



# MINISTÈRE DES ARMÉES

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Demande de reconnaissance de l'intérêt général du projet de construction du nouveau siège de la Direction Générale de la Sécurité Extérieure

---





# INTRODUCTION

---



Le présent dossier a pour objet de décrire les conditions de réalisation du projet de nouveau siège de la DGSE (Direction Générale de la Sécurité Extérieure) en vue de demander sa qualification par arrêté du Préfet de la région Île-de-France, Préfet de Paris, en **Projet d'Intérêt Général (PIG)** au sens des articles L. 102-1 à L. 102-3 du code de l'urbanisme. Cette opération recevra la qualification « d'opération sensible » dans le cadre des dispositions posées par le code de la défense aux articles L 2391 – 1 et suivants.

Les effets de cette qualification sont exposés ci-après au chapitre IV.

## Guide de lecture

Le dossier est structuré de la façon suivante :

### Chapitre I La présentation du projet

---

Présentation du maître d'ouvrage, de ses besoins et des objectifs du projet. Ce chapitre aborde également les conditions d'information du public pour les opérations intéressant la défense nationale.

### Chapitre II Les solutions étudiées et le choix du site

---

Présentation des sites envisagés pour le nouveau siège, raisons pour lesquelles le ministère des Armées retient le site du Fort de Vincennes. Ce chapitre décrit également l'état actuel du site et les effets attendus de l'implantation du nouveau siège sur ce site. À ce titre, il analyse notamment la compatibilité avec les documents d'urbanisme, notamment le PLU de la ville de Paris.

### Chapitre III Projet retenu pour la qualification de projet d'intérêt général

---

Ce chapitre décrit le projet ainsi que le site retenu. Il présente son état initial, son historique et sa description physique et réglementaire.

### Chapitre IV Le recours au PIG

---

Ce chapitre décrit la procédure de PIG et les raisons justifiant la demande de classement du projet en PIG au sens du code de l'urbanisme.





# SOMMAIRE



<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>I. LA PRÉSENTATION DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
1. Le maître d'ouvrage .....	5
2. Les principes du projet .....	6
3. Les besoins fonctionnels et opérationnels.....	6
4. Les caractéristiques du siège actuel .....	7
5. Les objectifs du projet.....	7
6. Le financement du projet .....	8
7. Le calendrier prévisionnel de l'opération .....	8
<b>II. LES SOLUTIONS ÉTUDIÉES ET LE CHOIX DU PROJET .....</b>	<b>9</b>
1. Les principes d'étude et de choix du site .....	9
2. Les différents sites étudiés.....	10
<b>III. LE PROJET RETENU POUR QUALIFICATION EN PIG .....</b>	<b>15</b>
1. Description du projet .....	15
1.1 Les études préalables .....	18
2. Description du site .....	22
2.1 Historique du site.....	22
2.2 État initial du site .....	25
3. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur .....	33
3.1 Compatibilité du SDRIF et du SRCE .....	33
3.2 Le SCOT.....	37
3.3 Le PLU.....	37
3.4 Le Plan de Déplacement Urbain en Île-de-France .....	42
<b>IV. LE RECOURS AU PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL.....</b>	<b>45</b>
1. Présentation des informations dans le cadre des opérations intéressant la défense nationale.....	45

<b>2. Cadre réglementaire et modalités d'application du PIG .....</b>	<b>47</b>
2.1 Modalité de déroulement de la qualification en PIG.....	48
2.2 Effet de la qualification de PIG .....	48
<b>3. Le projet de nouveau siège de la DGSE répond aux critères posés par les textes.....</b>	<b>49</b>
3.1 Le nouveau siège : une opération d'équipement destiné au fonctionnement du service public de la défense.....	49
3.2 Ce projet a fait l'objet d'une décision préalable.....	50
3.3 Le besoin de prendre en compte le projet dans les documents d'urbanisme .....	50
<b>4. Proposition de nouvelle réglementation .....</b>	<b>52</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>55</b>

# I. LA PRÉSENTATION DU PROJET





# I. LA PRÉSENTATION DU PROJET



## 1. Le maître d'ouvrage

Le ministère des Armées est en charge de **la préparation et de la mise en œuvre de la politique de défense** dont il assume, avec le Premier ministre, la responsabilité devant le Parlement. La mission prioritaire du ministère des Armées est **d'assurer la protection du territoire national, de la population et des intérêts français partout dans le monde.**

La Constitution de la v<sup>e</sup> République régit l'organisation des pouvoirs en matière de défense entre le Président de la République, le Premier ministre et le ministre des Armées. Le Président de la République est le chef des armées (armée de l'air, armée de terre et marine) tandis que le Premier ministre est notamment le garant de l'action gouvernementale dans tout le champ de la défense et de la sécurité nationale.

Pour mener à bien ses attributions, le ministre des Armées est assisté par différents organismes et directions, l'une d'elles est la DGSE qui est en charge d'assurer la protection des intérêts français. Pour ce faire, cette direction générale applique des méthodes de recherche du renseignement, principalement à l'extérieur de nos frontières.

À l'ère de la mondialisation, les notions de sécurité et de conflits ont évolué. Ce constat impose des réorientations stratégiques dans l'utilisation des moyens de défense au sein et à l'extérieur de notre pays.

