellement, sans revêtement hormis le stabilisé.

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) ou le caractère du quartier ou celui du bâti environnant (cours pavées ou minérales...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres sont admis les serres et équipements de production agricole, les composteurs, les aires de stationnement des vélos, les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte. Toutefois, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol ne peuvent être comptées dans les surfaces réglementaires imposées par les normes fixées à l'article UG.13.1.2 ci-après.

Le sol des Voies* n'est pas pris en compte dans l'application de ces normes.

2°- Surfaces végétalisées du bâti :

Dans le cas de constructions nouvelles ou de surélévations de bâtiments existants et sauf impossibilité liée à la préservation du patrimoine, à l'insertion dans le cadre bâti environnant ou à la sécurité, toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) dégageant une surface supérieure à 100 m² hors installations techniques doit être végétalisée en complémentarité ou superposition d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.

L'accessibilité par les habitants des terrasses végétalisées doit être privilégiée.

Les surfaces végétalisées du bâti doivent être aussi peu fragmentées que possible. Le socle de substrat doit être adapté aux plantations choisies afin de permettre leur développement et leur maintien dans la durée et de limiter la gestion et l'entretien, l'utilisation d'eau et d'intrants, et de participer pleinement au rafraîchissement urbain.

Les toitures végétalisées doivent comporter une épaisseur de substrat d'au moins 0,10 mètre, couche drainante non comprise, ou autorisant l'installation d'une agriculture urbaine présentant une capacité de rétention d'eau au moins équivalente.

Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

UG.13.1.2 - Normes relatives aux espaces libres*, à la pleine terre* et aux surfaces végétalisées :

1°- Dispositions générales :

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z*, les espaces libres, situés ou non dans la bande Z, doivent présenter une surface au sol au moins égale à 50% de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors de la bande Z.

(Voir figures 1 et 2)

Le terrain doit comprendre après travaux :

(Voir figure 19)

- une surface Sa au moins égale à 20% de la superficie S, obligatoirement en pleine terre* ;
- une surface complémentaire Sb au moins égale à :
 - 10% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de mise en valeur du végétal*,
 - 15% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de renforcement du végétal*.

Cette surface complémentaire doit être réalisée prioritairement en pleine terre*. A défaut, elle peut être remplacée par une Surface végétalisée pondérée* de même valeur minimale.

- une surface végétalisée pondérée supplémentaire Sc au moins égale à 10% de la superficie S.

La Surface végétalisée pondérée* prise en compte au titre de la surface Sc et, de la surface Sb, en cas d'impossibilité technique de réaliser cette dernière en pleine terre, s'obtient en effectuant la somme S_{vp} de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre* (Spt),
- 0,8 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,10 mètre d'épaisseur, couche drainante non comprise, ou autorisant l'installation d'une agriculture urbaine

présentant une capacité de rétention d'eau au moins équivalente (S_{tv}),

- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés (S_{mv}) :

$$S_{vp} = S_{pt} + 0,8.S_{ve} + 0,5.S_{tv} + 0,2.S_{mv}$$

Les parties de murs végétalisés situées à plus de 15 mètres du sol ne sont pas pris en compte dans le calcul de la S_{vp} .

Lorsqu'un terrain est surplombé par un ouvrage (voies, voies ferrées, ou leurs bretelles...) la surface directement surplombée par l'ouvrage n'est pas comptée dans la superficie S susmentionnée.

2°- Cas d'impossibilité technique de réaliser des surfaces de pleine terre :

En cas d'impossibilité technique de réaliser la totalité des surfaces de pleine terre exigées au § 1°-a ci-avant, justifiée par :

- l'existence de sols artificiels sur le terrain,
- la réalisation sur le terrain de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (voies ferrées ou routières...),
- l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain (présence de gypse, remblais instables...),

les dispositions du § 1° sont remplacées par les dispositions suivantes :

A- Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z^* , les espaces libres, situés ou non dans la bande Z , doivent présenter une surface au moins égale à 50%

de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors de la bande Z .

B- Les espaces libres doivent comprendre :

- une surface végétalisée S_a au moins égale à 20% de la superficie S , comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise,
- une surface végétalisée complémentaire S_b au moins égale à :
 - 10% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de mise en valeur du végétal*,
 - 15% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de renforcement du végétal*.

Cette surface végétalisée complémentaire doit être prioritairement aménagée au sol, avec une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise. A défaut, elle peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale.

- une surface végétalisée pondérée supplémentaire S_c au moins égale à 10% de la superficie S .

La Surface végétalisée pondérée* s'obtient en effectuant la somme S'_{vp} de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (S'_{ve}),
- 0,6 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,10 mètre, couche drainante non comprise (S'_{tv}),

- 0,4 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (S'_{mv}) : $S'_{vp} = S'_{ve} + 0,6.S'_{tv} + 0,4.S'_{mv}$

Les parties de murs végétalisés situées à plus de 15 mètres du sol ne sont pas pris en compte dans le calcul de la Svp.

3°- Travaux conservant la majeure partie du bâti existant:

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation n'est pas conforme aux dispositions énoncées au § 1° ou 2° ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la Surface végétalisée pondérée* totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux (Voir calcul indiqué au § 1° ci-avant),
- et que les espaces libres après travaux fassent l'objet d'un traitement de qualité

4°- Terrains occupés par des CINASPIC* :

Sur les terrains où existent ou sont projetées une ou des CINASPIC*, les dispositions énoncées au § 1° ou 2° ci-avant s'appliquent sur la base d'une surface S égale à la superficie du terrain située hors de la bande Z, hors des emprises occupées en rez-de-chaussée ou en sous-sol par ces constructions ou installations et hors des emprises des bâtiments conservés.

Les sols artificiels existants ou créés le cas échéant au-dessus de ces constructions ou installations doivent recevoir un traitement de qualité comportant des surfaces végétalisées.

5°- Terrains soumis à des prescriptions de Bâtiment protégé, Élément particulier protégé ou Volumétrie existante à conserver :

Lorsque l'emprise au sol totale des constructions soumises à une prescription de Bâtiment protégé*, d'Élément particulier protégé* ou de Volumétrie existante à conserver* empêche de satisfaire aux normes exigées au § 1° ou 2° ci-avant, les travaux sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la Surface végétalisée pondérée* totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux (Voir calcul indiqué au § 1° ou 2° ci-avant),
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux bâtiments ou parties de bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

6°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (Bargue-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse, Vandamme-Nord) :

Dans ces secteurs qui correspondent à des opérations d'urbanisme réalisées dans les décennies 1960-1970 (urbanisme sur dalle, présence importante du minéral, absence de pleine terre, absence ou faible quantité d'espaces libres...) et qu'il convient de requalifier, la règle suivante se substitue aux dispositions du présent article UG.13.1.2, pour permettre de

sauvegarder la cohérence architecturale d'ensemble de ces opérations :

Les toitures des constructions nouvelles doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface.

Secteurs de Maisons et villas* (SL) sauf SL.16-31 et SL.17-04 ; terrains des Magasins généraux (19^e arrondissement) :

Les prescriptions localisées inscrites aux documents graphiques du règlement (et notamment les Emprises constructibles maximales*) se substituent aux dispositions du présent article UG.13.1.2 énoncées ci-avant.

Secteurs de Maisons et villas SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :

Les dispositions du présent article UG.13.1 énoncées ci-avant ne s'appliquent pas. Sur tout terrain les espaces libres doivent être aménagés en pleine terre sur au moins 70% de leur surface.

Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles) :

Sur chaque terrain bordant directement le parc public, une continuité doit être assurée entre le parc et tout ou partie des espaces libres plantés, de manière à assurer des transparences visuelles entre le parc et les îlots.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, les espaces libres surplombés sur moins de 6 mètres de profondeur par des parties de constructions situées à plus de 30 mètres du sol peuvent être pris en compte dans les surfaces d'espaces libres exigées en application de l'article UG.13.2.

Secteur Fort Neuf de Vincennes

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les dispositions de l'article UG.13.1 ne s'appliquent pas.

UG.13.2 - Plantations :

UG.13.2.1 – Dispositions générales :

Les arbres existants situés hors de la bande Z* doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions énoncées à l'article UG.13.2.2, sauf lorsque le caractère du bâti (cours pavées ou minérales...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres ou si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas*, les arbres existant sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Les toitures et terrasses végétalisées existantes doit être maintenues ou reconstituées dans le cadre des travaux de réfection des bâtiments existants ne faisant pas l'objet d'une surélévation, avec une quantité équivalente ou renforcée, sauf impossibilité technique motivée.

UG.13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations:

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains

limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m² répartie régulièrement autour du tronc.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

UG.13.2.3 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Paris Rive Gauche

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneseau, outre les dispositions du présent article UG.13 s'appliquent les dispositions suivantes :

Les plantations doivent contribuer à améliorer la qualité de l'air et le confort thermique ainsi que la présence de la biodiversité sauvage en participant à la constitution de continuités biologiques.

Les espèces végétales endogènes de la région d'Ile-de-France doivent être privilégiées.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures et terrasses lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, etc.).

À proximité du boulevard périphérique, les espèces végétales résistantes à la pollution et dépolluantes doivent être privilégiées.

UG. 13.3 - Prescriptions localisées :

1°- Espace vert protégé* (E.V.P.) :

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés en annexe au présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires, totales et par terrain. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- 1 - Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'E.V.P. indiquée en annexe ;
- 2 - Elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre ;
- 3 - Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ;

- 4 - Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'E.V.P sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle ;
- 5 - Elle maintient l'équilibre écologique et la qualité végétale des parcelles.

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes ;
- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sols, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération – accidentelle ou intentionnelle – des plantations situées dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

2°- Espace libre protégé* (E.L.P.) :

Un Espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, un ensemble paysager protégé, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Les E.L.P. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.P. est soumise aux conditions suivantes :

- 1 - Aucune construction ne peut être édifiée en élévation sur l'E.L.P. La réalisation d'émergences d'ouvrages en sous-sol, y compris les escaliers, peut toutefois y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène et de sécurité. Le surplomb de l'E.L.P. par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- 2 - La délimitation de l'E.L.P. doit être respectée : peuvent toutefois être admises des modifications mineures des limites et de la surface des cours intérieures justifiées par une amélioration de leur configuration ou de leur cadre bâti.

- 3 - Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local – selon les cas sol imperméabilisé ou non, pavage - et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti. Les pavages anciens doivent être conservés et restaurés.

- 4 - Si l'espace libre protégé est visible d'une voie, il doit le demeurer.

Si le caractère des lieux s'y prête, l'E.L.P. peut être mis en valeur par des éléments végétaux (arbres, arbustes, écrans végétaux, murs végétalisés, plantes en pots, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

Les cours accessibles par des porches doivent conserver ce dispositif d'accès.

3°- Espace libre à végétaliser* (E.L.V.) :

Les documents graphiques du règlement délimitent, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces libres à végétaliser (E.L.V.), en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V. est soumise aux conditions suivantes :

- 1 - Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V., ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'émergences d'ouvrages en sous-sol, d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité,

d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V. par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.

- 2 - L'espace délimité aux documents graphiques du règlement doit être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à sa géométrie, sa situation et son environnement (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, murs végétalisés, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.
- 3 - La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans l'E.L.V. Les éléments minéraux (allées piétonnières, trémies d'accès aux sous-sols, voies d'accès aux services de secours notamment) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à son aménagement paysager et écologique. La création de cours anglaises n'est pas admise.
- 4 - Tout E.L.V bordant une voie doit être aménagé sensiblement au niveau du trottoir, le relief pouvant toutefois être pris en compte dans le cas d'une configuration particulière du terrain. Il doit être clos par un dispositif respectant les dispositions énoncées à l'article UG.11.4 § 1°.

4°- Espace à libérer (E.A.L.) :

Les documents graphiques du règlement délimitent sur des terrains des Espaces à libérer (E.A.L.), en application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, pour améliorer le paysage urbain local.

La réalisation de travaux de réaménagement d'ensemble sur les terrains concernés est subordonnée à la démolition de la ou des constructions existant sur ces espaces. De ce fait, cette prescription n'est notamment pas imposée en cas de travaux d'entretien ou visant à améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique ou la sécurité des constructions.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement.

6.2.2 - La création d'un sous-secteur soumis à des dispositions particulières

Telles que présentées précédemment, au regard des adaptations nécessaires du règlement général de la zone UG aux vues des impératifs fonctionnels et opérationnels du projet Nouveau Siège, considéré d'intérêt général et devant répondre à des problématiques fortes de sécurité et sûreté du site, la création d'un secteur soumis à des dispositions particulières reprenant le périmètre du PIG et englobant le Fort Neuf de Vincennes est proposée.

Le sous-secteur est reporté sur le plan de zonage (Figure X : Plan de zonage de Paris – Document futur – Chapitre 6.2.4)

La création du secteur Fort Neuf de Vincennes suppose également la modification de la pièce suivante : **Règlement - Tome 2 - Annexes I à V et annexe VII Annexe I : Secteurs soumis à des dispositions particulières.**

1 - Secteurs soumis à des dispositions particulières, ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

ANNEXE I - Secteurs soumis à des dispositions particulières

Les périmètres des secteurs soumis à des dispositions particulières recouvrent majoritairement la zone urbaine générale (UG) et pour des raisons de lisibilité d'ensemble, dans certains cas, certaines parties de la zone urbaine de grands services urbains (UGSU) ou de la zone urbaine verte (UV).

Le secteur Roland Garros, repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées aux articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2 du règlement de la zone UV.

Le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2 du règlement de la zone UGSU.

Le secteur Petite Ceinture (emprises de la petite ceinture ferroviaire), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2.c du règlement de la zone UGSU.

Les dispositions particulières, ci-après récapitulées, s'appliquent exclusivement dans la zone urbaine générale.

1 - Secteurs soumis à des dispositions particulières, ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

| Ardt | Nom du secteur | Articles énonçant des dispositions particulières | Situation vis-à-vis de l'article UG.2.2.1 |
|-----------------|---|--|---|
| 1 ^{er} | Samaritaine | UG.10.1 § 5° UG.14.4.2 § 6 (dernier alinéa) | soumis |
| 12 ^e | Opéra Bastille | UG.10.1 § 1° | soumis |
| 14 ^e | Abords de l'établissement pénitentiaire de la Santé | UG.10.1 § 5° | soumis |
| 15 ^e | Balard | UG.8.3, UG.10.1 § 5°, UG.10.4.2 | soumis |
| 15 ^e | Bargue-Procession | UG.7.4, UG.10.3.2, UG.13.1.2 § 6° | non soumis |
| 15 ^e | Porte de Versailles | UG.6.3, UG.10.1 § 1°, UG.10.2.4, UG.11.1.3 § 5° | non soumis |
| 17 ^e | Porte d'Asnières | | non soumis |

| | | | |
|-----------------|----------------------------------|--|------------|
| 17 ^e | Ternes Maillot | UG.6.3 | non soumis |
| 18 ^e | Montmartre | UG.1.2, UG.10.1 § 5°, UG.10.2.4, UG.10.3.2 UG.10.2.4, UG.10.3.2 | soumis |
| 19 ^e | Terrains des Magasins généraux | UG.13.1.2 § 6° | non soumis |
| 20 ^e | Secteur Davout | | non soumis |
| 20 ^e | Python-Duvernois | UG.10.2.4 | non soumis |
| 12 ^e | Fort Neuf de Vincennes | UG 8 UG 10.1, UG 10.4 UG 12 UG 13 | soumis |
| | Secteurs SL (Maisons et Villas*) | UG.1.2, UG.6.2, UG.7.3, UG.8.2, UG.10.1 § 2°, UG.13.1.2 § 6° | non soumis |
| 16 ^e | Secteur SL 16-31 | | non soumis |
| 17 ^e | Secteur SL 17-04 | mêmes articles que pour les secteurs SL, et articles UG.9.2, UG.10.2.4, UG.10.3.2, UG.10.4.2, UG.13.1.2 § 6° | non soumis |

6.2.3 - L'adaptation de l'annexe « espaces verts protégés »

Actuellement la totalité de la parcelle située au-delà des murs extérieurs des douves du Fort de Vincennes est classé EBC. Les accès actuels au Fort, situés au Nord, à l'Est et au Sud, sont également dans le zonage classé en EBC.

Le projet du Nouveau Siège n'est pas compatible avec les règles imposées par le classement EBC. L'intervention aux niveaux des accès nécessitent un déclassement ponctuel limité aux seuls besoins de reprise des voiries. Le PLU doit être adapté sur ce point pour assurer sa compatibilité avec le projet.

La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

La formalisation de cette compensation est reportée sur la plan du bois de Vincennes - secteur nord-est / Règlement > Atlas général - Planches des Bois au 1/5000^{ème} (Paragraphe 6.4.8) et s'inscrit dans l'évolution de la pièce suivante : **Règlement - Tome 2 - Annexes I à V et annexe VII Annexe VII : Espaces verts protégés.**

Espaces Verts Protégés – 12ème arrondissement

| Indicatif | Planche | Adresses | Surfaces en m ² | |
|-----------|---------|---------------------------|----------------------------|--------|
| | | | par terrain | Totale |
| 12-70 | K 09 | 2 rue d'Artagnan | 1 190 | 1 480 |
| | | 159-167 rue de Charento | | |
| | | 8-18 rue Érard | | |
| | | 2X rue Eugénie Éboué | | |
| | | | | |
| | | 169-173b rue de Charenton | 290 | |
| | | 1-23 rue Charles Nicolle | | |
| | | | | |
| 12-71 | L 10 | 10-12 rue Armand Rousseau | | 2 400 |

Document en vigueur

FIGURE 14 : EXTRAIT DE L'ANNEXE VII PAGE 30 - DOCUMENT APPROUVE

Espaces Verts Protégés – 12ème arrondissement

| Indicatif | Planche | Adresses | Surfaces en m ² | |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------|
| | | | par terrain | Totale |
| 12-70 | K 09 | 2 rue d'Artagnan | 1 190 | 1 480 |
| | | 159-167 rue de Charento | | |
| | | 8-18 rue Érard | | |
| | | 2X rue Eugénie Éboué | | |
| | | | | |
| | | 169-173b rue de Charenton | 290 | |
| | | 1-23 rue Charles Nicolle | | |
| | | | | |
| 12-71 | L 10 | 10-12 rue Armand Rousseau | | 2 400 |
| 12-72 | Bois de Vincennes – Secteur nord-est | 2-10 cours des Maréchaux | | 7 600 |

Document mis en compatibilité

FIGURE 15 : EXTRAIT DE L'ANNEXE VII PAGE 30 - DOCUMENT AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.3 - Déclassement ponctuel et limité des EBC sur les accès

En application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC).

Le classement en espace boisé classé (EBC) « *interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* » (article L. 113-2 du code de l'urbanisme). Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

Actuellement la totalité de la parcelle située au-delà des murs extérieurs des douves du Fort de Vincennes est classé EBC. Les accès actuels au Fort, situés au Nord, à l'Est et au Sud, sont également dans le zonage classé en EBC. Ces accès existants et utilisés ne présentent aujourd'hui aucun caractère d'espace végétal ou boisé, les voiries et leurs accessoires (caniveaux, trottoirs, bas-côtés) sont goudronnés ou empierrés.



FIGURE 16 : PLAN DU BOIS DE VINCENNES - SECTEUR NORD-EST- DOCUMENT APPROUVÉ

La rénovation et la mise aux normes des voies d'accès historiques du fort sont indispensables pour le développement du projet au regard notamment des questions de sûreté et de sécurité incendie. Ces accès seront utilisés de façon pérenne pour permettre le bon fonctionnement du site.

Ces accès sont nécessaires afin de différencier les différents flux dans des conditions garantissant la fluidité mais aussi la sécurité, la sûreté et la confidentialité, lorsqu'elle est requise, les exigences en la matière étant bien sûr particulièrement importantes s'agissant de la nature des missions du service : accès des personnels (piétons et véhicules), accès des visiteurs, flux logistiques, services de secours ...

Le projet du Nouveau Siège n'est pas compatible avec les règles imposées par le classement EBC. L'intervention aux niveaux des accès nécessitent un déclassement ponctuel limité aux seuls besoins de reprise des voiries. Le PLU doit être adapté sur ce point pour assurer sa compatibilité avec le projet.



FIGURE 17 : PLAN DU BOIS DE VINCENNES - SECTEUR NORD-EST AVEC MISE EN COMPATIBILITE

En l'état, le projet n'étant pas arrêté, il est fait le choix de contraindre les concepteurs à une emprise limitée qui doit répondre à l'ensemble des fonctions attendues sur les accès. La volonté de la maîtrise d'ouvrage est ainsi de préserver au maximum le bois, notamment sur la partie Est de l'emprise et de limiter les abattages d'arbres au strict nécessaire.

Le dimensionnement du déclassement EBC est porté à 6 000 m². Cette surface de déclassement est établie sur la base des dispositions fonctionnelles moyennes de chacun des projets. Il est nécessaire de prendre en compte une possible optimisation du projet pour permettre une complète prise en compte des exigences sécuritaires ultérieures dans le développement du projet.

| Accès | Proposition de déclassement EBC |
|--------------|---------------------------------|
| Nord | 1 800 m ² |
| Sud | 1 700 m ² |
| Est | 2 500 m ² |
| TOTAL | 6 000 m² |

Des mesures de compensation induites par cette évolution seront mises en œuvre. Les surfaces déclassées feront ainsi l'objet de mesures compensatoires. Il est ainsi prévu que des surfaces équivalentes au moins au double des zones impactées par ce déclassement soient classées quand bien même ce déclassement et ces travaux n'occasionneraient pas d'abattage d'arbres.

La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

Au démarrage des travaux, le ministère des armées ayant un besoin d'utilisation des douves nord, compatible avec le classement futur, le reclassement sera réalisé progressivement avec un classement immédiat de 7600m² de douves, puis des 4400m² restant lorsque le projet sera intégralement réalisé.

De plus, le projet intégrera, à l'intérieur de l'enceinte, de nouvelles surfaces d'espaces verts dont la localisation et la surface seront définies dans le cadre du projet retenu et dont le classement sera demandé après achèvement des travaux.

6.4 - Modification des documents graphiques du PLU

6.4.1 - Modification du plan de synthèse

La carte de synthèse superpose les sectorisations thématiques du territoire couvert par le PLU de Paris : Règlement > Atlas général - Planches thématiques – Plan de synthèse

La carte de synthèse actuelle ne couvre pas le secteur du Fort Neuf.

Le territoire de la zone UG est divisé en deux secteurs : secteur de protection de l'habitation et secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi.

Le projet n'est pas concerné par une SPH (surface de plancher habitable).

Le projet est en règle avec toutes les dispositions énoncées au point 3° Secteur d'incitation à la mixité habitat -emploi de l'article UG2.2.1 Dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi.

Le secteur Fort Neuf de Vincennes sera reporté en tant que zone UG, il fait l'objet d'un encart et défini en tant que « secteur d'incitation à la mixité habitat – emploi » et « zone de déficit en logement social ».

CARTE DE SYNTHÈSE



FIGURE 18 : CARTE DE SYNTHÈSE - DOCUMENT APPROUVÉ

CARTE DE SYNTHÈSE



FIGURE 19 : CARTE DE SYNTHÈSE AVEC MISE EN COMPATIBILITÉ

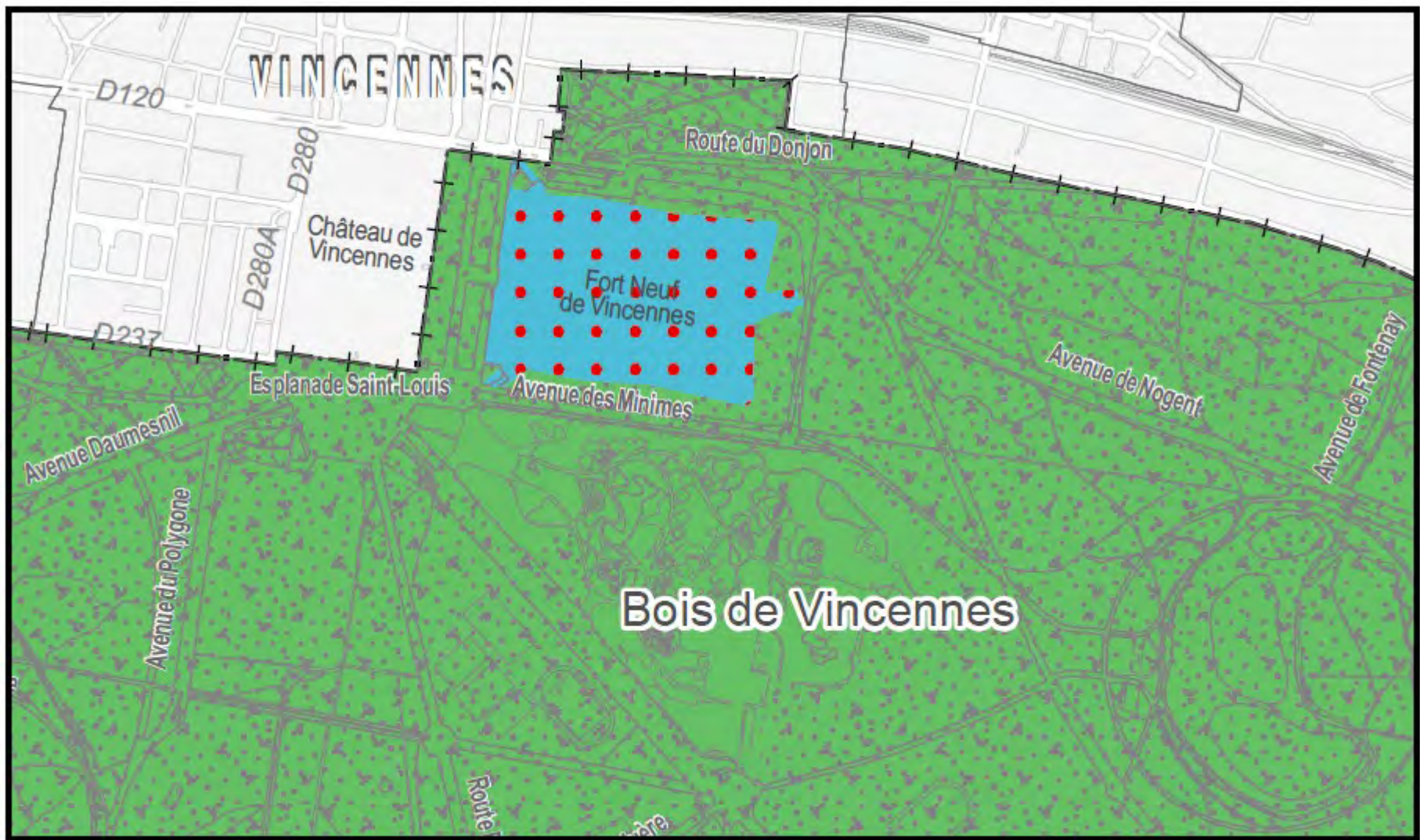


FIGURE 20 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.4.2 - Modification du plan de zonage

Le plan de zonage délimite la zone N (zone naturelle et forestière) et les 3 zones urbaines UG (zone urbaine générale), UGSU (zone urbaine de grands services urbains) et UV (zone urbaine verte).

Règlement > Atlas général - Planches thématiques – A - Plan de zonage

La planche actuelle « A plan de zonage » ne couvre pas le Fort Neuf.

Le secteur Fort Neuf de Vincennes fait l'objet d'un encart et est classé en zone urbaine générale (zone UG).

A - PLAN DE ZONAGE

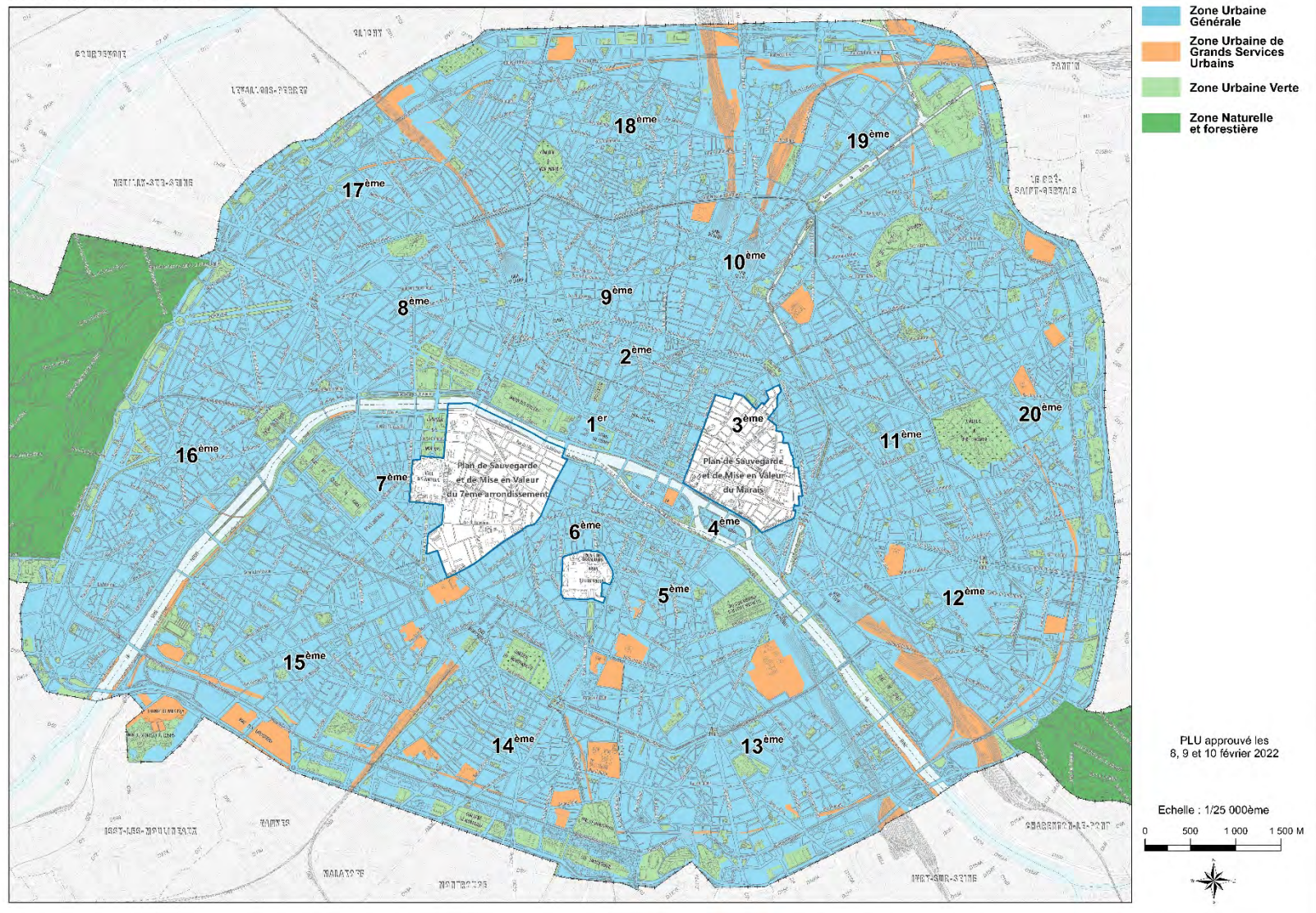


FIGURE 21 : PLAN DE ZONAGE - DOCUMENT APPROUVÉ

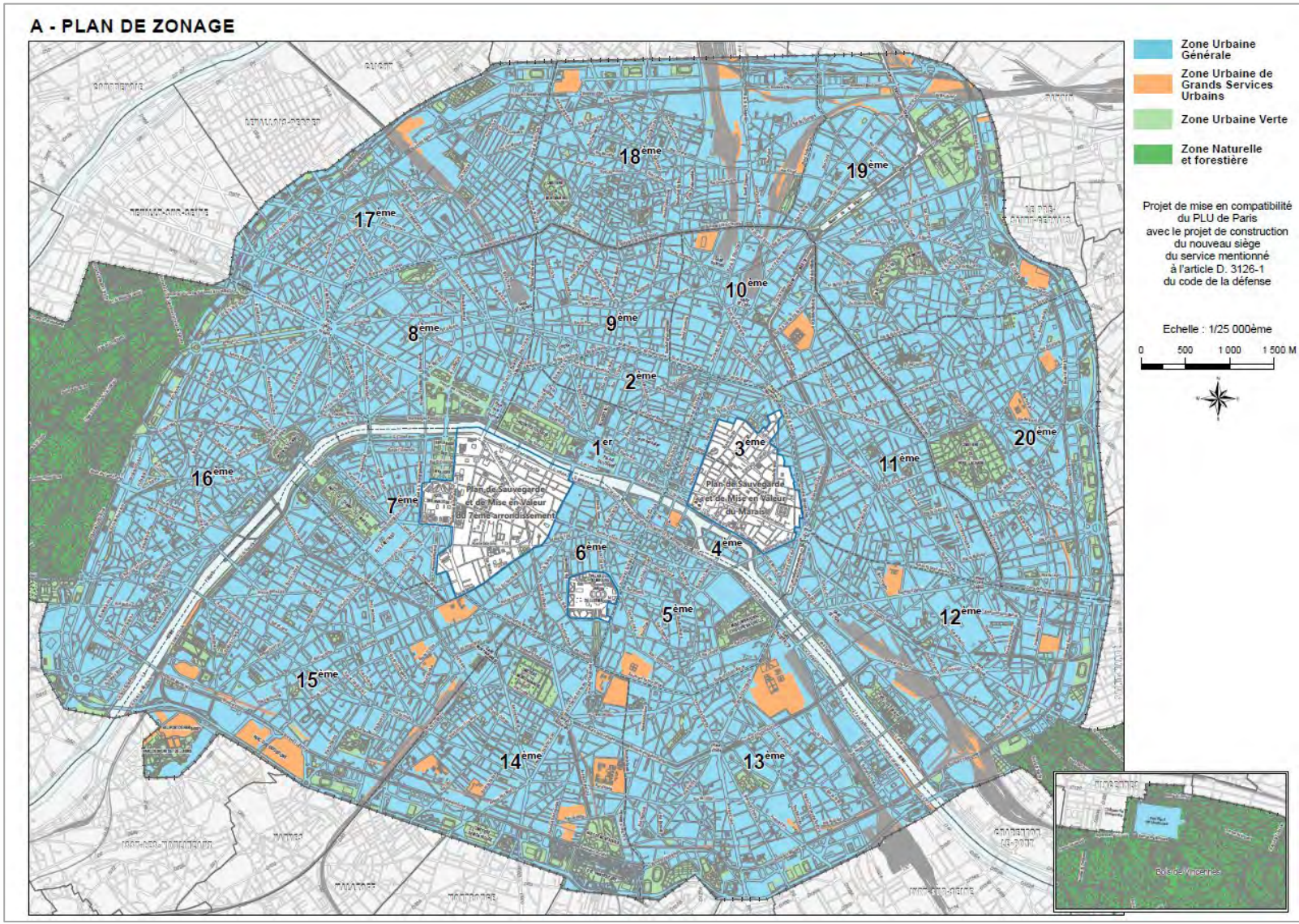


FIGURE 22 : PLAN DE ZONAGE AVEC MISE EN COMPATIBILITE

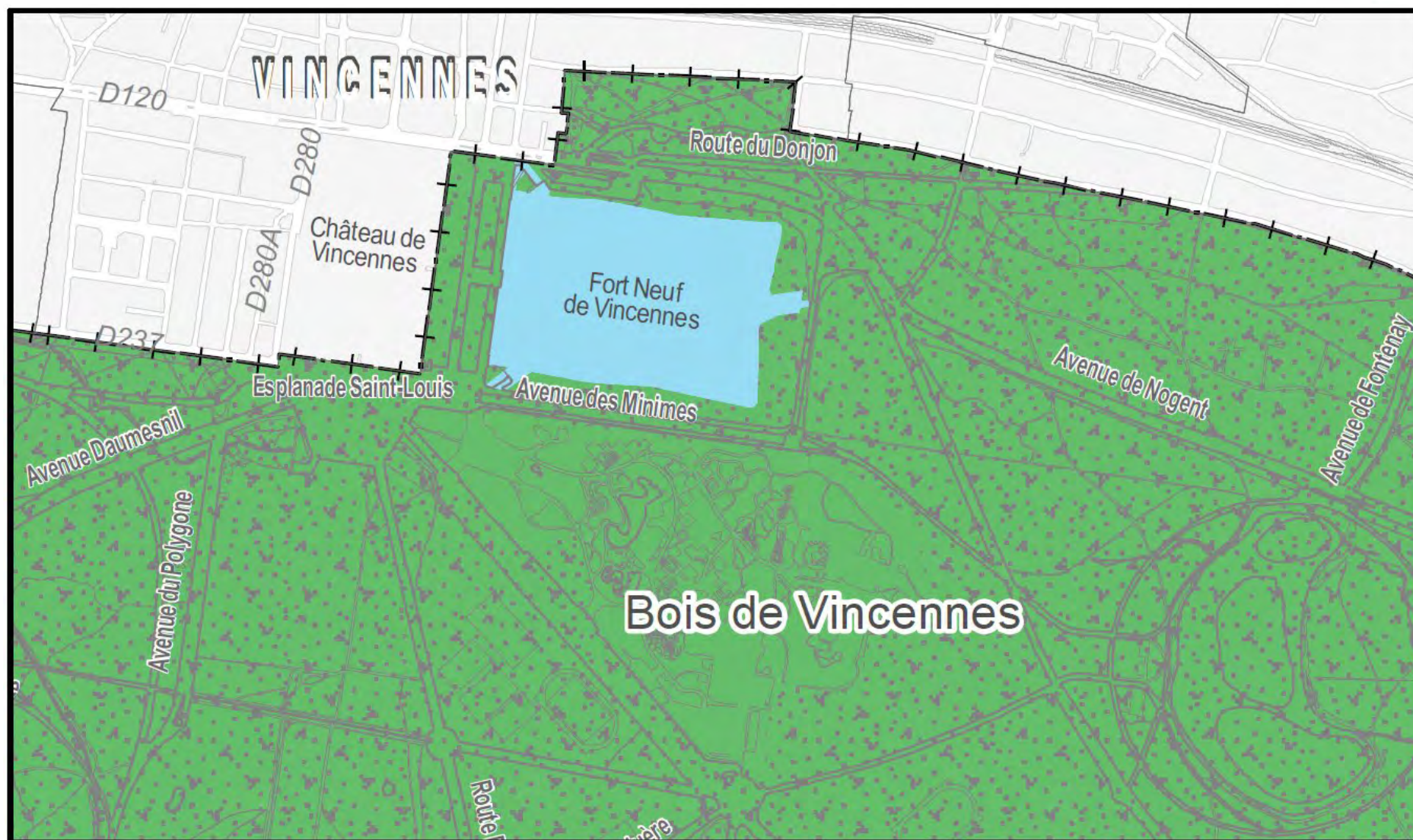


FIGURE 23 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.4.3 - Modification du plan équilibre entre destinations et limitation du stationnement

Le plan Équilibre entre destinations et limitation du stationnement indique la délimitation des secteurs définies pour l'application des dispositions de l'article 2.2.1 de la zone UG et des dispositions de l'article 12 des zones UG, UGSU et UV.

