

**Délibération 2020 DU 35**

Résidence sociale « Paris-Gergovie » (14<sup>e</sup> arrondissement), déclaration d'intérêt général du projet et mise en compatibilité du PLU de Paris

**Annexe n° 2**

**DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS**

Projet de démolition-reconstruction  
d'un foyer de travailleurs migrants  
en résidence sociale « Paris-Gergovie »  
14<sup>e</sup> arrondissement

***Rapport de Présentation***





## SOMMAIRE

<b>A- Avertissement</b> .....	<b>5</b>
1. Évaluation environnementale .....	5
2. Nature du présent document .....	5
3. Contenu du Rapport de présentation .....	5
<b>B- Présentation du projet « Paris-Gergovie »</b> .....	<b>9</b>
1. Le foyer de travailleurs migrants Gergovie .....	10
2. Le projet de résidence sociale .....	11
3. L'insertion urbaine du projet .....	15
4. Phasage de l'opération .....	17
<b>C- Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement</b> .....	<b>19</b>
1. Occupation du site : analyse morphologique et paysagère .....	19
2. Accessibilité du site de projet .....	23
<b>D- Mise en comptabilité du PLU</b> .....	<b>25</b>
1. Conformité du projet avec les dispositions du PLU en vigueur .....	25
2. Évolution des règles et justification .....	29
3. Incidences sur les documents constitutifs du PLU .....	31
<b>E- Incidences environnementales</b> .....	<b>37</b>
1. Les dispositions du PLU mis en compatibilité .....	37
2. Un projet de construction limitant les nuisances .....	37
3. Un projet qualitatif en matière d'insertion paysagère .....	38
4. Un projet ouvert sur son environnement urbain .....	38
<b>F- Articulation du PLU avec les documents cadres</b> .....	<b>39</b>
1. Schéma Directeur de la Région Île-de-France .....	39
2. Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France .....	41
3. Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France .....	42
4. Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole du Grand Paris .....	42
5. Schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie .....	43
6. Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Marne-Confluence .....	44
7. Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports .....	44
8. Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie .....	45
9. Programme local de l'Habitat .....	47
10. Plan Climat air-énergie de la ville de Paris .....	48
<b>G- Éléments requis au titre l'article L. 151-4</b> .....	<b>50</b>
1. consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....	50
2. capacité de densification et de mutation des espaces bâtis .....	50
3. inventaire des capacités de stationnement .....	50



# A- Avertissement

## 1. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

Du fait de ses caractéristiques, le projet « Paris-Gergovie » n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale des projets prévue par les articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement.

En revanche, en application des articles L. 122-4 et suivant de ce même code ainsi que des articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de Paris est susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité avec le projet, sur décision de l'autorité environnementale prise après examen au cas par cas.

Suite à une saisine intervenue le 23 janvier 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé, le 31 mars suivant, d'exempter le PLU de Paris d'évaluation environnementale à l'occasion de la procédure de mise en compatibilité objet du présent document.

## 2. NATURE DU PRÉSENT DOCUMENT

---

Le présent document constitue le rapport de présentation de la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU) avec le projet de démolition-reconstruction d'un foyer de travailleurs migrants en résidence sociale « Paris-Gergovie », **ci-après désigné comme le projet « Paris-Gergovie »**.

La mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet « Paris-Gergovie » donne lieu au présent rapport de présentation spécifique, qui vient compléter le *Rapport de présentation* initial, établi à l'occasion de l'élaboration du PLU, et la série des rapports de présentation des différentes procédures d'évolution du PLU de Paris intervenues depuis l'approbation initiale du document en 2006.

L'ensemble de ces documents est accessible à l'adresse : [http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_40/pages/page\\_845.html](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_40/pages/page_845.html)

## 3. CONTENU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

---

Le contenu du *Rapport de présentation* répond aux dispositions des articles L. 151-4 et R\*. 123-2<sup>1</sup> du code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'article L. 151-4 applicables au PLU de Paris sont ainsi rédigées :

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de*

---

<sup>1</sup> Dans la rédaction du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, par application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, qui a maintenu en vigueur les articles R. 123-1 à R. 123-14 au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour les évolutions du PLU de Paris à intervenir après cette date par voie de modification ou de mise en compatibilité.

*biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*[...]*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

Les éléments décrits dans les deux premiers alinéas sont précisés par l'article R\*. 123-2 précité du Code de l'urbanisme. Le tableau récapitulatif des dispositions de ce dernier article figurant ci-après présente de façon synthétique la manière dont le présent document inclut les éléments requis.

Les éléments mentionnés par le deux derniers alinéas sont présentés dans le chapitre G ci-après.

\*

L'article R\*. 123-2 du Code de l'urbanisme s'applique au contenu du rapport de présentation du PLU non soumis à évaluation environnementale. Dans son dernier alinéa, il précise que :

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

Le chapitre D ci-après expose les motifs des changements à intervenir dans le règlement du PLU au titre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie ».

Par ailleurs, l'article R\*. 123-2 du Code de l'urbanisme identifie différentes informations qui doivent être contenues dans le rapport de présentation. Le tableau ci-dessous reprend les cinq *items* correspondants et précise en vis-à-vis la localisation des éléments d'information qui y répondent, au sein du présent document ou dans d'autres études, plans ou documents.

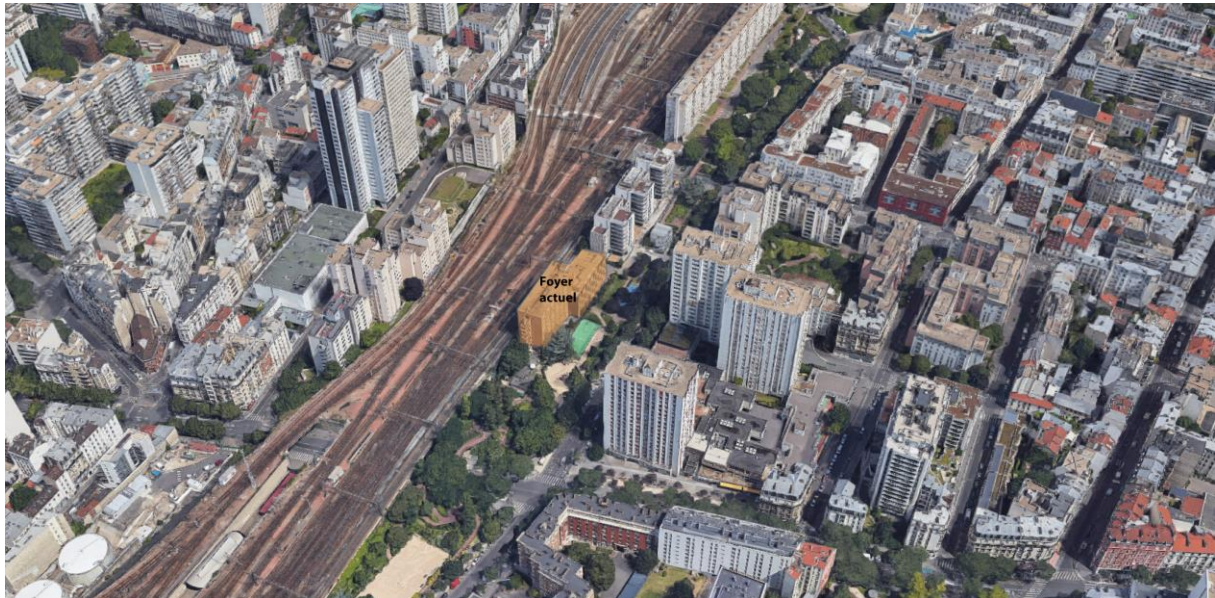
<p>Le rapport de présentation :</p>	
<p>1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2° [article L. 151-4] ;</p>	<p>Le diagnostic du territoire parisien contenu dans le rapport de présentation de la révision générale de 2006 (RP, 1<sup>ère</sup> partie) à fait notamment l'objet d'une actualisation à l'occasion de la procédure de modification approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 1 – A).</p> <p><b>Le chapitre C ci-après complète ce diagnostic pour ce qui concerne le contexte urbain du projet « Paris-Gergovie ».</b></p>
<p>2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;</p>	<p>L'analyse de l'état initial de l'environnement contenue dans le rapport de présentation de la révision générale de 2006 (RP, 2<sup>e</sup> partie) à fait notamment l'objet d'une actualisation à l'occasion de la procédure de modification approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 1 – B).</p> <p><b>Le chapitre C ci-après complète la présentation de l'état initial pour ce qui concerne l'environnement du projet « Paris-Gergovie ».</b></p>
<p>3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;</p>	<p>La justification des choix retenus pour établir le PADD du PLU et celle des règles définies par le règlement et les OAP figure au Rapport de présentation initial de 2006 (3<sup>e</sup> partie). Les Rapports de présentation des procédures successives d'évolutions du PLU conduites depuis cette date présentent la justification des changements apportés à ces occasions au dispositif réglementaire.</p> <p><b>La justification des règles nouvelles introduites dans le règlement de la zone urbaine générale du PLU (dispositions localisée) au titre de la présente procédure de mise en compatibilité figure au point 2 du chapitre D ci-après.</b></p> <p>À la date de rédaction du présent document, le PLU de Paris ne comporte plus aucun périmètre défini en application du a de l'article L. 123-2 (dans la version du CU applicable au 31 décembre 2015, aujourd'hui codifié au 5° de l'article L. 151-41 de CU) sur lequel s'appliqueraient les restrictions de constructibilités prévues par cet article.</p>
<p>4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;</p>	<p>L'analyse des incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU contenue dans le rapport de présentation de la révision générale de 2006 (RP, 4<sup>e</sup> partie) à fait notamment l'objet d'une actualisation à l'occasion de la procédure de modification approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 2 – F).</p> <p><b>Le chapitre E ci-après présente les incidences environnementales des mesures de mise en compatibilité du PLU et développe les modalités de prise en compte des préoccupations environnementales par le projet.</b></p>

<p>5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.</p>	<p>L'article L. 123-12-2 du Code de l'urbanisme a été abrogé au 27 mars 2014. Le principe d'un bilan périodique de l'application du PLU qu'il prescrivait a été repris dans l'article L. 153-27 en vigueur, dont les modalités d'application sont précisées à l'article R. 151-4, applicable au PLU de Paris à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, par application du dernier alinéa de l'article 12 VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme.</p> <p>À ce titre, un ensemble d'indicateurs des résultats de l'application du PLU de Paris a été adoptée dans le cadre de la modification générale du PLU approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (Rapport de présentation, t. 2 – G, p. 73 et s.)</p> <p><b>La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » ne présente pas de caractéristiques particulières dont le suivi imposerait l'adoption d'indicateurs complémentaires à la liste approuvée en juillet 2016.</b></p>
--	---



## B- Présentation du projet « Paris-Gergovie »

Situé le long du faisceau ferré de la gare Montparnasse sur un terrain couvert par un bail emphytéotique consenti par la ville de Paris à ADOMA depuis 1977, le foyer « Gergovie » est caractérisé par sa vétusté et son inadaptation aux besoins actuels en matière d'accueil de la population concernée. Pour cette raison, il a été décidé de démolir le bâtiment existant et de reconstruire une résidence sociale sur le même terrain.



Vue aérienne du FTM Gergovie (2019)

Par le traitement d'un bâtiment particulièrement vétuste, présentant des signes de dégradation manifeste, le projet « Paris-Gergovie » participe à l'amélioration des conditions sanitaires et de sécurité pour les populations. Le plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants lancé en 1977 et piloté par la Commission Interministérielle pour le Logement des Personnes Immigrées (CILPI) vise à améliorer les conditions de vie au sein de ces ensembles immobiliers. Depuis la signature de la première convention de délégation de compétence de l'État au département de Paris en 2005, la Ville a repris le pilotage du plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (Convention État-UESL et Circulaire n° 98-65 du 18 juin 1998). Le projet « Paris Gergovie » s'inscrit directement dans ces objectifs, comme le rappelle le rapport de 2017 de la CILPI : « le plan de traitement doit entrer dans une phase affirmée afin de réhabiliter le dernier tiers des foyers particulièrement indignes », ainsi que le Programme Local de l'Habitat de Paris adopté en 2011 et modifié en février 2015.

Le statut de résidence sociale est créé en 1994 et officialisé par la circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995 (cette circulaire a depuis été remplacée par la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006), et définit ainsi : « les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logements meublés temporaires à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc. » Le statut de résidence sociale est juridiquement défini (art. L633-2, art. L301-1 du CHH), limitant les risques d'abus en défaveur des populations. Dès son lancement en 1997, le Plan National pour le traitement des FTM prévoit leur changement de statut vers celui de la résidence sociale, lequel permet d'augmenter le temps de vie dans les logements. Ainsi, à travers le passage en résidence sociale, le projet « Paris Gergovie » vise à sécuriser les parcours de vie des populations.

\*

Le site concerné par le bail emphytéotique consenti par la ville de Paris à ADOMA s'étend sur une parcelle de 2 435 m<sup>2</sup>, située au sud-est de l'emprise des voies ferrées de la Gare Montparnasse et bordée sur ses limites séparatives par le square du Père Plumier. Le site est accessible par l'extrémité en impasse du passage de Gergovie.

Motivée par la dégradation du foyer actuel et sa conception obsolète, le projet de résidence sociale vise à créer des logements autonomes et meublés permettant de répondre aux attentes des résidents actuels, mais également celles de nouveaux publics, tout en favorisant une mixité homme/femme.

Le projet « Paris-Gergovie » consiste principalement en la démolition du FTM actuel et en la reconstruction d'une résidence sociale composée de trois bâtiments.

Cet objectif nécessite de recomposer le contexte urbain immédiat de l'opération par :

- Le prolongement du passage de Gergovie actuel, au droit de l'assiette du projet, en sorte de remédier à la situation d'enclavement du foyer au sein du square du Père Plumier ;
- La reconstitution des différents aménagements constitutifs du square (city-stade, aire de jeux...) à l'issue du chantier.

Par ailleurs, l'évolution de la configuration du square ne permettra pas le maintien d'un bâtiment existant en son sein, actuellement occupé par des locaux sociaux et d'exploitation de la direction des Espaces Verts et de l'Environnement de la Ville de Paris (DEVE). Le projet intègre donc la reconstitution de ces locaux au sein du futur bâtiment.

## **1. LE FOYER DE TRAVAILLEURS MIGRANTS GERGOVIE**

---

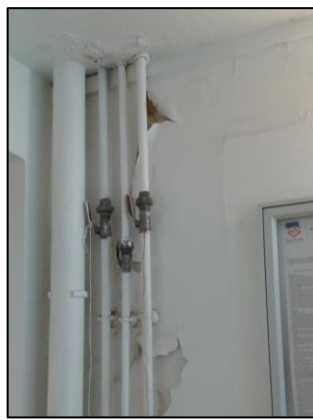
Le foyer de travailleurs migrants (FTM) situé 12 passage de Gergovie a été réalisé aux termes d'un bail emphytéotique consenti par la ville de Paris à la Société Anonyme d'habitation à Loyer Modéré « La Résidence Urbaine » le 27 janvier 1977. Le bail était alors consenti pour une durée de 65 ans à compter du 29 juillet 1975 et visait à la construction d'un ensemble immobilier « à usage de foyer pour travailleurs migrants » devant comprendre 306 lits et deux logements d'entreprise.

Le 20 avril 1998, la société « La Résidence Urbaine » a cédé tous les droits restants à courir sur le bail emphytéotique sus-énoncé (jusqu'au 29 juillet 2040) à la société ADOMA.

Le foyer Gergovie est dégradé, vétuste et dans un état technique très précaire. Il présente différents dysfonctionnements liés notamment à sa situation enclavée au sein du square du Père Plumier, la desserte du bâtiment ne pouvant intervenir directement depuis le passage de Gergovie et la rue Vercingétorix. Enfin, il ne répond plus aux caractéristiques requises en matière d'hébergement. Pour ces raisons, ADOMA a proposé à la ville de Paris de procéder à la démolition/reconstruction totale du foyer plutôt qu'à une simple rénovation qui n'aurait pas permis d'atteindre les objectifs poursuivis.