La stratégie de défense et de sécurité nationale est aujourd'hui définie grâce à cinq grandes fonctions stratégiques : connaître et anticiper, prévenir, dissuader, protéger, intervenir.

La DGSE a pour mission, hors du territoire national, de rechercher, collecter, exploiter et mettre à disposition du Gouvernement des renseignements relatifs aux enjeux géopolitiques et stratégiques ainsi qu'aux menaces et risques susceptibles d'affecter la vie de la nation.

Elle contribue à la connaissance et à l'anticipation de ces enjeux ainsi qu'à la prévention et à l'entrave de ces risques et menaces (article L. 811-2 du code de la sécurité intérieure et D. 3126-2 du code de la défense). La DGSE peut recourir aux techniques de renseignement par le recueil des renseignements relatifs à la défense et à la protection des intérêts fondamentaux de la nation comme l'indépendance nationale, l'intégrité du territoire, la défense nationale, les intérêts majeurs de la politique étrangère, l'exécution de ses engagements européens et internationaux, la prévention de toute forme d'ingérence étrangère, les intérêts économiques industriels et scientifiques majeurs de la France, la prévention du terrorisme, de la criminalité et de la délinquance organisée et la prolifération des armes de destruction massive (article L. 811-3 du code de la sécurité intérieure).

Le maître d'ouvrage sera le ministère des Armées.

## 2. Les principes du projet

Le ministère des Armées a pour projet de transférer le siège de la DGSE de son emplacement actuel vers un nouveau siège situé sur le site du Fort-Neuf de Vincennes dans le XII<sup>e</sup> arrondissement de Paris en bordure de la Ville de Vincennes (Val-de-Marne).

Le service est actuellement situé sur deux emprises dans le XX<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Toute évolution (accroissement d'effectifs ou déploiement de nouvelles capacités techniques) est actuellement rendue particulièrement complexe à cause d'un immobilier pavillonnaire qui pèse sur son fonctionnement et d'une emprise foncière limitée.

L'objectif est d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement extérieur français, par un immobilier adapté aux missions de la DGSE, afin de lui permettre de répondre aux enjeux actuels et plus que jamais présents, que sont par exemple la menace terroriste et le risque d'ingérences étrangères qui se sont accrus et menacent notre pays.

Le projet de nouveau siège prend place dans cette politique de protection et de sauvegarde de la nation. L'objectif est aussi de maintenir ce service parmi les meilleurs services de renseignements en le dotant d'un immobilier en adéquation avec ses missions. En effet, de nombreux services de renseignement étrangers (Canada, Royaume-Uni, Allemagne) ont fait un choix similaire de renouvellement immobilier car – au-delà de la transformation de l'immobilier – c'est l'adaptation de la fonction renseignement/anticipation aux menaces futures qui est en jeu.

Le ministère des Armées, a engagé des recherches foncières à partir de 2017 et le Fort-Neuf de Vincennes est le meilleur site étudié permettant d'accueillir un tel projet en région Île-de-France, il est de plus déjà propriété de l'état, affecté au ministère des Armées. Ce site répond aux besoins et exigences du projet de la DGSE et permettra d'accueillir 6 000 postes de travail sur environ 160 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La livraison de ce nouveau siège est prévue en 2028.

## 3. Les besoins fonctionnels et opérationnels

Au regard de la prégnance de la menace terroriste et du risque d'ingérences étrangères, les services de renseignements ont évolué ces dernières années avec un cadre législatif nouveau (avec l'adoption de la loi n° 2015-912 du 24 juillet 2015 relative au renseignement) à la suite des attentats de janvier 2015 et de nouveaux moyens notamment humains pour répondre à ces menaces.

Le projet de nouveau siège prend place dans cette politique, comme réponse à ces différents risques qui pèsent sur la France en donnant les moyens – par un immobilier adapté – d'améliorer et de pérenniser la capacité du renseignement extérieur français et de lui permettre de répondre aux enjeux contemporains.

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

- le projet doit préserver l'avenir : il doit être construit sur une emprise au potentiel d'évolution suffisant pour permettre des évolutions futures en fonction des missions et des risques et menaces de demain.
- Seule une conception immobilière innovante, entièrement repensée, garantira la meilleure performance du modèle intégré de la DGSE, en décroissant de manière évolutive les espaces de travail individuels comme collectifs. De grands plateaux ouverts et modulables, favorisant l'innovation et le travail collectif, accueilleront des équipes conjointes avec toutes les capacités numériques.

- La DGSE recrute aujourd’hui majoritairement des populations de haut niveau (ingénieurs, informaticiens, linguistes, analystes), volatiles puisque évoluant dans des segments professionnels très concurrentiels (grandes entreprises privées du numérique et des services). Leur fidélisation constitue dès lors un enjeu majeur, qui passe par de meilleures conditions de travail (qualité des espaces de travail, services à la personne sur site, environnement, accessibilité en transports sur le territoire de Paris-Est). Toutes les études récentes démontrent l’importance pour les jeunes recrues d’un environnement de travail adapté et valorisant. Cette amélioration des conditions de travail bénéficiera à l’ensemble des collaborateurs.
- Par ailleurs, la construction d’un nouveau siège, c’est aussi faire œuvre de « dissuasion », affirmer une ambition de force, une vocation plus offensive. C’est en faire un outil de communication (géo)politique en France comme à l’égard de nos alliés, lesquels ont eu cette même démarche, pour crédibiliser toujours plus la capacité de la France en matière de renseignement extérieur et d’influence. Construire un nouveau siège pour un tel service est un acte fort, un acte de souveraineté pour l’État français.
- Durant la réalisation des travaux, la DGSE doit poursuivre ses activités opérationnelles et assurer la continuité du service.