Règlement > Atlas général - Planches thématiques > B - Équilibre entre destinations et limitation du stationnement

Plan Quart Sud-Est

Le secteur Fort Neuf de Vincennes en tant que zone UG et intégré dans un encart et défini en tant que secteur d'incitation à la mixité habitat - emploi.

B - EQUILIBRE ENTRE DESTINATIONS ET LIMITATION DU STATIONNEMENT

SUD-EST

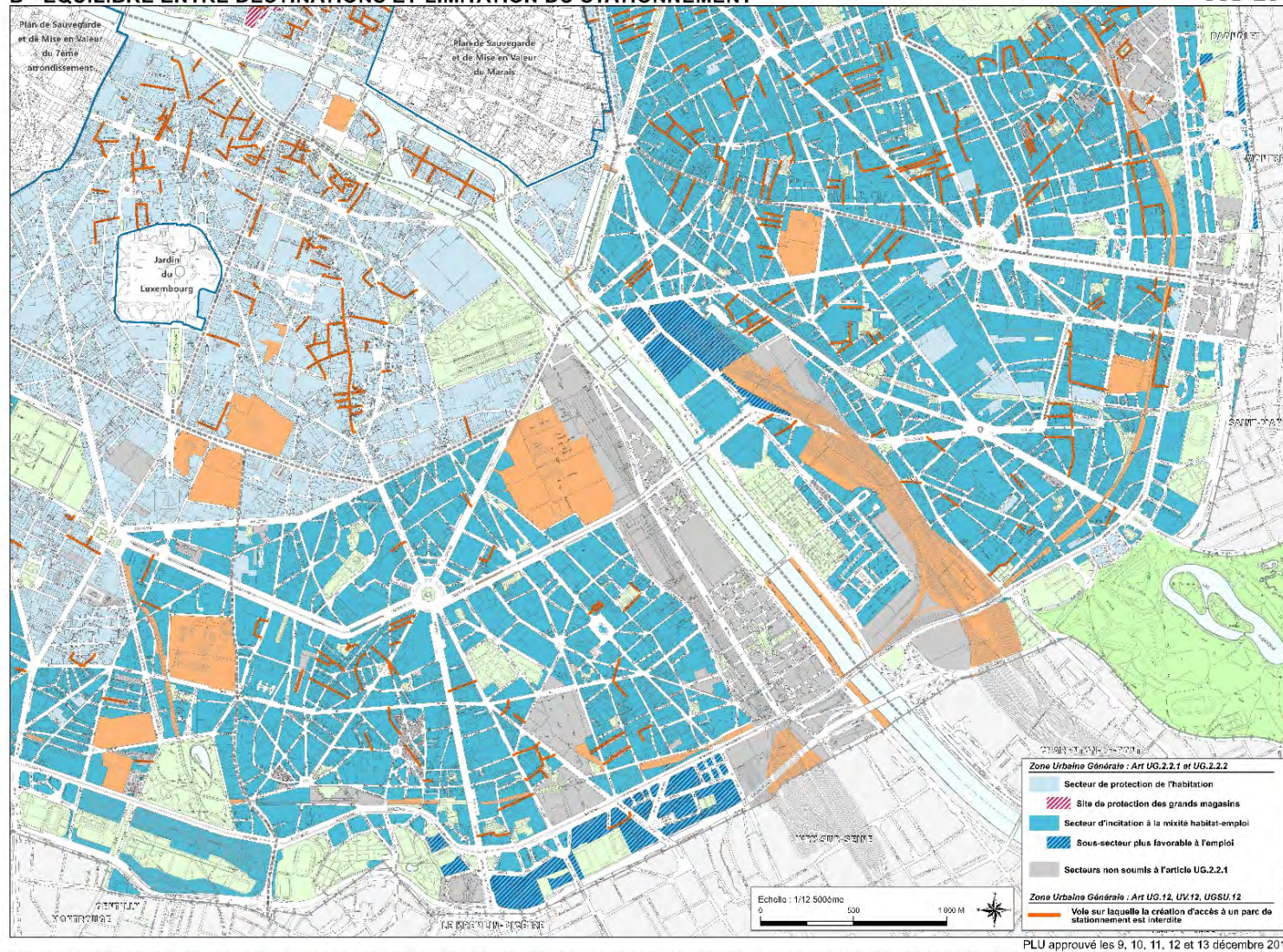


FIGURE 24 : ÉQUILIBRE ENTRE DESTINATIONS ET LIMITATION DU STATIONNEMENT – DOCUMENT APPROUVE

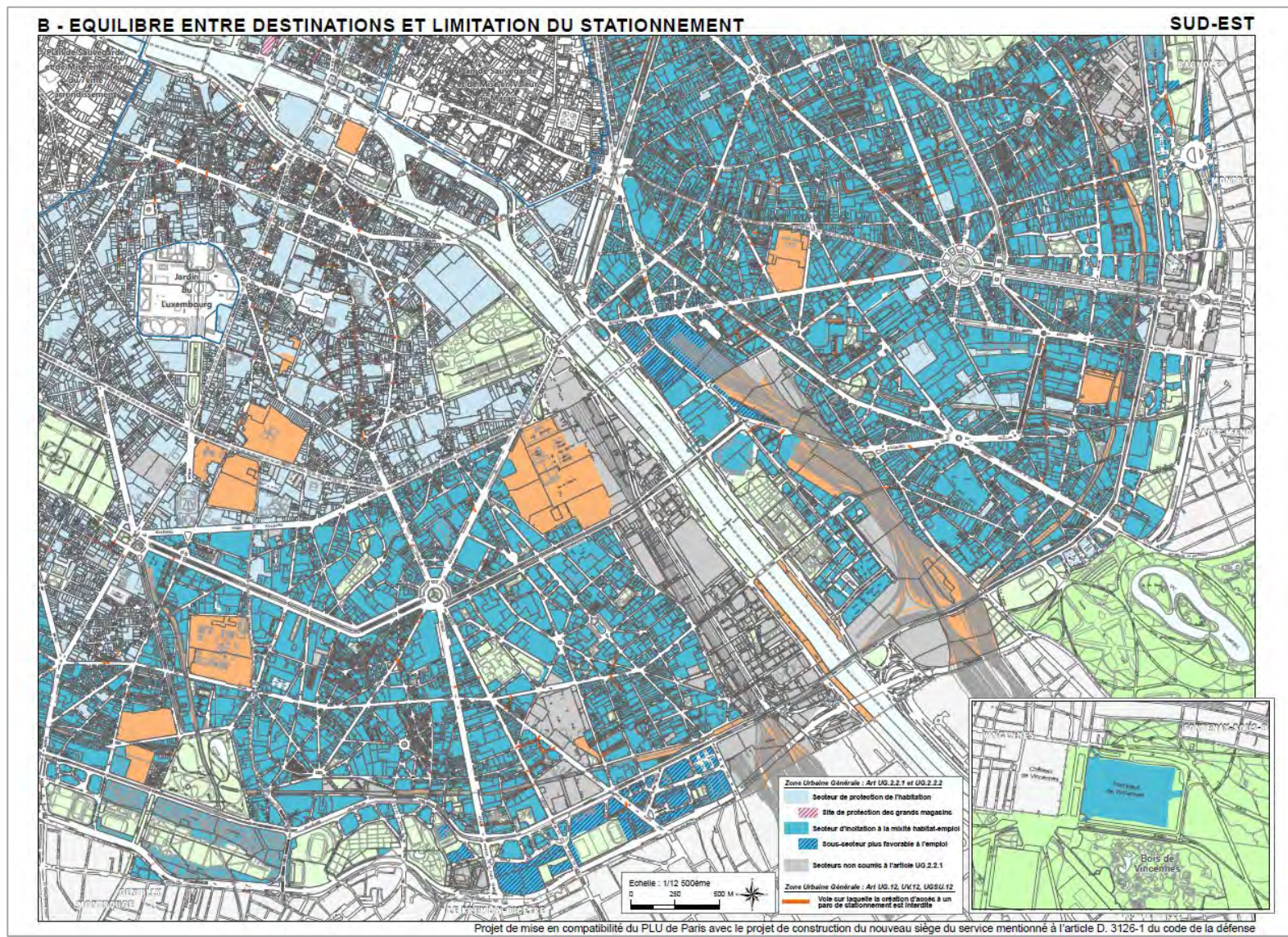


FIGURE 25 : ÉQUILIBRE ENTRE DESTINATIONS ET LIMITATION DU STATIONNEMENT AVEC MISE EN COMPATIBILITE

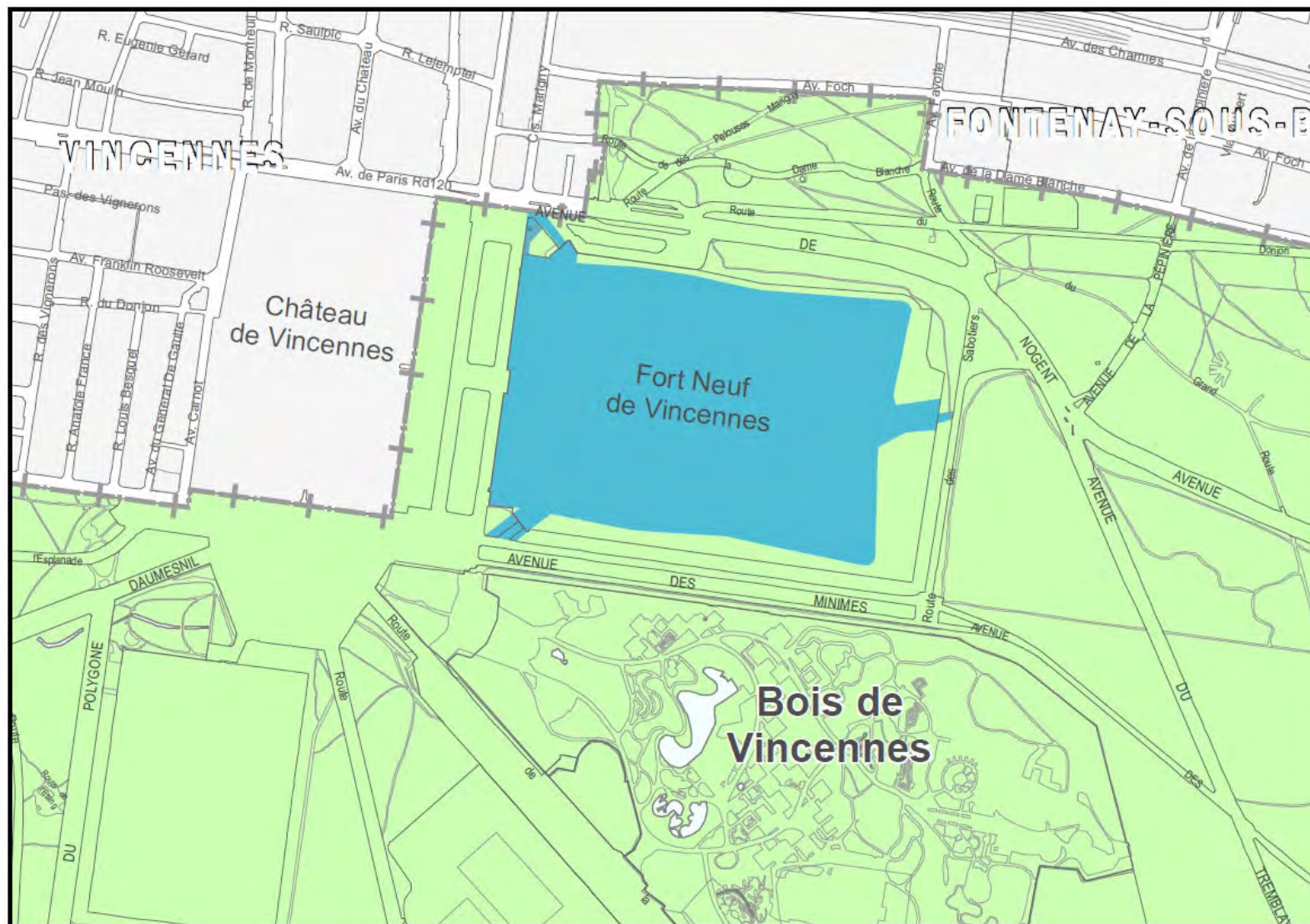


FIGURE 26 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.4.4 - Modification du plan mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat

Le plan de mixité sociale et protections du commerce et de l'artisanat délimite la zone de déficit en logement social (article UG.2.2.3), la zone non déficitaire en logement social (article UG.2.2.4) et les linéaires commerciaux et artisanaux protégés.

Règlement > Atlas général - Planches thématiques > C - Mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat

Plan Quart Sud-Est

Le secteur Fort Neuf de Vincennes en tant que zone UG est intégré dans un encart et est classé en « Zone de déficit en logement social ».

C - MIXITE SOCIALE ET PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

SUD-EST

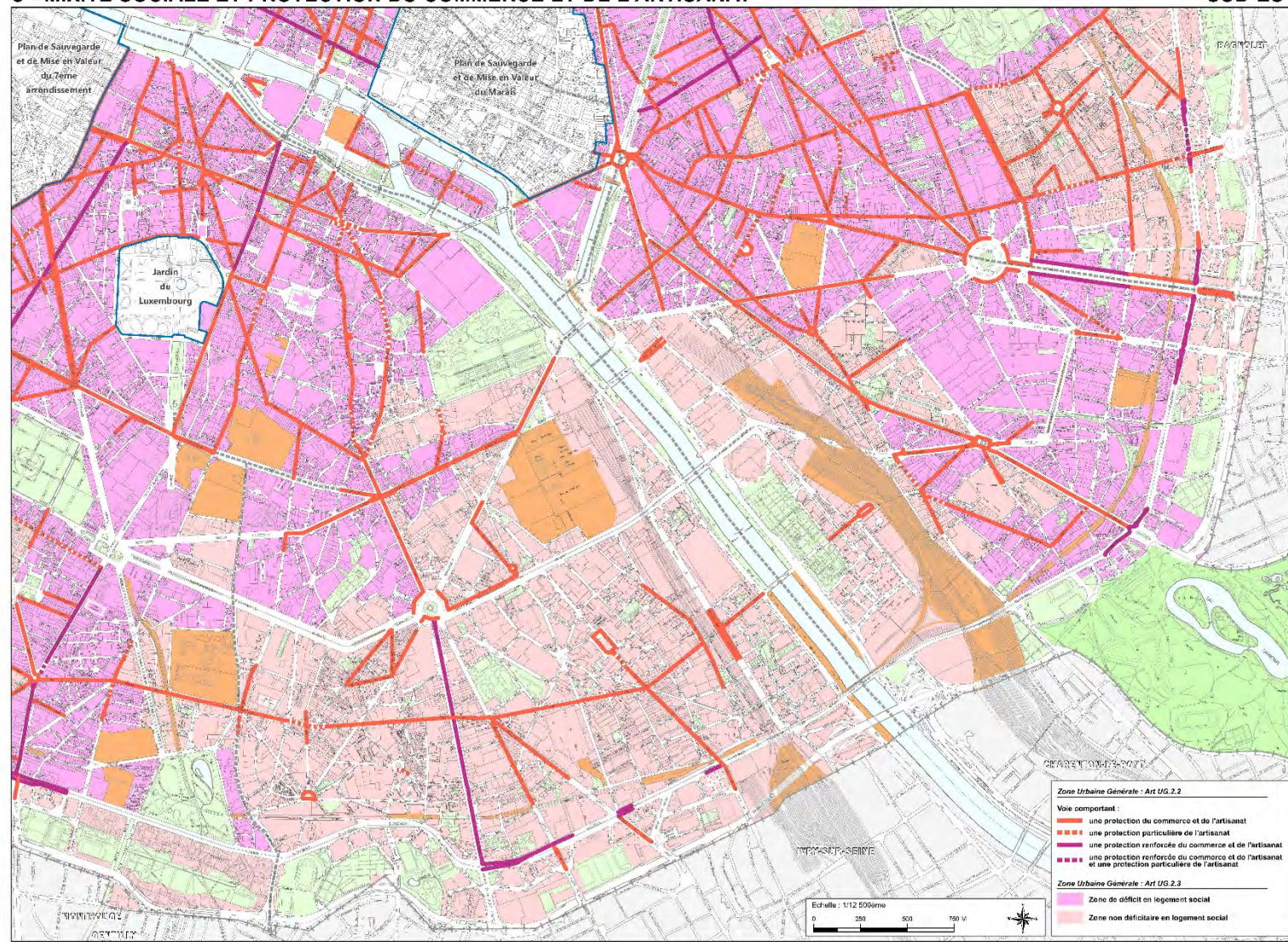


FIGURE 27 : MIXITE SOCIALE ET PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT – DOCUMENT APPROUVE

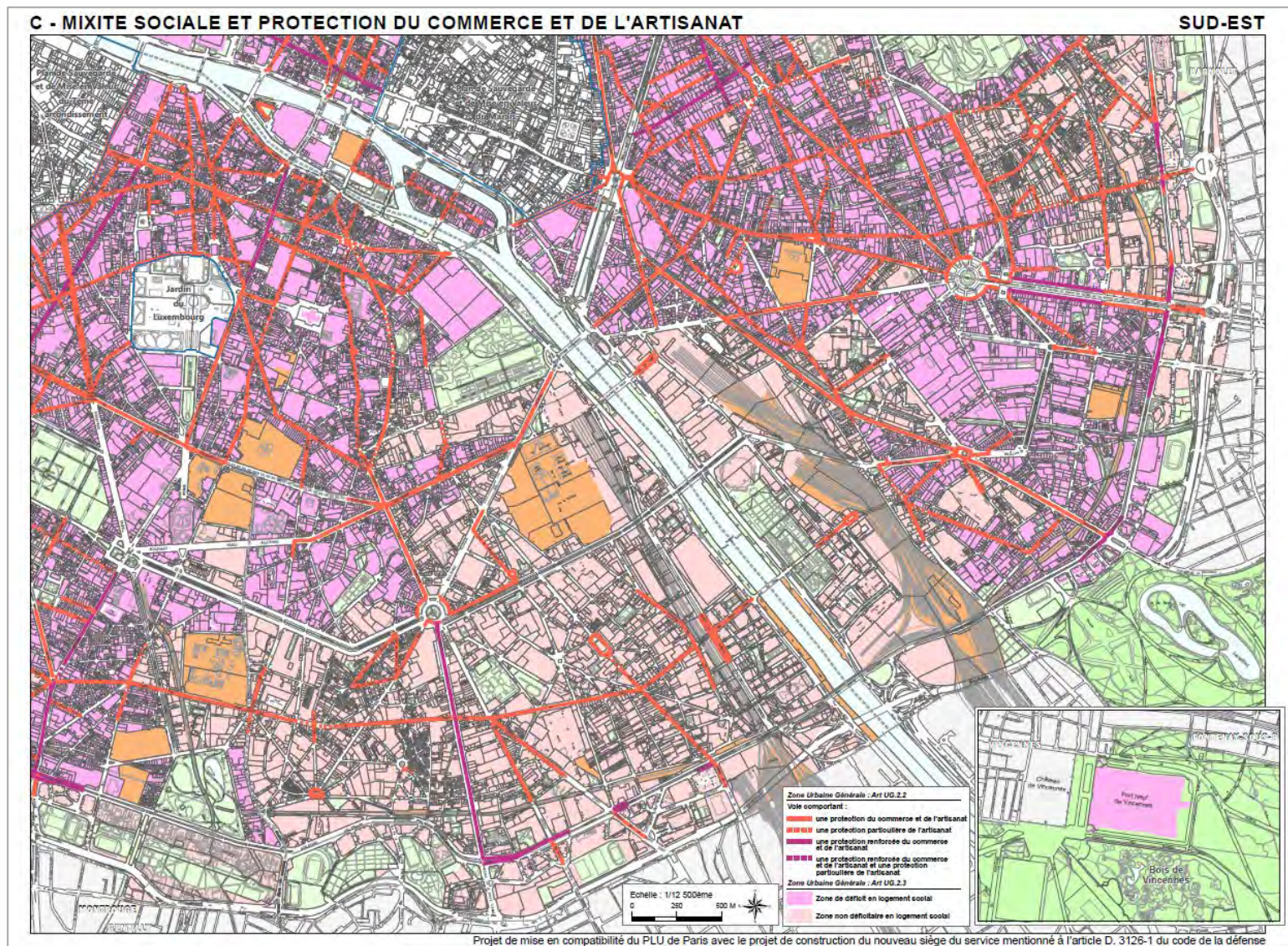


FIGURE 28 : MIXITE SOCIALE ET PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT – DOCUMENT AVEC MISE EN COMPATIBILITE

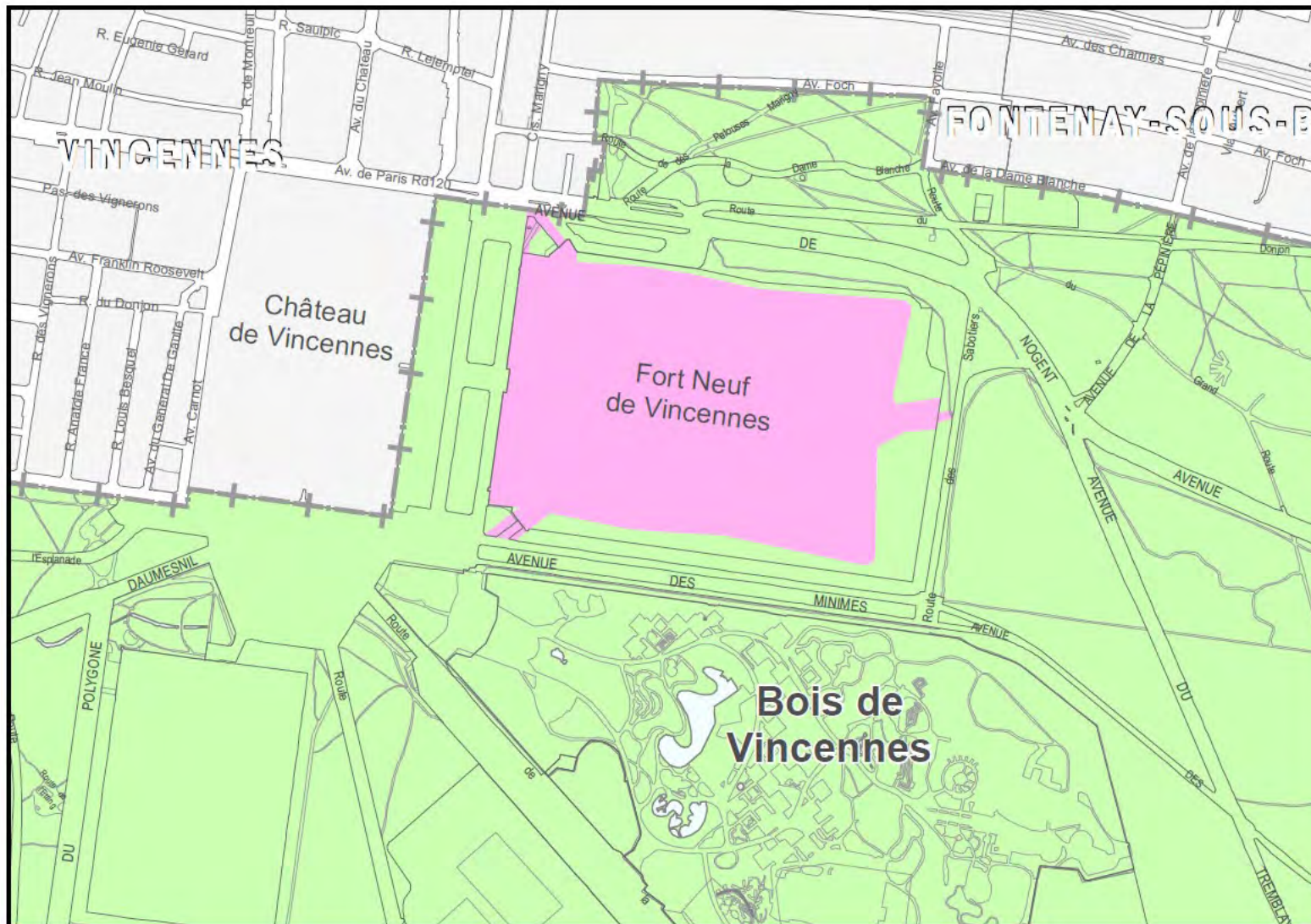


FIGURE 29 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.4.5 - Modification du plan de sectorisation végétale de la zone Urbaine Générale

Le plan de sectorisation végétale de la zone UG, figurant dans l'atlas général, divise cette zone en deux secteurs dans lesquels les exigences en matière de pleine terre et de surfaces végétalisées sont satisfaites par des normes différentes.

Règlement > Atlas général - Planches thématiques – D - Sectorisation végétale de la zone urbaine générale

Le secteur Fort Neuf de Vincennes, intégré à la zone UG, fait l'objet d'un encart et est classé en « secteur de Mise en valeur du végétal ».

D - SECTORISATION VEGETALE DE LA ZONE UG

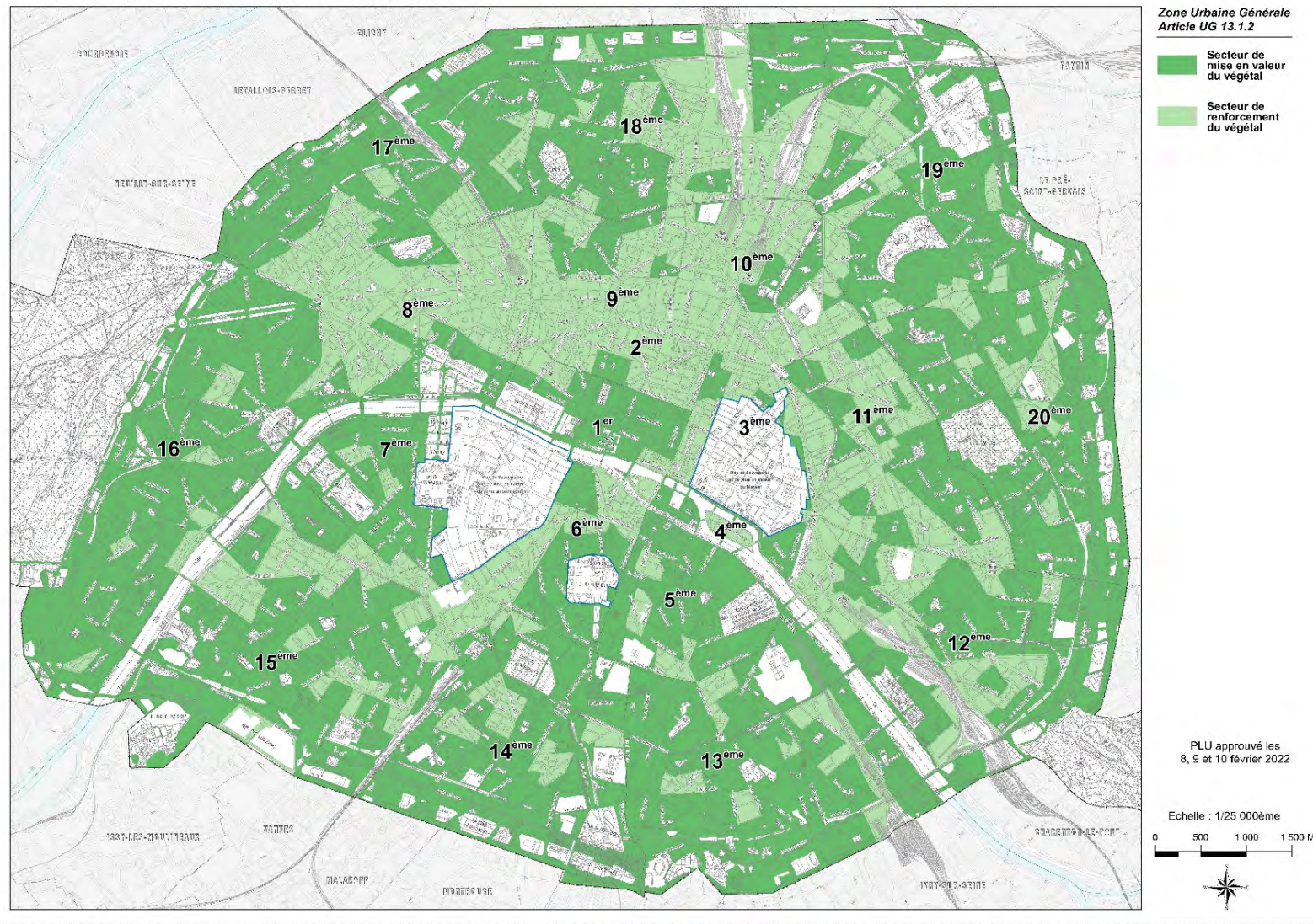


FIGURE 30 : SECTORISATION VEGETALE DE LA ZONE URBAINE GENERALE – DOCUMENT APPROUVE

D - SECTORISATION VEGETALE DE LA ZONE UG



FIGURE 31 : SECTORISATION VEGETALE DE LA ZONE URBAINE GENERALE AVEC MISE EN COMPATIBILITE

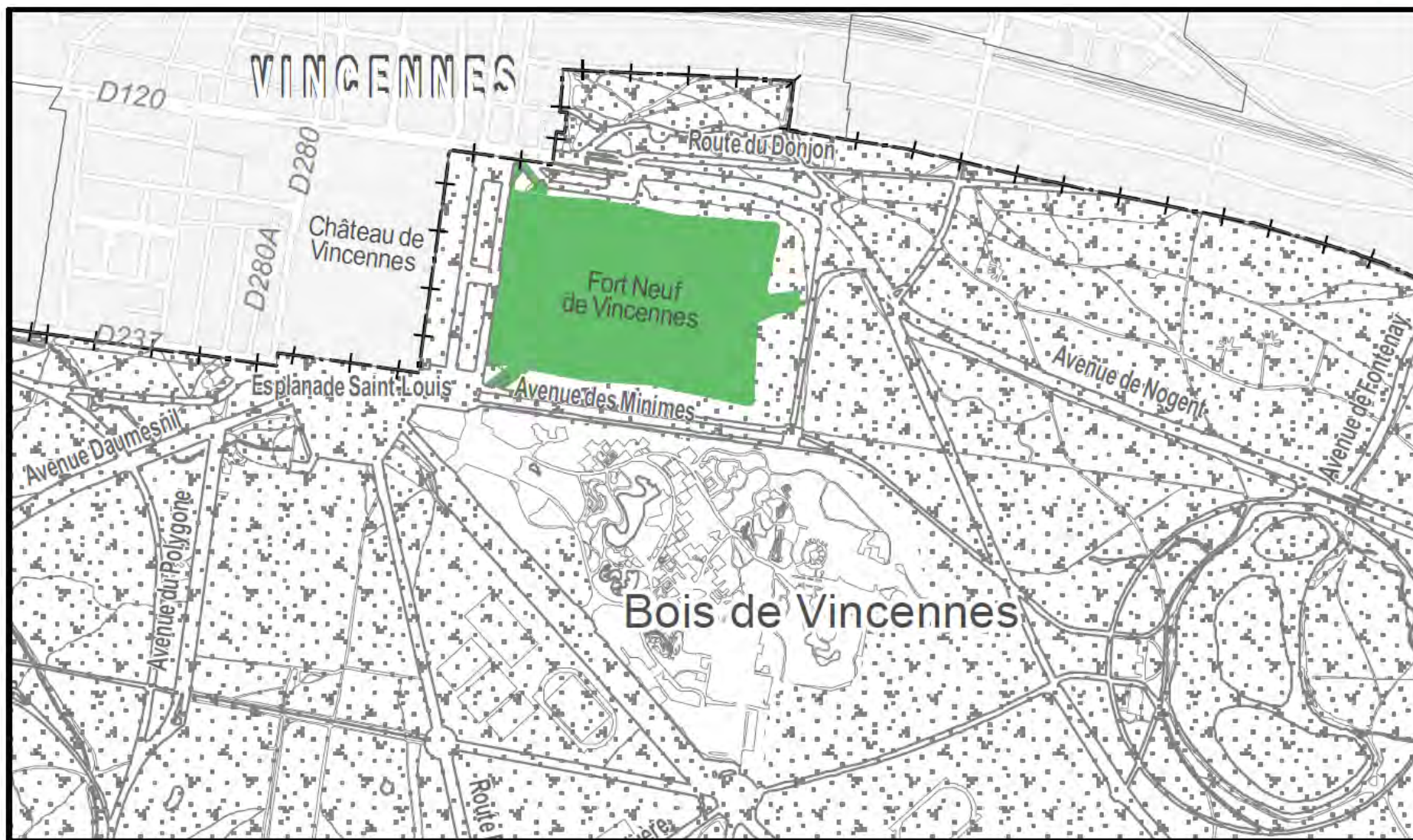


FIGURE 32 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.4.6 - Modification du plan des hauteurs

Le plan général des hauteurs de la zone UG, figurant dans l'atlas général, indique les hauteurs plafonds fixées pour l'application de l'article 10 du règlement,

Règlement > Atlas général - Planches thématiques – E - Hauteurs

Le secteur Fort Neuf de Vincennes, intégré à la zone UG, fait l'objet d'un encart et la hauteur plafond en mètre est fixée à 25 m.