Les abords du foyer Gergovie, en limite des voies SNCF



Détails du bâtiment (source : ADOMA – 2017)

## 2. LE PROJET DE RÉSIDENCE SOCIALE

---

Le projet vise à créer des logements autonomes, à augmenter la surface globale des logements et améliorer ainsi la vie quotidienne de la population résidente. Les logements ont été conçus afin de leur conférer le meilleur éclairage naturel possible. Les studios ont une surface moyenne de 17 m<sup>2</sup> et chaque logement est doté d'une façade comportant au moins 50 % d'ouverture. Le projet « Paris-Gergovie » vise également à produire des espaces communs attractifs, dont les principes d'aménagement ont été définis dans le cadre du cahier des charges de conception des résidences sociales d'ADOMA en 2015. Il a été choisi de développer des espaces ouverts en cœur de parcelle, ainsi que des paliers d'étage largement dimensionnés et ouverts. Essentiels au tissage du lien social entre populations, ces lieux communs permettent de prévenir le risque de détournement de leur usage initial. Enfin, les accès aux bâtiments ont fait l'objet d'un traitement particulier, prenant notamment en compte les besoins des personnes les moins mobiles, souvent âgées. Pour ce faire, l'espace dédié aux circulations est largement dimensionné. Le projet « Paris-Gergovie » apparaît donc ambitieux en matière de gain de qualité de vie.

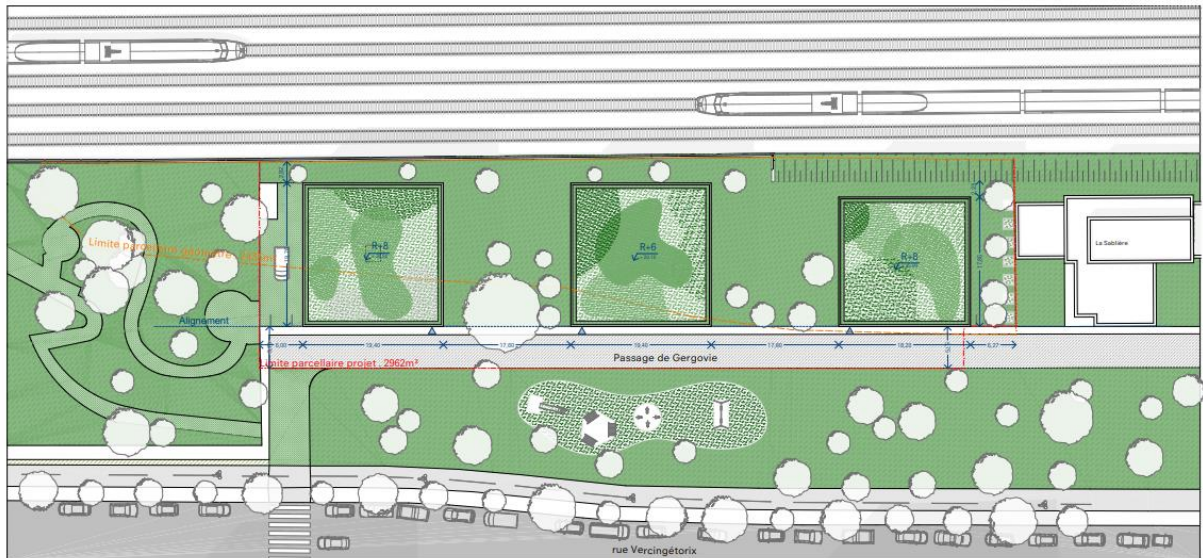
Le foyer actuel est constitué de deux bâtiments, le bâtiment A (R+8) et le bâtiment B (R+4), dont la capacité totale est la suivante :

- 27 chambres à 3 lits
- 225 chambres à 1 lit
- 2 appartements d'entreprise

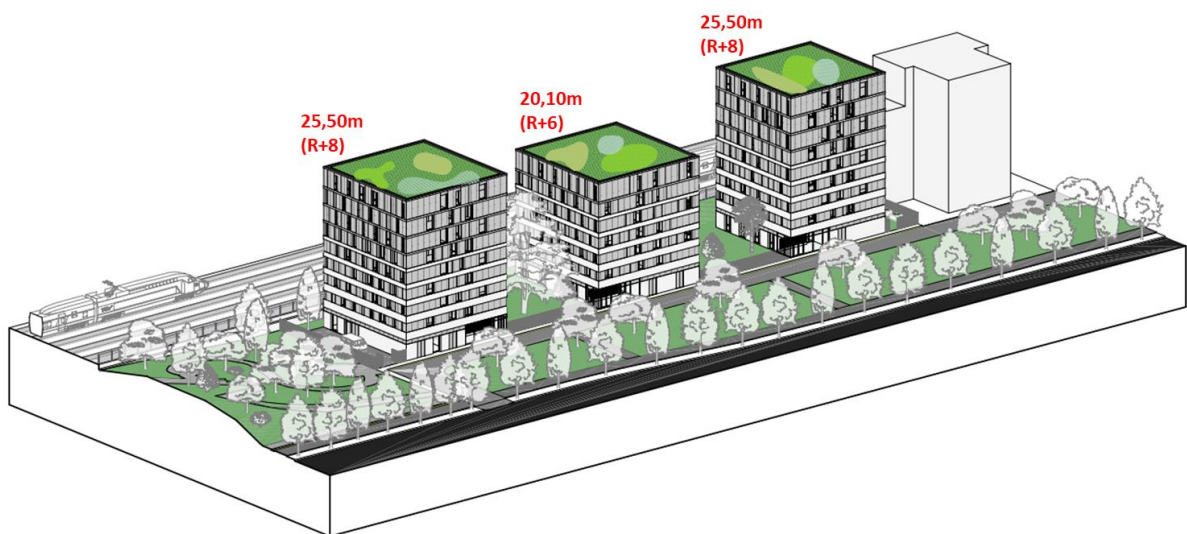
Le foyer actuel est doté de 254 logements et présente une capacité d'accueil totale de 306 places.

Le projet prévoit la démolition/reconstruction totale du foyer actuel sur une surface de plancher de 7 031m<sup>2</sup>, permettant la réalisation de 283 logements, dont :

- 260 T1
- 17 T1'
- 6 T1 bis



Plan masse projeté (doc. Chartier-Dalix)



Axonométrie du projet (doc. Chartier-Dalix)

La conception de la résidence sociale est assurée par le cabinet d'architectes Chartier-Dalix. Le projet de construction vise à la création de trois bâtiments aux caractéristiques suivantes :

- Bâtiment A : R+8 (25,50m), composé de 100 T1 et de 8T1' : présence de logements en rez-de-chaussée, mais également des locaux techniques.
- Bâtiment B : R+6 (20,10m), composé de 72 T1 et de 6T1 bis.
- Bâtiment C : R+8 (25,10m), composé de 88 T1 et de 9 T1'. Il comprend des logements dans son rez-de-chaussée.

Le projet répond au programme consigné dans le tableau ci-dessous, qui mentionne en regard les caractéristiques du bâtiment existant.

	FOYER ACTUEL	RESIDENCE SOCIALE FUTURE
Nombre de logements	254	283
Nombre de personnes pouvant être accueillies	306	312
Nombre de logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite	0	17
Surface des Planchers	6 211	7 031
Surface habitable privatives	3 781	5 025
Sanitaires, douches et cuisines en unités de vies	1 013	0,00
Surfaces des halls, dégagements, circulations	931	1 443
Surfaces des locaux communs à destination des résidents	368,65	256,70
Surface des locaux réservés au personnel Adoma et au personnel d'entretien	74,37	158,53
Surface des locaux techniques	43,1	148,11

Le projet accorde une attention particulière à la qualité des logements, dont la surface moyenne s'élève à 17 m<sup>2</sup> pour les T1 (au sein du foyer actuel, les chambres individuelles sont d'une surface de 12 m<sup>2</sup> et les chambres à trois lits de 18 m<sup>2</sup>). La hausse de la surface moyenne des logements entre le foyer actuel et la future résidence sociale amène à un gain de qualité de vie pour les populations.

Outre les surfaces de logement, le projet prévoit une diversité de locaux communs à destination des résidents, telle que décrite dans le tableau ci-dessous, au regard des données du foyer actuel.

	FOYER ACTUEL	RESIDENCE SOCIALE FUTURE
Surfaces des halls, dégagements, circulations	931	1 443
Surfaces des locaux communs à destination des résidents	368,65	256,70
<i>Bureau d'accueil</i>	28,75	14,91
<i>Bureau social</i>	0	15,14
<i>Salles communes</i>	144 ( <i>yc espace non cloisonné</i> )	37,32
<i>Laverie</i>	0	14,90
<i>Lingerie</i>	10,7	15,29
<i>Bureau de concertation</i>	26,5	18,14
<i>Bagagerie</i>	45,7 ( <i>2 Garages</i> )	21,30
<i>Sanitaires PMR</i>	0	3,72
<i>Cuisine informelle avec ses annexes</i>	99,6	0,00
<i>Locaux Vélos (couverts et fermés)</i>	0	84,15
<i>Locaux Ordures Ménagères</i>	13,4	31,83

Le projet de résidence sociale accorde une place de choix aux espaces communs. Ainsi, le projet « Paris Gergovie » porte une ambition forte en matière de confort et de qualité de vie quotidienne pour les populations.

### 3. L'INSERTION URBAINE DU PROJET

L'assiette foncière du projet « Paris-Gergovie » ne correspond pas aux limites du bail emphytéotique actuel (la surface de la parcelle est de 2 435 m<sup>2</sup>, celle du projet est de 2 962 m<sup>2</sup>), ce qui nécessite la conclusion d'un nouveau bail.



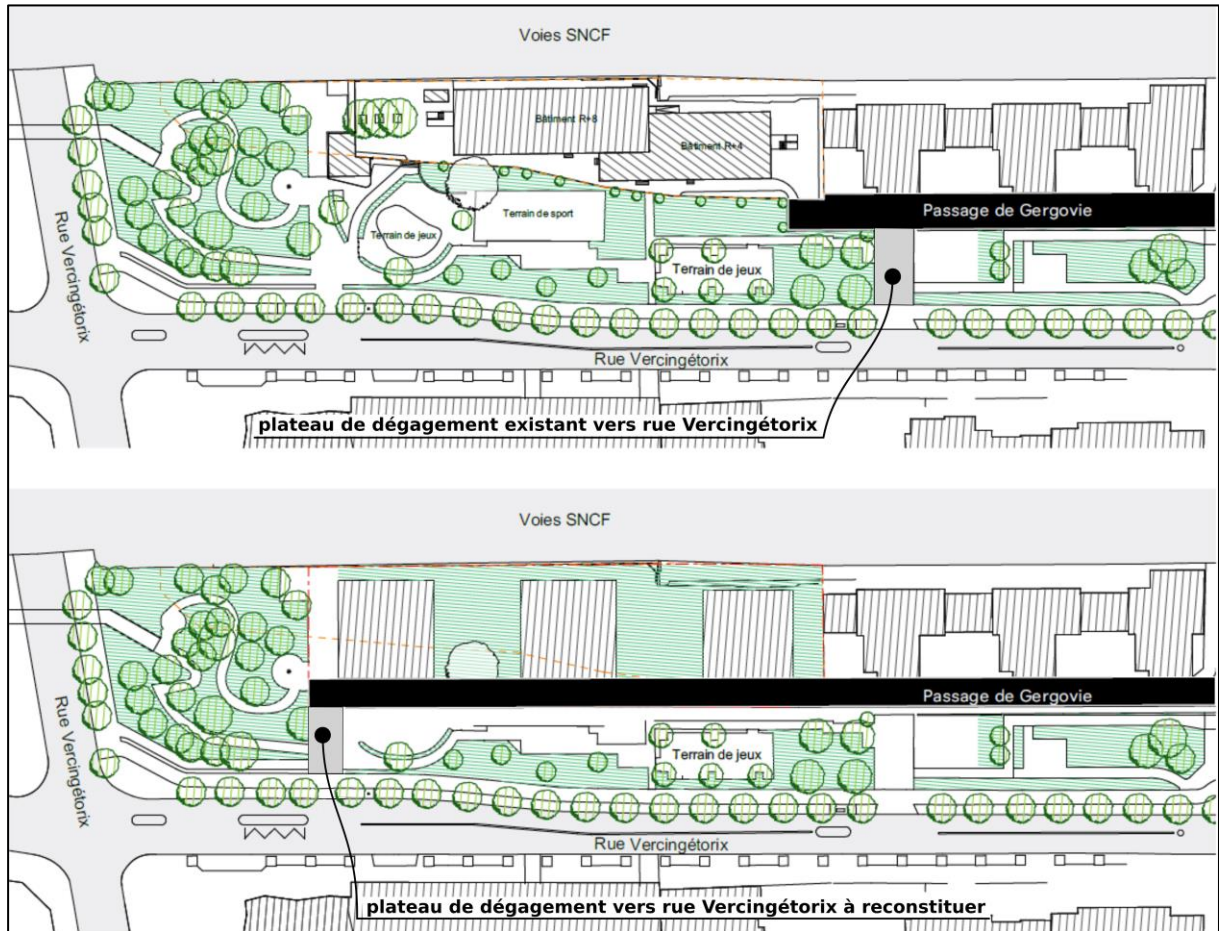
Évolution de l'assiette foncière : état existant et projeté (doc. Chartier-Dalix)

À travers la redéfinition des limites parcellaires, le projet a été l'occasion de mener une réflexion sur les espaces publics alentours pour permettre leur restructuration et offrir au nouveau bâtiment des conditions de dessertes satisfaisantes.

La recomposition des espaces publics comporte le prolongement du passage de Gergovie au droit du projet ainsi que la restructuration et requalification du square du Père-Plumier.

Pour pallier les inconvénients de la situation en impasse du passage de Gergovie et notamment pour assurer l'accessibilité réglementaire du bâtiment aux engins de lutte contre l'incendie, un plateau de dégagement de la voie prolongée, en direction de la rue Vercingétorix, sera aménagé sur l'assiette du square du Père Plumier. Une servitude garantissant l'exercice du droit de passage correspondant sera consentie au profit de la résidence sociale.

À l'issue du processus de reconstruction, l'emprise du square du Père Plumier, libérée des installations de chantiers qui la grèveront pendant toute la durée de l'opération, sera réaménagée. L'ensemble des équipements actuellement offerts aux usagers (city stade, aire de jeux...) sera reconstitué, à l'exception des locaux sociaux et d'exploitation existants qui auront été préalablement reconstitués au sein du nouveau bâtiment.



Passage de Gergovie : état existant et projeté (doc. Chartier-Dalix)

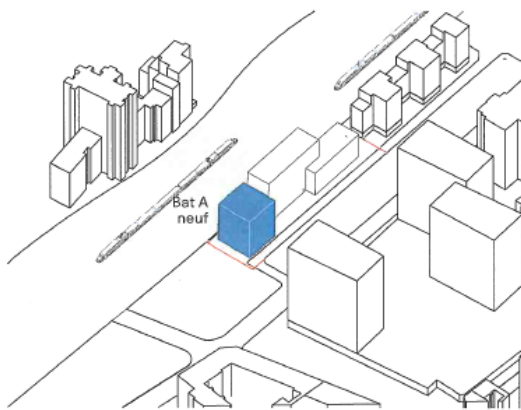


## 4. PHASAGE DE L'OPÉRATION

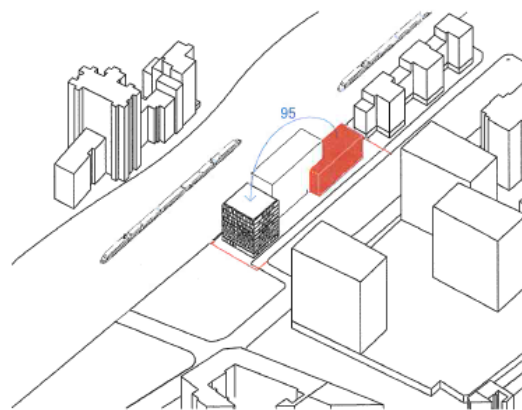
Afin d'assurer la bonne tenue du projet et des conditions de relogement qualitatives, le projet est conçu en plusieurs phases.