Aussi, ce projet de nouveau siège sera composé d’un ensemble immobilier d’environ 160 000 m<sup>2</sup> de plancher (essentiellement des espaces tertiaires) comme suit :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- des archives (environ 2 000 m<sup>2</sup>) ;
- une restauration collective ;
- des équipements sportifs ;
- différentes typologies d’hébergement indispensable au fonctionnement ;
- une structure de formation ;
- des locaux sociaux dont une crèche ;
- un centre médical ;
- des places de stationnement ;
- une réserve foncière suffisante pour préserver les possibilités d’évolution et d’adaptation dans le temps.

#### 4. Les caractéristiques du siège actuel

La situation immobilière de la DGSE ne correspond plus aux attentes et besoins d’un service de renseignement moderne. En effet, la DGSE dispose, sur le plan immobilier, d’emprises et de bâtis inadaptés, notamment pour accueillir les augmentations d’effectif validées par le Parlement.

Un nouveau siège – entièrement repensé – doit être construit sur un site qui ne dégrade pas l’activité durant les travaux et garantisse son avenir.

#### 5. Les objectifs du projet

Le projet a pour objectif de doter la DGSE d’un nouveau siège afin de lui donner les moyens de réaliser ses missions au service de la France dans des conditions de travail plus performantes, grâce à un immobilier agile et flexible qui apparaît nécessaire dans le contexte de menace terroriste élevé et du risque d’ingérence émanant de pays tiers notamment au niveau économique.

Ce projet vise à concevoir ce nouveau siège comme un outil au service du renseignement et de ses agents et à s'inscrire dans son environnement immédiat que sont le bois de Vincennes et le château tout en préservant son indéniable identité militaire.

L'objectif est aussi de donner des conditions de travail adaptées pour les agents. C'est un projet majeur de transformation et un investissement à très forte valeur ajoutée qui permettra de démultiplier les capacités de la DGSE. Ce projet présente une forte ambition au bénéfice du service, des Armées, du ministère, de l'ensemble de la Communauté nationale du renseignement et de la France.

## 6. Le financement du projet

Ce projet représente un investissement d'environ 1 300 M€, intégrant la conception et la réalisation du siège sur le Fort-Neuf, mais aussi tous les coûts directs et indirects liés au site (équipements, déménagement, etc.) ainsi que les opérations induites de relocalisation de certaines fonctions ou services. À ce titre, près de 230 M€ sont prévus dans ce budget pour la manœuvre immobilière induite pour la libération de l'emprise par les services qui occupent actuellement la parcelle et les relocalisations et essentiellement, sur site, le maintien de la force « Sentinelle ». Cette manœuvre s'inscrit dans l'optimisation de l'empreinte immobilière du ministère des Armées et dans les objectifs de décentralisation de l'État. Ce projet est intégralement financé par l'État.

## 7. Le calendrier prévisionnel de l'opération

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Procédures administratives relatives à l'évolution des documents d'urbanisme</b>	■	■	■	■							
<b>Consultation pour le marché global de type CCAEM (Conception, Construction, Aménagement, Entretien et Maintenance)</b>	■	■	■								
<b>Notification du marché global de type CCAEM</b>			■								
<b>Études</b>		■	■	■							
<b>Libération du Fort-Neuf de Vincennes - en partie*</b>				■							
<b>- en totalité sur l'emprise DGSE (après les Jeux Olympiques de 2024)*</b>					■						
<b>Travaux</b>					■	■	■	■	■	■	
<b>Prise de possession et emménagement du nouveau siège</b>								■	■		
<b>Fin de la manœuvre immobilière pour les organismes à reloger</b>											■

\* La manœuvre « Sentinelle » impliquera la réalisation de constructions, à titre temporaire, qui ne s'inscrivent pas dans la réalisation finale du projet nouveau siège, mais que celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons logistiques tenant au maintien des forces Sentinelle pour les Jeux Olympiques de 2024.



## II. LES SOLUTIONS ÉTUDIÉES ET LE CHOIX DU PROJET





## II. LES SOLUTIONS ÉTUDIÉES ET LE CHOIX DU PROJET



### 1. Les principes d'étude et de choix du site

Deux grandes familles de solutions ont été envisagées :

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

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

- taille et localisation des parcelles, propriété foncière de l'État ;
- accessibilité par les transports publics ;
- caractéristiques de sûreté passive,
- réponse aux besoins fonctionnels et opérationnels ;
- caractéristiques du site et enjeux environnementaux.