E - HAUTEURS

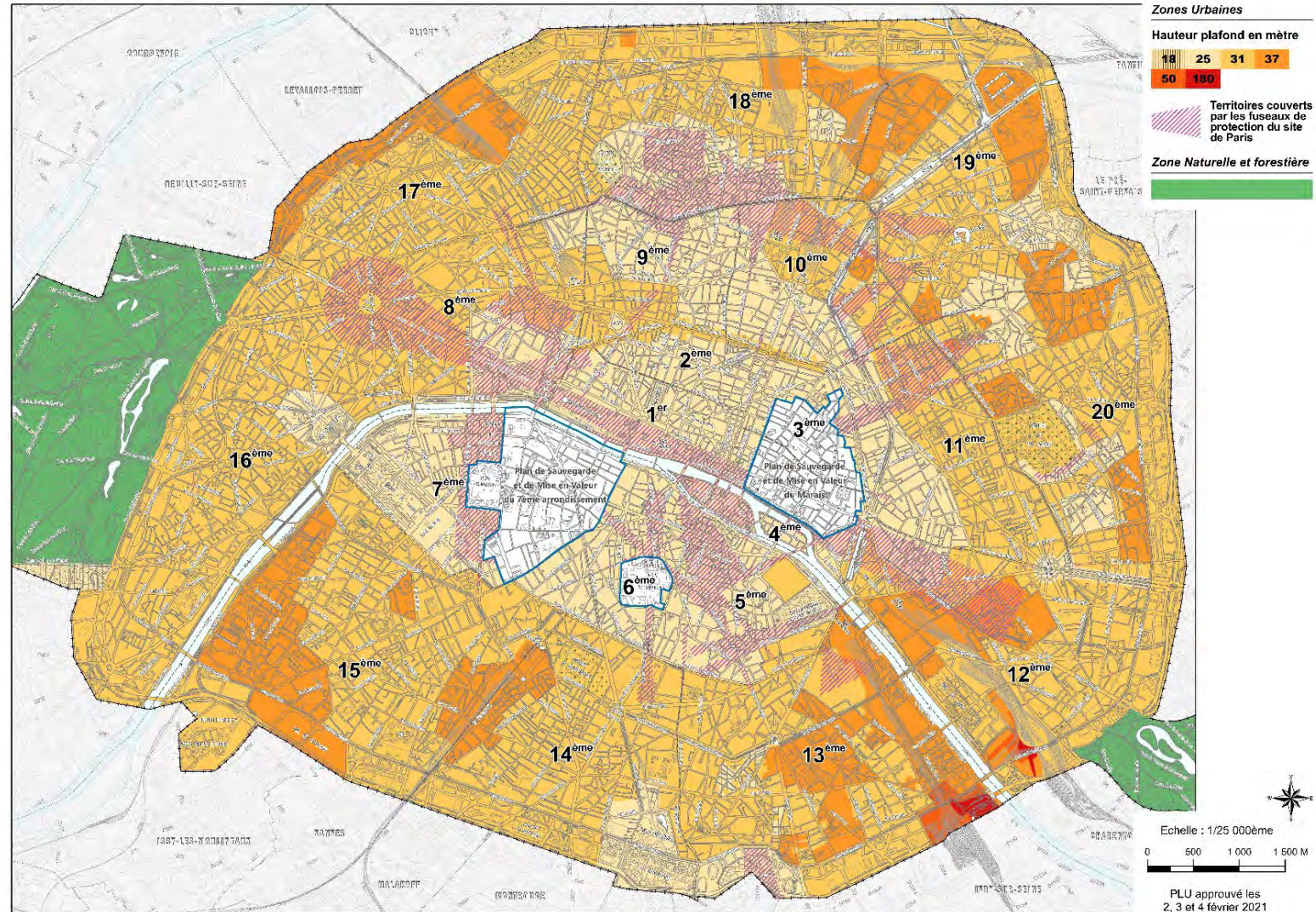


FIGURE 33 : PLAN DES HAUTEURS – DOCUMENT APPROUVE

E - HAUTEURS

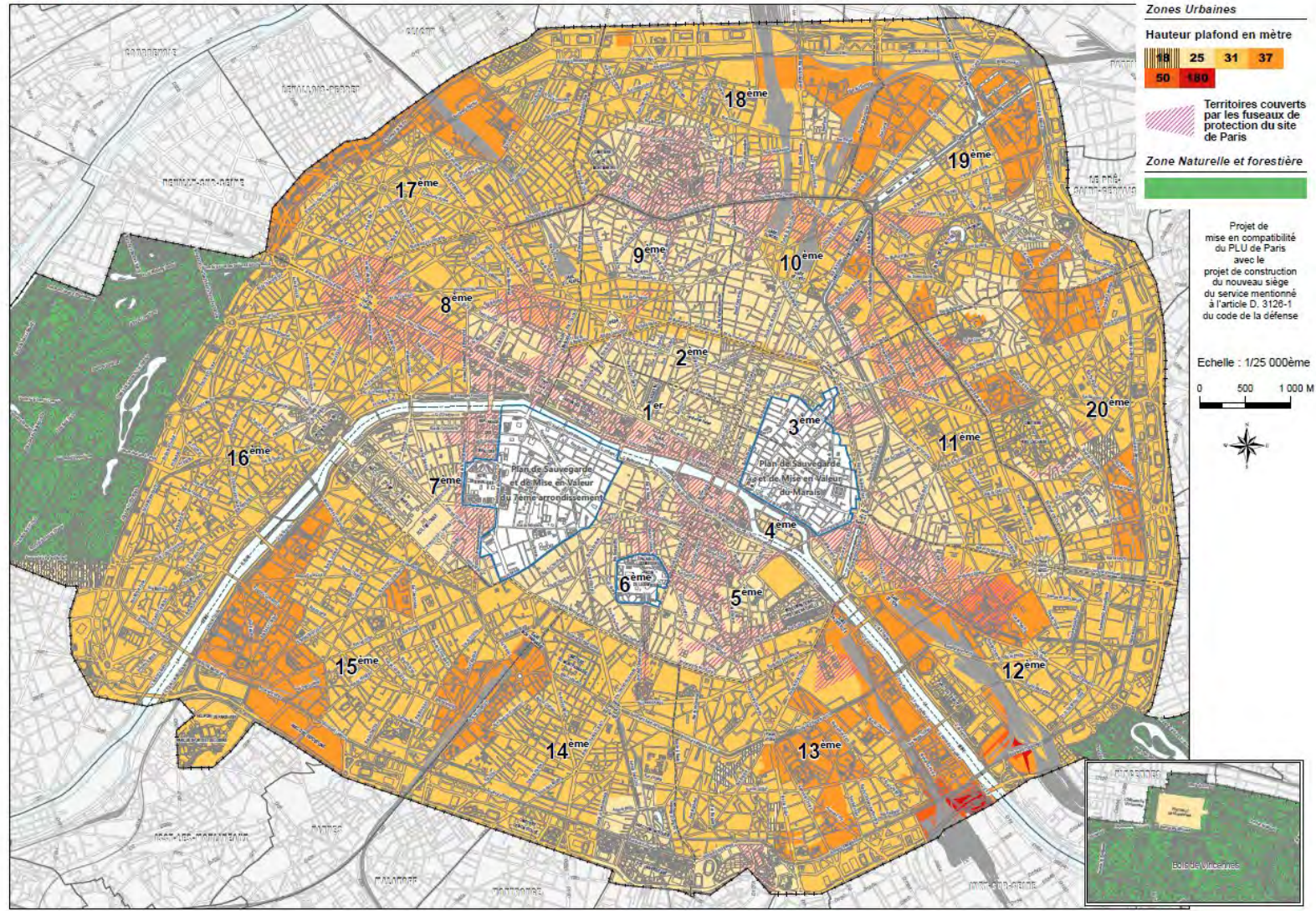


FIGURE 34 : PLAN DES HAUTEURS AVEC MISE EN COMPATIBILITE

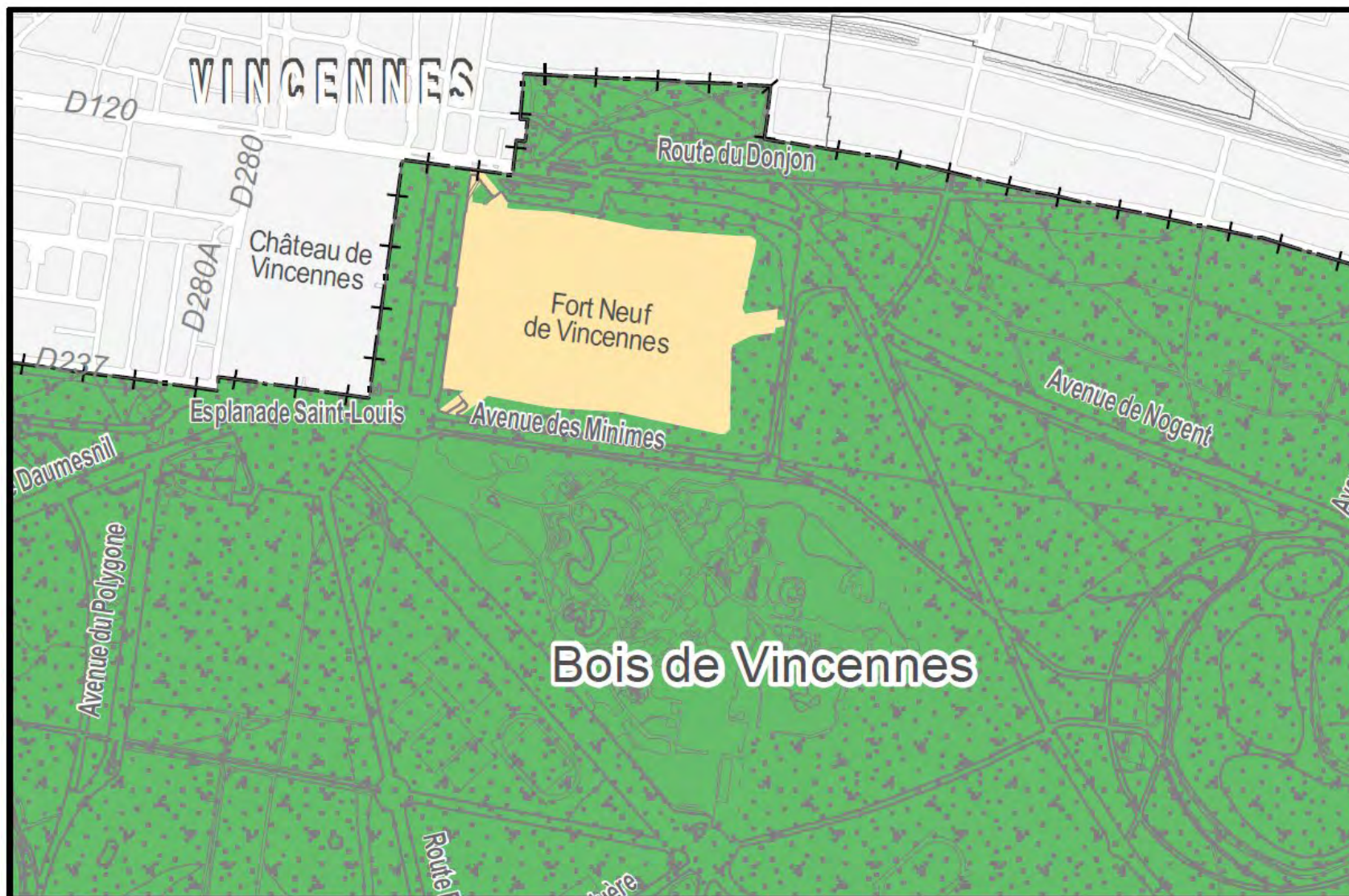


FIGURE 35 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.4.7 - Modification du plan des secteurs de risques

Le plan des secteurs de risques délimite les secteurs dans lesquels le règlement du P.L.U. applique des dispositions spécifiques pour prévenir les risques naturels.

Règlement > Atlas général - Planches thématiques – G – Plans des secteurs de risques – plan du bois de Vincennes



Le secteur Fort Neuf de Vincennes fait l'objet d'un encart où le périmètre du Fort Neuf de Vincennes apparaît en blanc dans la zone du bois (zone UG et non plus en zone N).

G - SECTEURS DE RISQUES

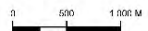
Prévention du risque de mouvement de terrain

-  Zones d'anciennes carrières souterraines
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 3')
-  Zones comportant des poches de gypse antéludien
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2')
-  Zone supplémentaire comportant des poches de gypse antéludien

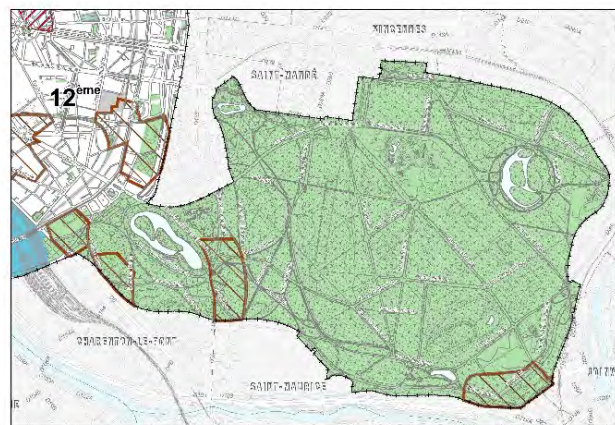
Prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.)

-  Zones à risque délimitées par le P.P.R.I.
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2')
-  Zones d'expansion des crues (verte) délimitées par le P.P.R.I.
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2')

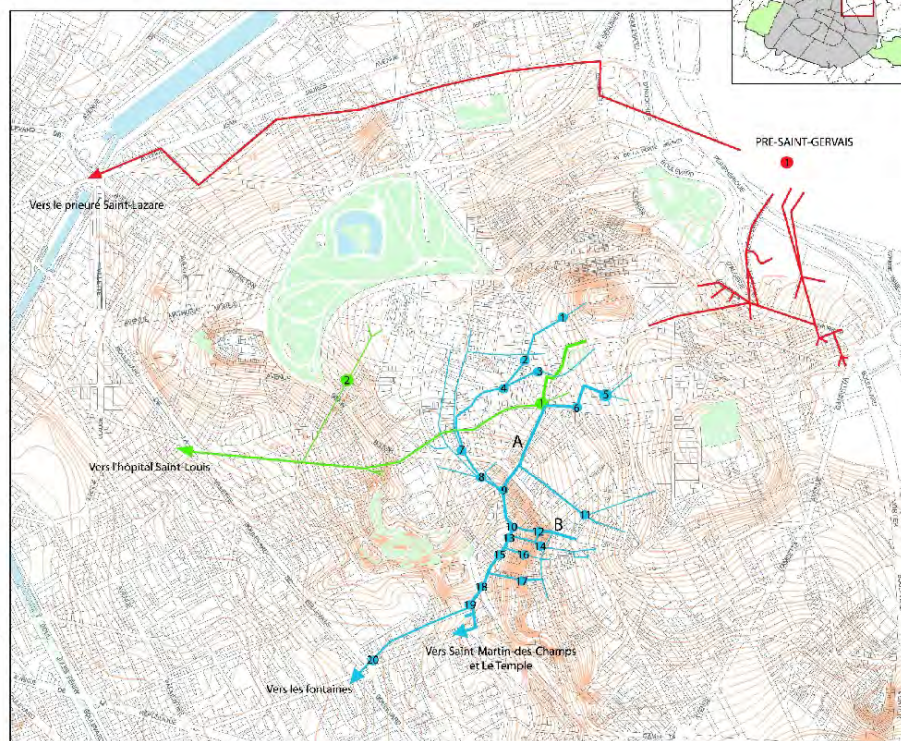
Echelle : 1/25 000ème



PLU modifié les
6 et 7 février 2012

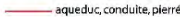


LES SOURCES DU NORD






Sources cartographiques : MICHEL, Plan des sources de Belleville, 1956, B.H.S.P. cote G73; Tracé du grand aqueduc de Belleville et de l'aqueduc Saint-Jouit à travers Belleville, R.H.V.P. cote G74; TESSON, Plan des eaux de Belleville, 1899, R.H.S.P. cote G75.

EAUX DU PRE-SAINT-GERVAIS

-  aqueduc, conduite, pierre
- 1. Regard de prise des eaux

EAUX DE L'HOPITAL SAINT-LOUIS

-  aqueduc
-  conduite
-  pierre
- 1. Regard Saint-Louis **
- 2. Regard des Esmoucard's *

EAUX DE PARIS

-  aqueduc
-  conduite
-  pierre
- A. Grand aqueduc de Belleville
- B. Aqueduc Saint-Martin
- 1. Regard des Saussaies +
- 2. Regard des Marais +
- 3. Regard Lecouteux **
- 4. Regard du Chaudron **
- 5. Regard de La Lanterne **
- 6. Regard Beaufils +
- 7. Regard de Blanche-Bardou *
- 8. Regard des Envierges **
- 9. Regard des Cascades **
- 10. Regard des religieux de Saint-Martin-des-Champs
- 11. Regard des Grandes Rigoles *
- 12. Regard Saint-Martin **
- 13. Regard de la Chambrette **
- 14. Regard des Petites Rigoles **
- 15. Regard de Planchette **
- 16. Regard de la Roquette **
- 17. Regard des Messiers **
- 18. Regard du Zouave **
- 19. Regard de la prise des eaux de Belleville +
- 20. Regard Décadaire *

* insc. I.S.N.H.

+ rénové

** insc. M.H.

* rénové

Echelle : 1/10 000ème

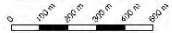







FIGURE 36 : SECTEURS DE RISQUES – DOCUMENT APPROUVE

G - SECTEURS DE RISQUES

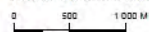
Prévention du risque de mouvement de terrain

-  Zones d'anciennes carrières souterraines
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 3°)
-  Zones comportant des poches de gypse antéludien
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2°)
-  Zone supplémentaire comportant des poches de gypse antéludien

Prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.)

-  Zones à risque délimitées par le P.P.R.I.
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2°)
-  Zones d'expansion des crues (verte) délimitées par le P.P.R.I.
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2°)

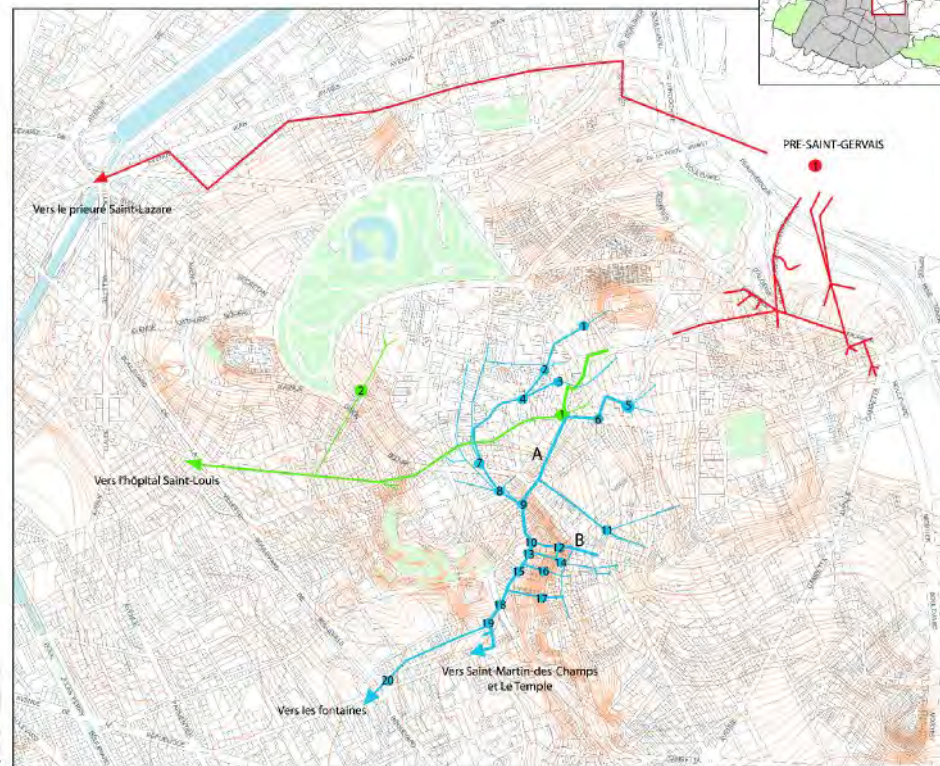
Echelle : 1/25 000ème



Projet de mise en compatibilité
du PLU de Paris
avec le projet de construction
du nouveau siège
du service mentionné
à l'article D. 3126-1
du code de la défense

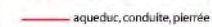


LES SOURCES DU NORD

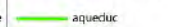
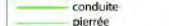
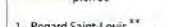


Sources cartographiques : MICHEL Plan des sources de Belleville, 1886. (B.N.V.P. cote G73). Tracé de grand aqueduc de Belleville et de l'aqueduc Saint-Louis à travers Belleville. (B.N.V.P. cote G74). TESSON Plan des eaux de Belleville, 1895. (B.N.V.P. cote G75).


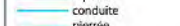
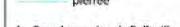
EAUX DU PRE-SAINT-GERVAIS

-  aqueduc, conduite, pierrée
- 1. Regard de prise des eaux

EAUX DE L'HOPITAL SAINT-LOUIS

-  aqueduc
-  conduite
-  pierrée
- 1. Regard Saint-Louis **
- 2. Regard des Esmoucours *

EAUX DE PARIS

-  aqueduc
-  conduite
-  pierrée
- A. Grand aqueduc de Belleville
- B. Aqueduc Saint-Martin

1. Regard des Saussaies +
2. Regard des Marais +
3. Regard Lecoureur**
4. Regard du Cheudron**
5. Regard de La Lanterne**
6. Regard Beaufils +
7. Regard de Blanche-Bardou
8. Regard des Enlèves
9. Regard des Cascades**
10. Regard des religieux de Saint-Martin-des-Champs
11. Regard des Grandes Rigoles *
12. Regard Saint-Martin**
13. Regard de la Chambrette**
14. Regard des Petites Rigoles**
15. Regard de Planchette**
16. Regard de la Roquette**
17. Regard des Messiers**
18. Regard du Zouave**
19. Regard de la prise des eaux de Belleville +
20. Regard Décadaire *

* inscrit I.S.M.H.
+ zénelé

** classe M.H.
* disparu

Echelle : 1/10 000ème

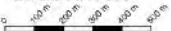







FIGURE 37 : SECTEURS DE RISQUES AVEC MISE EN COMPATIBILITE

G - SECTEURS DE RISQUES

Prévention du risque de mouvement de terrain

-  **Zones d'anciennes carrières souterraines**
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 3°)
-  **Zones comportant des poches de gypse antéludien**
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2°)
-  **Zone supplémentaire comportant des poches de gypse antéludien**

Prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.)

-  **Zones à risque délimitées par le P.P.R.I.**
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2°)
-  **Zones d'expansion des crues (verte) délimitées par le P.P.R.I.**
(voir annexes du P.L.U., servitudes d'utilité publique, IV B 2°)

Echelle : 1/25 000ème

0 500 1 000 M



Projet de mise en compatibilité
du PLU de Paris
avec le projet de construction
du nouveau siège
du service mentionné
à l'article D. 3126-1
du code de la défense

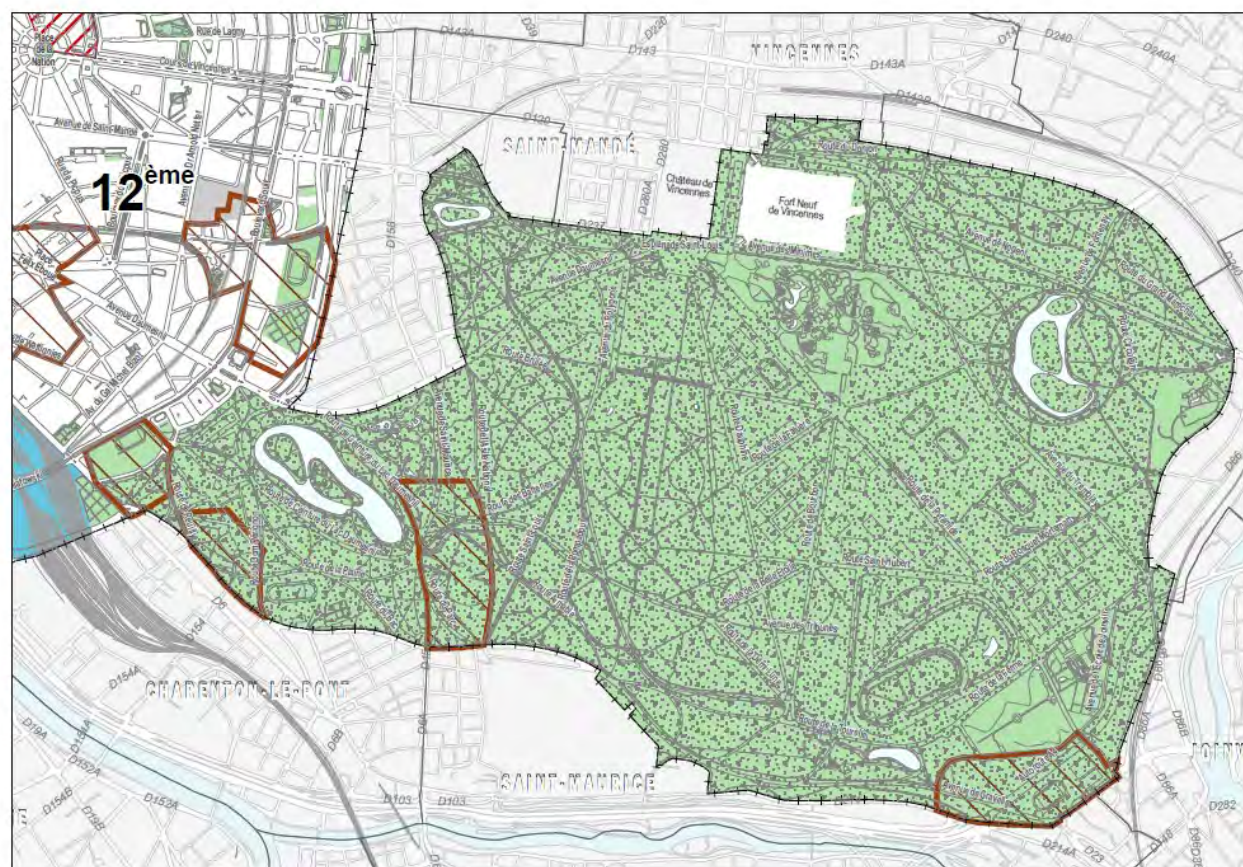


FIGURE 38 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

6.4.8 - **Modification du plan du bois de Vincennes – secteur Nord-Est**

Pour les bois de Boulogne et de Vincennes, les prescriptions ou servitudes sont localisées sur les terrains par les plans au 1/5000ème.

Règlement > Atlas général - Planches des Bois au 1/5000ème

Plan du bois de Vincennes - secteur nord-est

Le secteur Fort Neuf de Vincennes est dorénavant classé en zone UG et non plus en zone N. Le déclassement d'une superficie d'EBC nécessaire à la réalisation du projet au niveau des accès au Fort devra apparaitre ainsi que la compensation en Espaces verts protégés.



FIGURE 39 : PLAN DU BOIS DE VINCENNES - SECTEUR NORD-EST – DOCUMENT APPROUVE



FIGURE 40 : PLAN DU BOIS DE VINCENNES - SECTEUR NORD-EST AVEC MISE EN COMPATIBILITE

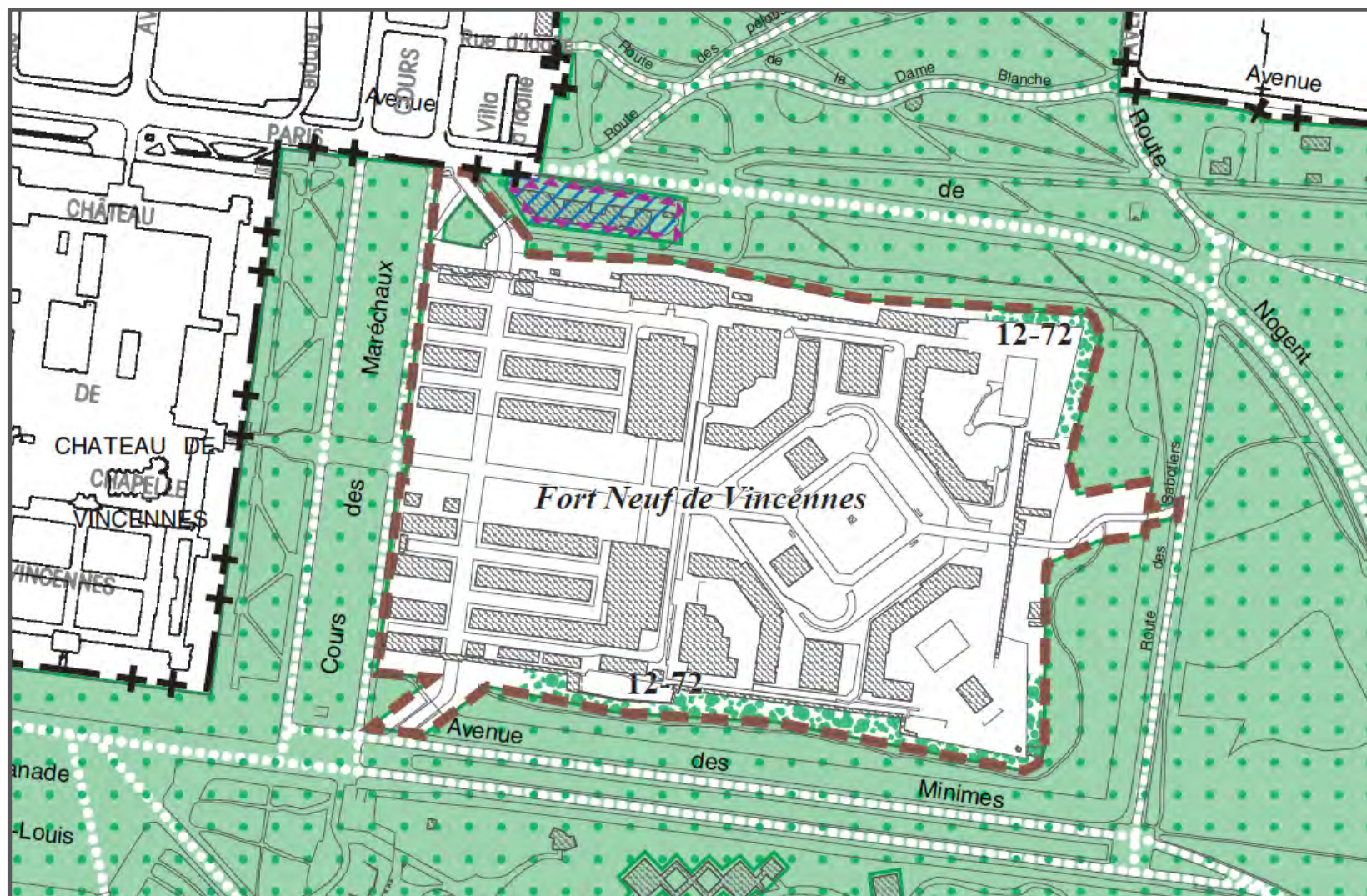


FIGURE 41 : ZOOM SUR SECTEUR AVEC MISE EN COMPATIBILITE

7 - AVIS RELATIFS AU PROJET

7.1 - Avis émis par l'autorité environnementale

7.2 - Réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE

7.3 - PV de la réunion d'examen conjoint

7.3.1 Réponse du maître d'ouvrage



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité
avec le projet d'intérêt général du Fort Neuf de Vincennes
Paris (75)**

N°MRAe APPIF-2022-049
en date du 04/08/2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Paris (75), afin de permettre le projet de construction du nouveau siège de la direction générale de la sécurité extérieure sur le Fort Neuf de Vincennes, qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 18 février 2022 et d'opération sensible intéressant la défense nationale en application des articles L.2391-1 et suivants du code de la défense.

La Ville de Paris, personne publique compétente en matière d'urbanisme, ayant renoncé à engager la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Paris, le préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, s'est substitué à la collectivité pour mener à bien la procédure et a donc saisi pour avis l'Autorité environnementale.

La mise en compatibilité du PLU de Paris consiste à adapter la rédaction de l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à modifier le zonage des emprises visées par le projet actuellement en zone naturelle et forestière (N), pour les classer en zone urbaine générale (UG) dans un secteur soumis à des dispositions particulières, et à déclasser environ 6 000 m² d'espaces boisés classés (au niveau des accès nord, sud et est du Fort Neuf), afin de réaliser des travaux de rénovation et de mise aux normes des voies d'accès historiques du site. Le projet de mise en compatibilité prévoit de compenser les surfaces déclassées par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en espaces verts protégés.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la protection du patrimoine et du paysage,
- la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

Globalement, l'Autorité environnementale constate que l'adaptation des règles prévue par la mise en compatibilité du PLU est conséquente et dépasse a priori les seuls besoins du projet ; elle est donc susceptible d'incidences sur l'environnement et la santé, mais le dossier renvoie à la réalisation du projet pour la définition des mesures nécessaires pour éviter, réduire voire compenser ces incidences.

Les recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de mise en compatibilité du PLU ; développer une analyse spécifique de l'ensemble des incidences environnementales potentielles générées par la mise en compatibilité du PLU, sans les réduire à celles du projet lui-même ; doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale et une valeur cible afin d'apprécier les effets du PLU et de déclencher le cas échéant des mesures correctrices ;
- justifier les choix opérés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, notamment celui de changement de zonage, au regard de leurs incidences environnementales et des solutions de substitution raisonnables ;
- compléter le rapport d'évaluation environnementale de visuels permettant de rendre compte des enjeux de covisibilité tels que permis par la mise en compatibilité du PLU, et justifier davantage le caractère adapté des dispositions retenues au regard des besoins du projet et des enjeux de préservation du patrimoine et du paysage ;
- traduire dans la mise en compatibilité du PLU les mesures prévues en matière de continuités écologiques ;
- expliciter en quoi les travaux de rénovation et de mise aux normes des accès nécessitent de supprimer le classement en EBC des trois emprises correspondant aux accès ;
- expliciter et justifier, au regard des fonctionnalités à recréer, la mesure de compensation envisagée au titre du déclassement de l'espace boisé classé.

L'Autorité environnementale a formulé ces recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Synthèse de l'avis..... | 2 |
| Sommaire..... | 3 |
| Préambule..... | 4 |
| Avis détaillé..... | 6 |
| 1. Présentation du projet..... | 6 |
| 1.1. Projet de construction d'un ensemble immobilier sur le Fort Neuf de Vincennes..... | 6 |
| 1.2. Projet de mise en compatibilité du PLU de Paris avec le PIG..... | 8 |
| 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale..... | 9 |
| 2. L'évaluation environnementale..... | 9 |
| 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale..... | 9 |
| 2.2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur..... | 10 |
| 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives..... | 11 |
| 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement..... | 11 |
| 3.1. Protection du patrimoine et du paysage..... | 11 |
| 3.2. Préservation des espaces naturels et de la biodiversité..... | 13 |
| ANNEXE..... | 16 |
| Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte..... | 17 |

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France a été saisie par le préfet de la région Île-de-France pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Paris, à l'occasion de sa mise en compatibilité avec le projet d'intérêt général (PIG) situé sur l'emprise du Fort Neuf de Vincennes et sur son rapport de présentation daté d'avril 2022.

Le PLU de Paris est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 10 mai 2022. Sa réponse du 3 juin 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 août 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Paris à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric Alonzo, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Projet de construction d'un ensemble immobilier sur le Fort Neuf de Vincennes

Le ministère des Armées porte le projet de relocalisation du siège de la Direction générale de la sécurité extérieure (DGSE) sur le site du Fort Neuf de Vincennes, située dans le 12^e arrondissement de Paris.