Le phasage du projet permet le relogement sur site des populations actuellement présentes au fur et mesure de sa mise en œuvre :

- **1ère phase** (4ème trimestre 2020 – 2ème trimestre 2022) : construction d'un bâtiment A au sud de la parcelle : 108 logements et local Direction des Espaces Verts et de l'Environnement ;
- **2ème phase** (2ème trimestre 2022) : relogement de 95 résidents dans le bâtiment A, démolition de l'aile nord ;

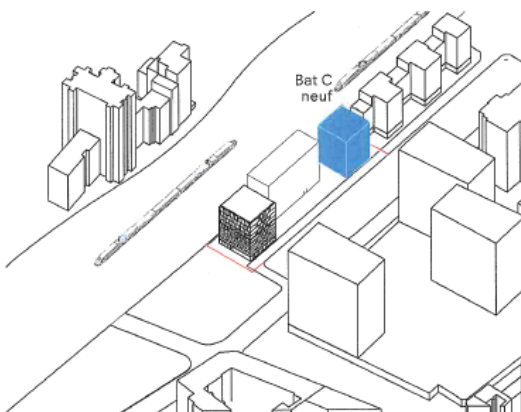


Phase 1 : Construction Plot A • 19 mois

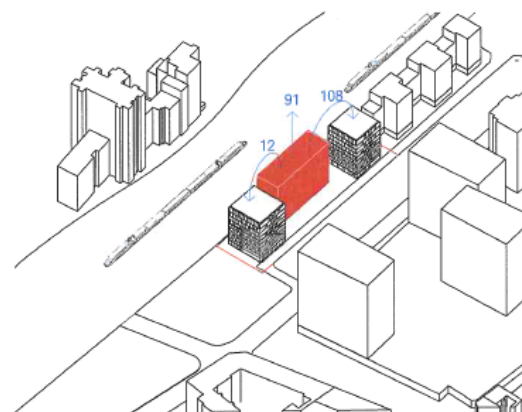


Phase 2 : démolition bâtiment B existant • 5 mois

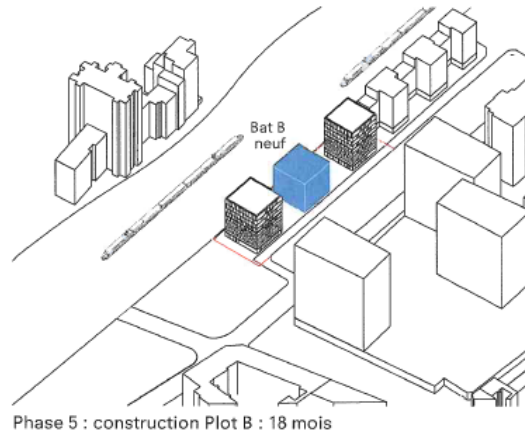
- **3ème phase** (3ème trimestre 2022 – 3ème trimestre 2024) : construction du bâtiment C accueillant 97 logements ;
- **4ème phase** (3ème trimestre 2024) : relogement de 108 résidents dans le bâtiment C, 12 résidents dans le bâtiment A et 91 résidents dans d'autres structures à définir, démolition de l'aile Sud du Foyer ;
- **5ème phase** (4ème trimestre 2024 – 3ème trimestre 2026) : construction du bâtiment B comprenant 78 logements, les espaces collectifs de la résidence sociale, l'aménagement des espaces extérieurs et le prolongement du passage de Gergovie.



Phase 3 : Construction plot C • 16 mois



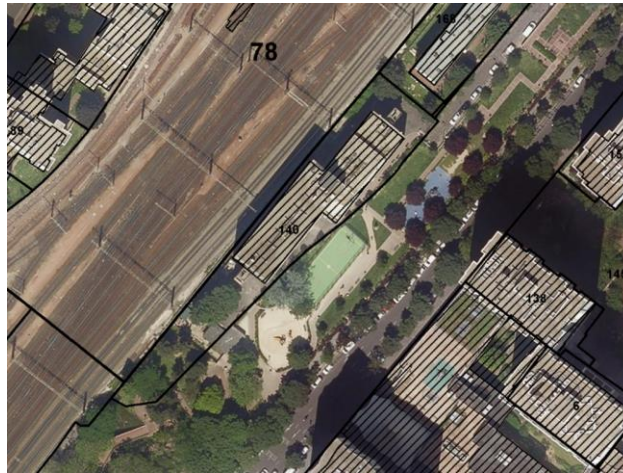
Phase 4 : démolition bâtiment A existant ( 8 mois )



## C- Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement

### 1. OCCUPATION DU SITE : ANALYSE MORPHOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

L'ensemble du foncier appartient à la ville de Paris, le terrain figurant au cadastre sous la référence section DN n°140.



Site de projet, concerné par la parcelle DN n°140

Source : Géoportail

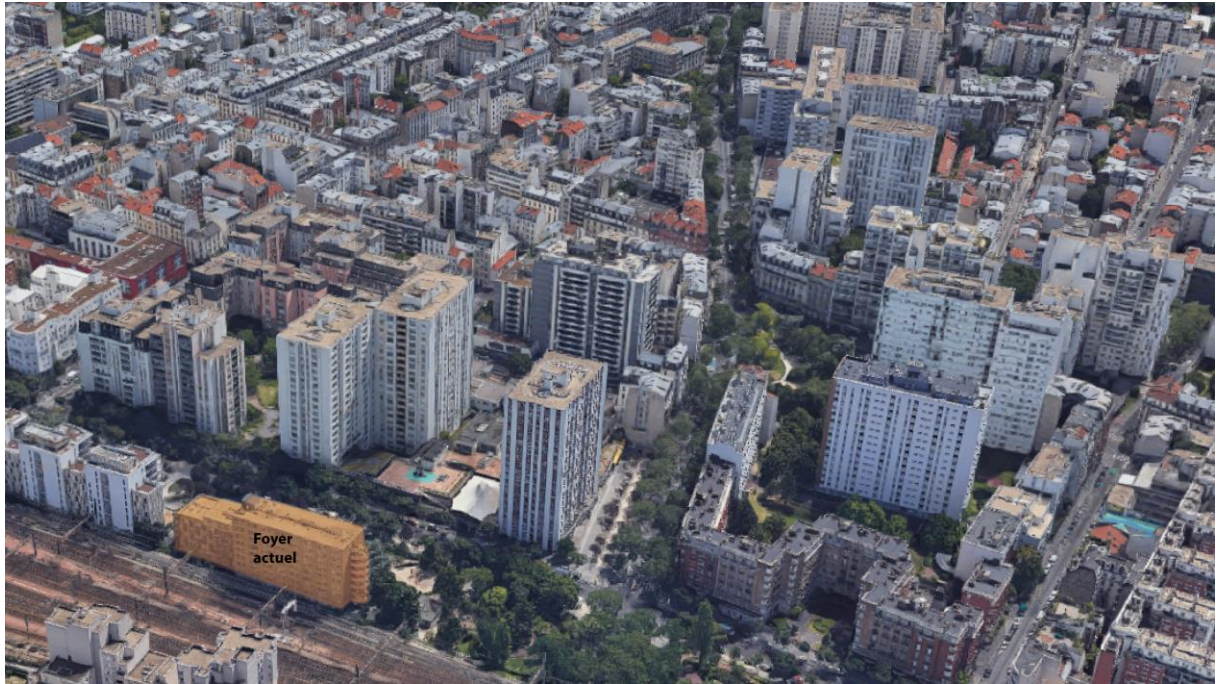
La parcelle située directement au nord du site de projet, anciennement occupée par des logements sociaux destinés aux employés de la SNCF a fait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction récente. Propriétés de l'opérateur de logement ICF La Sablière, les immeubles actuels (R+4, R+7) sont dotés de balcons à tous les étages et d'espaces verts en pied d'immeuble. Au-delà de l'augmentation du nombre de logements (39 à 75), la construction sur ressort des bâtiments a permis de limiter les nuisances sonores ressenties par les habitants du fait de la circulation des trains. Le projet « Paris-Gergovie » s'inscrit donc en continuité d'une dynamique de valorisation urbaine des îlots bordant le sud-est de la voie ferrée.



Immeuble avant rénovation (2009) – après rénovation (2018)

En termes de bâtis, la partie est du site « Paris-Gergovie » est essentiellement marquée par des immeubles collectifs. Ceux-ci sont à la fois typiques des immeubles HBM (R+6, implantation à l'alignement, alternance de rez-de-chaussée commerciaux et d'habitations), d'autres étant de facture plus récente. Ces derniers sont globalement de grande hauteur

(R+18), souvent implantés en retrait de l'alignement et marqués par une végétalisation des rez-de-chaussée.



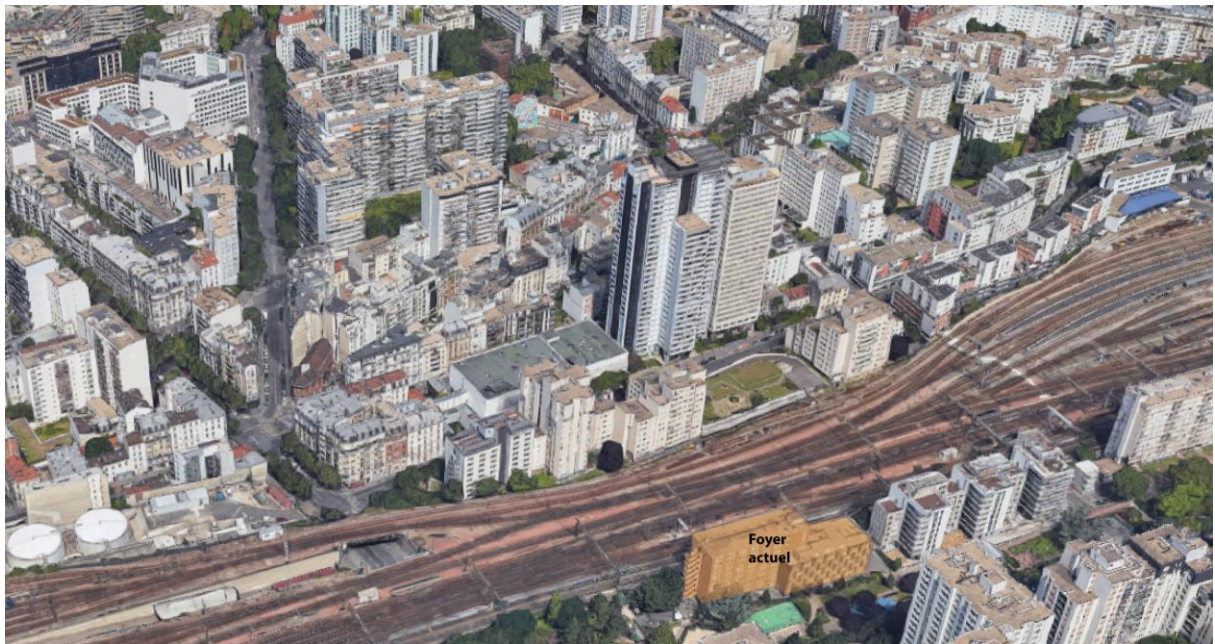
*Rue Vercingétorix – Rue de l'Ouest*

Un city stade est également présent au pied du FTM actuel. Gage d'appropriation pour les populations et de soutien à la pratique sportive, cet équipement constitue un véritable atout pour l'environnement immédiat du FTM et sera donc reconstitué à la suite du projet de démolition/reconstruction.



*Le city stade du square du Père Plumier (source : ADOMA 2017)*

La partie ouest, au-delà des voies ferrées, présente une grande diversité architecturale. Des immeubles de ville de type R+5 ou R+6, implantés à l'alignement et marqués par des commerces en rez-de-chaussée y sont présents, au même titre que des constructions plus récentes à vocation essentiellement résidentielle.



*Vue aérienne sur la partie Ouest du site de projet*

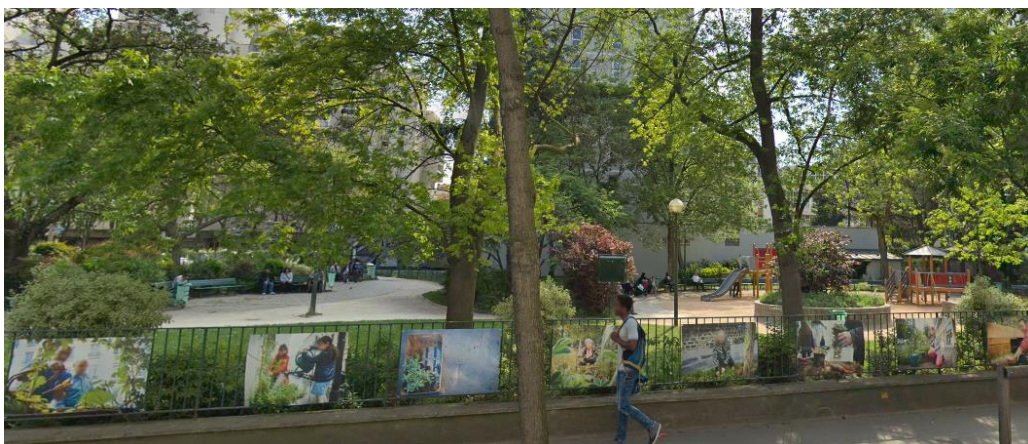


*Rue du Vouillé – Rue de la Procession*

Plusieurs espaces verts publics essaient les environs du site de projet, tels que les squares du Père-Plumier, Alesia-Ridder, ou encore celui des Suisses. Ces jardins représentent des îlots de respiration palliant le caractère minéral de cette partie de l'arrondissement, au même titre que la végétalisation du cœur de certains îlots.



*Square du Père-Plumier*



*Square Alesia Ridder*

Ainsi, le site de projet connaît une grande diversité architecturale et paysagère, marquée par des temporalités de construction et des typologies bâties variées. L'ambition du projet

« Paris-Gergovie » en matière de qualité urbaine et architecturale participera à la valorisation globale du secteur.

## 2. ACCESSIBILITÉ DU SITE DE PROJET

Le site de projet bénéficie d'une accessibilité qualitative et multiforme, offrant aux habitants de la résidence sociale des potentiels de déplacements multimodaux, notamment entre les modes actifs et les transports en commun.

### 2.1. Accessibilité aux modes routiers

La proximité du site de projet avec le boulevard périphérique est un gage d'accessibilité par les modes routiers. Plusieurs voies importantes sont également situées à proximité du site, à savoir les rues Vercingétorix, Raymond Losserand et Alésia. En termes de stationnement, le site est situé dans la zone 2 de la ville de Paris, proposant ainsi des tarifs plus avantageux que l'hyper centre de la capitale. En termes de parkings en ouvrage, au-delà de ceux de la gare Montparnasse, le site bénéficie d'un site YesPark situé à proximité du métro Plaisance.

### 2.2. Accessibilité aux transports en commun

L'accessibilité en transports en commun se fait d'abord à travers les modes ferrés. La grande proximité du site avec la gare Montparnasse lui offre une accessibilité au réseau ferroviaire national (LGV), en particulier vers l'ouest et le sud-ouest. La gare Montparnasse est également un nœud de transport pour l'Île-de-France, à travers la ligne N du réseau Transilien. Enfin, la gare Montparnasse est un nœud pour le réseau de métro parisien et sa première couronne : 4 lignes s'y croisent (4, 6, 12 et 13). Au-delà de sa proximité avec la gare Montparnasse, le site de projet est situé à sept minutes des stations de métro Plaisance et Pernety. La bonne accessibilité du site aux transports en commun est également assurée par le réseau de bus. 5 lignes desservent la gare Montparnasse (58, 82, 92, 94, et 96) et trois lignes (62, 68 et 95) desservent plus directement le site de projet.