Le cahier des charges était le suivant :

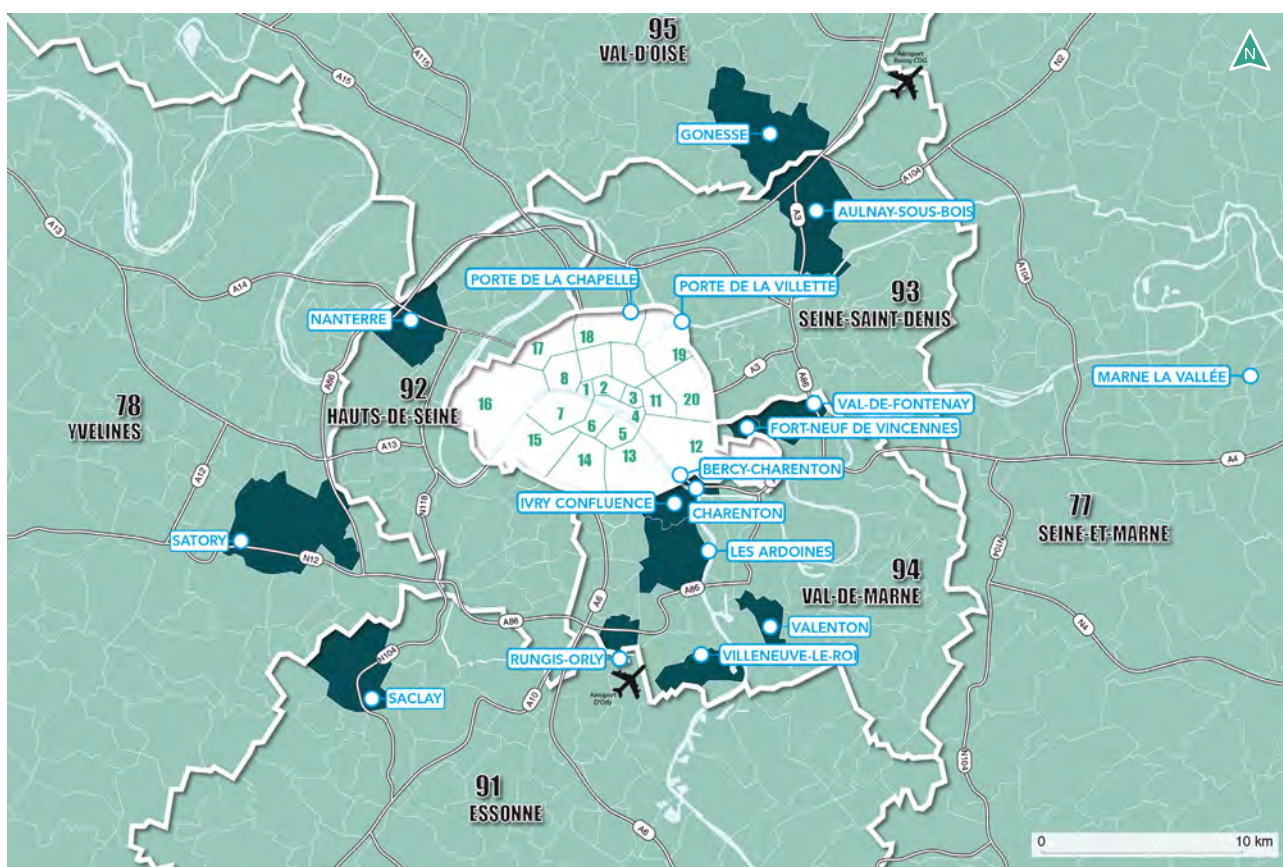
- une emprise en mesure de répondre à un besoin global d'environ 160 000 m<sup>2</sup> de plancher ;
- une emprise dont la localisation prend en compte au mieux le bassin de vie des agents (essentiellement Est parisien). Ce critère est essentiel afin de préserver et fidéliser les agents,
- un site accessible par les transports en commun, avec un accès facilité vers le centre de Paris et les lieux de décisions (plus de 200 liaisons quotidiennes) ;
- une emprise à distance raisonnable des autres sites franciliens du ministère : la future emprise doit en effet se situer dans un périmètre de quelques dizaines de kilomètres de ces autres sites afin de respecter notamment les temps de réponses, la latence et les capacités synchrones ;
- un foncier maîtrisé par l'État ;
- un site possédant des atouts en termes de sécurité passive :
  - pas de vues plongeantes sur le site,
  - pas de proximité avec un équipement sensible,
  - pas de site inondable ou avec des risques naturels ou industriels,
  - pas de site enclavé,
  - pas de site à proximité immédiate de canalisation ou transport de matières dangereuses ou explosives ;
- un site permettant d'accueillir une capacité d'extension.

Ces critères sont cumulatifs et exposés par ordre décroissant.

## 2. Les différents sites étudiés

La Préfecture de région a été saisie d'une recherche d'un foncier d'environ quinze hectares situé sur le territoire du Grand Paris. Une recherche interne au ministère des Armées a été réalisée en parallèle. Des propositions de sites ont été transmises en plusieurs vagues entre fin 2017 et mi-2018. Les analyses de ces sites ont été réalisées au fur et à mesure ; le résultats de l'analyse est présenté ci-dessous.