Au nord du bois de Vincennes, cette emprise militaire d'environ vingt hectares comporte une quarantaine de bâtiments, répartis en deux ensembles : dans la moitié ouest, des bâtiments à l'architecture militaire présentant un caractère patrimonial, et dans la moitié est, des constructions datant des années 1980 autour de la place d'armes. Le site est entouré de fortifications sur trois de ses côtés et à l'ouest d'une clôture construite dans les années 1930 issue du percement du cours des Maréchaux.



Figure 1: Photo aérienne du château et du Fort de Vincennes (source: dossier de mise à disposition du public - juillet 2021)

Le nouveau siège doit permettre d'accueillir, à l'horizon 2028, un ensemble immobilier d'environ 160 000 m² de surface de plancher comprenant :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs),
- des archives,
- une restauration collective,
- des équipements sportifs,
- différentes typologies d'hébergement indispensables au fonctionnement,
- une structure de formation,

- des locaux sociaux dont une crèche,
- un centre médical,
- des places de stationnement.

Sa construction dans les quatorze hectares de l'enceinte fortifiée nécessite :

- le curage et la dépollution d'ouvrages existants inadaptés à la fonction future du site,
- la réhabilitation et l'extension des constructions situées dans la moitié ouest,
- la démolition de certains bâtiments actuels et la construction de bâtiments neufs dans la moitié est ,
- l'aménagement des espaces extérieurs.

À l'extérieur de l'enceinte, il est prévu la remise en état des voies historiques du Fort Neuf de Vincennes, ainsi que des travaux de sécurisation de ses accès.

■ Procédures relatives au projet

Par arrêté ministériel en date du 15 septembre 2021, le projet de création du nouveau siège est qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application des articles L.2391-1 et suivants du code de la défense.

Conformément à l'article L. 123-19-8 du code de l'environnement, la qualification d'opération sensible intéressant la défense nationale a pour effet de dispenser le projet à toute procédure d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération et de toutes les formes de participation du public, en particulier d'enquête publique. Le projet déroge ainsi aux diverses autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir) en application du c) de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme. Toutefois, le projet reste soumis à autorisation spéciale de travaux en site classé au titre du code de l'environnement prise par le préfet de département. L'inspection régionale des sites associée à l'architecte des Bâtiments de France (ABF) sont en charge de l'instruction.

Par arrêté préfectoral du 18 février 2022, l'opération portée par le ministère des Armées a été en outre qualifiée de projet d'intérêt général (PIG) au sens des articles L.102-1 et R.102-1 du code de l'urbanisme.

En vue de sa qualification de projet d'intérêt général, le dossier de présentation du projet de construction du nouveau siège a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 juillet au 27 septembre 2021, conformément aux dispositions du décret n°2021-927 du 13 juillet 2021.

La Ville de Paris, personne publique compétente en matière d'urbanisme, a indiqué par courrier du 18 mars 2022 renoncer à engager la procédure de mise en compatibilité du PLU de Paris. Le préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, s'est substitué à la collectivité pour mener à bien la procédure et a donc saisi pour avis l'Autorité environnementale.

Le projet est soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement. L'Autorité environnementale pour le projet porté par le ministère des Armées est le ministre en charge de l'environnement, en application de l'article R.122-6 du code de l'environnement.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet est également soumise à évaluation environnementale en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, car elle emporte les mêmes effets qu'une révision (voir également en 1.2), et concerne une emprise supérieure à cinq hectares.



Figure 2: Périmètre du projet d'intérêt général (source: dossier de mise à disposition du public - juillet 2021)

1.2. Projet de mise en compatibilité du PLU de Paris avec le PIG

Les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme (PLU) de Paris en vigueur ne permettent pas en l'état la réalisation du projet envisagé. En effet, le PLU classe l'emprise du projet en zone naturelle et forestière (N) et les accès du site et son pourtour sont protégés par un espace boisé classé (EBC). Au titre des servitudes d'utilité publique, le projet est situé dans le site classé du Bois de Vincennes et intercepte le périmètre de protection de deux monuments historiques (le château de Vincennes et ses abords et l'Hôtel de ville de Vincennes).

La mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet d'intérêt général consiste à :

- adapter la rédaction de l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) « *Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens* »,
- reclasser les emprises visées par le projet, actuellement en zone naturelle et forestière (N), en zone urbaine générale (UG)²,
- créer, au sein de la zone UG, un secteur soumis à des dispositions particulières (des adaptations ponctuelles du règlement de la zone UG sont prévues, notamment les règles d'implantations des constructions, de hauteur maximale, de gabarit enveloppe),
- déclasser environ 6 000 m² d'EBC au niveau des accès nord, sud et est du Fort Neuf,
- créer un espace vert protégé (EVP) de 7 600 m² pour les douves/fossés au sein du Fort Neuf.

2 Dans le PLU de Paris, la zone urbaine générale (UG) « *couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes. En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issue de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine* ».

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Paris implique la modification de plusieurs pièces : le règlement écrit et graphique, l'annexe I listant l'ensemble des secteurs soumis à dispositions particulières du PLU de Paris, et les planches thématiques présentant la zone UG, qui devront intégrer le Fort Neuf de Vincennes (plan des hauteurs, sectorisation végétale de la zone UG, mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat, équilibre entre destinations et limitation du stationnement).

En application du 2° de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme, relatif à la soumission à évaluation environnementale des PLU, la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision dans la mesure où elle supprime une protection en matière d'environnement.

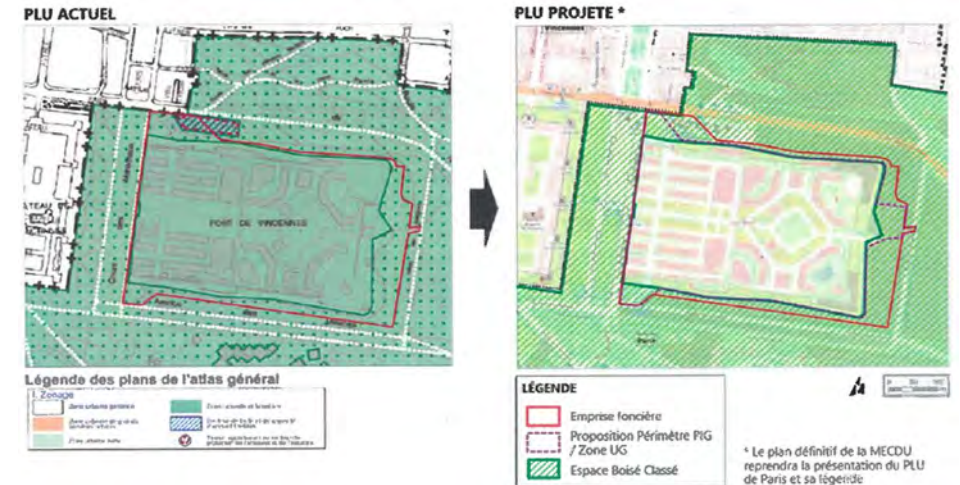


Figure 3: Proposition schématique d'évolution du zonage du PLU de la zone N en zone UG (source : Dossier d'information sur la nécessité de mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet de nouveau siège, annexe de l'arrêté du 18 février 2022, p. 21)

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la protection du patrimoine et du paysage,
- la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale est composé d'un seul document intitulé « *Dossier de mise en compatibilité du PLU de Paris relatif au projet de construction du nouveau siège du service mentionné à l'ar-*

ticle D3126-1 du code de la défense ». En réalité, ce fichier unique comprend une succession de documents possédant chacun leur propre sommaire et leur propre numérotation³. Sur la forme, le dossier aurait pu contenir une présentation traitant du projet d'intérêt général et de la mise en compatibilité du PLU, en intégrant un sommaire général et numérotation globale.

Après examen du dossier, le contenu répond sur le plan formel aux obligations prescrites par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, à l'exception des perspectives d'évolution de l'environnement (évolution dans l'hypothèse où le projet de PLU ne serait pas mis en œuvre), qui ne sont pas explicitement présentées.

L'état initial de l'environnement reprend l'ensemble des thématiques environnementales. Chaque thématique étudiée se conclut par la qualification de l'enjeu (faible, moyen, fort). S'agissant du paysage, la thématique nécessiterait d'être davantage caractérisée et illustrée pour ce qui concerne les enjeux de co-visibilité, afin de permettre une meilleure appréhension des points sur lesquels l'analyse des incidences du PLU doit porter.

L'analyse des incidences et les mesures envisagées pour les prendre en compte sont présentées aux pages 79 à 93 du dossier. L'analyse présentée assimile les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU à celles du projet⁴, alors que, par son ampleur, la mise en compatibilité permet une évolution des règles, donc des incidences, plus conséquentes que celles nécessaires pour le projet (par exemple sur les hauteurs et le déclassement partiel de l'EBC). Le dossier mentionne essentiellement des mesures relatives au projet dans sa phase opérationnelle, sans traiter les adaptations réglementaires prévues dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. Or, il est attendu une analyse des incidences notables probables sur l'environnement et la santé humaine des adaptations réglementaires envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Le dispositif de suivi proposé repose sur la réalisation d'un « calcul des espaces verts réalisés et des espaces non imperméabilisés [...] dès que les aménagements seront terminés ». L'absence de valeur initiale et de valeur cible ne permet pas d'apprécier la nécessité de faire évoluer le PLU si l'atteinte des objectifs de préservation de l'environnement fixés par le document d'urbanisme s'avère insuffisante.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de mise en compatibilité du PLU ;
- développer une analyse spécifique de l'ensemble des incidences environnementales potentielles générées par la mise en compatibilité du PLU, sans les réduire à celles du projet lui-même ;
- doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale et une valeur cible afin d'apprécier les effets du PLU et de déclencher le cas échéant des mesures correctrices.

2.2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

À l'occasion de sa mise à compatibilité, le PLU de Paris doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques inondations du Bassin Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

³ Par commodité, le présent avis renverra aux numéros de pages du fichier PDF réunissant l'ensemble des documents.

⁴ Le dossier mentionne en page 79 : « Les mesures de réduction et de compensation des effets de la mise en compatibilité du PLU correspondent donc à celles prévues au titre du projet. À noter que les impacts du projet sur l'environnement et les mesures mises en place pour les éviter, réduire ou les compenser seront détaillées dans l'étude d'impact environnementale du projet ».

Le dossier rappelle brièvement les objectifs des différents documents visés (p. 98 à 104). L'analyse de l'articulation du PLU avec ces documents de rang supérieur n'est pas effectuée de façon satisfaisante en particulier pour ce qui concerne le SDRIF.

Le dossier transmis se limite à indiquer que le Fort Neuf de Vincennes est situé dans un « espace urbanisé à densifier à proximité des gares » sans rappeler les autres orientations réglementaires, ni justifier de l'articulation du projet de mise en compatibilité du PLU de Paris avec ces orientations.

L'Autorité environnementale observe en effet que la majeure partie du secteur de projet constitue un espace déjà urbanisé, couvert par des « micro-pastilles » de densification à proximité d'une gare, mais que ce secteur est également situé à proximité immédiate d'« espaces boisés et espaces naturels », constitués par une partie du bois de Vincennes située à l'est et au sud du Fort. Or, le SDRIF pose un principe de préservation de ces espaces⁵. L'analyse sur ce dernier point nécessiterait d'être décrite dans le dossier, au regard du projet de déclassement d'espaces boisés classés.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Cette partie du rapport doit servir à expliquer les choix effectués pour aboutir au projet de mise en compatibilité. L'exposé des motifs se concentre essentiellement sur la justification du site d'implantation du projet au regard des besoins et du foncier disponible⁶.

La justification des règles applicables au secteur du projet (p. 78) se limite à l'étude des incompatibilités entre le projet du nouveau siège et les dispositions réglementaires du document d'urbanisme. L'analyse des incidences ayant été réalisée au regard de la phase opérationnelle du projet, aucun élément du dossier n'est avancé pour expliquer en quoi les adaptations réglementaires retenues constituent un choix argumenté, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires hiérarchisés et compte tenu des mesures retenues d'évitement, de réduction de ses impacts et, le cas échéant, de compensation de ses impacts résiduels. Par exemple, l'Autorité environnementale note que l'option retenue concernant le changement de zonage (le passage de la zone N à la zone UG) n'est pas étayée ou mise en regard d'une solution de substitution. Ainsi, à la lecture du dossier, il est difficile d'appréhender si, par exemple, la faisabilité et l'opportunité de définir un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), limitant les incidences potentielles sur l'environnement, a été étudiée.

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix opérés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, notamment celui de changement de zonage, au regard de leurs incidences environnementales et des solutions de substitution raisonnables.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Protection du patrimoine et du paysage

L'évaluation environnementale identifie bien l'enjeu de préserver les paysages environnant le Fort Neuf de Vincennes, compte tenu de son insertion dans un site classé et de sa proximité avec des monuments historiques :

⁵ Les orientations réglementaires du SDRIF énoncent notamment que « sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés ». Elles énoncent également que « sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés ».

⁶ Évoquant les critères de recherche, le cahier des charges indique un besoin global de 160 000 m² de surface de plancher, une localisation préférentielle dans l'est parisien, une accessibilité des transports en commun, la disponibilité du foncier, des atouts en termes de sécurité passive et une capacité d'évolution du site.

« l'enjeu majeur est l'insertion du projet dans le site du Fort Neuf de Vincennes, qui est un site historique et patrimonial unique en raison de son histoire conjuguée avec celle du Château de Vincennes, et de sa position d'interface entre un tissu urbain dense et le bois de Vincennes » (p. 89).

Comme relevé précédemment, les incidences fortes sur le paysage (par exemple, l'altération des vues lointaines) ne sont pas suffisamment analysées. Le dossier ne comporte aucun élément visuel permettant d'apprécier les enjeux de covisibilité. L'Autorité environnementale note que le dossier de mise à disposition du public de juillet 2021 explicite davantage ce point par la présentation de vues en coupe, mais que ces vues ne sont pas reprises dans le présent dossier.

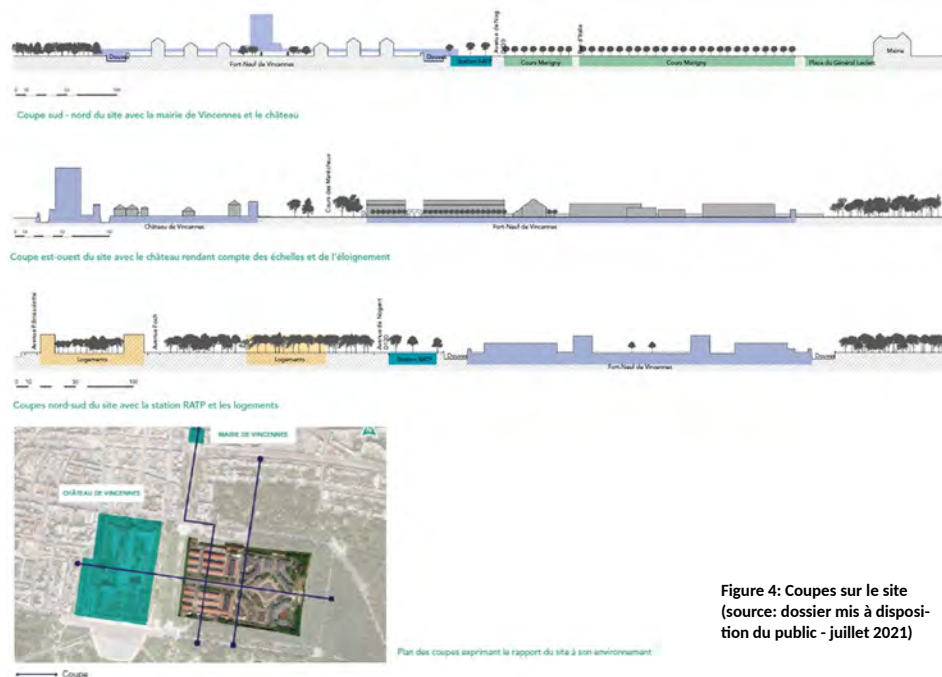


Figure 4: Coupes sur le site (source: dossier mis à disposition du public - juillet 2021)

L'une des adaptations réglementaires prévues dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Paris consiste d'une part, à définir un plafond de hauteur⁷ applicable au secteur du Fort Neuf de Vincennes de 25 m et d'autre part, à autoriser un dépassement ponctuel de 15 m de ce plafond sans création de surface de plancher⁸ (cf. article UG 10.1 du règlement).

Le projet de mise en compatibilité prévoit également de déroger aux règles d'implantations des constructions (cf. UG 8.1 du règlement) et à celles de leur gabarit-enveloppe (cf. UG 10.4 du règlement), au motif que ces

7 Le plan des hauteurs indique les hauteurs plafonds fixées pour l'application de l'article 10 du règlement. Il prévoit des secteurs à 13, 25, 31, 37, 50 et 180 m. Le règlement du PLU introduit la possibilité de dépassement de hauteur des bâtiments sur certains secteurs.

8 Il peut donc s'agir par exemple d'antennes ou de cheminées.

règles « pourraient faire obstacle au maillage souhaité et à la réalisation des cours intérieurs, en imposant des distances trop importantes entre façades au sein d'un bâtiment unique » (p. 130). Le dossier indique que ces adaptations réglementaires n'ont aucun impact sur l'environnement extérieur. Or, elles contribuent à augmenter les emprises bâties et à modifier la volumétrie des constructions, ce qui est susceptible d'incidences sur la structure paysagère du site (alignements, perspectives, etc) et donc sur son insertion dans l'environnement paysager plus large.

Le dossier précise que « ce choix permet notamment la définition d'une hauteur maximale adaptée aux justes besoins du projet » (p. 132). Or, les caractéristiques du projet ne sont pas encore connues : « l'étude d'impact du projet sera réalisée après le choix du projet, non connu à cette étape de la procédure » (p. 20). L'Autorité environnementale s'interroge sur l'opportunité de procéder dès à présent à la mise en compatibilité du PLU de Paris⁹, sans une définition plus poussée des caractéristiques du projet qui permettrait de choisir des règles d'urbanisme moins permissives.

En outre, le dossier mentionne que la capacité d'évolution du site a été un critère dans le choix de la localisation. S'agissant des besoins fonctionnels et opérationnels, la page 6 du dossier de mise à disposition du public de juillet 2021 précise que le projet « doit être construit sur une emprise au potentiel d'évolution suffisant pour permettre des évolutions futures en fonction des missions et des risques et menaces de demain ».

Dans son analyse des incidences, le dossier renvoie aux prescriptions définies lors d'échanges préalables avec les services de l'État (architecte des bâtiments de France et inspection des sites) et la ville de Paris. Ces prescriptions seront prises en compte dans la conception du projet.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale de visuels permettant de rendre compte des enjeux de covisibilité tels que permis par la mise en compatibilité du PLU, et de justifier davantage le caractère adapté des dispositions retenues au regard des besoins du projet et des enjeux de préservation du patrimoine et du paysage.

3.2. Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

■ Continuités écologiques

Le projet de mise en compatibilité prévoit une adaptation du PADD du PLU de Paris, car « le déclassement de la zone N et d'EBC est considéré comme non-compatible avec l'objectif du PADD [visant à] "rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité" » (p. 116).

Pourtant, les impacts du projet sur les continuités écologiques sont jugés modérés dans le dossier, qui indique notamment que le corridor reliant le bois de Vincennes au Parc des Beaumonts à Montreuil n'est pas impacté. L'autorité environnementale rappelle néanmoins que la précision des corridors identifiés au Schéma régional de cohérence écologique n'est pas suffisante pour affirmer que l'emprise du projet ne l'impacte pas. Au contraire, la structure continue de la trame boisée suppose que les EBC participent à ce corridor écologique. Leur déclassement doit être analysé à partir de ce postulat.

Le dossier précise également, concernant le projet, que :

- « le programme de l'opération présente de multiples prescriptions en faveur de la biodiversité pour répondre à forte ambition environnementale de la maîtrise d'ouvrage ;
- [...] les éléments plus précis seront apportés sur la base du projet arrêté et présentés dans l'étude d'impact du projet. Il est inscrit dans le programme de l'opération la nécessité de favoriser le retour d'espaces végétalisés dans un site largement urbanisé et construit » (p. 86).

9 L'arrêté préfectoral d'un projet d'intérêt général devient caduc à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la notification à la personne publique compétente en matière d'urbanisme (art. R.102-1 du code de l'urbanisme).

Au vu de ces éléments, le projet (dans sa phase opérationnelle) semble intégrer des dispositions intéressantes, toutefois l'Autorité environnementale observe que la mise en compatibilité ne propose aucune adaptation réglementaire sur ce point.

(4) L'Autorité environnementale recommande de traduire dans la mise en compatibilité du PLU les mesures prévues en matière de continuités écologiques.

■ **Espaces boisés classés (EBC)**



Figure 5: Les accès au site faisant l'objet du déclassement (source : Dossier d'information sur la nécessité de mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet de nouveau siège, annexe de l'arrêté du 18 février 2022, p. 18)

La présente mise en compatibilité du PLU de Paris prévoit de déclasser 6 000 m² d'EBC au niveau des voies d'accès nord, sud et est du Fort Neuf de Vincennes, afin de permettre la rénovation de ces voies et leur mise aux normes « indispensables pour le développement du projet, au regard notamment des questions de sûreté et de sécurité incendie ».

Le dossier indique que ces accès, d'ores-et-déjà utilisés, « ne présentent aucun caractère d'espace végétal ou boisé, les voiries et leurs accessoires (caniveaux, trottoirs, bas-côtés) sont goudronnés ou empierrés » (p. 157). L'Autorité environnementale note cependant qu'en dehors de l'emprise des voies en elles-mêmes, les espaces immédiatement environnants sont boisés.

Conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en EBC interdit « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements » et entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichage prévue au code forestier. Dans le cas présent, le défrichage ne semble pas nécessaire pour les travaux envisagés, et il est donc difficile d'appréhender la nécessité de réduire l'EBC.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier en quoi les travaux de rénovation et de mise aux normes des accès nécessitent de supprimer le classement en EBC des trois emprises correspondant aux accès.

Le projet de mise en compatibilité envisage de compenser les surfaces déclassées par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en espaces verts protégés (EVP) : « le reclassement sera réa-

lisé progressivement avec un classement immédiat de 7 600 m² de douves, puis des 4 400 m² restant lorsque le projet sera intégralement finalisé » (p 159).

Le PLU de Paris définit comme espace vert à protégés « un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole ». L'Autorité environnementale apprécie la volonté de préserver le patrimoine végétal du site, mais il est difficile d'appréhender dans quelle mesure ce classement peut constituer une compensation (équivalence des caractéristiques des espaces concernés, équivalence entre les prescriptions d'un EBC et celles d'un EVP).

(6) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier et de justifier, au regard des fonctionnalités à recréer, la mesure de compensation envisagée au titre du déclassement de l'espace boisé classé.

Délibéré en séance le 4 août 2022

Siégeaient :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président et Jean SOUVIRON.

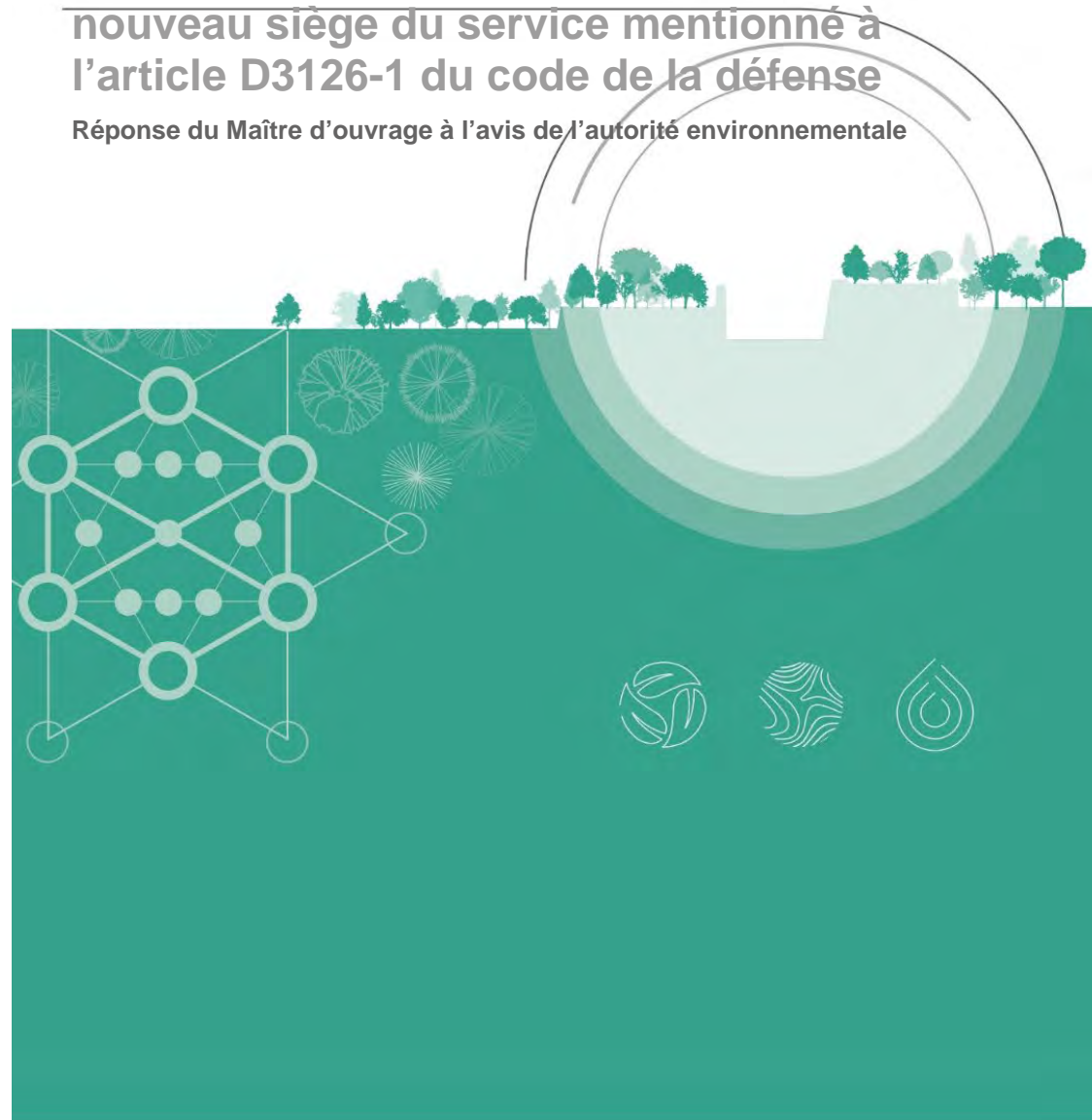
ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de mise en compatibilité du PLU ; - développer une analyse spécifique de l'ensemble des incidences environnementales potentielles générées par la mise en compatibilité du PLU, sans les réduire à celles du projet lui-même ; - doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale et une valeur cible afin d'apprécier les effets du PLU et de déclencher le cas échéant des mesures correctrices.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix opérés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, notamment celui de changement de zonage, au regard de leurs incidences environnementales et des solutions de substitution raisonnables.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale de visuels permettant de rendre compte des enjeux de covisibilité tels que permis par la mise en compatibilité du PLU, et de justifier davantage le caractère adapté des dispositions retenues au regard des besoins du projet et des enjeux de préservation du patrimoine et du paysage.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de traduire dans la mise en compatibilité du PLU les mesures prévues en matière de continuités écologiques.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier en quoi les travaux de rénovation et de mise aux normes des accès nécessitent de supprimer le classement en EBC des trois emprises correspondant aux accès.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier et de justifier, au regard des fonctionnalités à recréer, la mesure de compensation envisagée au titre du déclassement de l'espace boisé classé.....15

Dossier de mise en compatibilité du PLU de Paris relatif au projet de construction du nouveau siège du service mentionné à l'article D3126-1 du code de la défense

Réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| 1 Préambule | 3 |
| 2 L'évaluation environnementale : Justification des choix retenus et solutions alternatives | 4 |
| 3 Analyse de la prise en compte de l'environnement | 12 |
| 3.1 Protection du patrimoine et du paysage | 12 |
| 3.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité | 16 |

1 Préambule

Ce projet a reçu la qualification d'opération sensible par arrêté du 15/09/2021, conformément à l'article L. 123-19-8 du code de l'environnement, la qualification d'opération sensible intéressant la défense nationale a pour effet de dispenser le projet à toute procédure d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération et de toutes les formes de participation du public, en particulier d'enquête publique. Le projet déroge ainsi aux diverses autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir) en application du c) de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme. Toutefois, le projet reste soumis à autorisation spéciale de travaux en site classé au titre du code de l'environnement prise par le préfet de département. L'inspection régionale des sites associée à l'architecte des Bâtiments de France (ABF) sont en charge de l'instruction.

En vue de sa qualification de projet d'intérêt général, le dossier de présentation du projet de construction du nouveau siège a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 juillet au 27 septembre 2021, conformément aux dispositions du décret n°2021-927 du 13 juillet 2021.

Par arrêté préfectoral du 18 février 2022, l'opération portée par le ministère des Armées a été en outre qualifiée de projet d'intérêt général (PIG) au sens des articles L.102-1 et R.102-1 du code de l'urbanisme.

La Ville de Paris, personne publique compétente en matière d'urbanisme, a indiqué par courrier du 18 mars 2022 renoncer à engager la procédure de mise en compatibilité du PLU de Paris. Le préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, s'est substitué à la collectivité pour mener à bien la procédure et a donc saisi pour avis l'Autorité environnementale.

Le projet est soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement, qui interviendra dans un second temps. L'Autorité environnementale pour le projet porté par le ministère des Armées est le ministre en charge de l'environnement, en application de l'article R.122-6 du code de l'environnement.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet est également soumise à évaluation environnementale en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, car elle emporte les mêmes effets qu'une révision, et concerne une emprise supérieure à cinq hectares.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet de la région Île-de-France pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Paris, à l'occasion de sa mise en compatibilité avec le projet d'intérêt général (PIG) situé sur l'emprise du Fort Neuf de Vincennes et sur son rapport de présentation daté d'avril 2022.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 août 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Paris à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

L'Autorité environnementale a rendu l'avis n° MRAe APPIF-2022-049 en date du 04/08/2022.

L'intégralité de l'avis rendu par l'autorité environnementale est jointe en annexe.

Il est rappelé dans l'avis que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Le présent document expose les réponses du maître d'ouvrage aux recommandations présentées dans l'avis, en respectant le plan et les thématiques suivis par l'autorité environnementale. Ces réponses comportent à la fois des éléments de clarification ainsi que des compléments d'informations. Ce document est annexé au dossier de mise en compatibilité du PLU.

2 L'évaluation environnementale

Recommandation de l'Ae n°1 / Extrait de l'avis de l'Ae (p. 10)

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de mise en compatibilité du PLU ;
- développer une analyse spécifique de l'ensemble des incidences environnementales potentielles générées par la mise en compatibilité du PLU, sans les réduire à celles du projet lui-même ;
- doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale et une valeur cible afin d'apprécier les effets du PLU et de déclencher le cas échéant des mesures correctrices.

Éléments de réponse

Le Fort-Neuf est d'ores et déjà propriété de l'État et affecté au ministère des armées. Il s'agit d'une emprise militaire historique du ministère des Armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications.

Le Fort accueille actuellement divers organismes qui dépendent de l'état-major des Armées et du secrétariat général pour l'administration du ministère des armées, ainsi que du casernement dédié à l'opération « Sentinelle ». La parcelle est occupée par des constructions, dont la majorité ne présente aucune qualité architecturale particulière. Aujourd'hui, une quarantaine de bâtiments est implantée à l'intérieur de l'enceinte pour une surface de plancher d'environ 100 000 m².

Son historique d'ancien Fort induit une mise à distance naturelle du domaine public avec le bâti grâce aux douves. Ces dernières, présentes sur trois côtés, sont non constructibles et garantissent une sûreté naturelle vis-à-vis de l'extérieur.

En l'absence de mise en compatibilité, le site est amené à se maintenir dans sa constitution actuelle avec des bâtiments vieillissant de moins en moins adaptés aux besoins actuels. De plus, bien que classé en zone N, le Fort Neuf dispose de 81% de surfaces imperméables à l'intérieur de l'emprise fortifiée. Le site est d'apparence faiblement densifié est en fait urbanisé et très fortement imperméabilisé. Ce zonage naturel, postérieur à la construction du Fort Neuf de Vincennes fige toute évolution du site y compris toutes les améliorations qui pourraient y être apportées.



PHOTOGRAPHIE DE LA PLACE DES ARMES

Le Fort Neuf de Vincennes se situe :

- En zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris ;
- Ses espaces périphériques (accès) sont classés en Espaces Boisés Classés.

L'implantation du projet Nouveau Siège n'est donc pas compatible avec ces règles, la réalisation du projet nécessite d'engager :

- L'évolution de zonage sur les espaces d'ores et déjà urbanisés correspondant à l'emprise des fortifications et aux voies d'accès au site ;
- Le déclassement des emprises EBC (non plantées), limité aux emprises des accès existants.

Ces modifications sont exclusivement limitées à l'emprise du Fort Neuf de Vincennes et à la vocation exclusive de la réalisation du Nouveau Siège, objet du PIG.

En l'absence du projet de mise en compatibilité du PLU, le projet n'est pas réalisable, les objectifs visés étant notamment :

- Atteindre une haute qualité environnementale en déclinant une politique patrimoniale, imprégnée des principes d'écoconstruction et d'éco-gestion, qui vise, en particulier, à « construire moins », en rationalisant les espaces et les organisations, afin de « construire mieux » et d'optimiser les investissements ;
- Favoriser le retour d'espaces végétalisés dans un site largement urbanisé et construit (désimperméabilisation) ;
- Faciliter le développement d'une mobilité douce (espaces vélos dans les stationnements) ;
- Valoriser le site, en supprimant les constructions de faible qualité, qui ont été ajoutées au gré du temps et qui perturbent la lecture de la composition.

Le projet prévoit de démolir uniquement les bâtiments existants sans caractère patrimonial (constructions des années 1980) et de préserver et de mettre en valeur par une réhabilitation des constructions du XIX^{ème} siècle ce qui permet d'inscrire l'ensemble du projet dans une continuité globale avec le château. La restauration de

l'aspect initial des fortifications est envisagée en enlevant les constructions parasites qui s'y trouvent ainsi qu'une démolition des constructions récentes dans les douves afin de restituer leur aspect historique.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale exemplaire décidée par le maître d'ouvrage : le nouveau siège doit réussir son intégration dans son environnement naturel (bois de Vincennes) et architectural.

Le périmètre de la mise en compatibilité correspond au périmètre opérationnel du projet. Les évolutions du PLU sont limitées à ce périmètre et ses besoins constructifs notamment en ce qui concerne l'évolution des règles de hauteurs et le déclassement partiel de l'EBC.

Le projet nécessite de s'inscrire dans le respect des gabarits existants en intégrant les impératifs opérationnels et fonctionnels du Nouveau Siège pouvant nécessiter des dépassements ponctuels et limités des hauteurs existantes. À ce titre, il est proposé de soumettre le secteur du Fort Neuf de Vincennes à une hauteur de 25 mètres fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs. Ce choix permet notamment la définition d'une hauteur maximale adaptée aux justes besoins du projet, afin de démontrer la volonté portée par le maître d'ouvrage de maîtriser l'insertion du projet dans son environnement.

Des dépassements ponctuels, limités et sans création de surface de plancher, sont également rendus possibles, uniquement dans le but de permettre l'installation de dispositif de sûreté ou de communication (rendus nécessaires par les spécificités du projet) d'où la limitation de l'évolution de ces règles au sous-secteur Fort Neuf de Vincennes créé dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Actuellement la totalité de la parcelle située au-delà des murs extérieurs des douves du Fort de Vincennes est classée EBC. Les accès actuels au Fort, situés au Nord, à l'Est et au Sud, sont également dans le zonage classé en EBC. Ces voies carrossables constituent les accès historiques non compatibles fonctionnellement avec les contraintes liées à la réalisation du projet « Nouveau Siège ». Le classement en EBC n'a pas fait de distinction entre les espaces plantés ou végétalisés et les espaces aménagés ou de voiries qui ont été inclus.