Plan des lignes de bus – Plan des lignes de métro / Source : RATP

Ainsi, le site de projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun, gage de circulations facilitées pour les populations.

### 2.3. Accessibilité aux modes actifs

L'accessibilité aux modes actifs conditionne l'ouverture de la résidence à son environnement, et joue ainsi un rôle de couture urbaine.

Longeant la voie ferrée, le site de projet pâtit d'une déconnexion physique avec la partie ouest de l'arrondissement. Toutefois, un passage existe au sud du site, à travers la continuité de la rue d'Alésia s'étendant de l'autre côté de la voie ferrée vers la rue de Vouillé. Un autre passage permet de relier le site à l'ouest de l'arrondissement, à travers la rue de la Procession. Ainsi, malgré la présence de l'infrastructure ferroviaire, la présence de passages est-ouest au sud et au nord du site de projet réduit l'enclavement physique de la future résidence sociale.

Si la présence d'importantes voies circulées marque le paysage du site de projet, le recours aux modes actifs n'en demeure pas moins facilité, du fait de trottoirs larges et séparés de la chaussée circulée au sein de la rue Vercingétorix. La présence d'une voie cyclable en site propre est également un atout pour la mobilité quotidienne des populations de la résidence sociale.



Ainsi, l'état actuel de l'accessibilité du site pour les populations est qualitatif, et s'inscrit dans les objectifs de la ville de Paris en matière de stratégie de mobilités. Il est notamment prévu pour les années à venir de renforcer la qualité de service pour les modes doux et actifs, en sécurisant les parcours piétonniers et en complétant les aménagements cyclables. L'état actuel des mobilités au sein du site de projet apparaît particulièrement propice pour répondre aux ambitions de la ville en matière de pratiques de mobilités alternatives à la voiture individuelle.



## D- Mise en comptabilité du PLU

### 1. CONFORMITÉ DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

---

Le PLU de Paris est composé des éléments suivants :

- un *Rapport de présentation* ;
- un *Plan d'aménagement et de développement durable* (PADD) ;
- des *Orientations d'aménagement et de programmation* (OAP), déclinées en OAP thématiques et en OAP par quartier ou secteur ;
- un *Règlement*, constitué d'un corps de règles, d'une liste de servitudes et de documents graphiques ;
- d'Annexes.

Les dispositions opposables aux projets de constructions ou d'aménagement sont contenues dans les OAP (dans un rapport de compatibilité) et dans le Règlement (dans un rapport de conformité). Les Annexes regroupent les servitudes d'utilité publiques instituées au titre de différentes réglementations auxquelles doivent se conformer les projets.

Le Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Paris a été approuvé les 12 et 13 juin 2006. Depuis cette date, plusieurs procédures ont fait évoluer ses dispositions. Il a ainsi fait l'objet de trois modifications générales, concernant l'ensemble des arrondissements parisiens. Parallèlement, des procédures localisées – modifications, révisions simplifiées ou mises en compatibilité du PLU dans le cadre de déclarations de projet – ont été approuvées pour permettre l'aménagement de secteurs en mutation ou la mise en œuvre de projets d'intérêt général. La version en vigueur à la date de rédaction du présent document est issue de la dernière mise à jour des annexes, intervenues par arrêté de la Maire de Paris en date du 12 octobre 2018.

#### 1.1. PADD

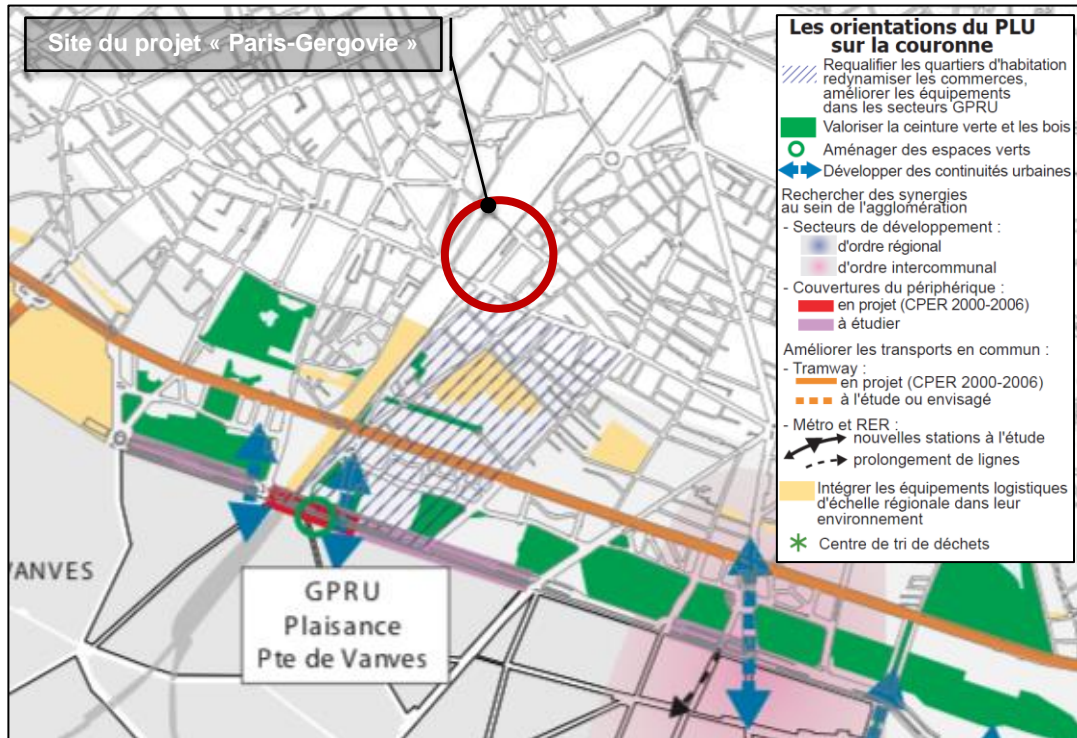
À travers son *Projet d'Aménagement et de Développement Durables* (PADD), la ville de Paris porte des orientations structurantes de la politique municipale en faveur de l'amélioration du cadre de vie quotidien de tous les parisiens, du renforcement des aménités des espaces libres et du développement de la trame verte de Paris. Elle met en avant la volonté d'offrir un meilleur environnement, d'améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement, de lutter contre le bruit, d'améliorer la sobriété énergétique et développer les énergies renouvelables.

Les dispositions du projet inscrivent pleinement sa mise en œuvre dans la poursuite de ces objectifs. Au-delà, le PADD porte des ambitions fortes en matière d'habitat à destination des publics spécifiques, ainsi énoncée :

- « *Pallier les difficultés des personnes les plus fragiles implique la mobilisation de moyens importants. Il s'agit bien, au final, de concevoir la ville autrement pour offrir la perspective d'un 'mieux vivre ensemble'* ». (p.19)
- « *La pénurie de logements adaptés à l'accueil de personnes en grande difficulté est un puissant facteur d'exclusion dans la Capitale* » (p.20).

Afin de répondre à ces problématiques, le projet de territoire promeut l'engagement « *des opérations de restructuration des principaux foyers de travailleurs migrants* » (p.20). Il est par la suite évoqué un des volets de la politique en matière d'habitat, portant précisément sur les foyers de travailleurs migrants : « *les conditions de vie de ceux à qui ils sont destinés doivent par ailleurs, être améliorées. La ville, en partenariat avec l'État, a contractualisé la transformation, l'humanisation et le desserrement de ces foyers en les faisant évoluer vers un statut de résidences sociales* ». En matière d'habitat, il est également fait état de lutter contre certains signes manifestes de vétusté : « *démolition ou réhabilitation des immeubles les plus vétustes* ».

De plus, le PADD spatialise certains enjeux de développement, notamment en matière de requalification de certains quartiers, dans le cadre de GPRU. Une cartographie met en lumière la proximité du site de projet avec ce type de programme.



Source : PADD (p.37)

Ainsi, le projet « Paris-Gergovie » répond aux ambitions formulées par le PADD du PLU Paris en offrant :

- Une réponse adaptée et conséquente à l'enjeu d'accueil des travailleurs migrants ;
- Une recherche d'amélioration de leur qualité de vie quotidienne ;
- Une démarche s'accompagnant d'une ambition de réduction des nuisances sonores et de qualité pour les constructions.

## 1.2. Orientations d'aménagement et de programmation

Le projet « Paris-Gergovie » n'est pas concerné par les OAP « par quartier ou par secteur » du PLU de Paris, en revanche, il entre dans le champ des OAP thématiques « en faveur de la cohérence écologique » qui constituent la déclinaison dans le PLU des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en faveur des espaces naturels et forestiers et du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le site du projet est concerné par une des orientations énoncées par ces OAP :

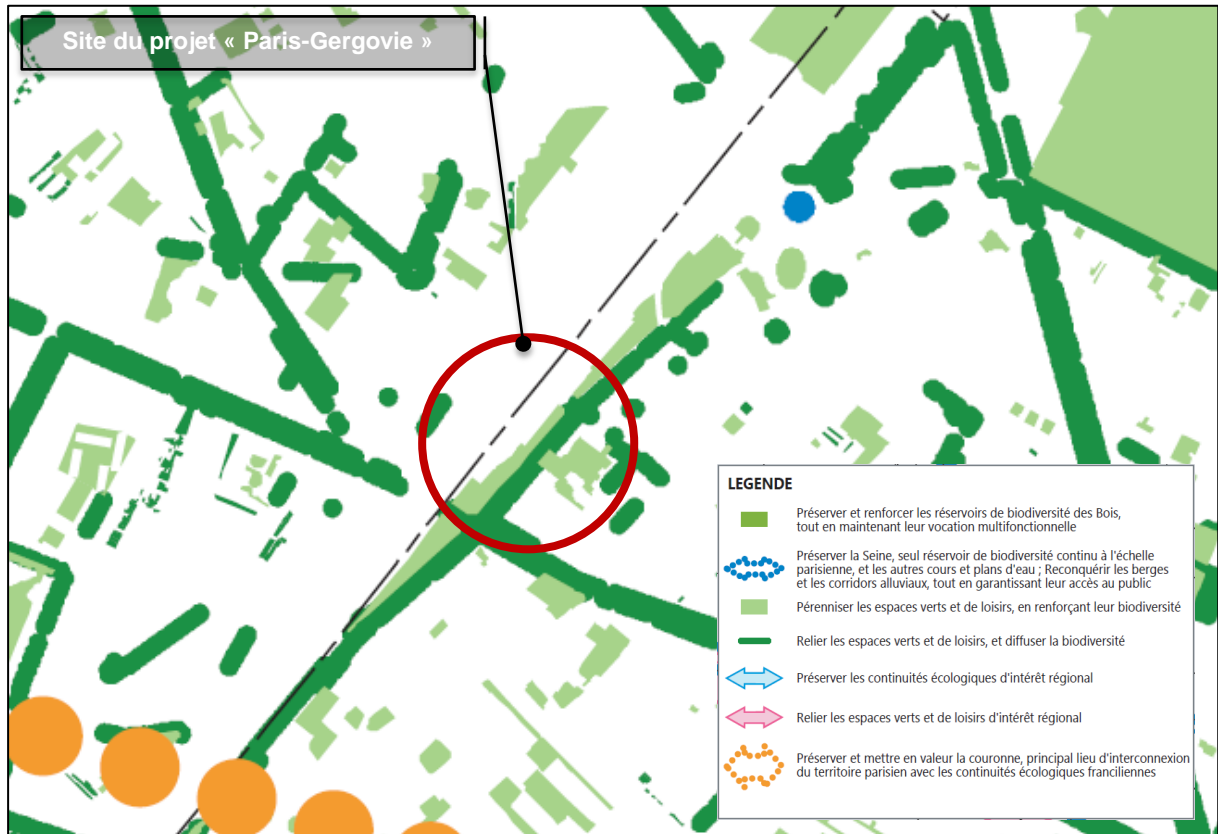
### **Pérenniser les espaces verts et de loisirs, en renforçant leur biodiversité**

*Les espaces verts et de loisirs intra-muros sont autant de secteurs d'intérêt écologique qui complètent les réservoirs de biodiversité parisiens. À ce titre, ils doivent être préservés et faire l'objet des mêmes campagnes d'inventaire et de diagnostic en vue d'enrichir l'écosystème local.*

*Tout projet doit limiter l'imperméabilisation des sols et l'éclairage nocturne et favoriser l'emploi de matériaux biodégradables (bois naturel, sols en stabilisé).*

Le document graphique qui illustre ces OAP figure l'emprise du square du Père Plumier sous le poste de légende « pérenniser les espaces verts et de loisirs en renforçant leur diversité »

Les aménagements qui seront réalisés au titre de la reconstitution du square offriront aux différents groupes d'âge concernés des équipements de loisirs renouvelés correspondant *a minima* aux usages actuels. Le relogement des locaux sociaux et d'exploitation de la DEVE au sein du futur bâtiment permettra de limiter la perte de surface du square en restituant à un usage public les surfaces occupées aujourd'hui par ces fonctions techniques. Enfin, la réalisation d'une desserte normale du nouveau bâtiment par le passage de Gergovie prolongé soulagera le square des usages étrangers à sa vocation qui résultent aujourd'hui de la situation enclavée du FTM.



PLU en vigueur : OAP en faveur de la cohérence écologique (extrait du document graphique)

Du point de vue de la biodiversité, la création d'un espace vert protégé couvrant les espaces libres du projet, d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> (cf. partie « Mise en compatibilité du PLU » ci-après), équivalente à la réduction de surface du square, garantira un niveau de protection équivalent sinon supérieur à celui résultant du dispositif actuel. En outre, en application des dispositions de l'article UG.13.1.1-2° relatif à végétalisation du bâti, le projet prévoit la végétalisation des terrasses des trois bâtiments pour une surface totale supérieure à 1000 m<sup>2</sup> apportant une contribution significative à l'enrichissement de l'écosystème local.

Le projet de construction, intégrant le prolongement du passage de Gergovie, tout comme le projet de réaménagement du square se conformeront aux prescriptions du règlement d'assainissement de Paris (zonage pluvial) tendant à favoriser l'infiltration à la source des eaux pluviales pour limiter les rejets à l'égout. Globalement, le projet ne se traduira par une réduction des surfaces imperméabilisées. Les dispositifs d'éclairage extérieur seront conçus pour minimiser l'impact nocturne sur la faune et la flore. Enfin, les projets recourront dans une large mesure à des matériaux naturels biosourcés.