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



Carte de localisation des sites étudiés

Le seul site qui répond à l'ensemble des critères est celui du Fort-Neuf à Vincennes (quatorze hectares dans l'enceinte des fortifications).

Au-delà du seul site identifié dans le cadre des recherches foncières au Fort-Neuf de Vincennes, une étude spécifique a été menée sur la faisabilité de la réalisation du projet, sur le même périmètre programmatique, sur les emprises actuelles de la DGSE.

Pour ce scénario, a été étudiée une « opération type » correspondant aux besoins suivants :

- 6 000 postes de travail (bureaux, salles de réunion, locaux annexes, accueil visiteurs) ;
- archives (environ 2 000 m<sup>2</sup>) ;
- restaurations collectives ;

- équipements sportifs ;
- différentes typologies d'hébergement indispensable au fonctionnement du service ;
- structure de formation ;
- des locaux sociaux dont une crèche ;
- un centre médical ;
- des aires de stationnement ;
- une réserve foncière suffisante pour préserver les possibilités d'évolution et d'adaptation dans le temps ;
- et comprenant des démolitions/reconstructions importantes, tout en restant cependant sous la contrainte d'un site coupé en deux par une voirie (dictée par le contexte du site) et d'une surface nettement plus réduite y compris en recherchant de potentielles opportunités foncières aux alentours.

Ce scénario induit des travaux en site occupé pour les deux emprises parisiennes actuelles.

Par ailleurs, dans ce scénario et, en prenant des délais particulièrement courts pour les premiers relogements et les différents phasages, le nouveau siège ne pourrait être mis en service qu'en 2031, soit trois années plus tard que dans le cadre d'un projet neuf. Bien que la surface à construire soit inférieure à celle du Fort-Neuf de Vincennes (bâtiments récents conservés), les délais de démolition/reconstruction sont en effet plus longs.

Ce scénario est estimé à un coût légèrement supérieur à celui du Fort-Neuf mais avec des risques induits plus forts en terme calendaire et financier. En outre, le chantier est plus long et les objectifs en termes de fonctionnalité et de sécurité, non atteints. Cette comparaison n'intègre pas les potentiels produits de cession d'une des emprises parisiennes possible avec le projet du Fort-Neuf.

Aussi, ce scénario a été écarté en raison :

- de son phasage et de ses contraintes sur l'activité du service ;
- de sa durée, plus longue, et de son fort risque de dérive calendaire liée au phasage ;
- de son fort risque de dérive financière ;
- de sa réalisation en site occupé.



## Le site retenu

L'emprise du Fort-Neuf de Vincennes est située dans le XI<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Limitrophe de la commune de Vincennes, elle est incluse dans le bois de Vincennes, site classé, en périmètre de covisibilité directe du château, monument historique emblématique du secteur. Il s'agit d'une emprise historique du ministère des Armées d'une vingtaine d'hectares, dont 14 hectares dans l'enceinte des fortifications sont considérés comme exploitables pour le projet, soit deux fois plus que les emprises actuelles, répondant aux contraintes de sécurité de ce service, adaptée aux besoins, tout en préservant l'avenir par un potentiel de surface suffisant.



Plan de situation



Photo aérienne du château et du Fort de Vincennes

Le Fort accueille actuellement divers organismes qui dépendent de l'État-Major des Armées et du Secrétariat Général pour l'Administration du ministère des Armées, ainsi que du casernement dédié à l'opération Sentinelle.

La parcelle est occupée par des constructions dont certaines de qualité moyenne. Aujourd'hui, 37 bâtiments sont implantés à l'intérieur de l'enceinte avec une surface de plancher d'un peu plus de 100 000 m<sup>2</sup> dont environ 18 000 m<sup>2</sup> de parking en sous-sol.

Le Fort-Neuf de Vincennes bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une desserte en transports en commun de grande qualité (terminus de la ligne de métro 1, treize lignes de bus à proximité immédiate et gare du RER ligne A à moins de 10 minutes de marche).

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

La localisation est adaptée au bassin de vie des collaborateurs (qui résident majoritairement dans le secteur est de Paris et de sa région), à proximité du centre de Paris où se déplacent chaque jour près de 200 agents, et qui ainsi facilite l'accueil des autorités et des délégations de partenaires nationaux comme étrangers reçues quotidiennement à la DGSE.

Ce projet permet de réaliser l'opération immobilière sans perturber l'activité du service, qui restera en fonctionnement sur ses parcelles parisiennes le temps des travaux. Un unique mouvement vers le nouveau siège sera nécessaire.

**Aussi, le site du Fort-Neuf de Vincennes répond aux attentes de la DGSE pour accueillir son nouveau siège.**

### *Les emprises libérées actuelles*

Le devenir des emprises n'est pas encore arrêté, toutefois une réflexion est en cours s'inscrivant dans les besoins exprimés par les Armées et la politique immobilière de l'État.



### III. LE PROJET RETENU POUR LA QUALIFICATION EN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL





# III. LE PROJET RETENU POUR QUALIFICATION EN PIG



## 1. Description du projet

### *Un projet en adéquation avec l'identité militaire, environnementale et historique du site*

Ce projet s'inscrit dans une démarche vertueuse permettant de respecter à la fois l'histoire du site mais aussi de respecter son environnement boisé et patrimonial immédiat. Ce projet de nouveau siège pour la DGSE est un projet phare, moteur et vertueux car novateur en termes de résilience environnementale.