La réglementation applicable aux EBC interdit la réalisation de travaux dans ces espaces, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation du boisement. Or en l'espèce, ce classement des voiries sans la reprise des chaussées, ne permet pas la réhabilitation du site.

Ces accès existants et utilisés ne présentent aujourd'hui aucun caractère d'espace végétal ou boisé, les voiries et leurs accessoires (caniveaux, trottoirs, bas-côtés) sont goudronnés ou empierrés.

La rénovation et la mise aux normes des voies d'accès historiques du fort sont indispensables pour le développement du projet au regard notamment des questions de sûreté et de sécurité incendie. Ces accès seront utilisés de façon pérenne pour permettre le bon fonctionnement du site.

Ils sont nécessaires afin de différencier les différents flux dans des conditions garantissant la fluidité mais aussi la sécurité, la sûreté et la confidentialité, lorsqu'elle est requise, les exigences en la matière étant bien sûr particulièrement importantes s'agissant de la nature des missions du service : accès des personnels (piétons et véhicules), accès des visiteurs, flux logistiques, services de secours ...

Le déclassement en EBC sollicité est strictement limité aux besoins fonctionnels du projet. En l'état, le projet n'étant pas arrêté, il est fait le choix de contraindre les concepteurs à une emprise limitée qui doit répondre à l'ensemble des fonctions attendues sur les accès. La volonté de la maîtrise d'ouvrage est ainsi de préserver au maximum le bois, notamment sur la partie Est de l'emprise.

Des mesures de compensation induites par ce changement seront mises en œuvre. Les surfaces déclassées feront ainsi l'objet de mesures compensatoires qui seront déployées. Il est ainsi prévu que des surfaces équivalentes au moins au double aux zones impactées par ce déclassement seront replantées.

Le maître d'ouvrage inscrit le projet dans une volonté affirmée d'amélioration environnementale notamment par l'augmentation des zones perméables, plantées et de pleine-terre. Toutefois le projet retenu n'est pas connu à ce jour, ce qui ne permet pas d'apporter toutes les précisions sur les mesures qui seront mises en place notamment en termes de données chiffrées.

De nombreuses prescriptions de nature environnementale ou patrimoniales sont imposées aux concepteurs notamment en termes de désimperméabilisation, de limitation des excavations, de traitement des espaces non bâtis et sur la qualité environnementale des constructions (performances énergétiques des bâtiments, matériaux bio- sourcés ...). Cette ambition forte de valorisation du site tant pour l'aménagement que sur la qualité environnementale du bâti est traduite dans les documents de consultation des concepteurs.

Ces documents et leur contenu ne sont pas communicables en application de l'arrêté du 15/09/2021 déclarant l'opération sensible.

En l'absence de mise en compatibilité, l'implantation du nouveau siège n'est pas réalisable. Le Fort Neuf serait maintenu en l'état avec des bâtiments vieillissant de moins en moins adaptés aux besoins actuels. De plus, bien que classé en zone N, le Fort Neuf présente 81% de surfaces imperméables à l'intérieur de l'emprise fortifiée. Le site est de fait, en l'état actuel, urbanisé et très fortement imperméabilisé.

Le périmètre de la mise en compatibilité correspond aux strictes limites opérationnelles du périmètre du projet. Le maître d'ouvrage a volontairement contraint la mise en compatibilité notamment par le biais de la formalisation du sous-secteur Fort Neuf de Vincennes créé dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Les engagements chiffrés du maître d'ouvrage ne pourront être précisés que dans le cadre de l'étude d'impact établie sur le projet, dès lors qu'il aura été retenu, en fin d'année 2022.

2.1 Justification des choix retenus et solutions alternatives

Recommandation de l'Ae n°2 / Extrait de l'avis de l'Ae (p. 11)

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix opérés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, notamment celui de changement de zonage, au regard de leurs incidences environnementales et des solutions de substitution raisonnables.

Éléments de réponse

■ Choix du site

Les critères qui ont conduit le maître d'ouvrage à retenir le Fort Neuf de Vincennes parmi les sites envisagés sont :

- Dimension et localisation des parcelles, propriété foncière de l'État ;
- Accessibilité par les transports publics, et proximité avec le bassin d'emploi des agents ;
- Caractéristiques de sûreté passive (hauteur, éloignement, protection physique) ;
- Réponse aux besoins fonctionnels et opérationnels ;
- Caractéristiques du site et enjeux environnementaux.

Le cahier des charges était le suivant :

- Une emprise en mesure de répondre à un besoin d'environ 160 000 m² de surface de plancher ;
- Une emprise dont la localisation prend en compte au mieux le bassin de vie des agents (essentiellement Paris et l'Est parisien). Ce critère est essentiel afin de préserver et fidéliser les agents ;
- Un site accessible par les transports en commun, avec un accès facilité vers le centre de Paris et les lieux de décisions (plus de 200 déplacements quotidiens des agents du service) ;
- Une emprise à distance raisonnable des autres sites franciliens du ministère afin de respecter notamment les temps de réponses, la latence et les capacités synchrones ;
- Un foncier maîtrisé par l'État ;
- Un site possédant des atouts en termes de sécurité passive :
 - o Pas de vues plongeantes sur le site ;
 - o Pas de proximité avec un équipement sensible ;
 - o Pas de site inondable ou des risques naturels ou industriels ;
 - o Pas de site enclavé ;
 - o Pas de site à proximité immédiate de canalisation ou transport de matières dangereuses ou explosives ;
 - o Mise à distance du domaine publique.

Le site actuel, totalement saturé, n'est plus adapté au fonctionnement d'un service moderne de renseignement.

Il comprend des bâtiments d'une grande hétérogénéité (allant des casernes du XIX^{ème} siècle aux constructions modulaires, pour un total de près de 90 constructions) dont la configuration n'a pas su s'adapter aux exigences fonctionnelles et techniques alors même que les services sont opérationnels 24 heures sur 24. Cette dispersion du bâti conduit par ailleurs à un surcoût en exploitation-maintenance : l'éparpillement et la vétusté des installations induisent des pertes de performances énergétiques croissantes qui sont en



contradiction avec les objectifs de l'Etat dans ce domaine. La configuration actuelle ne permet en outre pas d'aborder les augmentations d'effectifs du Service.

L'hypothèse de restructuration/réhabilitation du site actuel a été étudiée et écartée en raison du coût des travaux pour l'obtention d'une performance limitée, d'un délai excessif et surtout de l'impossibilité de réaliser les travaux en site occupé sans risque sur la sûreté de l'activité et la continuité du service.

Des recherches foncières ont été engagées à partir de 2017. 18 sites ont été identifiés. Les études menées sur les sites identifiés ont conduit à retenir le Fort-Neuf de Vincennes qui est apparu comme le plus approprié et le seul site en capacité d'accueillir un tel projet en région Île-de-France bien qu'avec une constructibilité contrainte car :

- En zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris ;
- Ses espaces périphériques (accès) sont classés en Espaces Boisés Classés.

■ Choix du zonage

L'admission de nouvelles constructions en zone N hors STCAL ne permettrait pas d'y réaliser le projet de rénovation du Fort Neuf, qui n'a pas la destination de CINASPIC, seule autorisée en zone naturelle et forestière.

La création d'un STCAL « Fort de Vincennes » ne permettrait pas d'y réaliser le projet de rénovation :

- l'objectif d'un STCAL est la protection des milieux naturels, paysages et sites et non la densification d'une parcelle ;
- la destination des constructions doit être compatible avec la vocation de promenade et de loisir de la zone N du PLU de Paris ;
- les possibilités de constructibilité y demeurent limitées par l'encadrement des règles notamment de hauteur et d'emprise, la création de plus de 1 000 m² de surface de plancher n'y étant pas envisageable.

Selon l'extrait du PLU de Paris, l'article N.2.3 du PLU admet dans les STCAL au titre des nouvelles constructions :

- « a.- les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, et notamment des activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, des activités récréatives et culturelles ;
- b. les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ».

Le « caractère de la zone naturelle et forestière » est précisé en préambule en ces termes :

« Ce classement a pour objet d'assurer une protection forte aux deux espaces boisés majeurs de Paris, que les lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860 ont respectivement remis à la Ville de Paris pour un usage de promenade publique, en les exonérant du régime forestier, et qui constituent des sites classés.

La zone N protège les deux bois pour le rôle qu'ils jouent dans la préservation des équilibres écologiques et pour l'intérêt qu'ils présentent par leur histoire, leur étendue, la valeur esthétique de leurs paysages et leur fonction récréative et de détente au service des Franciliens.

La réglementation applicable à ces espaces vise à :



- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés ;
 - réaffirmer leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration.
- (...) la zone N comporte, dans les deux bois, des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL) délimités par les documents graphiques du règlement, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous certaines conditions ».

Ce constat a conduit à privilégier la sollicitation des évolutions suivantes :

- Le passage de la zone N actuelle à la zone UG, Zone Urbaine Générale, sur le périmètre du projet et la création d'un secteur spécifique limité au projet du Fort Neuf de Vincennes. Le sous-secteur permet de définir des règles adaptées pour prendre en compte la spécificité du futur site. Le site correspond à une enclave d'ores et déjà occupée par une activité militaire, construite et imperméabilisée en limite du bois de Vincennes. Le projet d'implantation du futur siège est en cours de formalisation dans le respect des règles de la zone UG moyennant les adaptations sollicitées pour satisfaire les besoins fonctionnels et sécuritaires du projet.
- Le déclassement d'EBC se limitant au besoin fonctionnel du projet pour la remise en état ou l'adaptation des voies d'accès existantes. La compensation du déclassement des EBC sera réalisée par le classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris.

La surface concernée par le déclassement représente 6 000 m², la compensation sur site sera réalisée à hauteur de 12 000 m² en 2 phases : 7 600 m² immédiatement, et 4 400 m² en fin d'opération.

Le passage de la zone N actuelle à la zone UG a été retenu après analyse des possibilités offertes par les règles d'urbanisme et de l'adaptabilité des articles de la zone UG aux besoins constructifs du projet.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement

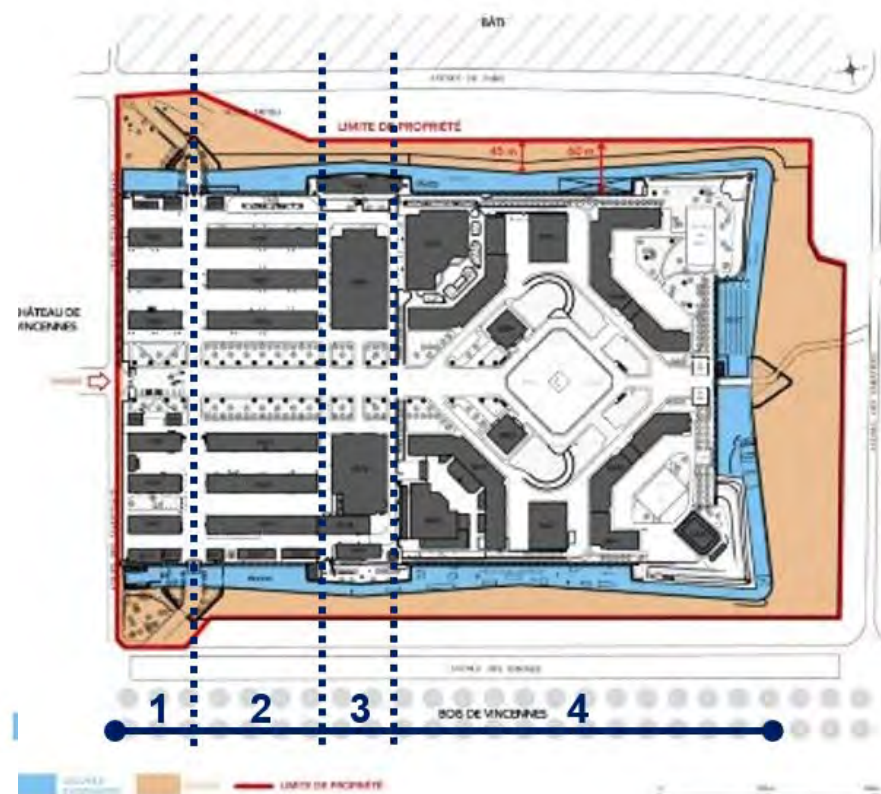
3.1 Protection du patrimoine et du paysage

Recommandation de l'Ae n°3 / Extrait de l'avis de l'Ae (p. 13)

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale de visuels permettant de rendre compte des enjeux de covisibilité tels que permis par la mise en compatibilité du PLU, et de justifier davantage le caractère adapté des dispositions retenues au regard des besoins du projet et des enjeux de préservation du patrimoine et du paysage.

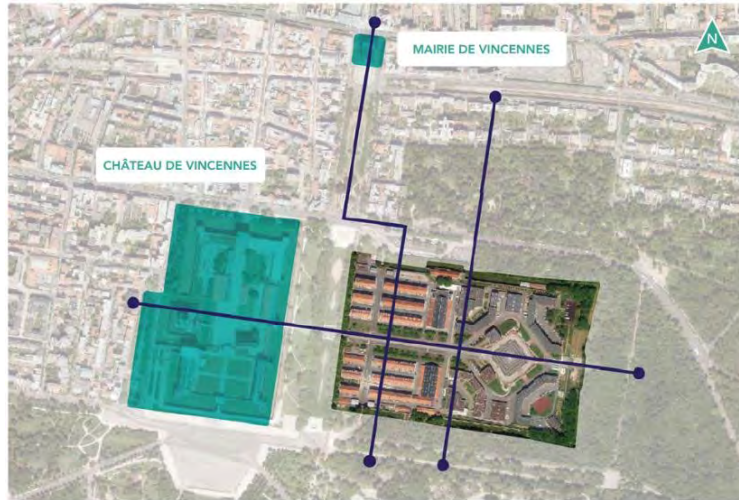
Éléments de réponse

Des prescriptions environnementales et architecturales ont été élaborées dans le cahier des charges du projet, en collaboration avec les services de l'Etat (ABF, Inspection des Sites). Elles doivent être prises en compte par les concepteurs pour l'élaboration du projet. Des échanges, en continu, avec les services instructeurs, dans les limites justifiées par l'intérêt général du projet, se poursuivront jusqu'à la mise au point du projet afin d'être intégrés à la conception. Le respect de ces prescriptions sera instruit et contrôlé lors de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux au titre du site classé et de la protection des monuments



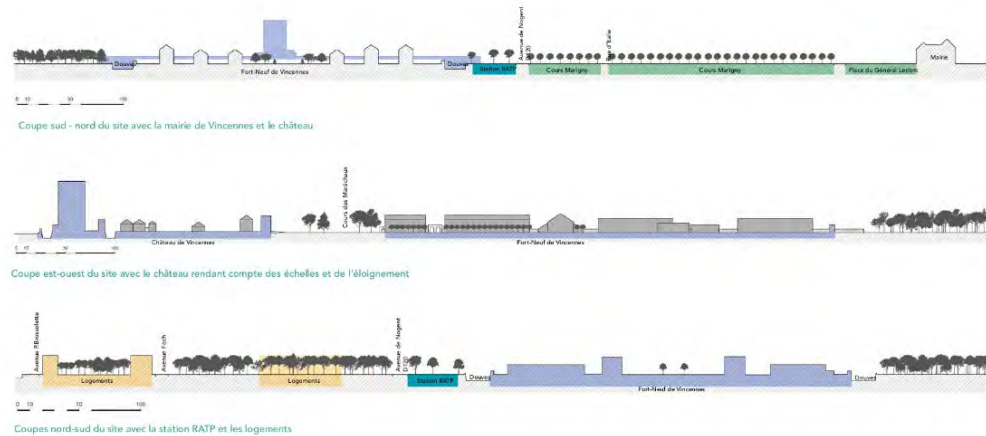
Précisions relatives aux zones 1, 2, 3 et 4 :

1. Les bâtiments situés en limite de domaine public côté château de Vincennes ont été tronqués (en 1931) pour créer le cours des Maréchaux. Ils seront conservés et pourront être remaniés et réhabilités. Ces aménagements ne généreront cependant pas de dépassements des hauteurs pré-existantes comme explicité ci-après.
2. Ces casernements constituent un ensemble patrimonial de par leur rythme et la composition urbaine qu'ils forment au sein du site. Des restructurations pourront être envisagées pour répondre aux besoins fonctionnels d'un nouveau programme, les grands principes des gabarits, de compositions et d'organisations spatiales seront maintenus dans le respect du plan des hauteurs définis.
3. Les anciens manèges pour chevaux, de par leur composition, leur architecture et leur volumétrie confèrent une forte valeur patrimoniale à ces bâtiments. Ils seront conservés et mis en valeur, les appendices ajoutés au fil du temps seront démolis.
4. Les bâtiments des années 80 situés à l'Est de l'emprise du Fort Neuf de Vincennes seront démolis et reconstruits tout en conservant la percée visuelle, axe structurant de l'emprise.



— Coupe

PLAN DES COUPES EXPRIMANT LE RAPPORT DU SITE A SON ENVIRONNEMENT (SOURCE : DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PIG)



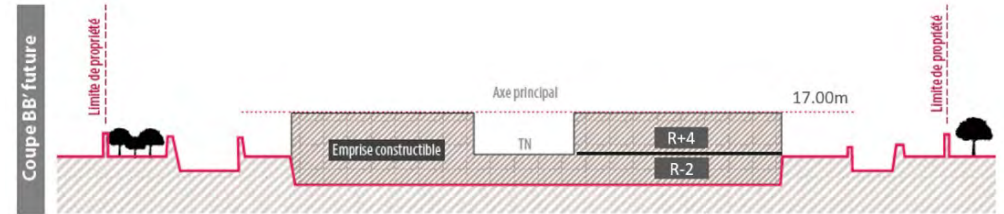
COUPES DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT (SOURCE : DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PIG)

Le Plan général des Hauteurs du PLU de la Ville de Paris ne permet que les hauteurs suivantes : 18, 25, 31, 37, 50 et 180 mètres.

La hauteur la plus élevée des constructions actuellement sur le site est de 17 mètres par rapport au terrain naturel (soit environ 5 étages). Le ministère des armées a indiqué lors des échanges qu'il conserverait cette hauteur comme référence pour les futures constructions. Lors de la mise à disposition du projet en vue de sa qualification en PIG cet engagement sur la hauteur des constructions a été pris par la maîtrise d'ouvrage. Le choix de 25 mètres a été fait pour se conformer aux principes du plan des hauteurs pré établies, ceci permet en outre d'apporter une souplesse dans la conception en cours et de permettre notamment, la construction limitée d'édicules techniques ou de dépassements ponctuels de l'existant dans la maîtrise et le respect de l'insertion du projet dans son environnement. Cette possibilité reste cependant vue comme limitée, en raison des engagements de la maîtrise d'ouvrage de respecter au maximum la hauteur actuelle des bâtiments, soit 17 mètres au faîtage. Les hauteurs des constructions futures seront contrôlées lors des demandes d'autorisations préalables au titre des abords de MH et du site classé.

Il est également nécessaire de rendre possible des dépassements ponctuels, limités et sans création de surface de plancher, jusqu'à 15 mètres uniquement dans le but de permettre l'installation de dispositif de sûreté ou de communication, rendue nécessaire par les spécificités du service.

Ces dépassements demeureront exceptionnels et strictement justifiés d'un point de vue opérationnel. Leur insertion sera de plus réalisée sous le contrôle et l'autorisation préalable de l'ABF et de l'Inspecteur des Sites dans le cadre des autorisations susmentionnées, dans le respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères du site et de ses abords.



Concernant la perception depuis l'entrée du site, la prise en compte des exigences patrimoniales a conduit à la composition globale du site, c'est-à-dire que la symétrie des bâtiments d'entrée visible depuis l'espace public soit maintenue en précisant qu'il s'agit d'une symétrie de volume et de composition mais pas nécessairement de traitement architectural. Ce point a été intégré dans le programme de l'opération.

Afin de préserver la composition historique du site, il a été intégré dans le programme la nécessité pour le projet de conserver et de déployer la perspective principale.

Cette perspective est visible en de nombreux points tant à l'intérieur du site que depuis le Château de Vincennes. La co-visibilité avec le Château est donc un élément essentiel à prendre en compte dans la composition générale du site à venir. Cette voie permet en outre d'inscrire visuellement le Fort dans le grand paysage et son écrin naturel du Bois de Vincennes.

Le ministère des armées a fait valoir le souhait de réhabiliter les bâtiments de l'entrée en les revalorisant (démolir et reconstruire les bâtiments en respectant les emplacements et les gabarits).

Il a également été établi que la perception du bois doit prévaloir et être inscrite dans les objectifs de conception.

Le ministère des armées est engagé dans une démarche d'échanges avec les services instructeurs et la ville de Paris afin d'aboutir à un projet répondant à la fois aux besoins fonctionnels, de sûreté et de

sécurité tout en permettant d'obtenir les autorisations administratives requises pour le projet situé en site classé et aux abords de monuments historiques. L'insertion dans le site sera assurée par l'absence d'émergences bâties au-delà du plafond de la canopée.

3.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

■ Continuités écologiques

Recommandation de l'Ae n°4 / Extrait de l'avis de l'Ae (p. 14)

(4) L'Autorité environnementale recommande de traduire dans la mise en compatibilité du PLU les mesures prévues en matière de continuités écologiques.

Éléments de réponse

Le Fort-Neuf est une emprise militaire historique du ministère des Armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications.

Les fortifications induisent une mise à distance naturelle du domaine public avec le bâti grâce aux douves. Ces dernières, présentes sur trois côtés, sont non constructibles et garantissent une sûreté naturelle vis-à-vis de l'extérieur.

D'après le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Ile-de-France (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 :

- la zone d'étude borde un réservoir de biodiversité correspondant au bois de Vincennes,
- le bois de Vincennes présente des lisières urbanisées de plus de 100 ha,
- le bois de Vincennes constitue un corridor arboré fonctionnels et diffus, et est relié à d'autres réservoirs par un corridor à fonctionnalité réduite, partant vers l'est,
- la zone d'étude est entourée de plusieurs plans d'eau.

Les objectifs du SRCE pour la zone d'étude sont :

- préserver le réservoir de biodiversité et les milieux humides du Bois de Vincennes,
- préserver les corridors fonctionnels et restaurer ceux à fonctionnalité réduite,
- traiter les différentes coupures, liées à des infrastructures majeures ou importantes, au sein du réservoir de biodiversité.

Par conséquent, à l'échelle du SRCE, le site d'étude est bordé par le bois de Vincennes qui est identifié comme un réservoir de biodiversité. Des corridors à préserver de la sous-trame herbacée sont situés à proximité immédiate du site, permettant de relier le bois de Vincennes et le Parc des Beaumonts à Montreuil.

Un diagnostic écologique du Fort Neuf de Vincennes a été réalisé par le bureau d'études Artelia/Alisea sur une année complète en 2020 et comprend le bilan des inventaires faune-flore-habitats et zone humides. Ces premières investigations ont permis de préciser les enjeux et décliner des préconisations qui ont été intégrées au programme de conception (Évitement).

Il a ainsi été établi un enjeu moyen vis-à-vis des espèces observées qui ne sont pour la plupart pas inféodées au site et ne font que le survoler comme le Martinet noir, la Mouette rieuse, le Grand cormoran ou l'utilisent en partie pour des phases d'alimentation.

Il a également été établi qu'il n'y aura aucune modification majeure de l'occupation du sol sur le glacis. Cette zone qui constitue une zone tampon entre le Fort et le bois verra son rôle maintenu. Les travaux interviendront uniquement à l'intérieur des fortifications.

Par ailleurs, aucune zone humide n'a été identifiée sur la zone d'étude.

Les continuités écologiques ne seront par conséquent pas rompues, car il y en a peu voire pas à l'intérieur du site et que le glacis est constitué d'une partie boisée autour des fortifications qui ne sera pas modifié par les travaux à venir.

Les premières investigations menées sur la zone d'étude ont permis de démontrer l'absence d'enjeu et de montrer que le projet n'apportait aucune modification majeure de l'occupation du sol sur le glacis. Cette zone qui constitue une zone tampon entre le Fort et le bois verra son rôle maintenu. Les travaux interviendront uniquement à l'intérieur des fortifications sans impact sur les continuités écologiques.

■ Espaces boisés classés (EBC)

Recommandation de l'Ae n°5 / Extrait de l'avis de l'Ae (p. 14)

(5) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier en quoi les travaux de rénovation et de mise aux normes des accès nécessitent de supprimer le classement en EBC des trois emprises correspondant aux accès.

Éléments de réponse

Tous les espaces, qu'ils soient boisés ou pas au-delà du mur extérieur des douves du Fort, sont classés en espace boisé classé (EBC) sans distinction de leur état, des fonctions et des usages réels. Les accès actuels au Fort, situés à l'Est, au Nord et au Sud, sont également classés en EBC. Ces voies carrossables constituent les accès historiques du Fort Neuf. Elles sont goudronnées. Leur état dégradé n'est pas compatible avec les contraintes liées à la réalisation du projet « Nouveau Siège ».

Le projet nécessite la remise en activité d'accès historiques, peu ou pas utilisés à ce jour, qui sont nécessaires afin :

- de différencier les flux et de créer des contrôles d'accès (exigence pour la sûreté et sécurité en lien avec l'activité future),
- d'améliorer les conditions de circulation compte tenu de la fréquentation du site par rapport à l'activité actuelle,
- d'adapter le gabarit des voies et leur praticabilité à leur usage futur,
- de remettre en état les voies dégradées.



ENTREE NORD, ILLUSTRATION DU BESOIN DE RENOVATION DE LA VOIRIE EXISTANTE (CHAUSSEE ET TROTTOIRS)
(VUE DEPUIS L'INTERIEUR DU FORT D'UNE VOIRIE CLASSÉE EBC)

Les échanges conduits en amont du projet ont amené le ministère des armées à proposer le passage de la zone N et EBC à la zone UG, en limitant ce changement de classement aux seules trois voies d'accès (les

voies et leurs accessoires), nécessaires à la réalisation des travaux du Fort et sa bonne accessibilité en phase d'exploitation.

Ces accès sont nécessaires notamment afin de différencier les différents flux d'accès au fort.

Le déclassement en EBC sera strictement limité aux besoins fonctionnels du projet. En l'état, le projet n'étant pas arrêté, il est fait le choix de contraindre les concepteurs à une emprise limitée qui doit répondre à l'ensemble des fonctions attendues sur les accès. Ce choix s'est imposé pour permettre de répondre aux règles de sécurité qu'impose le projet.

Le déclassement des 6 000 m² d'EBC sera compensé au double par la protection de 12 000 m² en 2 phases, sur site.

Des interventions sur les voies d'accès au site sont nécessaires au projet. Le maître d'ouvrage confirme le besoin de déclassement des surfaces nécessaires à la réalisation des travaux.

Recommandation de l'Ae n°6 / Extrait de l'avis de l'Ae (p. 15)

(6) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier et de justifier, au regard des fonctionnalités à recréer, la mesure de compensation envisagée au titre du déclassement de l'espace boisé classé.

Éléments de réponse

Le déclassement de 6 000m² d'EBC actuellement majoritairement occupé par des voiries sera compensé par des surfaces équivalentes au moins au double des zones impactées par ce déclassement.

L'objectif visé dans le projet est de garantir la préservation des espaces naturels, zone tampon avec l'environnement immédiat, mais les contraintes pour intervenir sur les accès et respecter les règles d'accessibilité et de sécurité ne sont pas compatibles avec le classement d'où la sollicitation de la suppression du classement en EBC dans un premier temps pour permettre les travaux.

Le reclassement des douves sera réalisé en deux temps avec un classement immédiat de 7 600 m² de douves, puis de 4 400 m² restant lorsque le projet sera intégralement finalisé, ainsi la totalité des douves sera reclassée.

Après l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage proposera que des surfaces d'espaces verts nouvellement créées soient classées en EVP ou EBC en fonction de leur nature. Ces espaces dont les surfaces et la localisation seront définies dans le cadre du projet retenu viendront en complément de la compensation d'ores et déjà décidée à hauteur de 12 000 m²



Les engagements du maître d'ouvrage visent à la fois à permettre de réaliser les travaux dans le respect des règles de sécurité qu'exige le site et à préserver les espaces naturels formant une zone tampon avec l'environnement immédiat.



**PRÉFET
DE PARIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement et
des transports d'Île-de-France**

Unité départementale de Paris

**Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de
Paris**

06 septembre 2022

**Projet d'intérêt général permettant la réalisation du projet de construction du
Nouveau siège du service mentionné à l'article D.3126-1 du code de la Défense
sur le site du Fort Neuf de Vincennes.**

| LIEU DE LA RÉUNION | DATE DE LA RÉUNION | RÉUNION DES PPA (Personnes Publiques Associées) |
|----------------------|--------------------|---|
| Préfecture de région | 06/09/2022 | |

Procès – verbal

1 Participants

Présents

| | |
|---|---|
| Préfecture de Paris | Mme Magali CHARBONNEAU, préfète, directrice de cabinet du préfet de la région d'Île-de-France, présidente de la réunion d'examen conjoint |
| Ministère des Armées/Service | M. Antoine GUÉRIN, directeur administratif |
| | M. Yves LANSOY, directeur de projet |
| | La cheffe de projet urbanisme |
| Ministère des Armées/SGA | M. Jean-Marie DELIGNE, directeur de projet opérations immobilières |
| Unité départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de Paris | Mme Émilie CAM, cheffe du service aménagement et connaissance des territoires |
| | Mme Coralie GUERREIRO, cheffe du pôle planification urbaine et aménagement durable |
| | Mme Bianca RAZAFIMANDIMBY, chargée de mission document d'urbanisme |
| Ville de Paris (DU) | M. Stéphane LECLER, directeur de l'urbanisme |
| | M. François BODET, chef de bureau de la stratégie et de l'urbanisme réglementaire |
| Métropole du Grand Paris | Mme Valérie LENAIN, directrice de l'aménagement et de l'urbanisme |
| DRIEAT IF/SNP/DSP | Mme Florence MOTTES, inspectrice des sites de Paris |
| Chambre des métiers et de l'artisanat / | M. Olivier LENOBLE, chargé de mission, responsable |

| | |
|---------|--|
| CMA IDF | du développement économique et territorial |
|---------|--|

Excusés /Absents

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conseil régional Île-de-France | |
| Chambre d'Agriculture Île-de-France | |
| Île-de-France Mobilités | |
| CCI Paris | |
| Mairie de Vincennes | |

2 Présentation du projet et de la mise en compatibilité

Le support de présentation est annexé au présent PV.

Madame la préfète, directrice de cabinet du préfet de région Île-de-France, préfet de Paris, introduit la réunion et présente le contexte du projet de réhabilitation/reconstruction du Fort Neuf de Vincennes, opération sensible intéressant la défense nationale et qualifiée projet d'intérêt général (PIG). En raison de la qualification de PIG, le Préfet de Paris a engagé la mise en compatibilité comme le prévoit la réglementation, la Ville de Paris ne l'ayant pas engagée elle-même. Madame la préfète souligne les travaux préalables étroits qui ont été menés par le Service avec les services de la préfecture et la Ville de Paris.

Les grandes étapes du calendrier sont rappelées : constitution du dossier de mise en compatibilité, saisine de l'Autorité environnementale et avis de la MRAE (04/08/2022), réponse à l'avis de l'Autorité environnementale et la présente réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui fait l'objet du présent PV, qui sera joint au dossier et transmis à la Ville de Paris pour avis. À défaut d'avis dans les 2 mois, il est réputé favorable. La proposition de mise en compatibilité sera alors approuvée par arrêté préfectoral et deviendra exécutoire après respect des formalités de publication et d'affichage.

Le représentant du service du Ministère des Armées présente les grandes lignes du projet et les ambitions liées à l'installation du service sur le site du Fort Neuf de Vincennes, site affecté au Ministère des Armées.

Il est indiqué que ce projet porte de fortes ambitions environnementales et patrimoniales qui ont été traduites dans les prescriptions imposées aux concepteurs : exigences environnementales, bilan énergétique positif ainsi que la prise en compte du paysage urbain et l'insertion du projet dans l'environnement du bois de Vincennes.

Le directeur du projet pour le Service engage la présentation de la mise en compatibilité sur la base du support projeté en séance et le dossier de mise en compatibilité diffusé préalablement aux participants.

a) Contexte et présentation du projet

Le site du projet est présenté ainsi que les raisons qui ont conduit au choix du Fort Neuf de Vincennes après études de plusieurs hypothèses d'implantation.

Le site retenu est le seul à répondre aux exigences et besoins du Service en termes de dimensions, de sécurisation et de localisation. Par ailleurs, le Fort Neuf de Vincennes est d'ores et déjà une emprise affectée au Ministère des Armées.

La restructuration du site actuel a également été étudiée mais n'a pas été retenue car elle n'aurait pas permis de disposer d'un immobilier répondant aux attentes et besoins du Service, notamment dans les délais prescrits et aurait fortement perturbé son fonctionnement. Actuellement, ce fort dispose d'un bâti d'environ 100 000m² de surface de plancher. L'emprise intérieure des fortifications est très urbanisée, faiblement valorisée et totalement figée par la réglementation applicable.

Le projet s'inscrit dans une valorisation architecturale et paysagère d'une emprise militaire majeure de l'Est parisien. Le Ministère porte une ambition environnementale forte qui est inscrite dans les prescriptions du projet et qui s'impose aux concepteurs. Le projet fait l'objet de prescriptions particulières et ambitieuses pour en maîtriser la densification et l'inscrire dans une démarche environnementale exemplaire.

Le calendrier général de l'opération est présenté dans ses grandes étapes. La consultation en cours doit aboutir à la signature d'un marché de conception réalisation dans les mois qui viennent, avec un objectif de mise en chantier fin 2024 et une mise en service en 2028.

Les ambitions environnementales, patrimoniales et d'insertion paysagère du projet sont présentées. Elles ont été définies après une analyse approfondie du site et de son environnement, de diverses études et d'investigations spécifiques. Le maître d'ouvrage a également engagé un dialogue étroit avec les instances en charge de la protection du site (Inspection des sites et ABF notamment).

Les ambitions reposent sur les éléments suivants :

- L'insertion paysagère et architecturale du projet dans son environnement historique et patrimonial en lien la situation exceptionnelle du site dans le bois et en visibilité avec le Château de Vincennes ;
- La mise en œuvre d'un projet conforme aux orientations générales de la politique immobilière de l'État et en lien avec les qualités du site ;
- Un haut niveau d'exigence en matière de qualité des constructions dans sa dimension environnementale, la prise en compte de l'impact du chantier sur son environnement, le recours à des modes constructifs vertueux et innovants ;
- Un haut niveau d'exigence en matière de performance énergétique.

Les grands axes de l'insertion dans le grand paysage sont présentés :

- Respect du site classé et prise en compte du bois de Vincennes ;
- Pas d'émergences dans l'environnement urbain et maintien des gabarits dans les hauteurs de l'existant ;
- Conservation et mise en valeur de l'axe central et de la perspective du grand site ;
- Respect de la composition du site ;
- Limitation des terres excavées ;
- Traitement des espaces non bâtis par le développement de végétalisation de pleine terre ;
- Redéploiement de la perméabilité des sols ;
- Préservation et valorisation des douves qui resteront non bâties.

Le projet s'inscrit dans un site faiblement densifié mais très urbanisé (bien que classé en zone N) et fortement imperméabilisé avec environ 80 % de surfaces imperméables (hors douves). Les ambitions, portées par le Service, sont inscrites dans les cahiers des charges des concepteurs et s'imposent au développement du projet.

Le calendrier de la procédure de mise en compatibilité est rappelé :

- 15 septembre 2021 : arrêté qualifiant d'opération sensible intéressant la défense nationale ;
- 18 février 2022 : arrêté préfectoral qualifiant le projet d'intérêt général ;

- 18 mars 2022 : La Ville de Paris a accusé réception de cet arrêté et signifié qu'elle renonçait à modifier son document d'urbanisme ;
- 04 août 2022 : Avis de l'Autorité environnementale, MRAE.