**Le projet « Paris-Gergovie » répond donc aux objectifs formulés dans les Orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la cohérence écologique du PLU de Paris.**

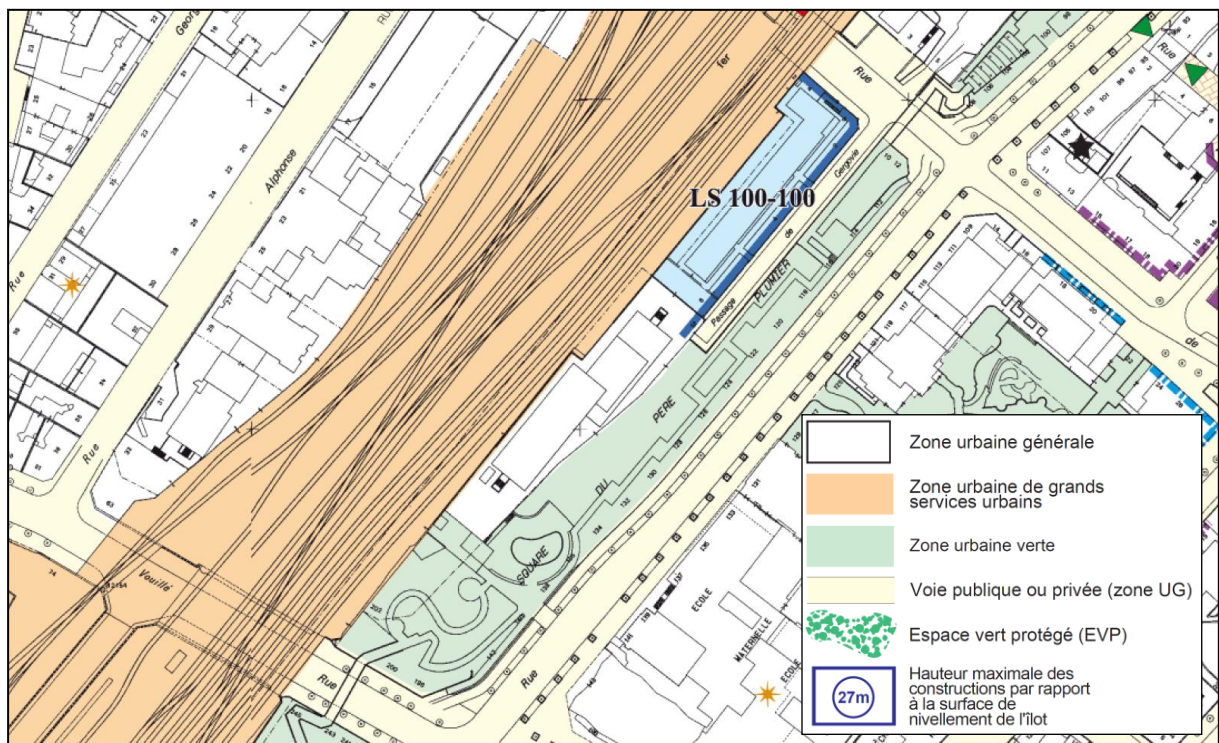
### 1.3. Règlement

L'assiette du projet « Paris-Gergovie » est située en zone urbaine générale (UG), secteur d'incitation à la mixité habita-emploi, sous-secteur plus favorable à l'emploi, pour ce qui concerne l'assiette actuelle du FTM Gergovie, et en zone urbaine verte (UV) pour le square du Père Plumier.

Sur la planche au 1/2000 de l'Atlas général du PLU, le passage de Gergovie est figuré en « voie publique et privée », relevant de la zone UG.

Un emplacement réservé en faveur du logement social de type LS 100-100 grève la parcelle voisine de l'opération sur laquelle est implanté un programme de logement social appartenant au bailleur « la Sablière ».

Enfin, un filet de hauteur continu bleu marine borde la rive ouest de l'impasse de Gergovie, au droit du programme de la Sablière et de la partie de l'assiette du bail « ADOMA » longée par cette voie.



Atlas du PLU, planche au 1/2000 E11 (document en vigueur)

La zone urbaine générale UG couvre la majeure partie du territoire parisien. En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions qui s'y appliquent 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 y sont assurés au moyen d'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.

L'évolution des terrains y est également conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation du paysage urbain parisien, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger des formes urbaines particulières et des éléments du patrimoine bâti et végétal.

La zone urbaine verte UV regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

Elle inclut notamment :

- les parcs, jardins, espaces verts publics et les cimetières,
- de grands espaces consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports,

La réglementation y vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics,
- à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives, de l'agriculture urbaine.

Le projet « Paris-Gergovie » trouve naturellement à s'implanter sur les emprises relevant de la zone UG – les dispositions particulières du secteur d'incitation à la mixité habita-emploi, sous-secteur plus favorable à l'emploi n'opposant aucun obstacle à sa mise en œuvre, – en revanche, le règlement de la zone UV, qui correspond pleinement à la destination du square, exclut les destinations dont peut relever le projet (« logement » ou « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général »).

Par ailleurs, les règles volumétriques qui s'appliquent dans la zone UG limitent la hauteur des constructions implantées au droit des limites de voie et des limites séparatives des terrains. À ce titre et au regard de la configuration de la nouvelle parcelle d'assiette, la volumétrie du projet ne peut être autorisée dans le cadre des règles existantes.

La présence de l'emplacement réservé pour le logement sur la parcelle voisine de l'opération est sans incidence sur celle-ci.

L'assiette du passage de Gergovie prolongé est actuellement située dans l'emprise de la zone UV, incompatible avec un aménagement de voie.

Le filet de hauteur continu bleu marine a pour effet d'imposer, au droit de la partie de voie bordant le projet, un gabarit enveloppe présentant une verticale de 25 mètres surmontée d'un couronnement d'une hauteur maximale de trois mètres. Cette disposition est conforme avec les caractéristiques volumétriques du projet, pour la partie située au droit de l'extrémité actuelle du passage de Gergovie.

**Les dispositions du PLU en vigueur – notamment la délimitation des zones urbaine verte (UV) et urbaine générale (UG), ainsi que les gabarits et hauteurs susceptibles d'être autorisés – ne permettent donc pas de délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet « Paris-Gergovie ». Les mesures proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU sont présentées ci-après.**

## **2. ÉVOLUTION DES RÈGLES ET JUSTIFICATION**

---

Les dispositions réglementaires qu'il est nécessaire de faire évoluer pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet « Paris-Gergovie » sont les suivantes :

- délimitation des zones UV et UG ;
- prolongement de l'emprise de voie du passage de Gergovie et réduction de largeur de la voie existante ;
- création d'un « Espace vert protégé » (EVP) sous l'index 14-173 d'une surface réglementaire de 1000 m<sup>2</sup> ;
- création d'un « Secteur de Hauteur maximale des constructions » (HMC) assorti d'un plafond à 27 m ;
- suppression d'une partie du filet de hauteur au droit de l'emprise du projet.

Ces évolutions interviendront suivant les modalités explicitées et justifiées ci-après.

## **2.1. Évolution du zonage**

Le zonage UV est appliqué aux seules emprises dont l'aménagement correspondra au caractère de la zone tel que défini au règlement, c'est-à-dire aux espaces verts publics et aux équipements sportifs, la parcelle support de l'opération de reconstruction étant entièrement classée en zone UG, y compris l'emprise du passage de Gergovie prolongé.

L'évolution proposée se traduit par une diminution de la surface de la zone UV de 1000 m<sup>2</sup> environ (sur un total de 5430 m<sup>2</sup> préexistants dans l'îlot délimité par les rues d'Alésia, de Vercingétorix, de Gergovie et le faisceau ferroviaire de la gare Montparnasse).

Pour l'application de l'article UG.13, « Espaces libres et plantations, végétalisation du bâti », l'emprise transférée de la zone UV à la zone UG relève du secteur de mise en valeur du végétal dont les dispositions prévalent dans l'environnement du projet.

De même, pour l'application de l'article UG. 2.2.1, « Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi », le bénéfice du classement en « secteur d'incitation à la mixité, sous-secteur plus favorable à l'emploi », qui s'applique notamment aux secteurs riverains des gares et emprises ferroviaires, est étendu à l'emprises transférée de la zone UV à la zone UG.

Enfin, pour l'application de l'article UG.2.2.3, « conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements sociaux », l'emprises transférée de la zone UV à la zone UG relève de la zone non déficitaire en logement sociaux, conformément aux caractéristiques du parc de résidences principales présent dans l'îlot statistique IRIS dont elle fait partie (taux de logements sociaux dans le parc de résidences principales supérieur à 25 %).

## **2.2. Délimitation des emprises de voie**

L'impasse de Gergovie prolongée est classée en « voie publique ou privée », relevant de la zone UG. Dans la partie existante sa largeur est ramenée de 7,60 mètres à 5,75 mètres, réduction qui correspond à l'aménagement paysager du trottoir existant en rive est et au classement en zone UV de l'emprise soustraite à la voie. Son prolongement au droit du projet conserve cette largeur de 5,75 mètres.

## **2.3. Création d'un espace vert protégé (EVP)**

Les espaces libres végétalisés présentant d'ores et déjà une qualité paysagère et/ou écologique avérée, ou susceptibles de recevoir un aménagement planté de qualité, bénéficient de la protection d'EVP pour une surface réglementaire totale de 1000 m<sup>2</sup>.

Par la création de cet EVP, les protections réglementaires dont bénéficient les espaces végétalisés sont maintenues au niveau existant antérieurement à la mise en compatibilité du PLU, nonobstant la réduction de la zone UV.

## **2.4. Hauteur des constructions**

Un « Périmètre de hauteur maximale des constructions » est créé, définissant localement une valeur de hauteur maximale de 27 mètres, inférieure au plafond des hauteurs de 37 mètres applicable sur le secteur (le *Plan des hauteurs* restant inchangé). Ce dispositif a pour effet de suspendre les dispositions de droit commun de l'article UG.10.2 relatif au gabarit-enveloppe en bordure de voie. Dans le périmètre de HMC, le gabarit-enveloppe dont bénéficie les constructeurs est composé d'une verticale de hauteur égale à la valeur de la HMC et d'une horizontale correspondant au plafond défini par celle-ci. Corrélativement, le filet de hauteur bleu marine continu existant à l'alignement des n° 2 à 12 du passage de Gergovie est

supprimé au droit du projet (n° 12). Pour mémoire, ce filet définit un gabarit-enveloppe constitué d'une verticale de 25 mètres, surmontée d'une oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à trois mètres au-dessus de la verticale. Au droit du projet, le gabarit-enveloppe plus restrictif résultant du périmètre de HMC se substitue à celui que définissait le filet de hauteur.

### **3. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PLU**

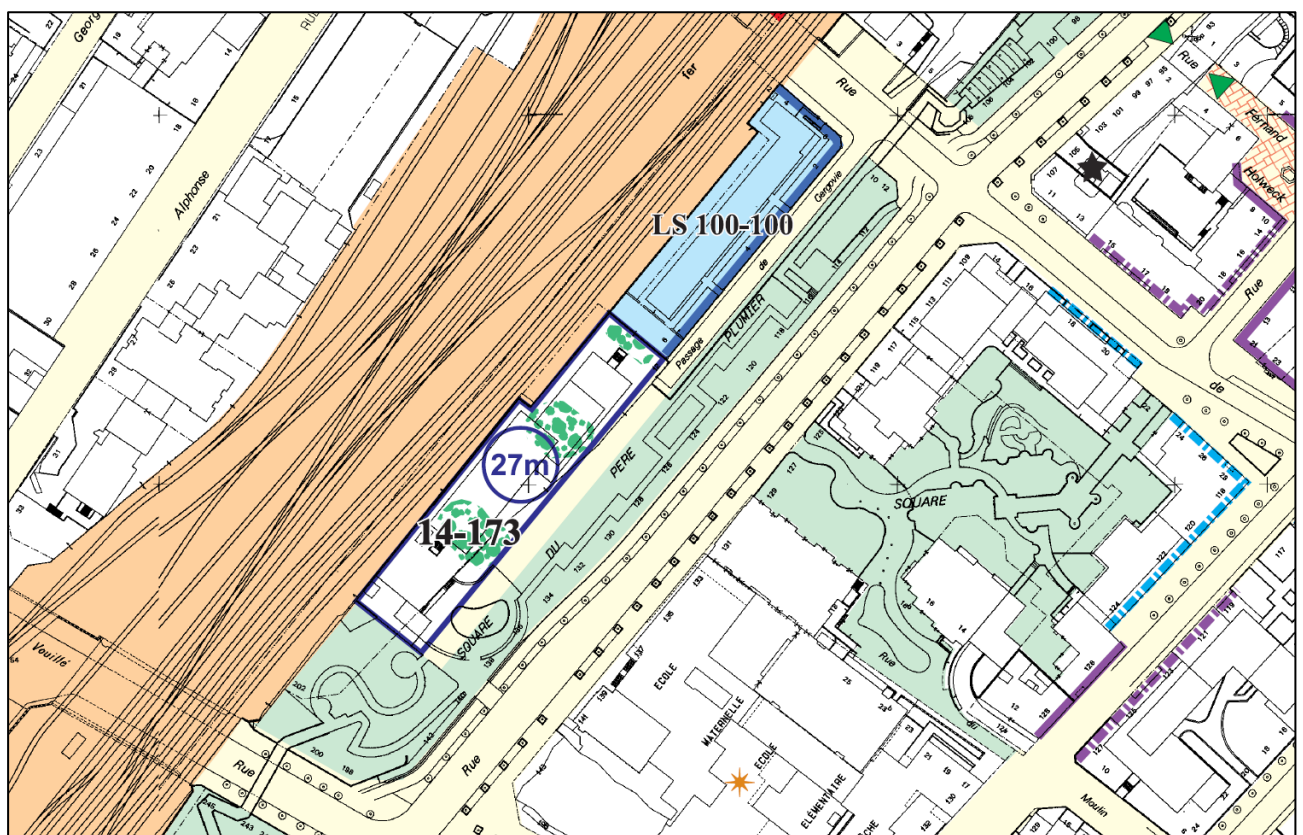
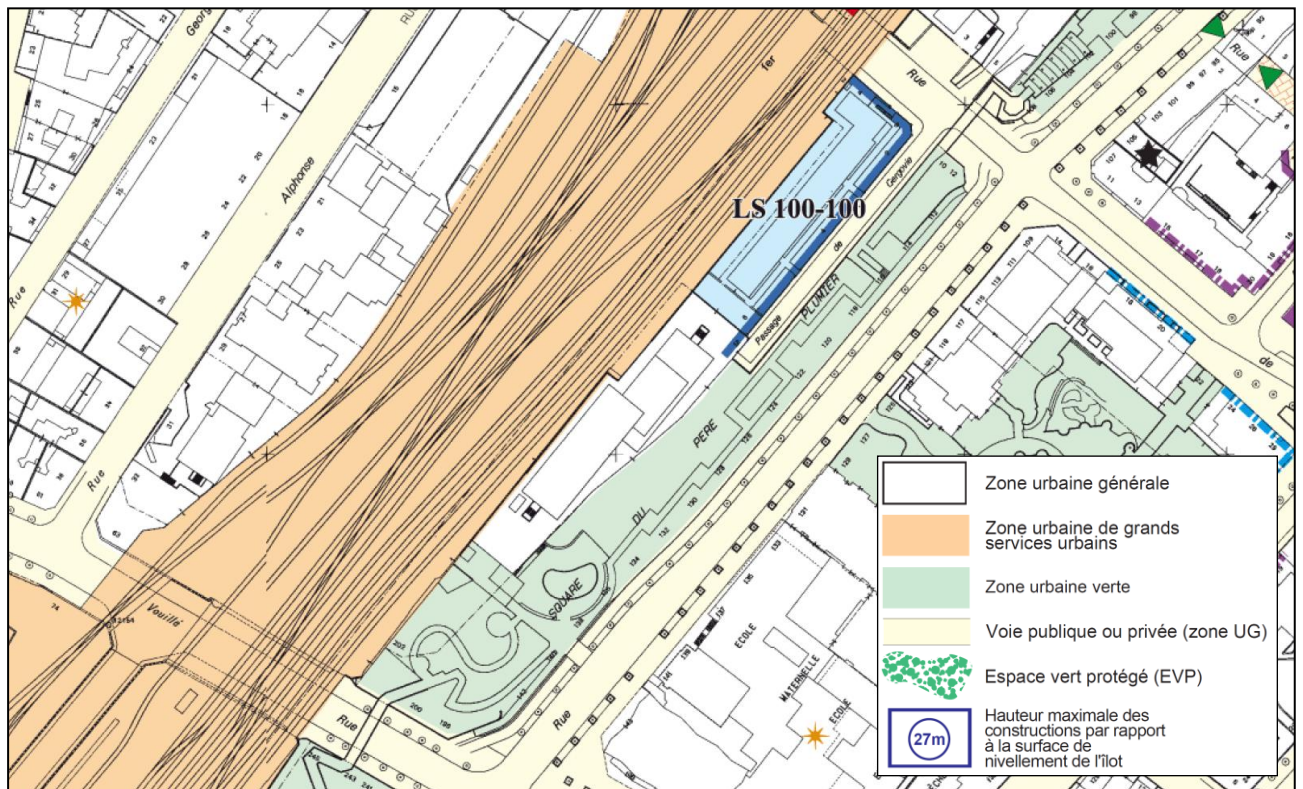
---

Les évolutions exposées ci-avant présenteront une incidence sur les documents graphiques et sur l'annexe VII du règlement du PLU (liste des espaces verts protégés), à l'exclusion du texte du règlement, du PADD et des OAP.