En vue de valoriser le site et d'inscrire le projet dans la continuité historique du Fort et de son environnement patrimonial et environnemental, plusieurs enjeux ont été identifiés :

- l'insertion paysagère dans le bois et le Fort-Neuf de Vincennes ;
- l'insertion patrimoniale et la réhabilitation de l'architecture militaire ;
- le développement de nouvelles filières de constructions durables ;
- la réduction de l'empreinte énergétique du service ;
- la création d'une zone sur mesure préservant les espaces verts du site ;
- le traitement adapté des espaces non bâtis.

Les premiers scénarios d'implantation et d'aménagement conduisent à privilégier le maintien des hauteurs actuelles du site permettant une intégration et une mise en valeur du site, ainsi qu'une parfaite inscription dans l'esprit de composition du fort, selon les orientations suivantes :

- la hauteur des bâtiments à construire ne dépassera pas les hauteurs existantes, pour respecter la hauteur maximale actuelle ;
- l'emprise au sol après démolition/reconstruction ménagera une répartition harmonieuse entre espace bâti et non bâti afin d'éviter le mitage du site et en préserver le caractère « aéré » ;
- les accès existants et les deux axes majeurs de l'emprise seront préservés et valorisés avec le respect de l'axe central est/ouest en adéquation avec la ligne directrice des sites ;
- la partie la plus récente (datant des années 1980) sera démolie ;
- les édicules et « appendices », perturbant la lecture de la composition du site sur la partie « historique », seront démolis ;
- les bâtiments de la partie « historique » seront réhabilités ;
- les fortifications seront mises en valeur ;
- les deux manèges à chevaux, ainsi que l'ancienne poudrière, seront conservés et mis en valeur ;
- les volumes de sous-sols existant, seront optimisés, pour limiter la densification du site ainsi que les excavations ou mouvement de terre sur le site. La création de cours anglaises notamment, éclairant les espaces, permettra un usage mixte des sous-sols ;

- un travail sera fait concernant la valorisation, la perméabilisation des sols, et le traitement des espaces non bâtis ;
- l'offre de parkings sera limitée et privilégiée en sous-sols, afin de réduire l'impact des véhicules sur le site ;
- une démarche sera mise en place pour favoriser et l'utilisation de nouveaux matériaux de constructions non carbonés et/ou issus de filières courtes ;
- le recours à des techniques innovantes de construction garantissant le respect de l'environnement sera valorisé ;
- un processus de démolition garantissant des chantiers propres et favorisant les réutilisations sur site sera mis en place ;
- une démarche volontariste sera mise en œuvre sur les performances énergétiques du projet.



Fort-Neuf - Partie ancienne - Manège - Vue intérieure du manège sud, 2019.  
Documentation GRAHAL, cliché numérique n° 2018083\_171





Fort-Neuf - Partie ancienne - Manège - Vue de la façade principale des apprentis du manège sud, 2019. Documentation GRAHAL, cliché numérique n° 2018083\_184

Au-delà des aspects architecturaux et paysagers, des pistes ont été dégagées en matière de construction. En effet, le projet s'inscrit dans une démarche globale de construction bas carbone durable qui permet d'assurer la qualité de vie des usagers en maîtrisant les impacts sur l'environnement et d'assurer une performance énergétique optimale en utilisant autant que possible les ressources naturelles, locales et matériaux bio sourcés, etc. Les objectifs sont les suivants : économie d'énergie, chantier à faible nuisance, gestion des déchets de chantier, qualité de l'intérieur, la fabrication des matériaux, transport des matériaux, énergie déployée pour leur mise en œuvre, etc.

Afin de garantir, par un vecteur juridique approprié, le suivi et le respect des objectifs de performance énergétique et environnementale sur le long terme par les parties prenantes au projet, le marché principal prendra la forme d'un marché global CCAEM (Conception, Construction, Aménagement et Entretien-Maintenance). Ce type de marché permet aussi une cohérence entre la conception, la construction et l'entretien. Cette procédure sollicitera de nombreuses entreprises, comprenant notamment celles plus spécialisées autour de la problématique du développement durable et sera l'occasion de mettre en valeur certains savoir-faire et d'inciter le développement d'une recherche innovante sur la filière « construction ».

Le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse de valorisation de l'emprise, d'insertion dans le site et de prise en compte d'objectifs forts en matière environnemental. À ce titre, et sans que le projet n'y soit assujéti, il prendra en compte, à chaque fois que cela est compatible avec ses impératifs et exigences du service, les objectifs de la politique immobilière de l'État. La performance énergétique, notamment, de l'ensemble immobilier s'inscrira dans les meilleurs standards du moment.

## 1.1 Les études préalables

Afin d'identifier et de travailler sur ces différents enjeux et objectifs, d'une part, une démarche a été engagée avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF) et l'inspection des sites et, d'autre part, un certain nombre d'études et expertises a été engagé.

D'une part, des échanges ont régulièrement été organisés afin de définir les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères les plus en adéquation avec les enjeux du site, avec les ABF et l'inspection des sites.