En application des articles L. 153-49 et suivants du code de l'urbanisme, le Préfet de Paris a engagé la procédure de mise en compatibilité selon le calendrier présenté. Cette procédure devrait aboutir à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris début 2023.

Le projet du Nouveau siège conduit à déclasser une zone N au profit d'un classement en zone UG et à réduire la surface des Espaces Boisés Classés (EBC).

b) Évaluation environnementale : incidences du projet sur l'environnement

La mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision et remplit par conséquent les conditions d'une soumission à évaluation environnementale.

La Cheffe de projet « urbanisme » du Maître d'ouvrage présente les grandes lignes de l'évaluation environnementale.

L'analyse des incidences notables attendues de la mise en compatibilité porte principalement sur le milieu physique, le milieu naturel, les infrastructures de transport, le patrimoine culturel et le paysage, le cadre socio-économique et la santé humaine.

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité s'est attachée à mesurer les niveaux d'impact du projet Nouveau siège sur l'ensemble de ces éléments. Pour chaque niveau d'impact, considéré comme modéré ou fort, des mesures spécifiques sont proposées.

La Cheffe de projet présente les impacts les plus structurants et les mesures associées sur les thématiques du milieu physique, du milieu naturel et du paysage. Des impacts forts ont été identifiés sur les thèmes de l'eau, du patrimoine et du paysage.

Est tout particulièrement développée la prise en compte des enjeux liés au milieu naturel avec :

- L'engagement du maître d'ouvrage de compenser le déclassement des EBC au double des surfaces par un classement en Espaces Verts Protégés (EVP) ;
- La réalisation d'une étude faune flore en cours d'actualisation qui a permis d'établir des prescriptions d'ores et déjà inscrites au programme ;
- Un diagnostic phytosanitaire a également permis de prescrire comme objectif la préservation maximale des arbres existants.

La qualité du paysage et du patrimoine architectural protégés fait également l'objet de prescriptions intégrées au programme de l'opération.

Le maître d'ouvrage réitère sa volonté de porter un projet avec une forte ambition environnementale. Une étude d'impact sera réalisée au titre du projet en phase de conception. Elle fera l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale.

c) Analyse de la compatibilité et propositions d'évolution du PLU

L'implantation du projet Nouveau siège n'est pas compatible avec les règles actuelles du PLU :

- Le Fort Neuf de Vincennes est situé en zone N au règlement du PLU de la Ville de Paris ;

- Les espaces périphériques, dont les accès historiques du Fort neuf, sont classés en Espaces Boisés Classés.

Les évolutions à engager pour permettre l'implantation du projet sont détaillées :

- Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : Adaptation de l'axe « Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme » afin de prendre en compte le changement de zonage et le déclassement des EBC. Adaptation de la rédaction du PADD afin de lever toute incompatibilité avec le projet du Nouveau siège sur l'emprise du Fort Neuf de Vincennes.
- Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement par :
 - La création d'un secteur soumis à des dispositions particulières limité à l'emprise intérieure des fortifications du Fort Neuf. Ce périmètre comprend les espaces d'ores et déjà urbanisés ainsi que les trois voies d'accès historiques du Fort qui doivent faire l'objet d'une sécurisation et d'une rénovation.
 - Ce secteur soumis à des dispositions particulières changerait de zonage en passant de la zone Naturelle et forestière (N) à la zone Urbaine Générale (UG).
 - Dans le secteur soumis à des dispositions particulières du Fort Neuf, le règlement écrit de la zone UG serait adapté sur quatre points pour prendre en compte les spécificités opérationnelles, fonctionnelles et liées à la sécurité du Nouveau siège. Les adaptations ponctuelles des articles suivants sont envisagées :
 - L'article UG.8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, ne serait pas applicable afin de permettre le maillage avec les bâtiments existants. Cette disposition existe aussi sur le sous-secteur de Balard.
 - L'article UG.10.1, relatif à la hauteur maximale des constructions serait adapté. Les nouveaux bâtiments seront plus ou moins alignés sur le faîtage des manèges existants. La hauteur maximale est fixée à 25 m au plan des hauteurs, avec un objectif de rester le plus proche possible d'une hauteur de 17 m. La principale exception concerne l'antenne de communication qui présente un dépassement de hauteur de 15 m du plafond sans création de surface de plancher.
 - L'article UG.10.4, relatif au gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, ne serait pas applicable afin de permettre le maillage envisagé. Cette disposition n'aura pas de conséquences visibles depuis l'extérieur du fort.
 - L'article UG.12.3, relatif aux aires de stationnement vélos serait également adapté. Le maître d'ouvrage a fait réaliser des études de flux qui ont permis une projection des besoins des personnels à l'horizon de la mise en service du site. À partir de ces études, qui ont considéré la très bonne desserte en transport en commun du site, il a été envisagé le déploiement de 800 places de vélos, soit moins que les exigences du PLU qui imposerait de l'ordre de 5000 m² de surfaces dédiées au stationnement vélos: Le dimensionnement des stationnements véhicules en revanche respecte la règle du PLU.
 - L'article UG.13, relatif aux espaces libres et plantations, végétalisation du bâti ne serait pas applicable. En effet, le Fort Neuf dispose actuellement d'environ 80% d'espaces imperméabilisés à l'intérieur de son emprise. Le maître d'ouvrage s'engage au développement de surfaces de pleine terre et au redéploiement de la perméabilité des sols. Un bilan des emprises de pleine terre sera réalisé en fin de conception.
- Déclassement des Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits sur les emprises des voies d'accès existants et historiques du Fort. Cette protection en EBC ne permet pas les adaptations nécessaires pour la sécurisation des accès. Le déclassement serait strictement limité aux emprises des voies d'accès. Ces emprises ne sont actuellement pas plantées. Le déclassement a été dimensionné à 6 000m² et s'imposera aux concepteurs qui devront respec-

ter ces périmètres. Le maître d'ouvrage propose de compenser le déclassement des EBC au double de la surface par le classement des douves en Espaces Verts Protégés (EVP) dans le PLU de Paris. Ce classement en EVP sera réalisé en deux temps : un classement immédiat au PLU et un nouveau classement en fin de réalisation. D'autres surfaces déployées par le projet pourront venir compléter ces EVP. Le projet n'étant pas connu à ce stade, ces espaces ne peuvent être encore identifiés.

3 AVIS DES SERVICES ET QUESTIONS EN REUNION

Madame la préfète ouvre les questions aux Personnes Publiques Associées.

Ville de Paris

M. Stéphane LECLER remercie le Ministère des armées d'avoir été associé de façon étroite au projet depuis son origine et indique que la Ville de Paris est satisfaite de la qualité du dialogue instauré avec le Service.

La Ville de Paris a formulé avant la réunion des remarques sur la forme de la mise en compatibilité du PLU, dont le niveau ne nécessite pas d'être évoqué dans le cadre de cette réunion. Le détail des modifications sera vu directement entre la Ville de Paris et le Ministère, qui s'engage d'ores et déjà à les prendre en compte et rectifiera le dossier de mise en compatibilité en conséquence.

M. Stéphane LECLER soulève toutefois une interrogation sur les demandes d'adaptation de l'article UG.12.3 relatif aux aires de stationnement vélos qui ne sont pas en adéquation avec les objectifs de la Ville de Paris. Le PLU de Paris prévoit actuellement que la surface affectée au stationnement des vélos représente 3% de la surface de plancher créée.

M. Stéphane LECLER juge insuffisante les surfaces actuellement prévues et peu soutenable la justification de bonne desserte du site avancée pour déroger à la règle. La Ville encourage le Ministère à faire évoluer la réflexion sur le sujet notamment par des solutions de places de vélo à proposer en sous-sol.

A la demande de Madame la préfète, M. Stéphane LECLER apporte des précisions sur l'évolution de la règle dans le règlement du PLU bioclimatique à venir. Le calcul se fera sur la base du doublement de la norme actuelle de 3% des surfaces de plancher.

Réponse du Service :

Le représentant du Service indique que la position concernant cet article a été établie par rapport à l'étude de flux conduite sur le site. Les 800 places visées correspondent aux besoins du personnel du site.

Le Service prend en compte l'observation et étudiera la possibilité de répondre favorablement afin d'augmenter le nombre de places proposées. Le dossier sera alors adapté.

Chambre des métiers et de l'artisanat / CMA IDF

M. Olivier LENOBLE n'a pas d'observations sur les enjeux réglementaires liés à la mise en compatibilité. Il s'interroge sur les retombées économiques positives mentionnées pour le 12^{ème} arrondissement. Au regard du contexte du projet, il fait état d'une évolution commerciale attendue plutôt sur Vincennes que sur le 12^{ème} arrondissement.

M. Olivier LENOBLE questionne également sur l'avenir du site actuel dans le 20^{ème} arrondissement avec le départ du personnel qui contribue aujourd'hui à l'activité commerciale environnante.

Réponse du Service :

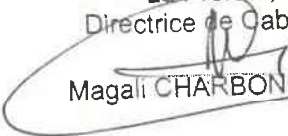
Le représentant du Service indique qu'une étude socio-économique est en cours et permettra d'alimenter l'étude d'impact du projet qui sera produite courant 2023. L'étude en cours fait bien apparaître des retombées positives sur le commerce à Vincennes.

Il est toutefois précisé que cette étude ne sera pas rendue publique. Une fois l'étude socio-économique terminée, courant 2023, le représentant du Service propose de rencontrer le représentant de la chambre des métiers et de l'artisanat pour lui en présenter les résultats. Concernant le devenir du site actuel, le représentant du Service précise également que le Ministère des armées devrait conserver l'une des deux casernes pour ses besoins. Pour l'autre, la localisation du site laisse présager que des projets émergeront facilement sur les surfaces libérées et pourront contribuer à la vie économique du secteur.

Madame la préfète reformule les observations faites en séance et présente la suite du processus qui permettra d'aboutir à la mise en compatibilité du PLU.

Les personnes publiques associées présentes s'étant exprimées sur les mesures proposées pour la mise en compatibilité du PLU de Paris avec le Projet d'intérêt général permettant la réalisation du projet de construction du Nouveau siège du service mentionné à l'article D.3126-1 du code de la Défense sur le site du Fort Neuf de Vincennes, la séance est levée.

La présidente de la réunion d'examen conjoint

La Préfète,
Directrice de Cabinet,

Magali CHARBONNEAU



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

NOUVEAU SIEGE

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE
LA VILLE DE PARIS

Réunion des PPA

6 septembre 2022



- 1. Contexte et présentation du projet**
- 2. Évaluation environnementale du projet - incidences du projet sur l'environnement**
- 3. Analyse de la compatibilité et propositions d'évolution du PLU**

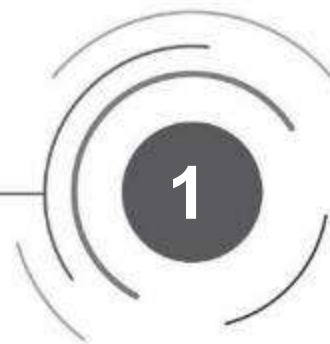
Annexes



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1. Contexte et présentation du projet



NOUVEAU SIÈGE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA VILLE DE PARIS
Réunion des PPA

Présentation du projet

- Création d'un ensemble immobilier d'environ **160 000 m²** de surface de plancher dédié **au Nouveau siège du Service** ;
- Nouveau siège devant accueillir :
 - **6 000 postes de travail**,
 - Des espaces de réunion et de formation,
 - Des amphithéâtres,
 - Un musée,
 - Des fonctions supports : archives, restauration, pôle médical, équipements sportifs, etc.,
 - Des fonctions logistiques ;
- Implantation de ce projet sur le site du **Fort Neuf de Vincennes (Paris 12e)**, seul site répondant aux exigences et besoins du Service en termes **de dimension, de sécurisation et de localisation**.

De nombreux sites ont été étudiés, y compris la restructuration lourde des emprises parisiennes actuelles. Celle-ci est très complexe, particulièrement perturbante pour l'activité du Service durant les travaux et ne permet pas in fine de disposer d'un immobilier répondant aux attentes et besoins.



Le site aujourd'hui



Grandes Caractéristiques

- Paris 12^e - Bois de Vincennes
 - **20 ha** dont **13,9** en enceinte
 - **37 bâtiments** implantés à l'intérieur de l'enceinte
 - **Surface de plancher** : 100 000 m² environ
 - **Emprise au sol des bâtiments** : d'environ 36 000 m² environ soit un coefficient d'emprise de 26 %
 - Éléments bâtis allant du RDC au R+3
 - **Hauteur maximale** des bâtiments : **17 m**
-
- **Site classé** au titre de l'environnement
 - Co-visibilité de **monuments historiques**
 - Site classé en **zone naturelle et forestière** au PLU de la Ville de Paris
 - Site comprenant des **espaces boisés classés (EBC)** sur sa périmétrie

Le site est actuellement **totallement figé**.

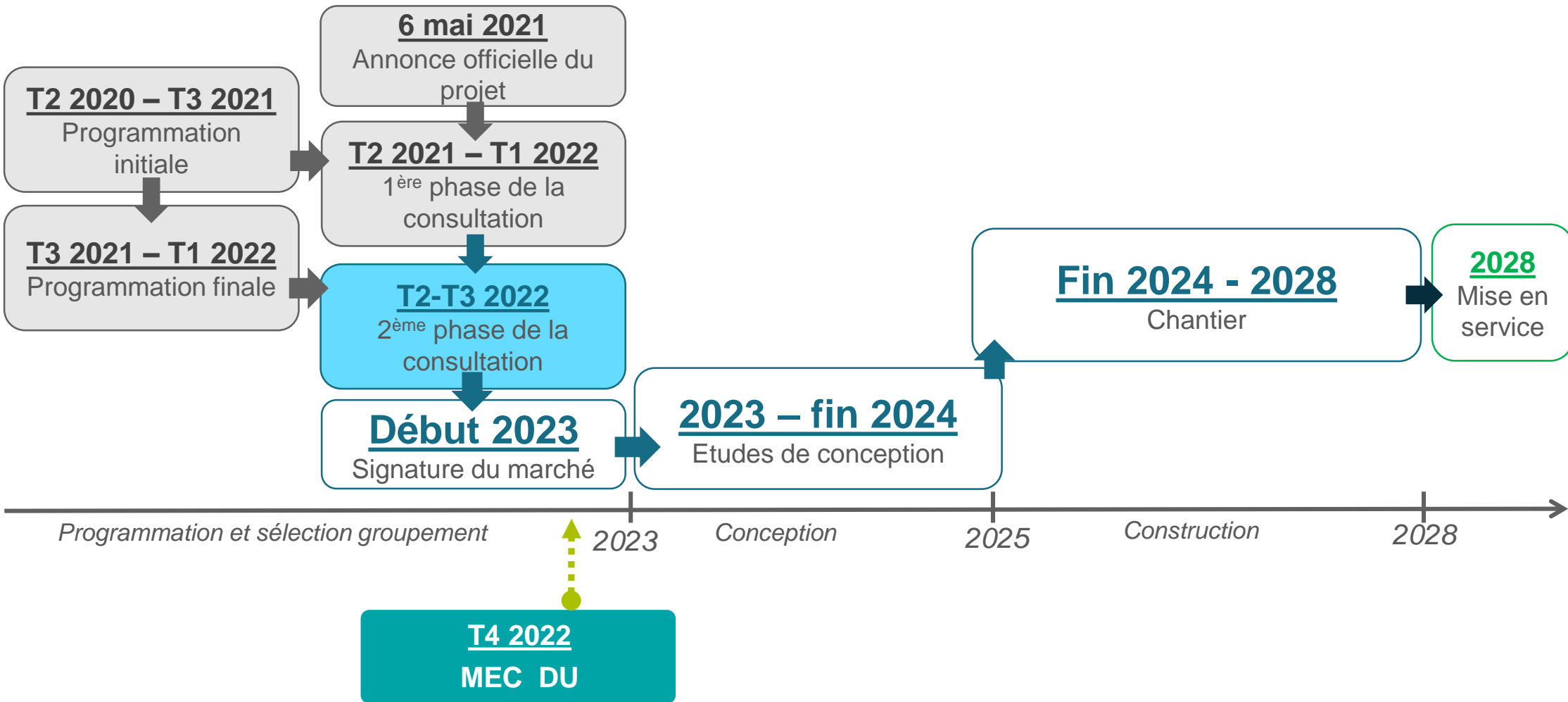
Le projet s'inscrit dans une **valorisation architecturale et paysagère** d'une emprise militaire majeure de l'Est parisien. Il fait l'objet de **prescriptions particulières et ambitieuses** pour en maîtriser la densification et l'inscrire dans une **démarche environnementale exemplaire**.



Le site aujourd'hui



Calendrier général de l'opération



Ambitions environnementales, patrimoniales et paysagères

Le MinArm affirme une volonté de développer des ambitions environnementales, patrimoniales et paysagères fortes pour le projet Nouveau siège

Une **analyse poussée du site et de son environnement** a donc été réalisée. Un dialogue étroit avec les instances en charge de la protection du site (Inspection des sites, ABF, notamment) a été établi.

Ces ambitions reposent sur les éléments suivants :

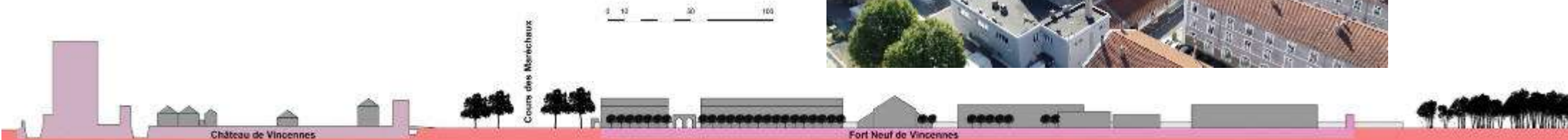
- **L'insertion paysagère et architecturale du projet** dans son environnement historique et patrimonial en lien la situation exceptionnelle du site dans le bois de Vincennes ;
- **La mise en œuvre d'un projet éco-compatible** demandée par les orientations générales de la politique immobilière de l'Etat et en lien avec les qualités du site. L'attention toute particulière apportée à la dimension écologique du projet est retranscrite dans les documents de consultation et dans les échanges avec les groupements candidats;
- **Un haut niveau d'exigence en matière de qualité des constructions** à travers :
 - Un **profil environnemental exigeant** (niveau HQE exceptionnel visé),
 - La prise en compte de l'impact du projet sur l'environnement en particulier en termes **d'émissions carbone** et de traitements des déchets dans le cadre d'une charte chantier faibles nuisances, etc. ,
 - **Le recours à des modes constructifs vertueux et innovants** s'inscrivant dans une démarche bas carbone, une démarche de réemploi et incitant à l'utilisation de matériaux bio-sourcés ;
- **Un haut niveau d'exigence en matière de performance énergétique** devant reposer à la fois sur une conception bio-climatique du projet (compacité, volumétrie, matériaux), le choix des équipements techniques et l'utilisation des énergies renouvelables.

Ambitions environnementales, patrimoniales et paysagères

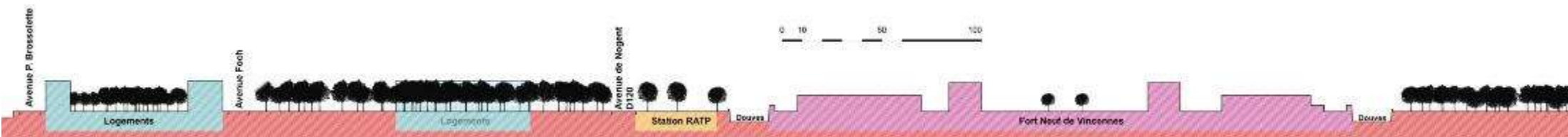
Insertion paysagère et architecturale : dispositions retenues

Insertion dans le grand paysage

- Respect du site classé et importance du bois de Vincennes ;
- Mise en valeur du grand axe central / perspective du grand site ;
- Développement de perspectives transversales ;
- Traitement des espaces non bâtis (perméabilisation, végétalisation) ;
- Maintien des équilibres de densité ;
- Respect d'un gabarit d'environ 17 mètres, retraits sur le dernier niveau ;
- Préservation et valorisation des douves.



Coupe Ouest-Est



Coupe Nord Sud

Ambitions environnementales, patrimoniales et paysagères

Insertion paysagère et architecturale : dispositions retenues

Limitation des terres excavées

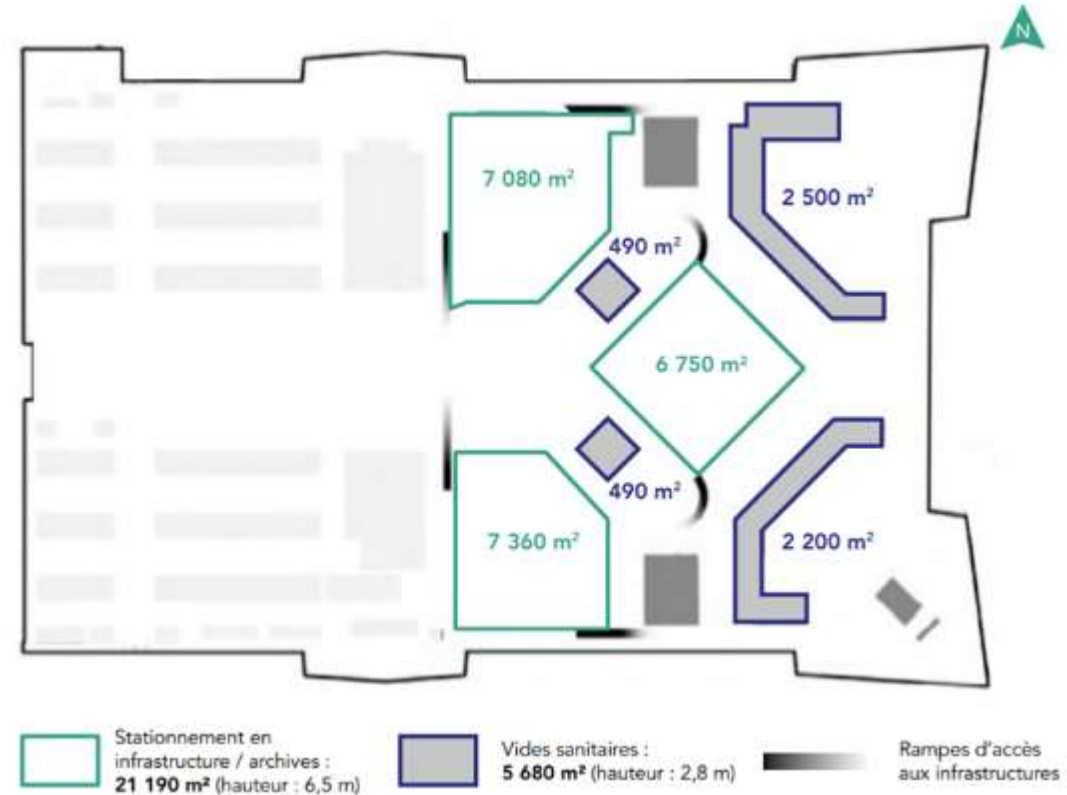
Existant

26 800m² d'infrastructures
soit environ **153 000 m³** d'excavation

Projet

Prescriptions en matière d'excavation :

- Plafonner les excavations ;
- Obligation de compensation les excavations par des surfaces de pleine terre ;
- Proposer des réutilisations des terres excavés sur site et dans le cadre du projet architectural (utilisation de terre comme matériaux de construction).



Ambitions environnementales, patrimoniales et paysagères

Insertion paysagère et architecturale : dispositions retenues

Traitement des espaces non bâtis

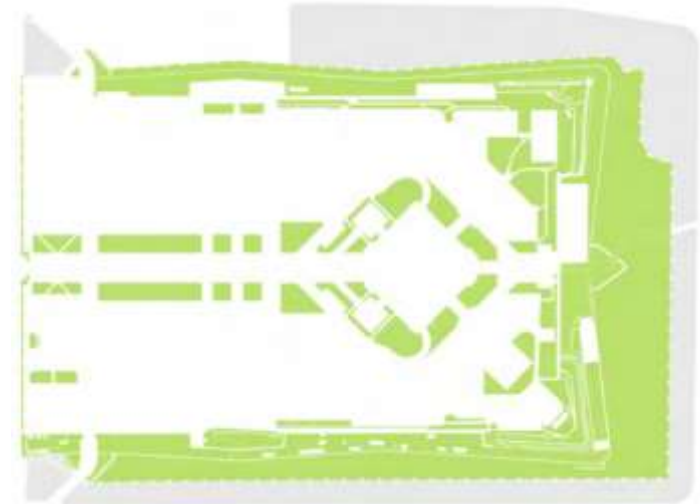
Existant

Site faiblement densifié mais très urbanisé (bien que classé en zone N) et fortement imperméabilisé avec environ 80 % de surfaces imperméables (hors douves).

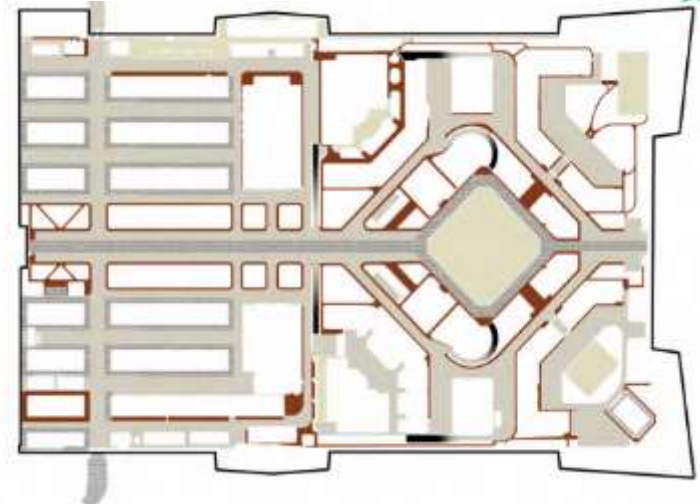
Projet

Prescriptions paysagères et environnementales :

- Enrichir et valoriser le patrimoine végétal et les structures paysagères ;
- Favoriser la biodiversité ;
- Favoriser la perméabilité des sols en développant les espaces verts en lieu et place des surfaces imperméables existantes ;
- Développer des surfaces de pleine terre pour toute nouvelle plantation sur le site ;
- Proposer une qualité d'ombrage sur le site afin de prendre en compte les évolutions climatiques ;
- Développer une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle du site, par infiltration notamment.



Plan des surfaces végétalisées



Plan des surfaces imperméables

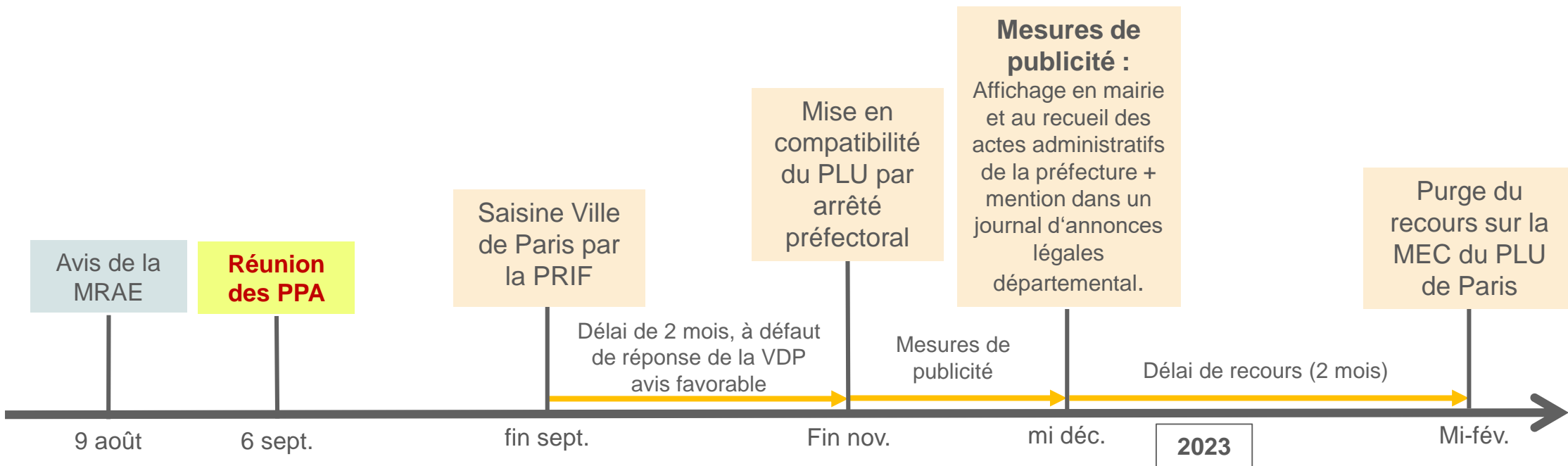
Contexte d'engagement de la mise en compatibilité

- 15 septembre 2021 — **Signature de l'arrêté qualifiant d'opération sensible intéressant la défense nationale** la réalisation du projet de construction d'un nouveau siège administratif au bénéfice du service mentionné à l'article D.3126-1 du code de la défense.
Cette qualification entraîne une série de dérogations et exemptions, pour les procédures et autorisations issues des codes de l'environnement et de l'urbanisme.
Compte tenu de sa classification en opération sensible intéressant la défense nationale, le projet est **dispensé de concertation publique obligatoire. Il en va de même pour la mise en compatibilité, conséquence du projet qui sera dispensée d'enquête publique.**
- 18 février 2022 — **Signature de l'arrêté préfectoral qualifiant l'intérêt général du projet**
Le préfet a qualifié le projet d'intérêt général et a pris acte de la nécessité de faire modifier le PLU de la ville de Paris, non compatible avec le projet.
- 18 mars 2022 — La **ville de Paris** a accusé réception de cet arrêté et signifié qu'elle renonçait à modifier son document d'urbanisme.
- 23 mars 2022 — Le Service a adressé au service de la préfecture (UDEAT 75) un dossier complet de mise en compatibilité du PLU y compris l'évaluation environnementale.

En application de l'article L153-51 du code de l'urbanisme, le Préfet de Paris engage une procédure de mise en compatibilité.

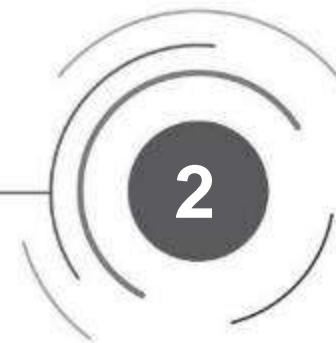
Le projet du Nouveau Siège conduit à réduire des EBC et à déclasser une zone N au profit d'un classement en zone UG. La mise en compatibilité emporte donc les mêmes effets qu'une révision et remplit par conséquent les conditions d'une **soumission à évaluation environnementale systématique** selon l'alinéa 2 de l'article R104-13 du code de l'urbanisme.

Processus d'engagement de la mise en compatibilité du PLU de Paris





2. Évaluation environnementale : incidences du projet sur l'environnement



NOUVEAU SIÈGE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA VILLE DE PARIS
Réunion des PPA

Incidences principales du projet sur l'environnement

L'évaluation environnementale vise à analyser les impacts de la mise en compatibilité du PLU de Paris sur l'environnement et liste les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables.

L'analyse des incidences notables attendues de la mise en compatibilité porte principalement sur :

- le milieu physique ;
- Le milieu naturel ;
- Les infrastructures de transport ;
- Le patrimoine culturel et le paysage ;
- Le cadre socio-économique ;
- La santé humaine.

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité s'est attachée à mesurer les niveaux d'impact du projet Nouveau siège sur l'ensemble de ces éléments. Pour chaque niveau d'impact considéré comme modéré ou fort des mesures spécifiques sont proposées.

Sont présentés ci-après les impacts les plus structurants et les mesures associées.

Les impacts sur les infrastructures de transport et le cadre socio-économique étant faibles voire nuls, ils ne font pas l'objet de mesures particulières.

Une nouvelle étude d'impact projet sera réalisée en phase de conception.

Incidences principales du projet sur l'environnement

Incidences sur le milieu physique

| Type d'impact | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|------------------------------|--------------------|--|
| Climat | Faible | <ul style="list-style-type: none"> Nécessité de prendre en compte le risque résiduel d'îlot de chaleur |
| Sol, sous-sol, terres | Modéré | <ul style="list-style-type: none"> Dispositions spécifiques étudiées lors des missions d'études géotechniques de conception une fois le projet arrêté et clairement défini |
| Eau | Faible | <ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des orientations du SDAGE et du SAGE afin de garantir la préservation de la ressource en eau. Ces règles sont intégrées dans la conception du projet. Réalisation d'une étude hydraulique afin de développer un projet d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ambitieux, tout en profitant du potentiel des espaces verts et des capacités d'infiltration du sol . Suivi du niveau de la nappe . |
| Risques d'inondation | Modéré | <ul style="list-style-type: none"> Mesures spécifiques à identifier dans la phase de conception du projet afin de garantir la non aggravation du risque inondation induit par le projet en prenant en compte la cote des plus hautes eaux connues. Mise en place de dispositif de collecte et de rétention des eaux pluviales permettant de s'assurer que le projet sera sans conséquence sur le niveau du risque (principe de la transparence hydraulique). |

Incidences principales du projet sur l'environnement

Incidences sur le milieu naturel

| Type d'impact | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|--|--------------------|--|
| Patrimoine naturel | Modéré | <ul style="list-style-type: none"> • Compensation du déclassement des EBC pour permettre la réfection des voiries existantes : classement des douves du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés dans le PLU de Paris, soit au double des surfaces déclassées. |
| Espèces et habitats protégés | Modéré | <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'un diagnostic écologique faune/flore dont les résultats seront intégrés à l'étude d'impact projet. • Forte ambition environnementale portée par la maîtrise d'ouvrage en faveur de la biodiversité qui est considérée à l'échelle du projet de site. • Prescriptions d'ores et déjà inscrites au programme de l'opération dont : <ul style="list-style-type: none"> ○ Préservation des espèces présentes sur le site (douves, espaces boisés notamment) ; ○ Mise en place d'une charte de bonne gestion permettant, sur la base d'un diagnostic des habitats, de proposer par type de milieux des fiches action ; ○ Création d'une zone humide/mare forestière ; ○ Favoriser le développement de la faune citadine (oiseaux, petits mammifères, abeilles, etc.) ; ○ Préservation et développement d'une strate végétale intermédiaire permettant de favoriser la biodiversité ; ○ Maintien et protection des nids d'Hirondelles de fenêtres. |
| Continuités des corridors écologiques | Modéré | <ul style="list-style-type: none"> • Aucun corridor écologique affecté par le projet. • Mise en place d'aménagements paysagers dans le cadre du projet permettant de maintenir une certaine continuité végétale au sein du Fort avec le bois . |
| Patrimoine végétal | Modéré | <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'un diagnostic phytosanitaire. • Préservation au maximum des arbres existants. |

Incidences principales du projet sur l'environnement

Incidences sur le patrimoine culturel et le paysage

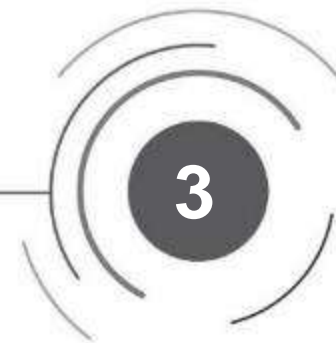
| Type d'impact | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|----------------------------------|--------------------|---|
| Paysage | Fort | <ul style="list-style-type: none">• Prescriptions intégrées au programme de l'opération visant à assurer une lisibilité des implantations, une homogénéité d'aspects et une qualité morphologique des futures constructions entre elles ainsi qu'une harmonie avec l'existant.• Valorisation paysagère du projet prenant en compte la présence du bois et des douves |
| Patrimoine architectural protégé | Fort | <ul style="list-style-type: none">• Prescriptions architecturales intégrées au programme de l'opération et à prendre en compte dans la conception du projet.• Insertion optimale du projet en concertation avec la ville de Paris, la mairie du XIIe arrondissement, la ville de Vincennes, l'architecte des bâtiments de France et l'Inspection des sites.• Forte ambition environnementale portée par la maîtrise d'ouvrage en faveur de la biodiversité qui est considérée à l'échelle du projet de site. |



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

3. Analyse de la compatibilité et propositions d'évolution du PLU



NOUVEAU SIÈGE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA VILLE DE PARIS
Réunion des PPA

Contexte réglementaire et implantation du projet Nouveau siège

Réglementation actuelle :

- Fort Neuf de Vincennes Situé en **zone N** au règlement du PLU de la Ville de Paris ;
- Espaces périphériques (accès) classés en Espaces Boisés Classés.