Les documents concernés sont les suivants, ils sont présentés ci-après dans leurs versions en vigueur et modifiées :

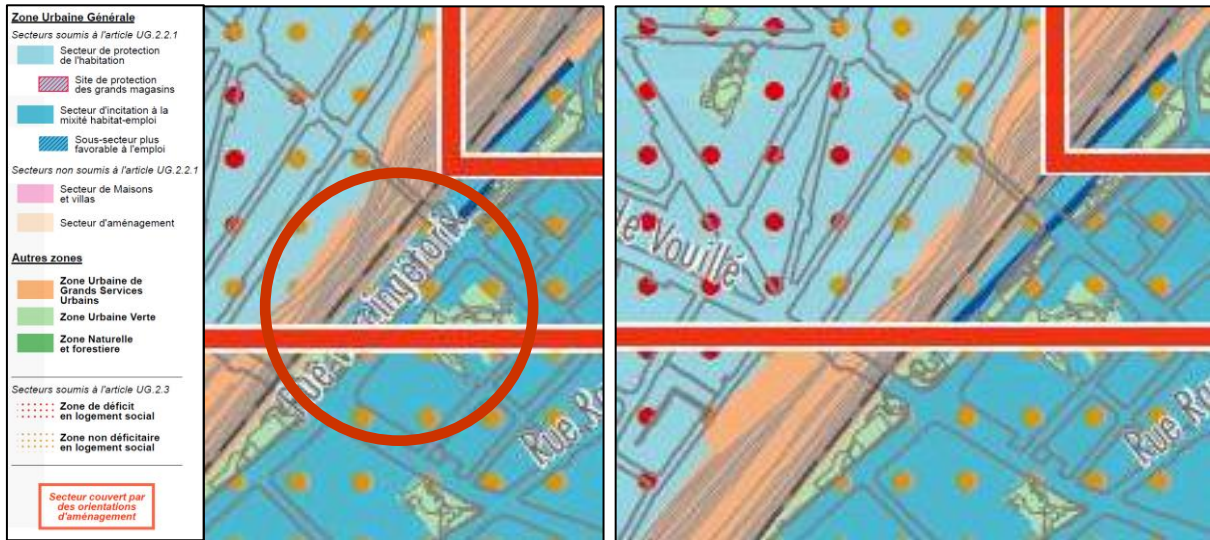
- *Atlas général*, planches au 1/2000, feuille E11 ;
- *Atlas général*, plan de synthèse ;
- *Atlas général*, plan de zonage ;
- *Atlas général*, planche thématique « Sectorisation végétale de la zone Urbaine Générale » ;
- *Atlas général*, planche thématique « Équilibre entre les destinations et limitation du stationnement », quart sud-ouest ;
- *Atlas général*, planche thématique « Mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat », quart sud-ouest ;
- *Règlement* tome 2, Annexe VII, « Espaces verts protégés ».

### 3.1. Atlas général, planches au 1/2000, feuille E11 (extrait)





### 3.2. Atlas général, Plan de synthèse (extrait)



Document en vigueur et légende

État projeté

Commentaire : la traduction graphique de l'évolution des zones UG et UV est très peu lisible à l'échelle du *Plan de synthèse*, sans inconvénient à l'égard de la précision des règles qui sont explicitement figurées sur la planche au 1/2000 et sur les autres cartes thématiques.

### 3.3. Atlas général, Plan de zonage (extrait)



Document en vigueur et légende

État projeté

Commentaire : idem *Plan de synthèse*.

### 3.4. Atlas général, Planche thématique « Sectorisation végétale de la zone Urbaine Générale » (extrait)

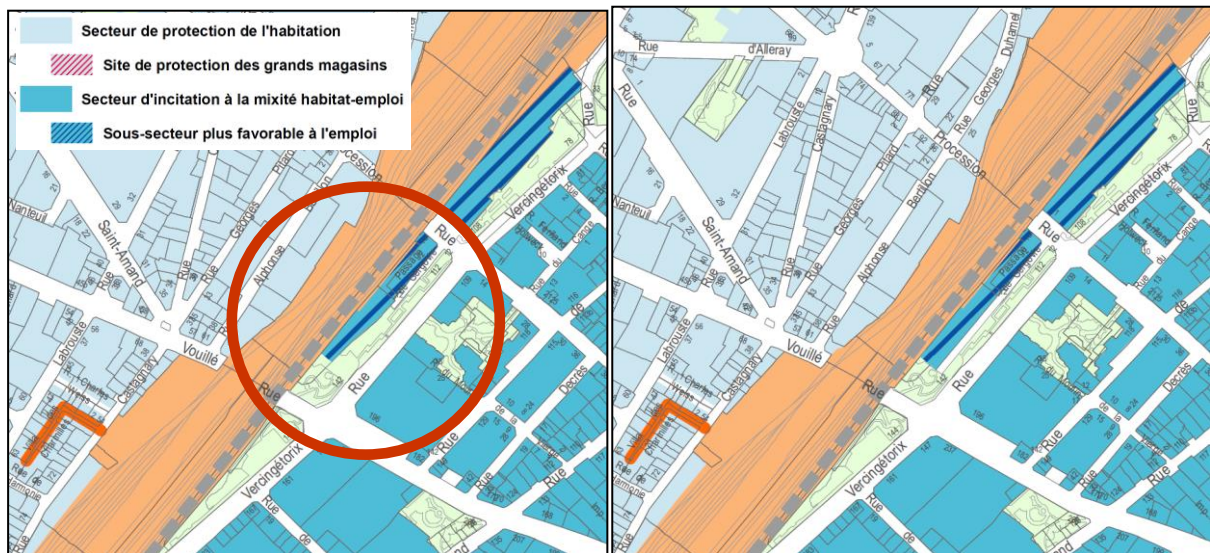


Document en vigueur et légende

État projeté

Commentaire : idem Plan de synthèse.

### 3.5. Atlas général, Planche thématique « Équilibre entre les destinations et limitation du stationnement », quart sud-ouest (extrait)



Document en vigueur et légende

État projeté

Commentaire : l'assiette du projet est intégralement classée en « secteur d'incitation à la mixité, sous-secteur plus favorable à l'emploi » dont les dispositions s'appliquent notamment aux secteurs riverains des gares et emprises ferroviaires.



### 3.7. Règlement tome 2, Annexe VII, « Espaces verts protégés » (extrait, p. 51).

Espaces Verts Protégés - 14ème arrondissement				
Indicatif	Planche	Adresses	Surfaces en m <sup>2</sup>	
			par terrain	totale
14-171	G 11	18 rue du Commandeur		60
14-172	E 11	156 rue Raymond Losserand 179 rue Vercingétorix		330

Document en vigueur

Espaces Verts Protégés - 14ème arrondissement				
Indicatif	Planche	Adresses	Surfaces en m <sup>2</sup>	
			par terrain	totale
14-171	G 11	18 rue du Commandeur		60
14-172	E 11	156 rue Raymond Losserand 179 rue Vercingétorix		330
14-173	E 11	12 passage de Gergovie		1 000

État projeté

Commentaire : la création de l'EVP 14-173 porte la surface des espaces verts protégés du 14<sup>e</sup> arrondissement au total de 39,2 hectares.

## E- Incidences environnementales

Aux termes du 4<sup>o</sup> de l'article R\*. 121-2<sup>1</sup> du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

### 1. LES DISPOSITIONS DU PLU MIS EN COMPATIBILITÉ

---

Les dispositions nouvelles du PLU résultant de sa mise en compatibilité avec le projet « Paris-Gergovie » se conforment aux modalités générales de prise en compte des enjeux environnementaux par le PLU.

La création d'un périmètre de HMC, assorti d'une hauteur maximale de 27 m, contient la volumétrie maximale constructible sous le *velum* général du paysage parisien, dans le respect des règles volumétriques énoncées par l'article UG. 10.

La nouvelle délimitation des zones urbaine générale et urbaine verte, conforme à la l'affectation des emprises concernées, protège la vocation paysagère et l'affectation publique des emprises du square du Père Plumier. Elle permet l'application des règles spécifiques prévues par le règlement particulier de chaque zone pour assurer la bonne insertion des aménagements et des constructions (articles UG. 6, UG. 7, UG. 11), imposer la création d'espaces libres et la végétalisation des constructions (UG. 13) et soumettre les bâtiments nouveaux à des normes de performances environnementales et énergétiques exigeantes (UG. 15).

Le prolongement du passage de Gergovie améliore significativement l'insertion urbaine du projet en supprimant le quasi enclavement du foyer existant dans le square du Père Plumier et en lui assurant une desserte normale par les services publics (répurgation, services de secours).

Enfin, la création d'un espace vert protégé d'une surface réglementaire de 1000 m<sup>2</sup>, couvrant les espaces libres du projet et, notamment, les plantations de qualité existantes, permet de maintenir, sinon améliorer, le niveau existant de protection de la biodiversité.

Au-delà des modalités de la mise en compatibilités du PLU, les caractéristiques propres du projet contribuent à l'impact positif de l'opération sur l'environnement.

### 2. UN PROJET DE CONSTRUCTION LIMITANT LES NUISANCES

---

Le site de projet est soumis à d'importantes nuisances sonores, générées par la voie ferrée et les voies de circulations routières. À l'image du projet de logements sociaux d'ICF La Sablière immédiatement voisin, plusieurs dispositifs techniques ont été pensés afin de réduire l'exposition des populations à ces nuisances sonores. Il a ainsi été choisi qu'aucun logement ne serait doté d'ouverture sur la voie ferrée. Leur cloisonnement sera réalisé par des cloisons sèches à haute performance permettant de répondre à la réduction des nuisances sonores. L'isolement des bâtiments est ambitieux, afin de limiter l'exposition des populations à ces nuisances. Une démarche bioclimatique est également mise en place afin de réduire les déperditions énergétiques, via l'inertie de la structure en béton, mais également l'isolation

---

<sup>1</sup> Dans la rédaction du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, par application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, qui a maintenu en vigueur les articles R. 123-1 à R. 123-14 au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour les évolutions du PLU de Paris à intervenir après cette date par voie de modification ou de mise en compatibilité.

thermique par l'intérieur, accompagnée de rupteurs thermiques à chaque plancher. La production de chaleur sera assurée par le réseau CPCU de Paris.

### **3. UN PROJET QUALITATIF EN MATIÈRE D'INSERTION PAYSAGÈRE**

---

Du fait de sa position le long de la voie ferrée, la future résidence sociale est très exposée, et fonctionne donc comme un bâtiment signal d'entrée de ville pour Paris. Afin de répondre à cet enjeu de rayonnement architectural, le projet passe par une architecture contemporaine, simple et lisible. De forme parallélépipède, les trois bâtiments génèrent un effet d'horizontalité tout en maintenant un effet dynamique vertical, renforcé par la succession de percements en façade. L'usage de matériaux divers (béton armé coulé, cuivre) permet une animation visuelle, ainsi que le captage de la lumière naturelle. Les différentes hauteurs des bâtiments (25,50 m, 20 m et 25,10 m) produisent une ligne de crête non monotone. À travers la végétalisation des toitures et des clôtures (circulation de la petite faune), ainsi que la création d'espaces verts entre les bâtiments et la revalorisation du square Père Plumier, le projet « Paris-Gergovie » est ambitieux en matière environnementale.

### **4. UN PROJET OUVERT SUR SON ENVIRONNEMENT URBAIN**

---

À travers la création d'une surface de potager dans la portion nord du site, le projet « Paris-Gergovie » vise à être approprié par des usages du végétal. De plus, à travers l'extension du passage de Gergovie et son raccordement à la rue Vercingétorix, le projet de résidence sociale vise à faciliter les modes actifs au sein du site. En traitant les espaces publics alentours, le projet « Paris-Gergovie » permet d'intégrer la résidence à son environnement immédiat. Enfin, l'appropriation du site par les populations est assurée par la reconstitution dans le cadre du projet des équipements publics (aire de jeux, city-stade). Ouverts à tous, ces équipements participent à insérer le projet de résidence sociale dans son environnement immédiat et favorisent ainsi la rencontre de différentes populations.

## F- Articulation du PLU avec les documents cadres

Les articles L. 131-4, L. 131-7 et L. 131-1 du code de l'urbanisme définissent les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles. Les articles L. 131-5, L. 131-7 et L. 131-2 du même code désignent les documents que doivent prendre en compte les PLU.

Le tableau ci-après récapitule les documents visés et précise le mode d'articulation – compatibilité ou prise en compte – qu'ils doivent présenter avec le PLU.

Intitulé du document	réf. Code de l'urbanisme	Modalités d'articulation avec le PLU
Schéma directeur de la région d'Ile-de-France	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Schéma régional de cohérence écologique	L. 131-2 (L. 131-7)	prise en compte
Plan de déplacements urbains	L. 131-4	compatibilité
Schéma de cohérence territoriale	L. 131-4	compatibilité
Schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Plan de gestion des risques d'inondation	L. 131-1 (L. 131-7)	compatibilité
Programmes local de l'habitat	L. 131-4	compatibilité
Plan climat-air-énergie territorial	L. 131-5	prise en compte

Les incidences de la mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » sur les modalités d'articulation de chaque document avec le PLU sont présentées ci-après

### 1. SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

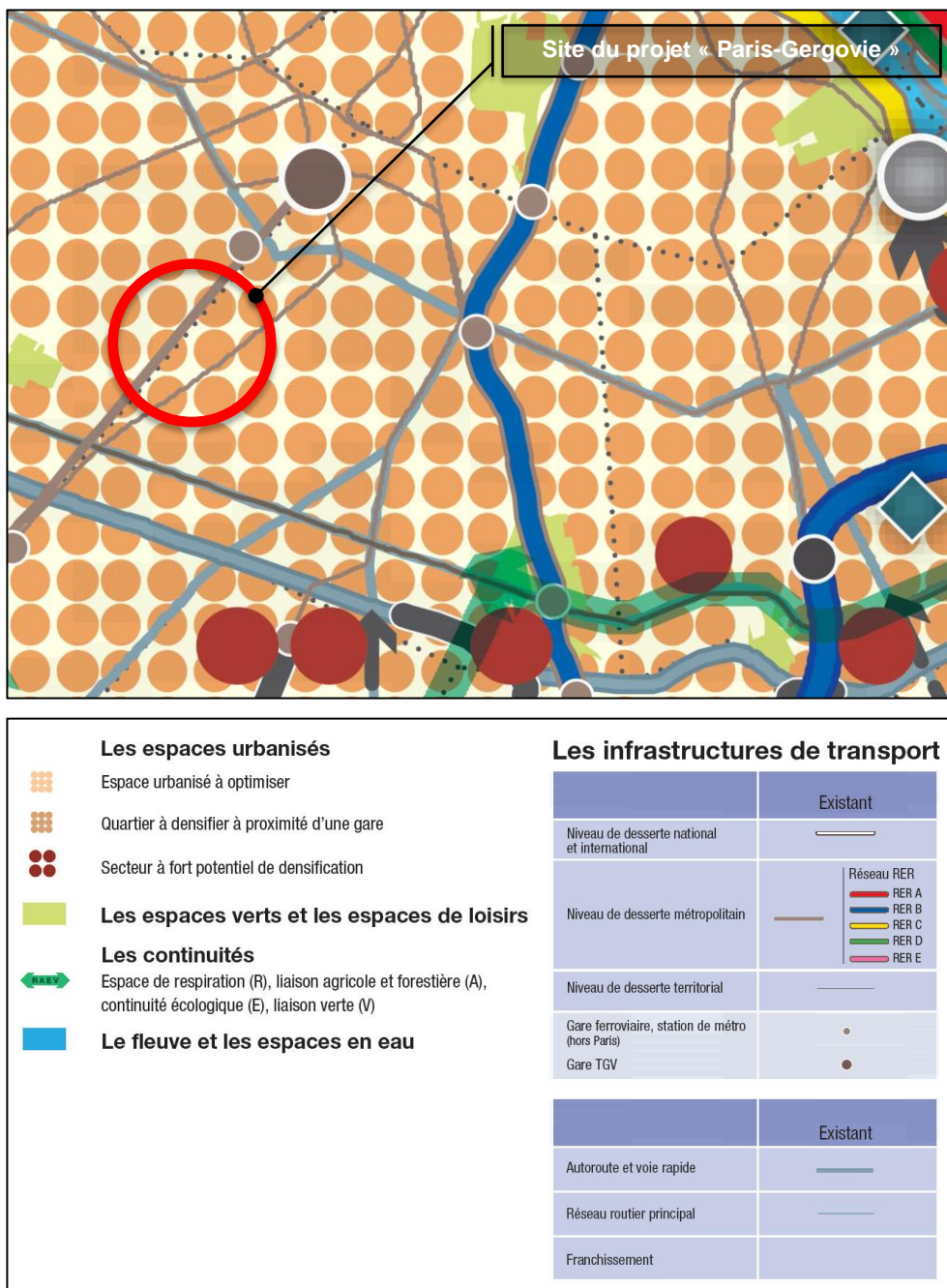
Le *Schéma directeur de la région Île-de-France* (SDRIF) est institué en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013. Il a ensuite été approuvé par décret en Conseil d'État n° 2013-1241 le 27 décembre 2013 et publié au Journal Officiel le 28 décembre 2013.