La ville de Paris et la ville de Vincennes seront également associées à la consolidation du cahier des charges des concepteurs et à l'analyse des projets sur les enjeux architecturaux, environnementaux et paysagers.

D'autre part, des études environnementales ont été et seront menées et une étude d'impact est en cours de réalisation.

Une **étude faune/flore** a été réalisée à partir de l'hiver 2019 jusqu'à l'hiver 2020 sur quatre saisons. Pour rappel, cette étude se déroule sur un an et a pour finalité de recenser les espèces animales et végétales présentes dans un environnement donné. L'étude prévoit dans un premier temps de réaliser un diagnostic initial, c'est-à-dire de recueillir des données sur le terrain afin de constater l'état actuel de la faune et de la flore. Dans un second temps, l'analyse porte sur les conséquences du projet sur les animaux et les végétaux et vise à proposer les mesures de sauvegarde, de préservation ou compensation des impacts identifiés.

Il convient de retenir que les **enjeux sont globalement faibles** sur le site avec parfois des **enjeux très locaux modérés** comme la présence de l'Hirondelle des fenêtres.

Plusieurs espèces protégées ont été recensées, parfois à plusieurs périodes de l'année comme pour les oiseaux, amenant à un total réel de **31 espèces protégées** (25 oiseaux, 1 mammifère terrestre, 3 mammifères volants, 1 reptile et 1 insecte).

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

Il conviendra dans le cadre de l'élaboration du projet, de **maintenir la fonctionnalité du site pour l'ensemble de ces espèces** qu'elles soient protégées ou non.

**Pour rappel, un impact significatif sur une espèce protégée nécessite la réalisation d'un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces.**

Tableau de synthèse des enjeux par groupe d'espèces

Groupe	Nombre d'espèces recensées	Nombre d'espèces protégées	Nombre d'espèces remarquables	Enjeux
Flore et habitats	101	0	1	Faibles
Avifaune période de nidification	33	21	8	Faibles à Modérés
Avifaune période de migration	24	16	0	Faibles
Avifaune période d'hivernage	21	11	0	Faibles
Mammifères terrestres	4	1	0	Faibles
Chiroptères	3	3	2	Modérés
Amphibiens	0	0	0	Faibles
Reptiles	1	1	1	Faibles à Modérés
Insectes	32	1	1	Faibles



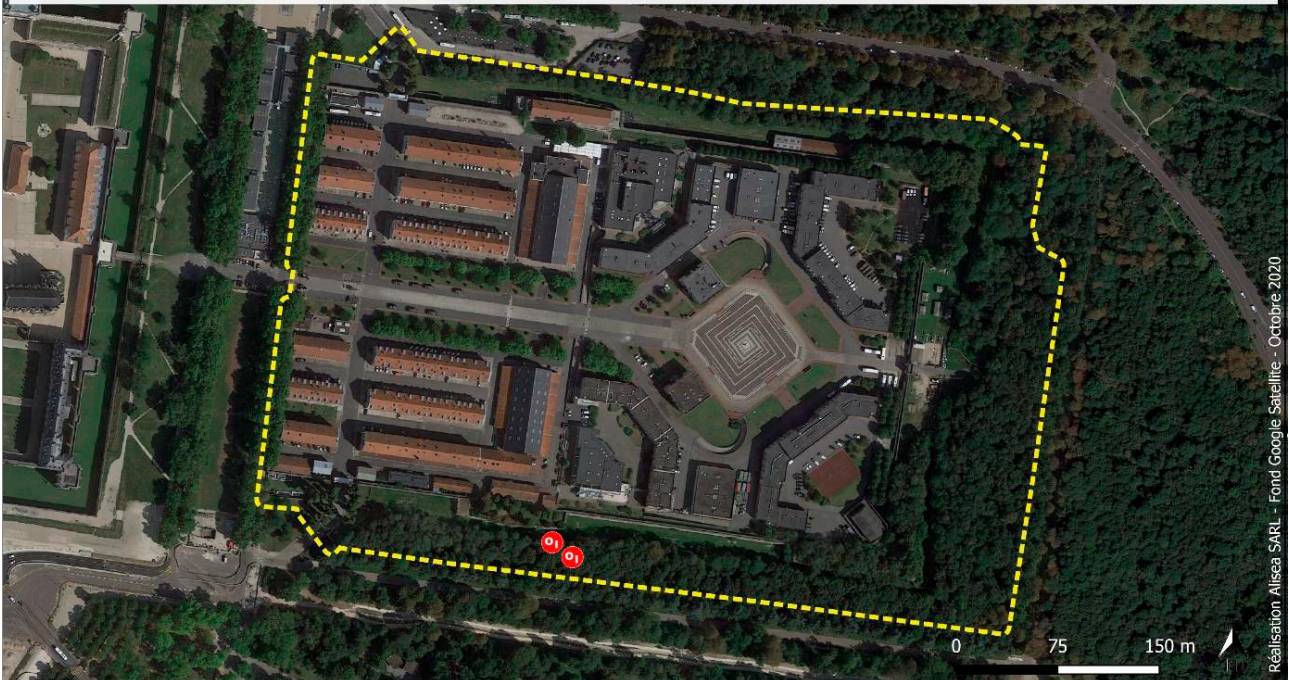
Les enjeux habitats et flore sont faibles. Cinq habitats végétalisés ont été notés dans le périmètre d'étude rapproché. Aucun d'entre-deux n'est remarquable. La diversité floristique est assez limitée du fait de la banalité des habitats, aucune des espèces observées n'est protégée et seule une est remarquable mais d'enjeu faible. La problématique des espèces végétales exotiques envahissantes est présente en particulier dans la douve nord.