>> Implantation du projet du Nouveau siège n'est donc pas compatible avec ces règles



4 évolutions à engager pour permettre l'implantation du projet :

- **Adaptation de l'axe « Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme » du PADD** afin de prendre en compte le changement de zonage et le déclassement des EBC. Adaptation de la rédaction du PADD afin de lever toute incompatibilité avec le projet du Nouveau Siège du Fort Neuf de Vincennes.
- **Changement de zonage** en passant de la **zone N à la zone UG**, Zone Urbaine Générale, sur l'emprise intérieure du site (zones d'ores et déjà urbanisés) et limité aux voies d'accès existantes.
- **Création d'un secteur spécifique** limité au projet du Fort Neuf de Vincennes aux règles adaptées pour prendre en compte la spécificité du futur site.
- **Déclassement des emprises EBC** (non plantés), limité aux emprises des voies d'accès existants. **Compensation** du déclassement des EBC réalisée par le **classement des douves/fossés au sein du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés** dans le PLU de Paris.

Compatibilité avec le PADD

Le PADD constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal

Axes majeurs du PADD

Améliorer le cadre de vie
de tous les parisiens et
valorisation du territoire
communal

Promouvoir le
rayonnement de la
capitale et stimuler la
création d'emploi pour
tous

Réduire les inégalités
pour un Paris plus
solidaire

Compatibilité du projet au PADD

- Déclassement de la zone N et d'EBC considérés comme non-compatibles avec l'objectif « *rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris* ».

**Projet non compatible
Adaptation du PADD
nécessaire**

- Projet dédié à la construction d'un nouveau siège à vocation principalement tertiaire, de 6000 postes de travail, à destination d'un service spécifique du Ministère des Armées.

Projet compatible

- Le projet ne présente pas d'incompatibilités avec cet axe.

Projet compatible



Compatibilité avec le PADD

Proposition d'adaptation

- Ajout de la mention « l'objectif s'applique au Bois de Vincennes hors secteur particulier du Fort Neuf de Vincennes » à l'objectif B de l'axe du PADD « Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme ».

B. Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité :

Rendre les **espaces libres** plus agréables c'est, avant tout mettre en valeur le patrimoine naturel (flore et faune), essentiel en milieu urbain. Il participe à l'amélioration des conditions de vie et favorise la biodiversité. L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces.

Les nouveaux jardins seront créés, en priorité, dans les secteurs déficitaires en espaces verts. Un effort très important est d'ores et déjà engagé dans ce domaine. Certains parcs et jardins seront réaménagés ou remis en état.

Des actions seront notamment menées pour améliorer la qualité des espaces verts dans le périmètre des opérations du Grand Projet de Renouvellement Urbain de la couronne dans Paris. La protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec ce caractère naturel. Sur l'ensemble de la Capitale, le développement des plantations de nouveaux arbres d'alignement, en nombre et d'espèces diversifiées, complète cet effort. Au-delà de ces interventions traditionnelles, le végétal doit investir de nouveaux espaces comme les clôtures, les façades, les terrasses et les murs pignons d'immeubles ainsi que les multiples recoins aujourd'hui délaissés.

Cet objectif s'applique au Bois de Vincennes hors secteur particulier du Fort Neuf de Vincennes.

D'une manière générale, la protection des espaces verts ouverts au public est assurée par les dispositions d'une « Zone Urbaine Verte ». La pérennisation des espaces verts privés est, quant à elle, assurée par un dispositif spécifique du règlement du PLU, les « Espaces Verts Protégés », qui vise, par ailleurs, à améliorer la qualité globale de ces espaces et de leurs plantations.

Les institutions publiques ou propriétaires privés sont invités à favoriser la continuité biologique entre les différents espaces verts dont ils assurent la gestion afin d'améliorer la qualité écologique globale de ces parcs et jardins.

La participation des habitants à la gestion de certains de ces espaces libres, notamment sous forme de jardins partagés, contribue aussi à l'amélioration du cadre de vie, des relations entre les habitants d'un quartier ainsi qu'à établir un nouveau rapport des Parisiens avec la nature.

Enfin, chaque projet de requalification de l'espace public – a fortiori les grands projets portés par la Ville (réseau de bus « Mobilien », tramway, espaces civilisés et quartiers verts) – doit être l'occasion d'aménagements paysagers.

La phrase ajoutée au PADD est indiquée en rouge dans l'extrait du texte ci-dessus.



Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

PLU de Paris

Projet de valorisation du Fort Neuf de Vincennes situé en zone naturelle et forestière du PLU de la ville de Paris

Règlement zone N prévoit les dispositions suivantes :

- *Seuls sont autorisés, tout en demeurant fortement limités par les dispositions constructives **les travaux de restructuration** des bâtiments existants*
- *Opérations de démolitions/reconstruction non spécifiquement autorisées.*

>> Projet de démolition partielle et de reconstruction non compatible avec le règlement de la zone N.

>> Nécessité d'évolution vers un zonage UG

Rappels :

- *Construction du Fort Neuf en 1840 et utilisation continue par les Armées ;*
- *Site imperméabilisé à 80% comprenant une surface bâtie de 100 000 m²*
- *Site relié aux réseaux et voies publiques.*

Mise en compatibilité

Passage en zone UG avec création d'un secteur spécifique au Fort Neuf de Vincennes sur le périmètre identifié par l'arrêté de PIG, au regard des impératifs fonctionnels et opérationnels du projet Nouveau Siège.

→ **Mise en place d'un secteur soumis à dispositions particulières « Fort Neuf de Vincennes »**, sous zonage UG, répondant aux problématiques fortes de sécurité et sûreté du site.

→ **Réalisation d'adaptations du règlement écrit de la Zone UG** pour prendre en compte les spécificités opérationnelles, fonctionnelles et liées à la sécurité du Nouveau siège. Elles prévoient concernent :

- Les adaptations ponctuelles des articles UG8, UG10, UG10.4, UG12, UG13 ;
- La création d'un sous-secteur soumis à des dispositions particulières ;
- L'adaptation de l'annexe « Espaces Verts Protégés ».

Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.8

Article impacté

Analyse de compatibilité

Adaptation

Article UG.8

Relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Pré-requis pour la réalisation du projet

- Projet de Nouveau Siège regroupant des fonctions stratégiques de la défense nationale devant s'implanter dans un réseau maillé de bâtiments sur une parcelle déjà construite.
- Conception des bâtiments intégrant des dispositifs élevés en matière de sûreté et sécurité, compte tenu des fonctions accueillies et des exigences fonctionnelles de proximité des services.

Compatibilité avec l'article

- Dispositions de l'article UG.8 potentiel obstacle au maillage souhaité et à la réalisation de cours intérieures, en imposant des distances trop importantes entre façades au sein d'un bâtiment unique.

Impact de l'adaptation

- Modification de l'article n'ayant aucun impact sur l'environnement extérieur.
- Exigences environnementales du projet en matière de confort des utilisateurs, notamment concernant l'éclairage des locaux s'inscrivant dans le respect des objectifs recherchés par le PLU.

- L'article UG.8.1 ne s'applique pas au Fort Neuf de Vincennes.
- Proposition d'intégration du secteur Fort Neuf de Vincennes dans les secteurs soumis à des dispositions particulières pour l'article UG.8.3.



Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.8

Article UG.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

UG.8.1 - Dispositions générales :

1°- Façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales* :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 6 mètres.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (distance entre façades et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2°- Façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 3 mètres.

3°- Façades sans baie constituant une vue :

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimum de 3 mètres peut être exigée.

UG.8.2 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* :

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale* aux documents graphiques du règlement, les dispositions de l'article UG.8.1 ci-avant s'appliquent, à l'exception du 2° alinéa du § 1° relatif aux largeurs de vue.

Elles ne s'appliquent pas dans le secteur SL.10-01 (rues Sainte-Marthe Jean Moinon).

Toute construction nouvelle en élévation doit s'inscrire dans les limites de ladite emprise.

UG.8.3 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

- Secteur Balard :

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.8.1.

- Secteur Fort Neuf de Vincennes :

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les constructions du Ministère de la Défense ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.8.1.

Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.10.1

Article impacté

Analyse de compatibilité

Adaptation

Article UG.10.1

Relatif à la hauteur maximale des constructions

Pré-requis pour la réalisation du projet

- Prescription de respect des gabarits existant définis par les hauteurs du faîtage des manèges à 17 m environ pour les constructions décidées pour le projet en accord avec l'inspection des sites et l'ABF ;
- Nécessité de dépassements ponctuels et limités des hauteurs existantes pour des impératifs opérationnels.

Compatibilité avec l'article

- Secteur du Fort Neuf actuellement en zone N, non représenté sur le Plan des Hauteurs et non concerné par la protection des fuseaux de la Ville de Paris.
- Passage en zone UG nécessitant la définition de hauteurs maximales applicables, régies par l'article UG.10.1. Proposition de soumettre le secteur du Fort Neuf de Vincennes à une hauteur de 25 mètres fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs.

Impact de l'adaptation

- Proposition de hauteur maximale adaptée aux justes besoins du projet et démontrant la volonté portée par le maître d'ouvrage de maîtriser l'insertion du projet dans son environnement.

- **Proposition de soumettre le secteur du Fort Neuf de Vincennes à une hauteur de 25 mètres** fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs.
- **Autorisation de dépassements ponctuels, limités à 15 m et sans création de surface de plancher, par dérogation à l'article UG.10**, uniquement dans le but de permettre l'installation de dispositif de sûreté ou de communication (rendues nécessaires par les spécificités du projet).



Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.10.1

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant ne s'applique pas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable devant être installés sans dépassement de la hauteur plafond, dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles.

Dans le périmètre MB-2 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard est admis pour le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées un dépassement de la hauteur résultant des dispositions du présent article. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres, ni permettre la réalisation, dans ces 15 mètres, de surface de plancher.

Secteur Bercy Charenton Seine :

Dans le secteur de dispositions particulières de Bercy Charenton Seine, le 4^{ème} alinéa du § 4° ci-avant est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

Secteur Fort Neuf de Vincennes :

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes est admis pour les constructions du Ministère de la Défense un dépassement de la hauteur résultant des dispositions du présent article. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres, ni permettre la réalisation, dans ces 15 mètres, de surfaces de plancher.

Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.10.4

Article impacté

Article UG.10.4

relatif au gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Analyse de compatibilité

Pré-requis pour la réalisation du projet

- Projet de Nouveau Siège constitué d'un réseau maillé de bâtiments ou de corps de bâtiment s'implantant sur une parcelle déjà construite.
- Conception des bâtiments intégrant des dispositifs élevés en matière de sûreté et sécurité, compte tenu des fonctions accueillies et des exigences fonctionnelles de proximité des services.

Compatibilité avec l'article

- Dispositions de l'article 10.4 pouvant faire obstacle au maillage souhaité en imposant des distances trop importantes entre façades au sein d'un bâtiment unique.
- Règles de prospect et de hauteur incompatibles avec la réhabilitation des casernes existantes et les dispositions envisagées pour les futurs bâtiments du projet Nouveau Siège (exigerait une hauteur maximale de 12m – cf. justification à article UG. 10).

Impact de l'adaptation

- Comme pour l'article UG. 8, modification n'ayant aucun impact sur l'environnement extérieur et garantissant un éclairage suffisant des locaux dans de bonnes conditions d'hygiène et de salubrité.

Adaptation

→ Intégration d'une dérogation spécifique au secteur Fort Neuf de Vincennes, rendant inapplicable les dispositions de l'article UG.10.4.1 au projet.



Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.10.4

Article UG.10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions vis-à-vis sur un même terrain

UG.10.4.1 – Dispositions générales :

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le planche niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclairer premier de pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment vis-à-vis.

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairer premier de pièces principales se compose successivement :

a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :

$$H = P + 4,00 \text{ m}$$

b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale limitée à la hauteur plafond.

La façade ou partie de façade de la construction à édifier ne comporter de baies constituant l'éclairer premier de pièces principales que si le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des baies, est respecté. Lorsque la façade ou partie de façade de la construction projetée n'est pas parallèle à la façade située en vis-à-vis, on peut utiliser une valeur moyenne P_m du prospect mesuré perpendiculairement au bâtiment le plus élevé, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UG.10.4.1 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairer satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

UG.10.4.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :

Les dispositions de l'article UG.10.4.1 s'appliquent :

- à l'exception de l'avant-dernier alinéa ;
- en limitant l'oblique de pente 1/1 visée au § h par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

Secteur Clichy Batignolles :

Dans le sous-secteur Berthier Nord, les constructions soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Mas des Minimes, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard, le siège de l'admiral de la Défense et du haut commandement ne sont pas soumis aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Paris Nord-Est – Secteur Chapelle International Nord :

Les constructions basses ne dépassant pas 9 mètres de haut prévues dans l'opération ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Gare des Mines-Fillettes :

Les constructions basses ne dépassant pas 9 mètres de haut prévues dans l'opération ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Secteur Fort Neuf de Vincennes :

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les constructions du Ministère de la Défense ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.12.3

Article impacté

Article UG.12.3
relatif aux aires de
stationnement
vélos

Analyse de compatibilité

Pré-requis pour la réalisation du projet

- Projet respectant les exigences du PLU en termes de stationnement motorisé sur la base de 160 000 m² de Surface de Plancher à destination de bureaux.
- Programme prévoyant 800 places de stationnement vélos, correspondant aux besoins réels.

Compatibilité avec l'article

- Projet demandant une adaptation du nombre de places de stationnement vélos
- Projet est compatible avec les dispositions de l'article UG.12.2 – Aires de livraison et aires de dépose pour autocars.

Impact de l'adaptation

- Adaptation du nb d'emplacement pour les vélos aux besoins réels, compte tenu de la bonne desserte par les transports en commun.

Adaptation

→ **Pas d'application au secteur Fort Neuf de Vincennes des normes de l'article UG.12.3. relative au stationnement des vélos**



Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.12

UG.12.3 - Stationnement des vélos et poussettes:

1°- Dispositions générales

Les normes déterminant ci-après la surface des aires de stationnement des vélos et des poussettes ou le nombre d'emplacements s'appliquent à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m².

Lorsque les prescriptions ou normes ci-après l'exigent, des locaux fermés ou des aires couvertes doivent être aménagés pour assurer le stationnement des vélos et des poussettes.

Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés préférentiellement de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m². En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux d'une surface inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application des normes.

2°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Secteur Fort Neuf de Vincennes

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les dispositions de l'article UG.12.3 ne s'appliquent pas.

Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.13

Article impacté

Article UG.13

relatif aux espaces libres et plantations, végétalisation du bâti

Analyse de compatibilité

Pré-requis pour la réalisation du projet

- Aménagements prévus au sein du Fort entraînant une nouvelle répartition des espaces bâtis/perméables par une diminution de l'emprise des surfaces imperméables et une augmentation des surfaces perméables.
- Projet favorisera la perméabilité des sols, par le développement de zones de pleine terre pour toute nouvelle plantation et en augmentant la perméabilité des sols en développant les espaces verts en lieu et place de surfaces imperméables existantes.

Compatibilité avec l'article

- La très forte imperméabilisation actuelle du site, couplée Impératifs fonctionnels et opérationnels du projet, ne permettent pas le respect des ratios actuellement demandés par le PLU, notamment quant aux surfaces de pleine terre.

Impact de l'adaptation

- Calcul du bilan des surfaces perméables et imperméables sera dressé dans le cadre de l'étude d'impact réalisée lorsque le projet sera connu.

Adaptation

→ Proposition d'exempter le secteur Fort Neuf de Vincennes des dispositions des articles UG.13.1



Compatibilité avec le plan de zonage et le règlement

Adaptation du règlement : article UG.13

5°- Terrains soumis à des prescriptions de Bâtiment protégé, Élément particulier protégé ou Volumétrie existante à conserver :

Lorsque l'emprise au sol totale des constructions soumises à une prescription de Bâtiment protégé*, d'Élément particulier protégé* ou de Volumétrie existante à conserver* empêche de satisfaire aux normes exigées au § 1° ou 2° ci-avant, les travaux sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la Surface végétalisée pondérée* totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux (Voir calcul indiqué au § 1° ou 2° ci-avant),
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux bâtiments ou parties de bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

6°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (Barque-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse, Vandamme-Nord) :

Dans ces secteurs qui correspondent à des opérations d'urbanisme réalisées dans les décennies 1960-1970 (urbanisme sur dalle, présence importante du minéral, absence de pleine terre, absence ou faible quantité d'espaces libres...) et qu'il convient de requalifier, la règle suivante se substitue aux dispositions du présent article UG.13.1.2, pour permettre de

sauvegarder la cohérence architecturale d'ensemble de ces opérations :

Les toitures des constructions nouvelles doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface.

Secteurs de Maisons et villas* (SL) sauf SL.16-31 et SL.17-04 ; terrains des Magasins généraux (19^e arrondissement) :

Les prescriptions localisées inscrites aux documents graphiques du règlement (et notamment les Emprises constructibles maximales*) se substituent aux dispositions du présent article UG.13.1.2 énoncées ci-avant.

Secteurs de Maisons et villas SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Termes) :

Les dispositions du présent article UG.13.1 énoncées ci-avant ne s'appliquent pas. Sur tout terrain les espaces libres doivent être aménagés en pleine terre sur au moins 70% de leur surface.

Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles) :

Sur chaque terrain bordant directement le parc public, une continuité doit être assurée entre le parc et tout ou partie des espaces libres plantés, de manière à assurer des transparences visuelles entre le parc et les îlots.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, les espaces libres surplombés sur moins de 6 mètres de profondeur par des parties de constructions situées à plus de 30 mètres du sol peuvent être pris en compte dans les surfaces d'espaces libres exigées en application de l'article UG.13.2.

Secteur Fort Neuf de Vincennes

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, les dispositions de l'article UG.13.1 ne s'appliquent pas.

UG.13.2 - Plantations :

UG.13.2.1 – Dispositions générales :

Les arbres existants situés hors de la bande Z* doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions énoncées à l'article UG.13.2.2, sauf lorsque le caractère du bâti (cours pavées ou minérales...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres ou si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas*, les arbres existant sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Extrait du dossier de Mise en compatibilité du PLU de Paris

Les adaptations ponctuelles du règlement écrit de la Zone Urbaine Générale (UG) ne concernent que les articles UG8, UG10, UG10.4, UG12, UG13.



Compatibilité avec le classement EBC

PLU de Paris

Classement en EBC de la totalité de la parcelle située au-delà des murs extérieurs du Fort de Vincennes y compris les accès actuels au Fort, situés à l'Est, au Nord et au Sud.

>> Le projet du Nouveau Siège n'est pas compatible avec les règles imposées par le classement en Espace Boisé Classé pour garantir une gestion et un aménagement de ses accès en adéquation avec les exigences fonctionnelles et de sûreté.

Rappel :

Les voiries existantes et utilisées ne présentent pas de caractère d'espace végétal ou boisé, ces voiries et leurs accessoires (caniveaux, trottoirs, bas-côtés) sont goudronnés ou empierrés. Ces déclassements limités représentent moins de 3% de l'emprise totale du Fort-Neuf de Vincennes.

Mise en compatibilité

Déclassement des EBC limité aux accès et aux seuls besoins de reprise des voiries afin de répondre aux exigences de différenciation des flux et de sûreté du site

En l'état, le projet n'étant pas arrêté, il est fait le choix de contraindre les concepteurs à une emprise limitée répondant à l'ensemble des fonctions attendues sur les accès. La volonté de la maîtrise d'ouvrage est de préserver au maximum le bois, notamment sur la partie Est de l'emprise.

- Proposition de déclassement de 6 000 m² d'EBC,
- Mise en place de mesures compensatoires : Classement de la totalité des douves (12 000 m²) en EVP

| Accès | Proposition de déclassement EBC |
|--------------|---------------------------------|
| Nord | 1800 m ² |
| Sud | 1 700 m ² |
| Est | 2 500 m ² |
| TOTAL | 6 000 m² |

Compatibilité avec le classement EBC

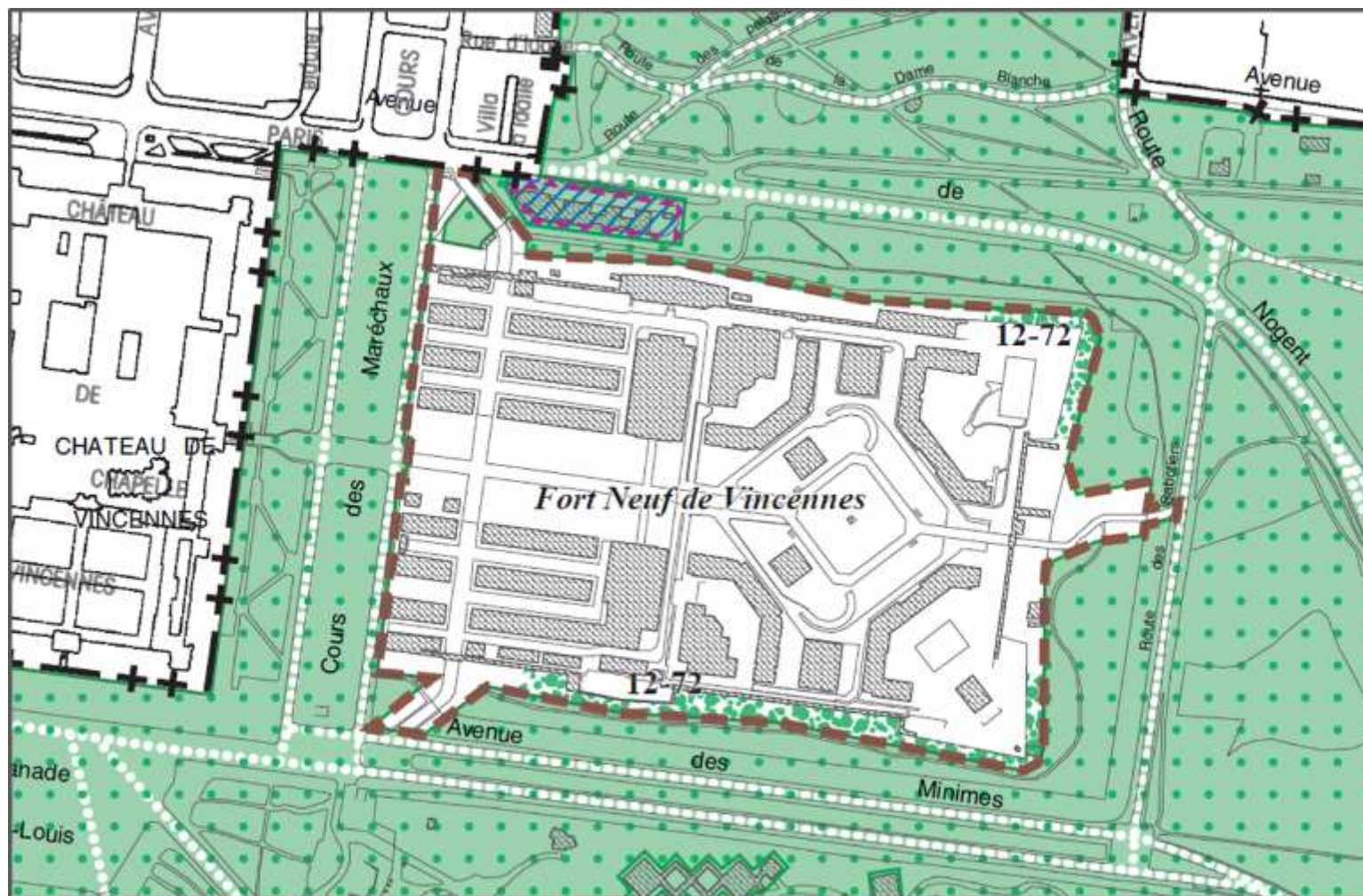
Déclassement ponctuel et limité des EBC sur les accès : mesures de compensation

- Nécessité de compenser au double les surfaces d'EBC, même si le déclassement et ces travaux n'entraînent pas d'abattage d'arbre ;
- Proposition de compensation du déclassement des EBC par le classement des douves / fossés du Fort Neuf de Vincennes en Espaces Verts Protégés (EVP) **soit 12 000 m²** ;
- Réalisation du **classement des douves/fossés en deux temps** :
 - Classement immédiat de 7 600 m²,
 - Classement après la réalisation de l'opération de 4 400 m² (surfaces restant utilisées par le Ministère des Armées de manière temporaire);
- Après achèvement du projet, le classement en EVP ou EBC de nouvelles surfaces d'espaces verts créés sera demandé. La localisation et la surface seront définies dans le cadre du projet retenu.

Plan de zonage après mise en compatibilité

Zone UG et déclassement EBC et classement EVP

PLAN DU BOIS DE VINCENNES AU 1/5000ème – SECTEUR NORD-EST



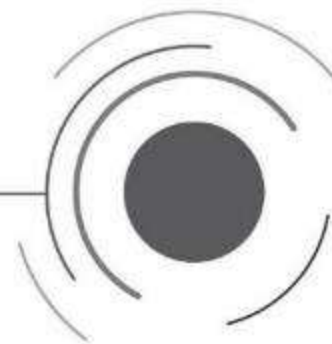


**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

A VOTRE ÉCOUTE

Merci pour votre attention



NOUVEAU SIÈGE

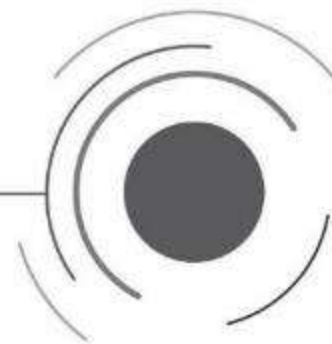
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA VILLE DE PARIS
Réunion des PPA



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexes



NOUVEAU SIÈGE

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA VILLE DE PARIS
Réunion des PPA**

Incidences principales du projet sur l'environnement

Incidences sur les infrastructures de transport

| Type d'impact | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|-------------------------------------|--------------------|---|
| Infrastructures de transport | Faible | <ul style="list-style-type: none"> • Bonne desserte par les transports en commun (RER A, Metro 1 , bus) du site • Valorisation de modes de transport doux. |

Incidences sur la santé humaine

| Type d'impact | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|----------------------------|--------------------|--|
| Qualité de l'air | Faible | <ul style="list-style-type: none"> • Intégration à conception de la qualité environnementale du projet par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un choix de modes constructifs innovants ; ○ Une conception bioclimatique des bâtiments ; ○ Des systèmes de production énergétique efficaces et renouvelables ; ○ Le réemploi des matériaux et l'économie circulaire ; ○ La gestion de chantier avec la mise en place d'une démarche de chantier vert. |
| Bruit | Faible | <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'études acoustiques afin d'assurer l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments réalisés et les préserver du bruit environnant |
| Pollution lumineuse | Faible | <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte de la pollution lumineuse afin de limiter l'éclairage au strict besoin de sécurité du site pour préserver la biodiversité du bois de Vincennes. |
| Emission de chaleur | Faible | <ul style="list-style-type: none"> • Prescriptions programmatiques visant à préserver une qualité d'ombrage sur le site, à limiter les surfaces minérales et à prendre en compte les évolutions climatiques dans la conception globale du projet. |
| Déchets | Faible | <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une gestion des déchets adaptée en fonction des quantités estimées en phase d'exploitation et des voies d'évacuation |



Règlement Tome 2 - Secteurs soumis à des dispositions particulières

Création d'un sous-secteur

La création du secteur Fort Neuf de Vincennes suppose également la modification de la pièce suivante :

- Règlement - Tome 2 - Annexes I à V et annexe VII Annexe I : Secteurs soumis à des dispositions particulières :
 - 1 - Secteurs soumis à des dispositions particulières, ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

ANNEXE I - Secteurs soumis à des dispositions particulières

Les périmètres des secteurs soumis à des dispositions particulières recouvrent majoritairement la zone urbaine générale (UG) et pour des raisons de lisibilité d'ensemble, dans certains cas, certaines parties de la zone urbaine de grands services urbains (UGSU) ou de la zone urbaine verte (UV).

Le secteur Roland Garros, repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées aux articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2 du règlement de la zone UV.

Le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2 du règlement de la zone UGSU.

Le secteur Petite Ceinture (emprises de la petite ceinture ferroviaire), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2.c du règlement de la zone UGSU.

Les dispositions particulières, ci-après récapitulées, s'appliquent exclusivement dans la zone urbaine générale.

1 - Secteurs soumis à des dispositions particulières, ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

| Ardt | Nom du secteur | Articles énonçant des dispositions particulières | Situation vis-à-vis de l'article UG.2.2.1 |
|-----------------|---|---|---|
| 1 ^{er} | Samaritaine | UG.10.1 § 5 ^{er} UG.14.4.2 § 6 (dernier alinéa) | soumis |
| 12 ^e | Opéra Bastille | UG.10.1 § 1 ^{er} | soumis |
| 14 ^e | Abords de l'établissement pénitentiaire de la Santé | UG.10.1 § 5 ^{er} | soumis |
| 15 ^e | Balard | UG.8.3, UG.10.1 § 5 ^{er} , UG.10.4.2 | soumis |
| 15 ^e | Bargue-Procession | UG.7.4, UG.10.3.2, UG.13.1.2 § 6 ^e | non soumis |
| 15 ^e | Porte de Versailles | UG.6.3, UG.10.1 § 1 ^{er} , UG.10.2.4, UG.11.1.3 § 5 ^{er} | non soumis |
| 17 ^e | Porte d'Asnières | | non soumis |

| | | | |
|-----------------|--|---|------------|
| 17 ^e | Ternes Maillot | UG.6.3 | non soumis |
| 18 ^e | Montmartre | UG.1.2, UG.10.1 § 5 ^{er} , UG.10.2.4, UG.10.3.2 UG.10.2.4, UG.10.3.2 | soumis |
| 19 ^e | Terrains des Magasins généraux | UG.13.1.2 § 6 ^e | non soumis |
| 20 ^e | Secteur Davout | | non soumis |
| 20 ^e | Python-Duvernois | UG.10.2.4 | non soumis |
| 12 ^e | Fort Neuf de Vincennes | UG.8 UG.10.1, UG.10.4 UG.12 UG.13 | non soumis |
| | Secteurs SL (Maisons et Villas ^{er}) | UG.1.2, UG.6.2, UG.7.3, UG.8.2, UG.10.1 § 2 ^{er} , UG.13.1.2 § 6 ^e | non soumis |
| 16 ^e | Secteur SL 16-31 | mêmes articles que pour les secteurs SL, et articles UG.9.2 | non soumis |
| 17 ^e | Secteur SL 17-04 | UG.10.2.4, UG.10.3.2, UG.10.4.2, UG.13.1.2 § 6 ^e | non soumis |



Règlement tome 2 - Annexe « espaces verts protégés »

Adaptation

Espaces Verts Protégés – 12ème arrondissement

| Indicatif | Planche | Adresses | Surfaces en m ² | |
|-----------|---------|---------------------------|----------------------------|--------|
| | | | par terrain | Totale |
| 12-70 | K 09 | 2 rue d'Artagnan | 1 190 | 1 480 |
| | | 159-167 rue de Charente | | |
| | | 8-18 rue Erard | | |
| | | 2X rue Eugénie Éboué | | |
| | | 169-173b rue de Charenton | 290 | |
| | | 1-23 rue Charles Nicolle | | |
| 12-71 | L 10 | 10-12 rue Armand Rousseau | | 2 400 |

Document en vigueur

Espaces Verts Protégés – 12ème arrondissement

| Indicatif | Planche | Adresses | Surfaces en m ² | |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------|
| | | | par terrain | Totale |
| 12-70 | K 09 | 2 rue d'Artagnan | 1 190 | 1 480 |
| | | 159-167 rue de Charente | | |
| | | 8-18 rue Erard | | |
| | | 2X rue Eugénie Éboué | | |
| | | 169-173b rue de Charenton | 290 | |
| | | 1-23 rue Charles Nicolle | | |
| 12-71 | L 10 | 10-12 rue Armand Rousseau | | 2 400 |
| 12-72 | Bois de Vincennes – Secteur nord-est | 2-10 cours des Maréchaux | | 7 600 |

Document mis en compatibilité

Extrait de l'annexe VII page 30 – Document Approuvé

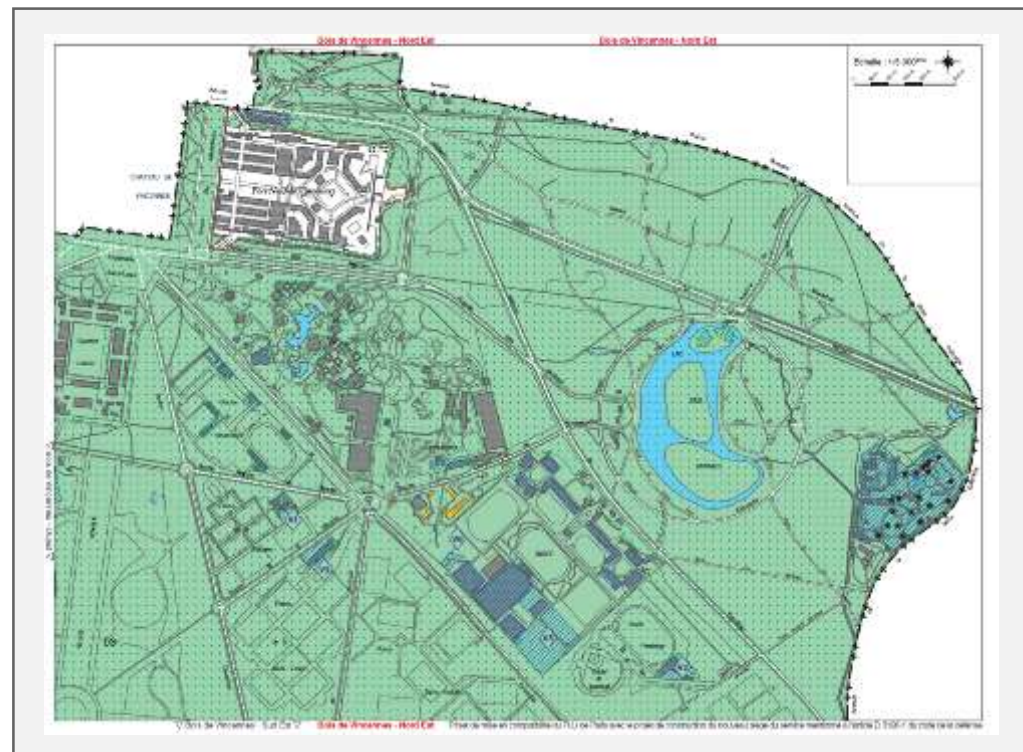


Planches thématiques : Plan du Bois de Vincennes au 1/5000ème – secteur Nord-Est

Le secteur Fort Neuf de Vincennes est dorénavant classé en zone UG et non plus en zone N. Le déclassement d'une superficie d'EBC nécessaire à la réalisation du projet au niveau des accès au Fort devra apparaître ainsi que la compensation en Espaces verts protégés.