Le SDRIF de la Région Île-de-France est consultable à l'adresse ci-après : <https://www.iau-idf.fr/planification/ile-de-france-2030/le-schema-directeur-de-la-region-ile-de-france-sdrif.html>

La compatibilité du PLU avec le SDRIF résulte de la cohérence générale de ses dispositions avec les orientations que ce schéma définit.



SDRIF, Île-de-France 2030 : Carte de destination générale des différentes parties du territoire (extrait) et Légende

Le SDRIF vise à réduire les inégalités en matière d'habitat. Si les foyers de travailleurs migrants ne sont pas directement évoqués, certains besoins spécifiques sont mentionnés comme devant faire l'objet d'une attention particulière : « *l'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique* ». Si le statut de résidence sociale vise à réduire le statut discriminatoire des FTM, il n'en demeure pas moins tourné vers la réponse à un besoin spécifique. En ce sens, le projet « Paris-Gergovie » répond aux objectifs du SDRIF.

Le projet « Paris-Gergovie » s'inscrit dans les orientations générales définies par le SDRIF en matière de logement. Il s'insère dans un secteur identifié par le SDRIF comme « urbanisé à optimiser », dont il contribuera à améliorer la cohérence.

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le SDRIF.**



## 2. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE D'ÎLE-DE-FRANCE

Le Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France (SRCE) constitue le volet régional de la trame verte et bleue. Il est régi par l'article L. 371-3 du code de l'environnement.

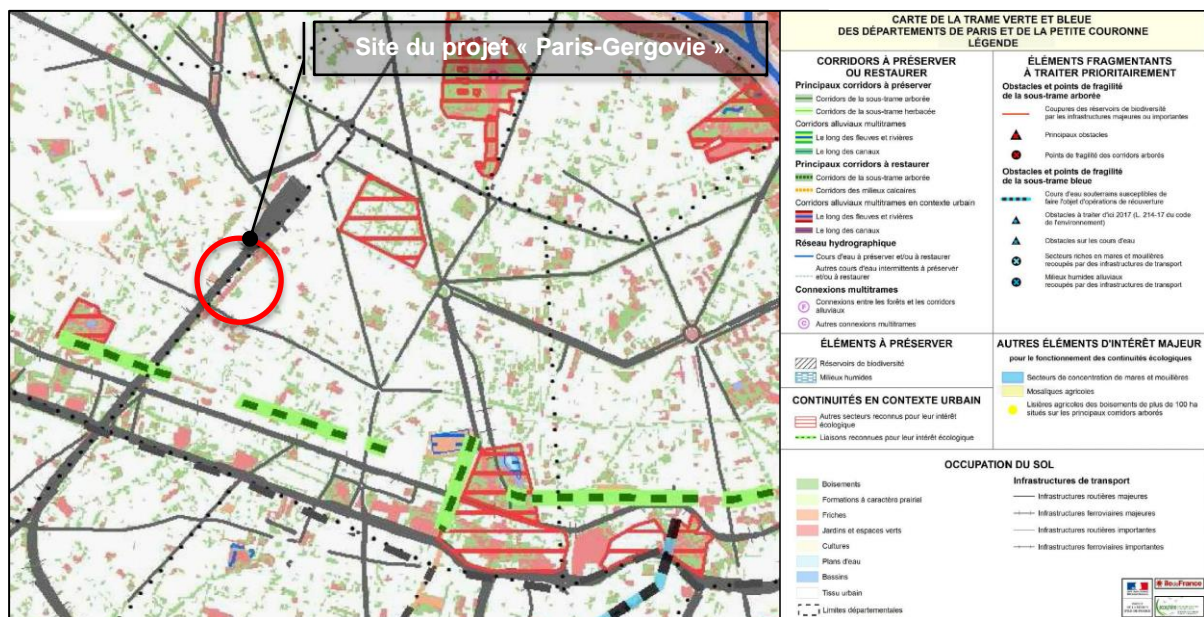
Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- 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.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE de la région Île-de-France peut être consulté à l'adresse ci-après :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-d-ile-de-france-adopte-a1685.html>



SRCE, Carte de la TVB des départements de Paris et de la petite couronne (extrait) et légende

À proximité du secteur de projet, le SRCE identifie la présence de boisements, de jardins et d'espaces verts. Il pointe également la présence d'une infrastructure ferroviaire majeure, correspondant aux faisceaux ferrés de la gare Montparnasse. Toutefois, aucun élément qualifié des trames vertes et bleues n'est identifié par le SRCE au niveau du périmètre de projet.

La mise en œuvre du projet « Paris-Gergovie » contribuera néanmoins, à l'échelle locale, au développement de la biodiversité par la végétalisation des terrasses et l'aménagement des espaces libres en pleine-terre, en conformité avec les dispositions du PLU en vigueur. À cet égard, par la création d'un nouvel espace vert protégé d'une surface réglementaire de 1000 m<sup>2</sup>, le dispositif du PLU mis en compatibilité préserve et renforce le niveau de protection réglementaire de la biodiversité.

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » présente une incidence positive sur les modalités de prise en compte par le PLU des dispositions du SRCE.**

### **3. PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE**

---

Les *Plans de déplacements urbains* sont institués en application de l'article L. 1214-1 du Code des transports. Ils visent à déterminer les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

En Île-de-France, l'autorité organisatrice de la mobilité est le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF) dont la compétence est régionale. C'est donc à cet échelon administratif qu'intervient l'élaboration du Plan de déplacements urbains applicable au territoire parisien.

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par un vote du Conseil régional le 19 juin 2014.

Les documents qui le composent peuvent être consultés à l'adresse ci-après :  
<http://www.pduif.fr/-Le-PDUIF-.html>

Les enjeux qu'il identifie portent sur le maintien d'un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières.

La mise en compatibilité du PLU de Paris avec le PDUIF 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).

Le projet de construction de la résidence sociale « Paris-Gergovie » est concerné par les « Défis » définis par le PDUIF qui concernent l'encouragement des modes de déplacements doux et le recul de l'usage de la voiture (Défis 1 et 5). Ainsi, par l'amélioration des conditions de desserte qu'elles proposent, les dispositions du projet contribuent au désenclavement du site et au renforcement des continuités urbaines. Le dimensionnement des locaux de stationnement des deux roues, défini conformément aux dispositions du PLU, constitue une incitation des résidents à l'adoption des modes de déplacement actifs.

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le PDUIF.**

### **4. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

---

Le *Schéma de Cohérence Territoriale* de la Métropole du Grand Paris (SCoT) est un document de planification régi par les articles L. 134-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Suivant les dispositions de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), la Métropole du Grand Paris exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, laquelle compétence comprend notamment l'élaboration du schéma de cohérence territoriale.

Le SCoT est le document ensemblier de la stratégie métropolitaine, il a vocation à incarner la vision partagée du devenir du territoire. À ce titre, il doit servir de cadre de référence pour tous les documents de planification métropolitains (PMHH, PCAEM, Schéma d'Aménagement Numérique), et définir un ensemble d'orientations pour le développement et l'aménagement du territoire métropolitain.

Il doit être conforme au SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) et s'imposera aux Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux du territoire dans un rapport de compatibilité.

L'élaboration du SCoT de la métropole du Grand Paris a été prescrite par une délibération du conseil métropolitain en date du 23 juin 2017.

Le calendrier d'élaboration du SCoT prévoit un arrêt du projet à l'automne 2019 et une approbation finale en 2020.

**À la date de la présente procédure, le SCoT de la Métropole du Grand Paris n'est pas opposable au PLU de Paris.**

## **5. SCHÉMA DIRECTEURS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX SEINE-NORMANDIE**

---

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les *Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux* (SDAGE) sont des instruments de planification qui fixent pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, dans l'intérêt général et, dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Ils sont régis par l'article L. 212-1 du code de l'environnement et sont au nombre de douze, un pour chaque « bassin » de la France métropolitaine et d'outre-mer.

Aux termes de l'article L. 131-1 précité, les PLU doivent être 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 les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ».

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine - Normandie (SDAGE) a été approuvé par arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France n° 2009-1531, en date du 20 novembre 2009<sup>1</sup>.

Il fixe les orientations fondamentales suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- protéger et restaurer la mer et le littoral ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le projet « Paris-Gergovie » n'est pas susceptible de présenter d'incidences sur les orientations du SDAGE Seine-Normandie. Il en est de même avec les dispositions du PLU mis en compatibilité avec le projet.

**À ce titre, La mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet « Paris-Gergovie » est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie.**

---

<sup>1</sup> Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie le 1<sup>er</sup> décembre 2015, pour la période 2016-2021, a été annulé par jugement n°1608547/4-1 du tribunal administratif de Paris en date du 19 décembre 2018. Cette décision a eu pour effet de remettre en vigueur le précédent SDAGE.

## 6. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX MARNE-CONFLUENCE

Le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il est régi par l'article L. 212-3 du Code de l'environnement.

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages de l'eau (eau potable, industrie, agriculture...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe.

Aux termes de l'article L. 131-1 précité, les PLU doivent être compatibles « avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ».

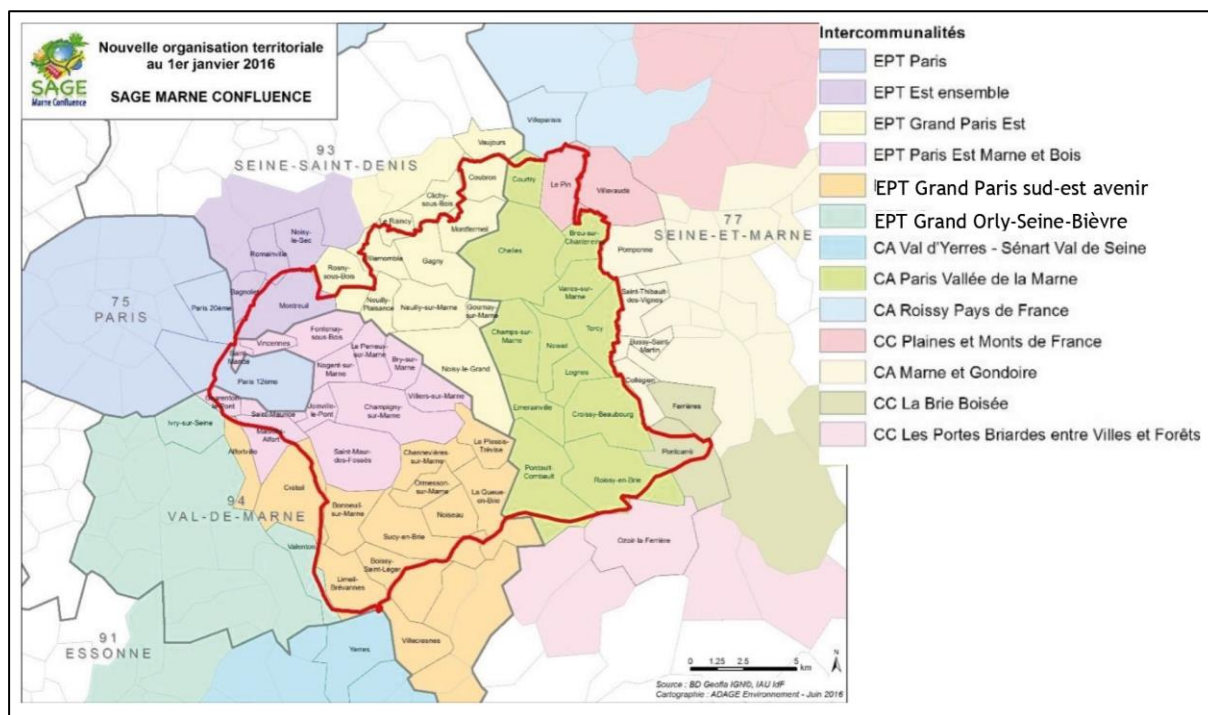
Le territoire de la Ville de Paris est partiellement couvert par le SAGE Marne Confluence qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 2 janvier 2018.

Le SAGE Marne-Confluence peut être téléchargé à l'adresse ci-après :

<http://www.sage-marne-confluence.fr/content/download/22781/318061/file/AIP%20approbation%20SAGE%20n%C2%B02018-2%20paru%20le%2002-01-2018.pdf>

Toutefois, le territoire qu'il couvre n'intéresse qu'une partie du 12<sup>e</sup> arrondissement de de Paris. Ainsi, le site du projet « Paris-Gergovie » n'est pas concerné par les objectifs qu'il définit.

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans effet sur la compatibilité existante du PLU de Paris avec le SAGE Marne-Confluence.**



SAGE Marne-Confluence, Carte du périmètre

## 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

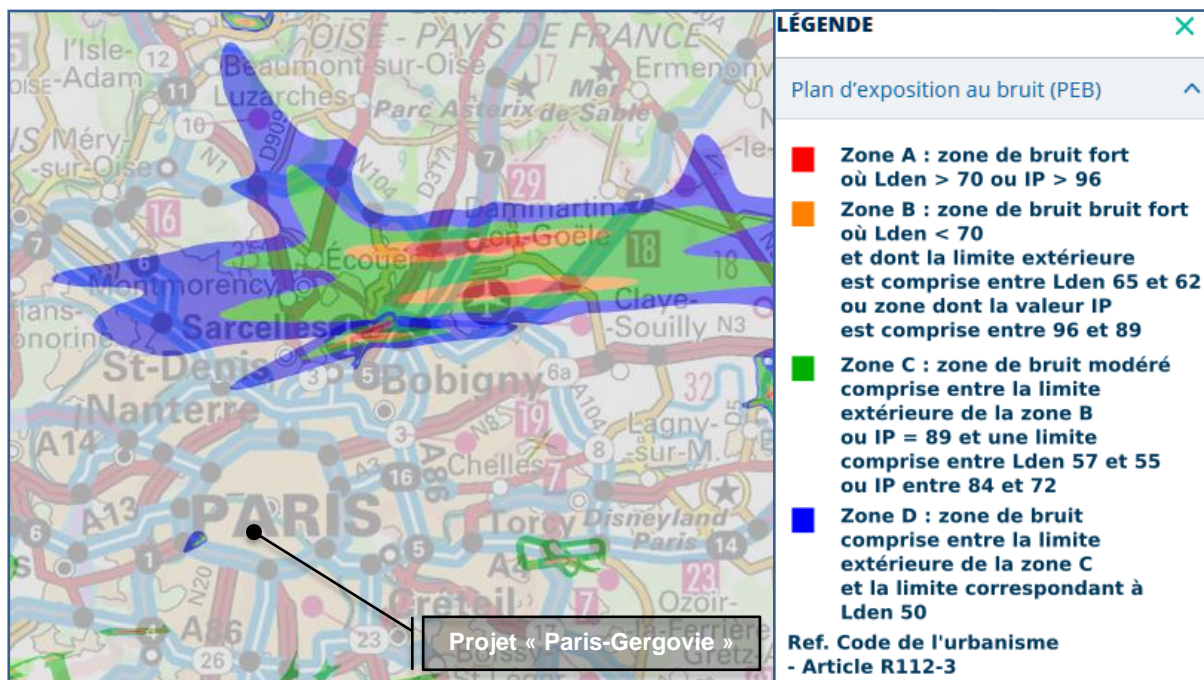
Les Plans d'exposition au bruit des aérodromes (PEB) sont institués en application de l'article L. 112-4 du code de l'urbanisme. Ils visent à encadrer l'urbanisation au voisinage des plates-formes aéroportuaires afin d'éviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores générées par le trafic aérien, en conciliant les activités aéronautiques et le développement maîtrisé des communes riveraines.