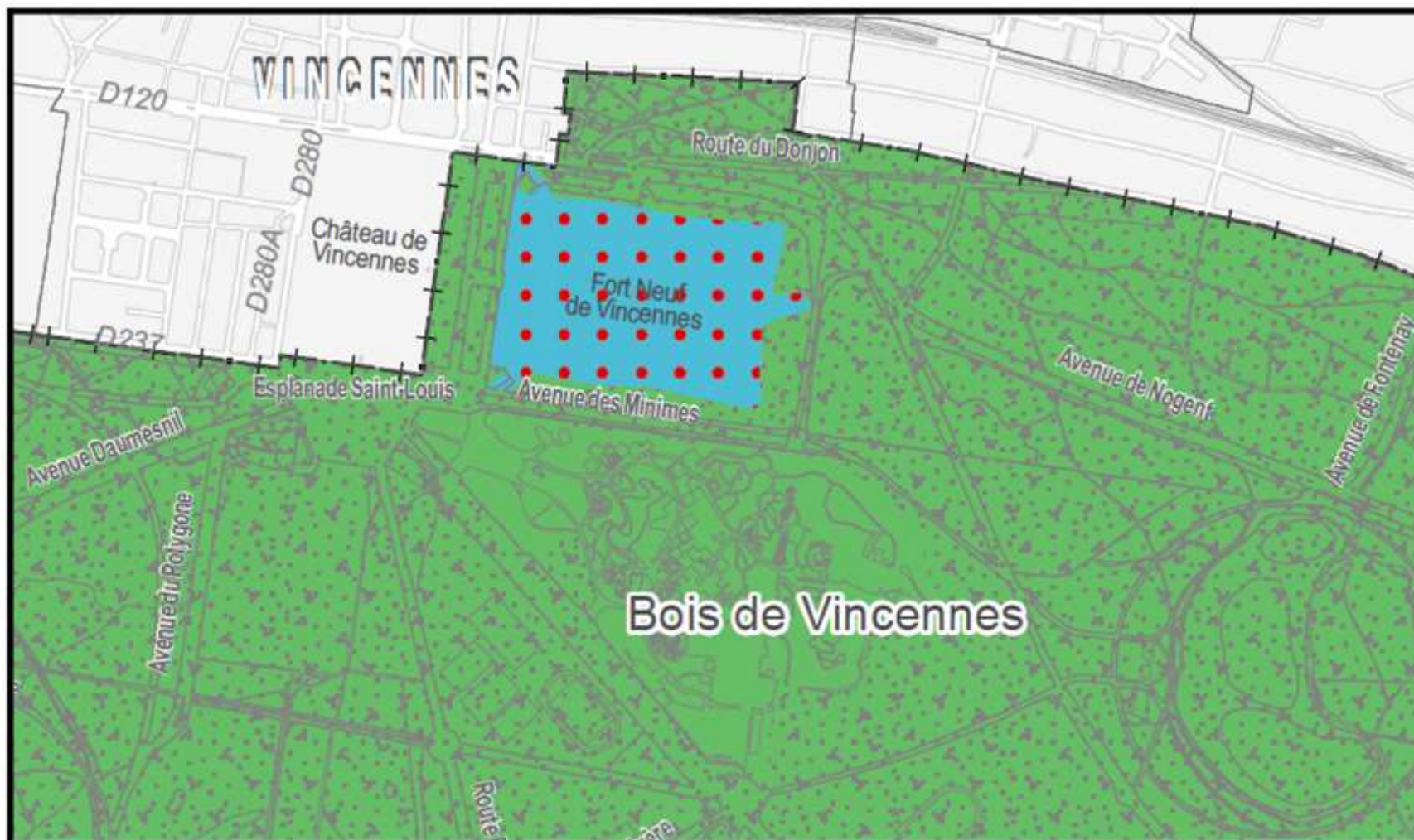


**PLAN DU BOIS DE VINCENNES - SECTEUR NORD-EST
DOCUMENT APPROUVÉ**



**PLAN DU BOIS DE VINCENNES - SECTEUR NORD-EST AVEC MISE
EN COMPATIBILITÉ**

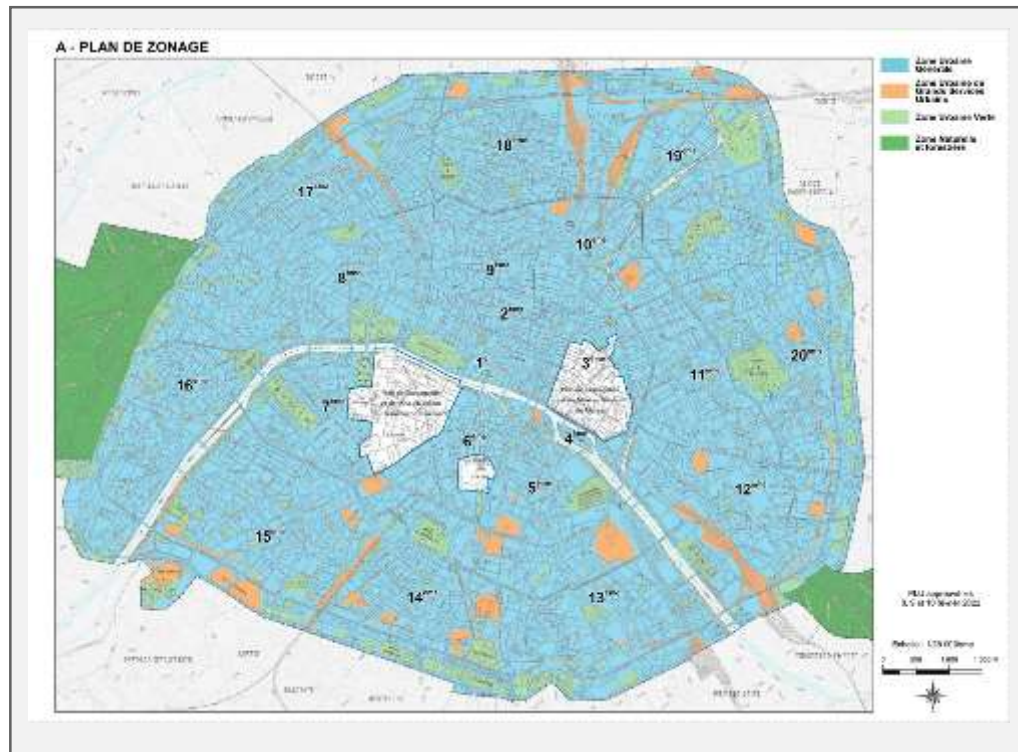
Planches thématiques : plan de synthèse avec zoom sur le sous-secteur mis en compatibilité



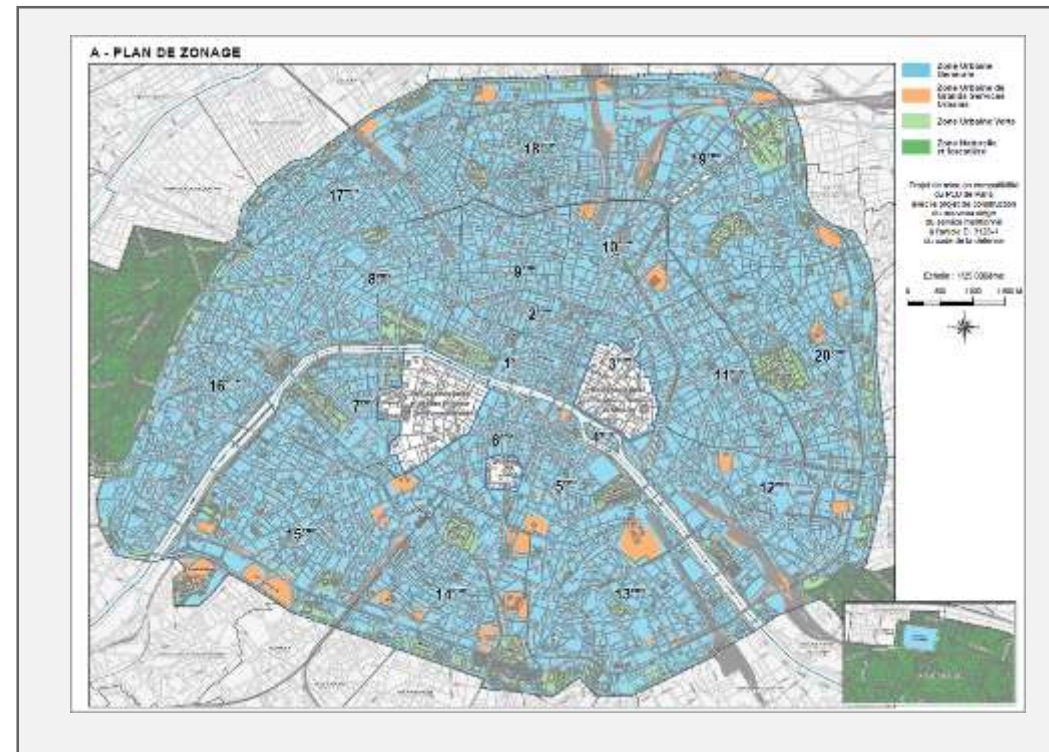


Planches thématiques : plan de zonage

Le secteur Fort Neuf de Vincennes fait l'objet d'un encart et est classé en zone urbaine générale (zone UG).



DOCUMENT APPROUVÉ

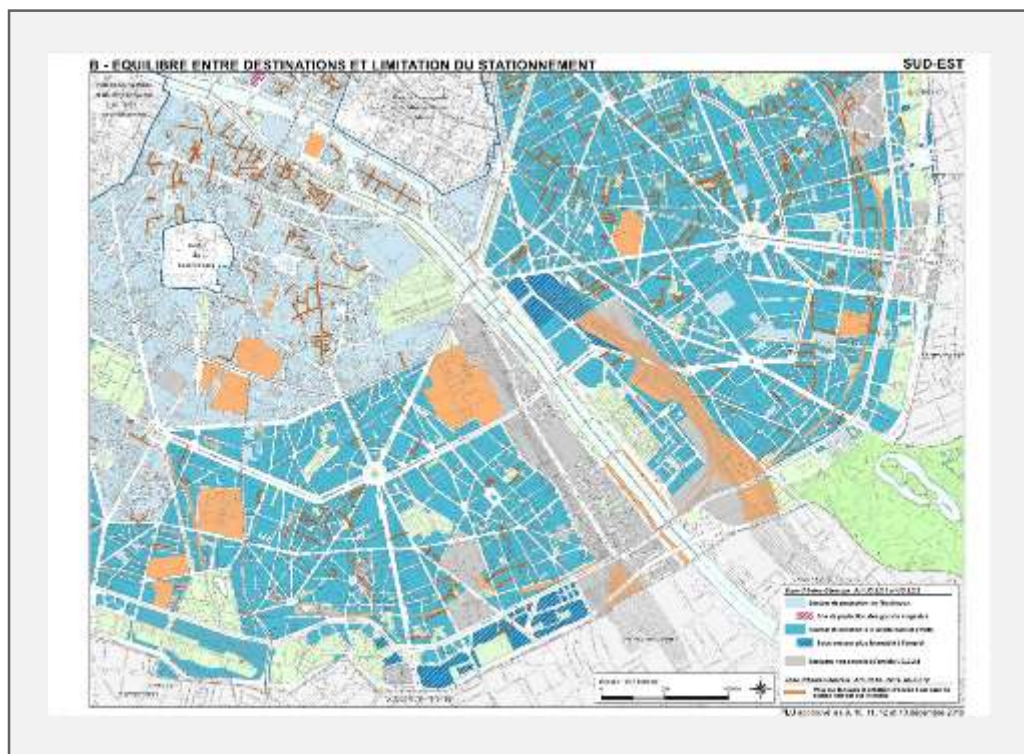


AVEC MISE EN COMPATIBILITÉ

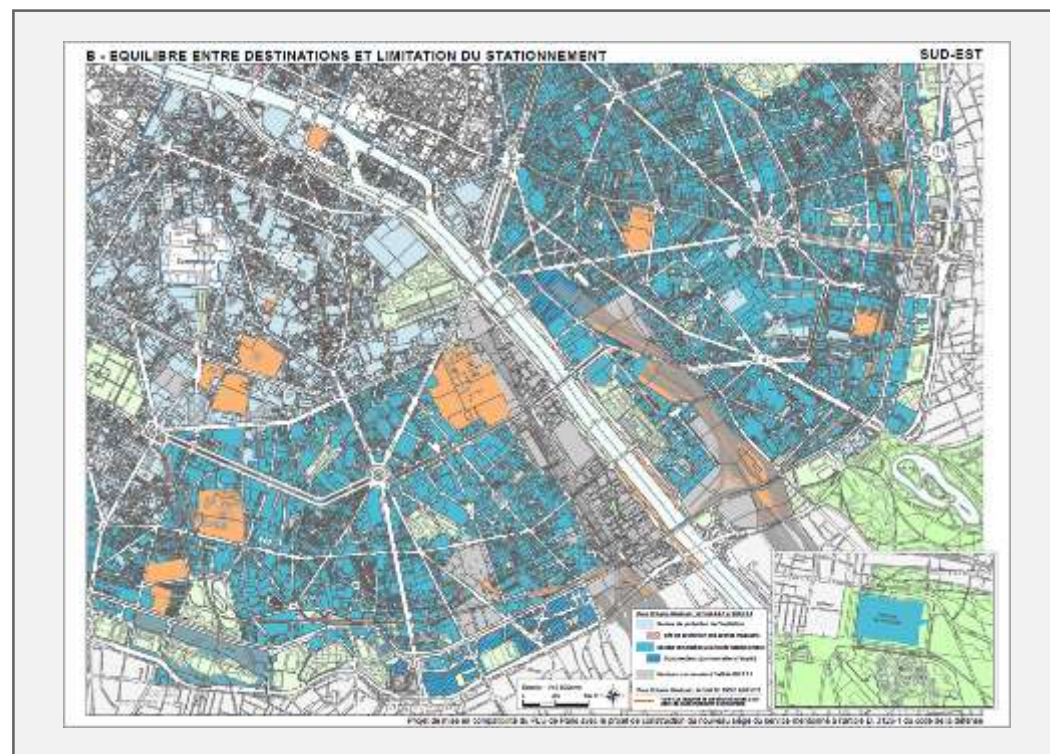


Planches thématiques : plan équilibre entre destinations et limitation du stationnement

Le secteur Fort Neuf de Vincennes en tant que zone UG est intégré dans un encart et défini en tant que secteur d'incitation à la mixité habitat - emploi.



DOCUMENT APPROUVÉ

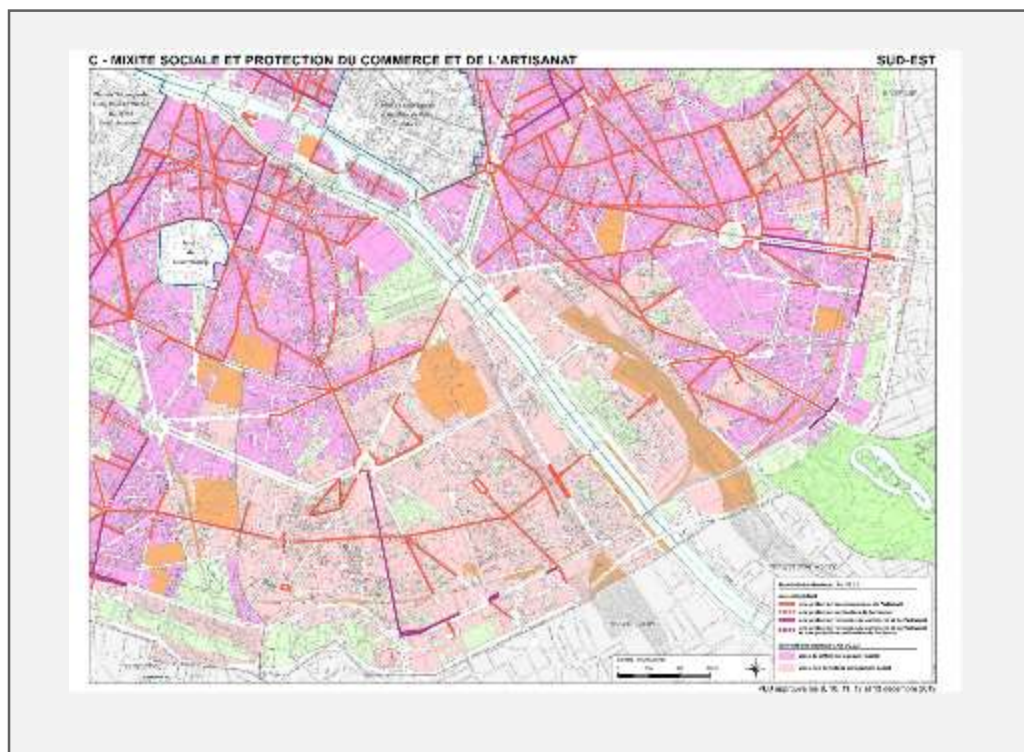


AVEC MISE EN COMPATIBILITÉ

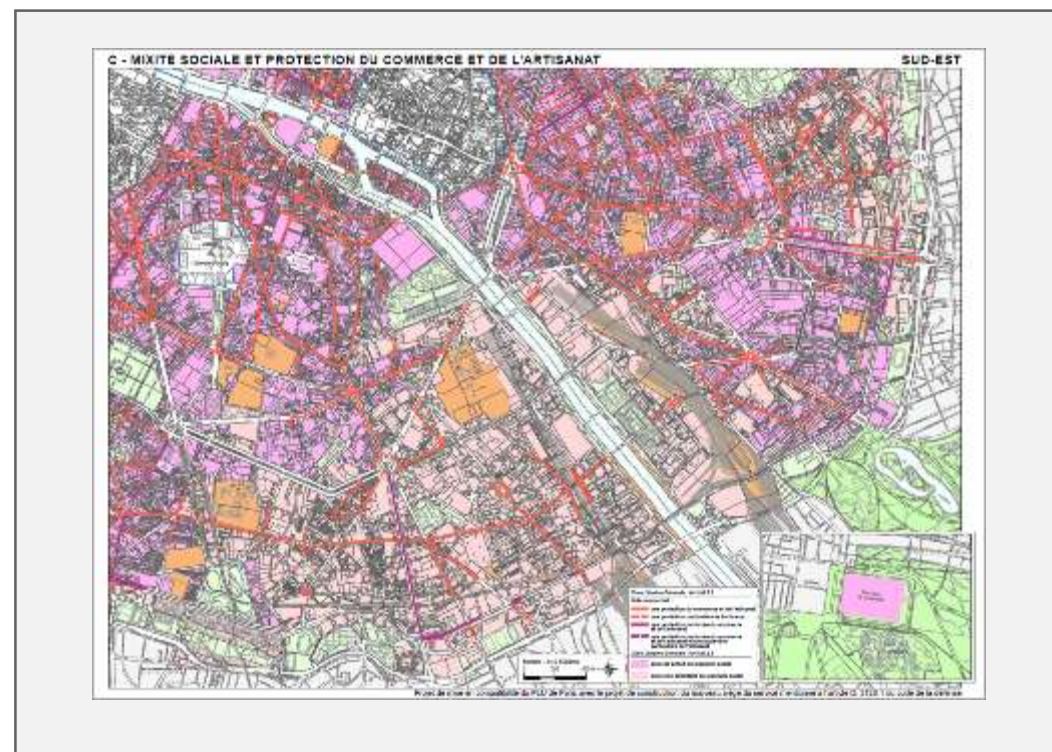


Planches thématiques : plan mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat

Le secteur Fort Neuf de Vincennes en tant que zone UG est intégré dans un encart et est classé en « Zone de déficit en logement social ».



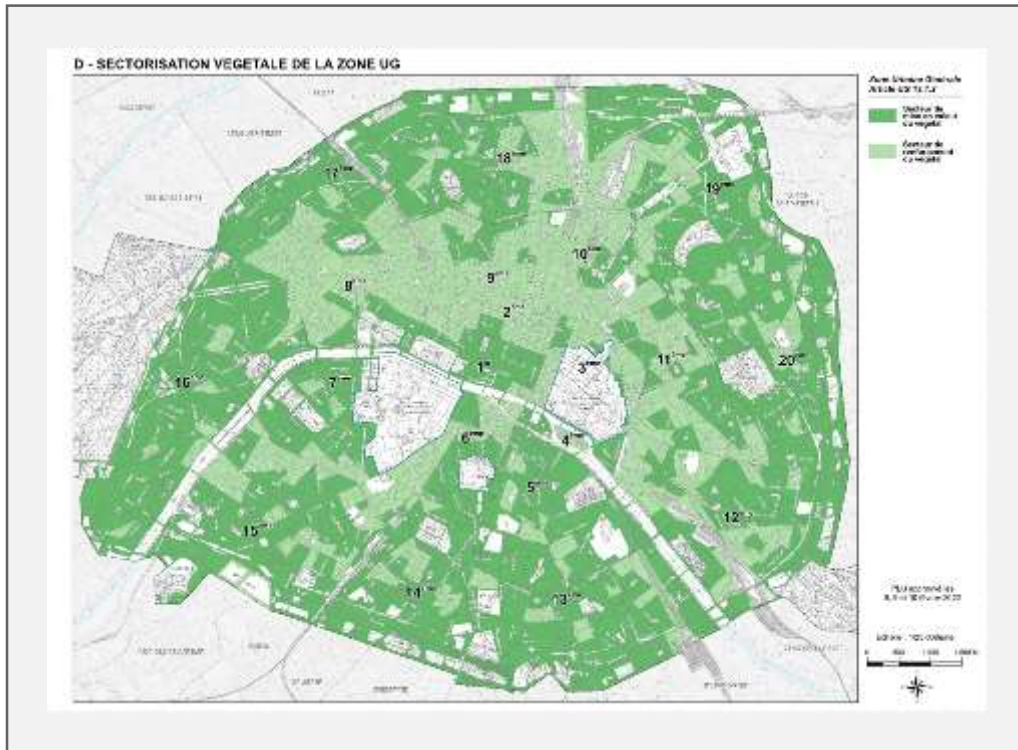
DOCUMENT APPROUVÉ



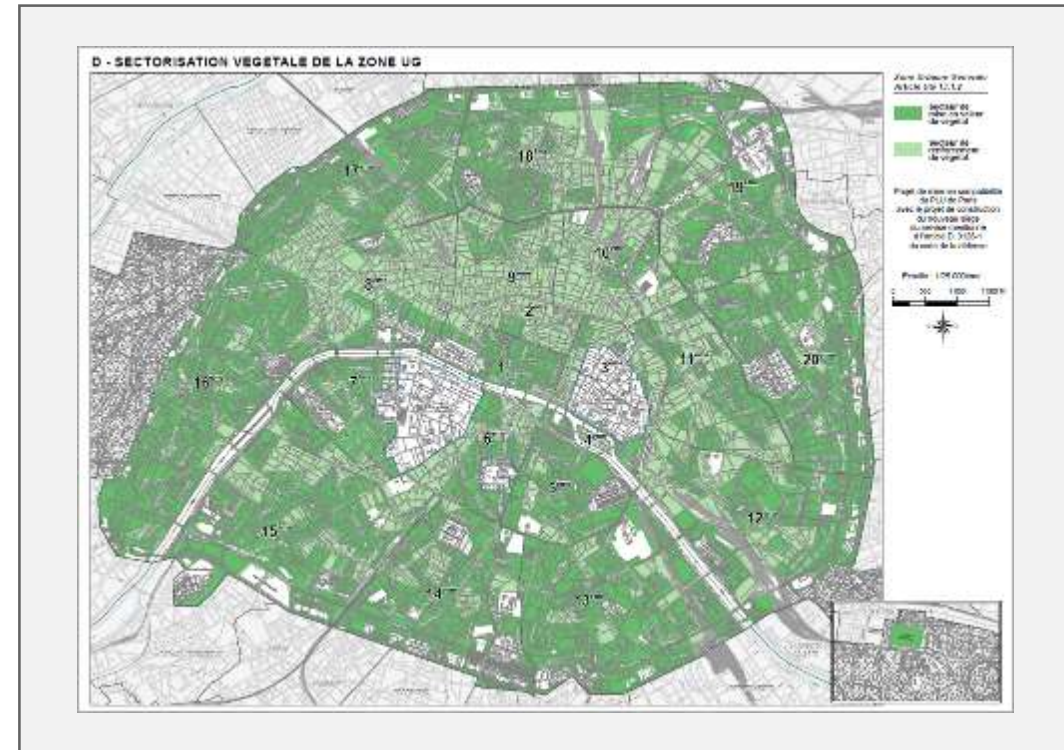
AVEC MISE EN COMPATIBILITÉ

Planches thématiques : plan de sectorisation végétale de la zone urbaine générale

Le secteur Fort Neuf de Vincennes, intégré à la zone UG, fait l'objet d'un encart et est classé en « secteur de Mise en valeur du végétal ».



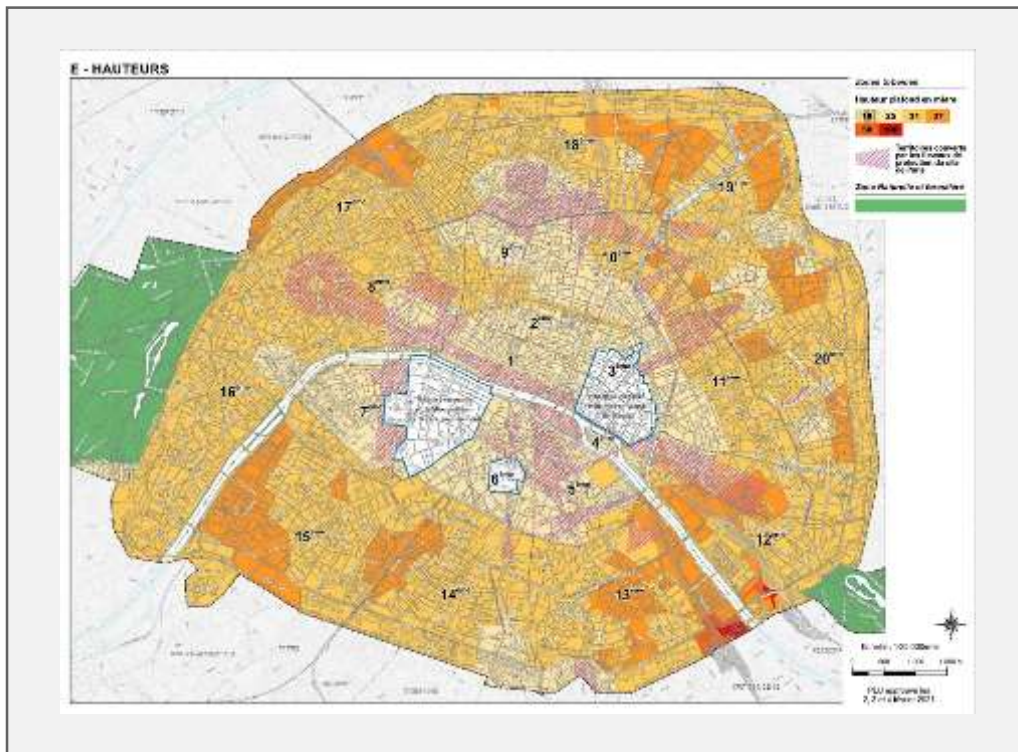
DOCUMENT APPROUVÉ



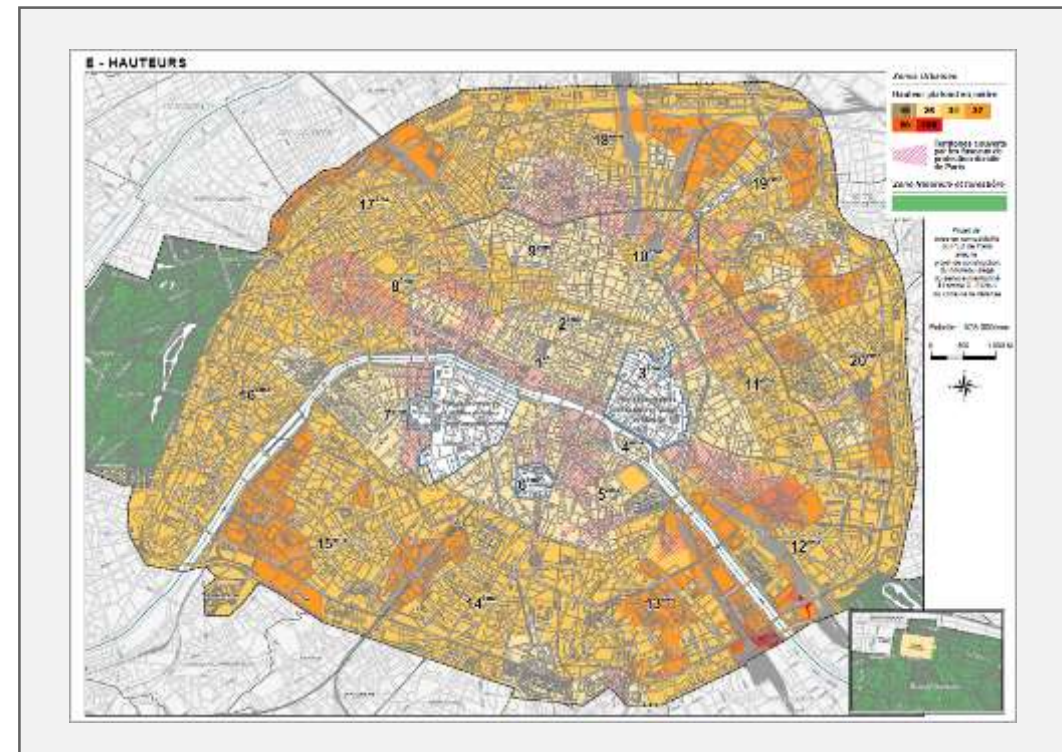
AVEC MISE EN COMPATIBILITÉ

Planches thématiques : plan des hauteurs

Le secteur Fort Neuf de Vincennes, intégré à la zone UG, fait l'objet d'un encart et la hauteur plafond en mètre est fixée à 25 m.



DOCUMENT APPROUVÉ

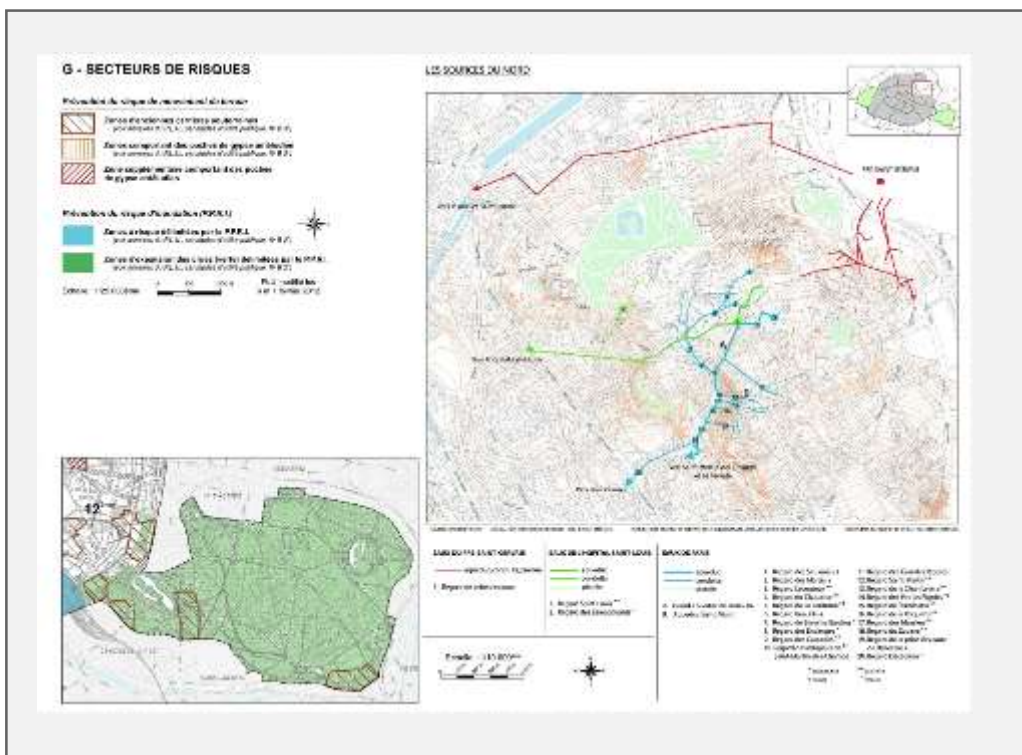


AVEC MISE EN COMPATIBILITÉ

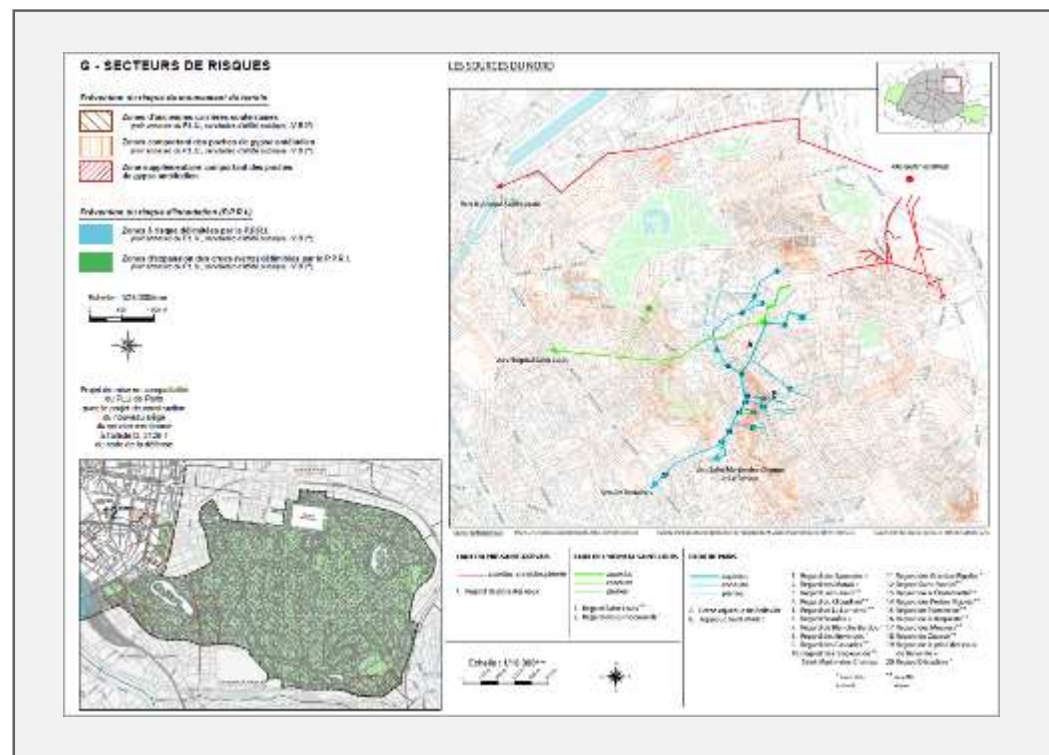


Planches thématiques : plan des secteurs de risques

Le secteur Fort Neuf de Vincennes fait l'objet d'un encart où le périmètre du Fort Neuf de Vincennes apparaît en blanc dans la zone du bois (zone UG et non plus en zone N).



DOCUMENT APPROUVÉ



AVEC MISE EN COMPATIBILITÉ



MINISTÈRE DES ARMÉES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le directeur de l'administration

Réponse du maître d'ouvrage aux observations émises lors de la réunion des personnes publiques associées concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Paris - 06 Septembre 2022

Projet d'intérêt général permettant la réalisation du projet de construction du Nouveau siège du service mentionné à l'article D.3126-1 du code de la Défense sur le site du Fort Neuf de Vincennes.

Lors de la réunion du 06 septembre, la ville de Paris a indiqué que la dérogation prévue à l'article UG 12.3 relative à la norme de stationnement des vélos n'était pas soutenable, ni en adéquation avec les objectifs de la ville de Paris.

Après échange et concertation avec la ville, une réponse favorable à cette demande est apportée par le Maître d'ouvrage.

Ainsi l'article UG 12.3 applicable au secteur du Fort Neuf de Vincennes, dans le cadre de la mise en compatibilité, sera celle du PLU applicable à ce jour, à savoir un emplacement pour 50 m² de surface de plancher. La règle sera adaptée uniquement en ce qui concerne la part des aires couvertes compte tenu de la sécurisation du site.

Ainsi l'article UG 12.3 sera rédigé comme suit :

« Dans le secteur « Fort Neuf », la capacité réglementaire des aires et locaux de stationnement des vélos est déterminée à raison d'un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher du projet.

Ils peuvent être réalisés soit dans des locaux clos et couverts implantés de plain-pied ou en sous-sol et aisément accessibles, soit sur des aires couvertes aménagées dans les espaces libres.

Les aménagements spécifiques de ces locaux et aires couvertes doivent permettre un accès immédiat à chacun des vélos remisés. »