Le territoire parisien est directement concerné par le seul PEB de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux (Paris 15<sup>e</sup> arrdt). Les dispositions réglementaires correspondantes s'appliquent sur des emprises limitées situées au sud-ouest du 15<sup>e</sup> arrondissement, indépendamment et cumulativement avec celles relevant du PLU, établissant la compatibilité de ces deux documents.

S'agissant d'un document instituant des servitudes d'utilité publique, le PEB de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux est reporté dans les Annexes du PLU de Paris. Il est consultable à l'adresse ci-après :

[http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_37/documents/772\\_Plan\\_Local\\_d\\_Urbanisme\\_de\\_P/793\\_Annexes\\_du\\_PLU/C\\_ANN3-V09.pdf](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_37/documents/772_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/793_Annexes_du_PLU/C_ANN3-V09.pdf)

Le site d'implantation du projet « Paris-Gergovie » n'est pas concerné par les zones de bruit du PEB de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux et, *a fortiori*, par les zones de bruit d'aucun autre aéroport francilien.



Carte des zones de bruits des aéroports franciliens,  
visualisation cartographique des plans d'exposition au bruit, accessible à l'adresse :  
<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans effet sur la compatibilité du PLU avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports franciliens.**

## 8. PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION DU BASSIN SEINE NORMANDIE

Les *Plans de gestion des risques d'inondation* (PGRI) sont institués en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement.

Le PGRI 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Il est entré en vigueur le 23 décembre 2015, lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

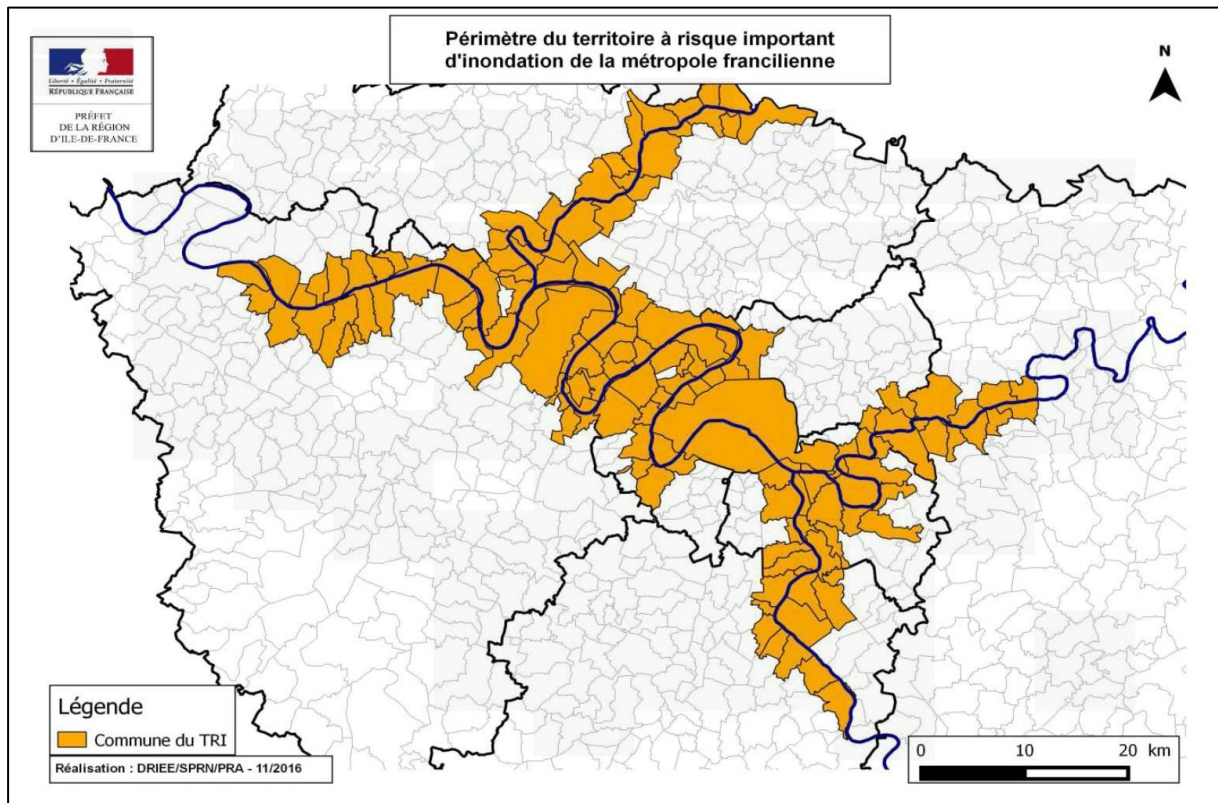
Le PGRI Seine-Normandie peut être téléchargé à l'adresse ci-après : [http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1\\_2015\\_WEB\\_240416.pdf](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_2015_WEB_240416.pdf)

Il fixe pour six ans les quatre grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale ;
- Mobiliser tous les acteurs.

Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux seize territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin. Ils concernent 376 communes qui rassemblent 70 % de la population et 72 % des emplois exposés aux risques sur le bassin.

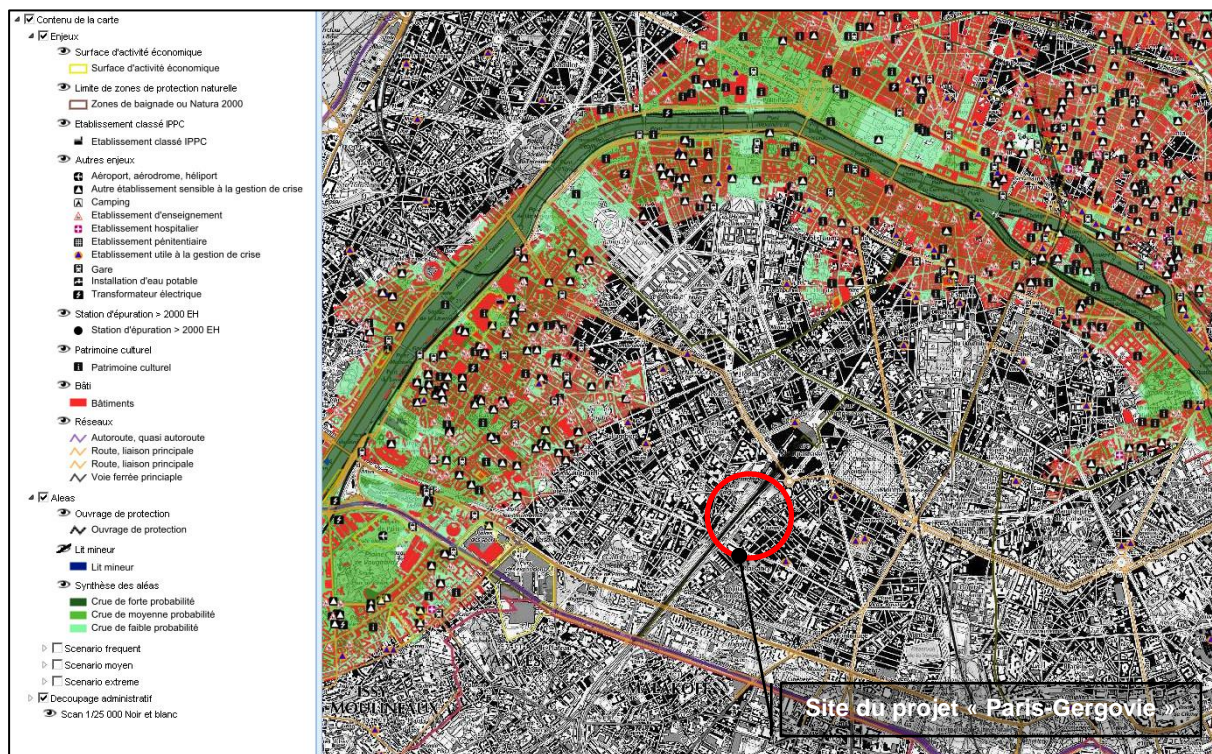
Ces territoires font l'objet de documents intitulés Stratégies Locales de gestion des risques d'inondation, élaborés et mis en œuvre en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés (collectivités, État, gestionnaires des réseaux, associations...)



*Périmètre du Territoire à risque important d'inondation de la métropole francilienne, d'après le document intitulé Stratégie locale de gestion des risques d'inondation du TRI « Métropole francilienne », décembre 2016*

La Stratégie locale de gestion des risques d'inondation du TRI « Métropole francilienne » dont relève le territoire parisien été publié en décembre 2016. La cartographie qui lui est associée montre que le site du projet « Paris-Gergovie » est situé à l'extérieur des secteurs de probabilité de crue. La mise œuvre du projet de ne présente donc pas d'incidences ni sur la vulnérabilité du territoire, ni sur l'intensité de l'aléa qu'il subit, ni sur le délai de résorption d'une crue éventuelle. Elle est indifférente au quatrième objectif du PGRI, de nature purement organisationnelle. Il en de même s'agissant des mesures de mise en compatibilité du PLU avec le projet.

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans effet sur la compatibilité existante du PLU avec le PGRI.**



Cartographie dynamique des zones inondables et risques d'inondation du TRI « métropole francilienne », consultable à l'adresse : [http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/FRH\\_TRI\\_PARI.map](http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/FRH_TRI_PARI.map)

## 9. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les Programmes locaux de l'habitat (PLH) sont régis par les articles L. 302-1 et suivants 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).

Le PLH de Paris et le document déclinant les objectifs par arrondissement sont consultables respectivement aux adresses ci-après :

<https://api-site-cdn.paris.fr/images/71329>

<https://api-site-cdn.paris.fr/images/71330>

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. Ainsi, pour le 14<sup>e</sup> arrondissement, les principaux enjeux en matière de logement sont :

- de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux,
- d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique,

Au titre du premier de ces enjeux, L'achèvement du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres d'hébergement figurent comme des objectifs explicites.

En effet, depuis la signature de la première convention de délégation de compétence de l'État au département de Paris en 2005, la Ville a repris le pilotage du plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (Convention État-UESL et Circulaire n° 98-65 du 18 juin 1998). Le plan a été reconduit le 20 décembre 2006 pour sept ans. Au total, 34 foyers étaient fléchés pour être réhabilités sur les 45 existants historiquement.

À ce titre, l'objectif fixé était d'achever le plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants. Depuis 2011, la restructuration des foyers prioritaires suivants a été engagée : Violet (10<sup>e</sup>), Terres au Curé, Masséna, Senghor, Bellière et Clisson (13<sup>e</sup>), Arbustes (14<sup>e</sup>), Romainville, Crimée et Hautpoul (19<sup>e</sup>), Retrait, Troènes et la Duée (20<sup>e</sup>). Le financement de la restructuration des foyers Gergovie (14<sup>e</sup>), Marc Séguin (18<sup>e</sup>) et Bellot (19<sup>e</sup>) restait à engager.

Le projet « Paris-Gergovie » s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs énoncés par le PLH de Paris. Les dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU avec le projet participent de la réalisation de ces objectifs.

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » renforce la compatibilité existante du PLU avec le PLH de Paris.**

## **10. PLAN CLIMAT AIR-ÉNERGIE DE LA VILLE DE PARIS**

---

Les Plans climat air-énergie territorial (PCAET) ont été institués par la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010. Ils sont régis par l'article L. 222-26 du Code de l'environnement.

Le PCAET est un document-cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité. C'est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le PCAET de Paris a été adopté le 22 mars 2018 par le Conseil de Paris. Il décline les orientations du SRCAE. La ville y affirme son engagement contre le changement climatique avec des objectifs ambitieux en matière de réduction des gaz à effet de serres et d'énergies renouvelables.

Ce plan climat définit quatre grandes orientations afin de répondre à cet objectif :

- une ville neutre en carbone et 100 % ENR,
- une ville résiliente qui veille à la qualité de son cadre de vie,
- une ville pensée comme un écosystème,
- une ville qui aligne ambitions et moyens.

La prise en compte du PCAET par le PLU de Paris s'exprime notamment au moyen des dispositions de l'article UG.15, lequel définit les performances énergétiques et environnementales des constructions suivant des objectifs particulièrement ambitieux.



En se conformant aux prescriptions du PLU, le projet « Paris-Gergovie » répond aux ambitions du PCAET. La résidence sociale se substituera à un bâtiment ancien et énergivore. Le projet de démolition-reconstruction aura donc des incidences positives sur les ressources énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

**La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans effet sur les modalités de prise en compte par le PLU des dispositions du PCAET de Paris.**

## **G- Éléments requis au titre l'article L. 151-4**

### **1. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

L'analyse de la de la consommation des espaces naturels et forestiers, et l'exposé des dispositions en faveur de sa limitation exigée par le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme a fait l'objet d'une note détaillée à l'occasion de la modification générale du PLU de Paris approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (RP, t. 2 – D.1, p. 61-62).

Les espaces naturels de Paris sont composés du Bois de Vincennes et du Bois de Boulogne, dont les deux territoires constituent dans le PLU la zone naturelle et forestière N. La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie », implanté hors de cette zone, est sans incidence sur la consommation de ces espaces. La note citée ci-dessus n'appelle pas de complément.

### **2. CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

---

L'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis », exigible au titre du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, doit en outre répondre aux prescriptions du 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-1 du Code de l'urbanisme, applicable au PLU de Paris à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, par application du dernier alinéa de l'article 12-VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis parisiens a fait l'objet d'une note détaillée à l'occasion de la modification générale du PLU de Paris approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (RP, t. 2 – D.1, p. 49-60).

Le projet de démolition-reconstruction du foyer de travailleurs migrants existant (6211 m<sup>2</sup> de surface de plancher) en résidence sociale portera la surface de plancher présente sur le site au total de 7031 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 820 m<sup>2</sup> ou 13 %.

Considérant que les dispositions du PLU en vigueur ne permettraient plus la réalisation du bâtiment existant – autorisés sous le régime du premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de Paris, aujourd'hui remplacé par le PLU, – la mise en compatibilité du PLU avec le projet rend possible cette densification modérée dans le respect des règles morphologiques courantes, telles que les encadrent les dispositions du PLU.

Compte tenu du caractère marginal de l'effet de la mise en compatibilité sur la densité du site, la mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans incidence sur l'évolution des capacités de densification des espaces bâtis. La note citée ci-dessus n'appelle pas de complément.

### **3. INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT**

---

De même, l'analyse des capacités de stationnement des véhicules dans les parcs de stationnement ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités a fait l'objet d'une note détaillée à l'occasion de la modification générale du PLU de Paris approuvée les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (RP, t. 2 – D.1, p. 63-64).

La mise en compatibilité du PLU avec le projet « Paris-Gergovie » est sans incidence sur l'évolution des capacités de stationnement visées. La note citée ci-dessus n'appelle pas de complément.