Aucun secteur n'a été identifié comme zone humide sur la zone d'étude.





## Fort Neuf de Vincennes

*Espèce végétale remarquable*



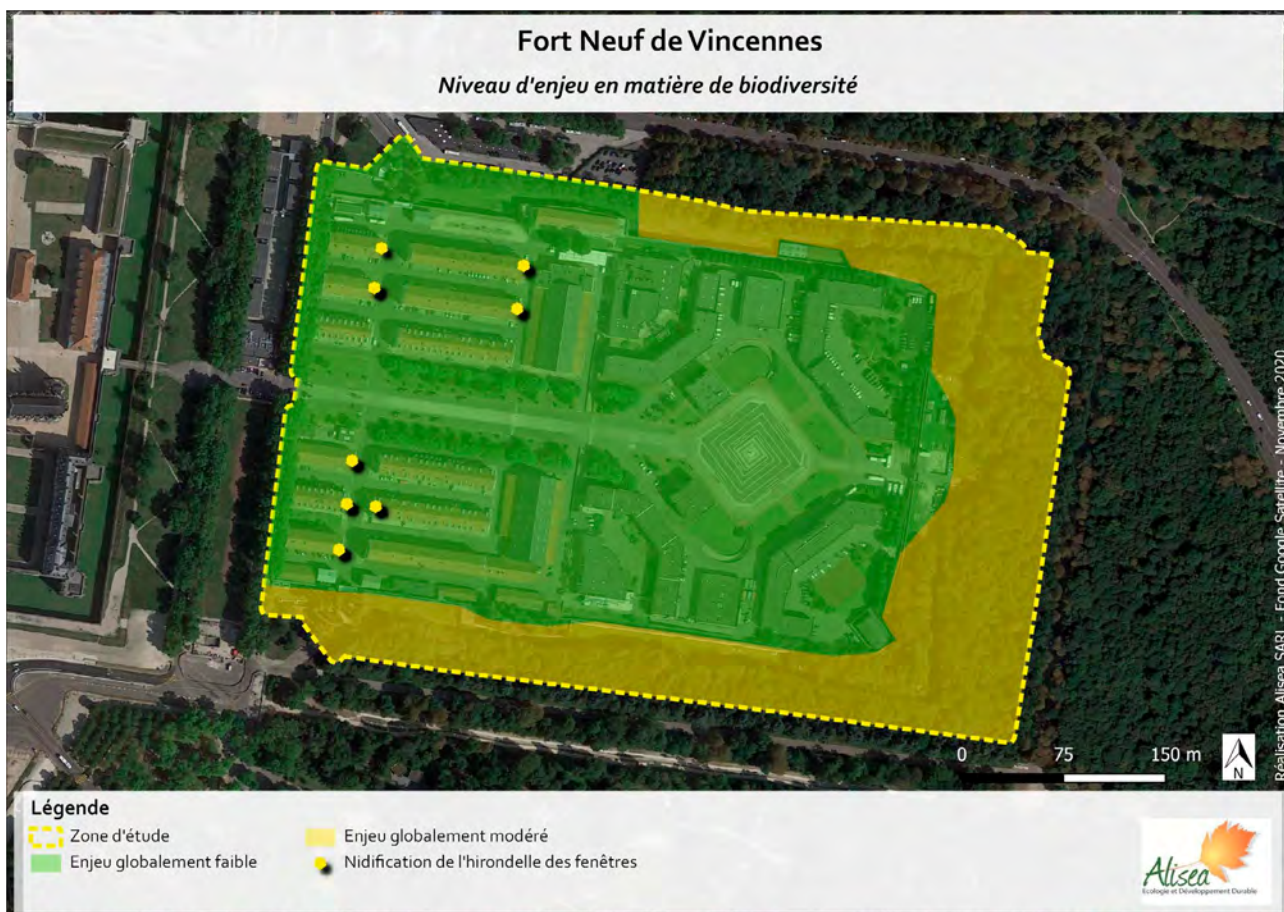
Réalisation Alisea SARL - Fond Google Satellite - Octobre 2020

### Légende

-  Zone d'étude
-  Orobanche du Lierre (Orobanchaceae)







Cartographie des enjeux du patrimoine naturel hiérarchisé (Alisea 2020)

**L'étude d'impact** est un document qui permet d'apprécier et d'évaluer l'impact à court, moyen et long terme de certains projets sur l'environnement notamment. Elle réunit les informations relatives à l'environnement concernant le site (relief, géologie, géotechnique, risques naturels, hydrogéologie, hydrologie – cours d'eau, plan d'eau, zones inondables – , milieu naturel : corridors écologiques, caractérisation des habitats, zones humides, espèces protégées), des informations relatives aux paysages et à l'architecture, au patrimoine culturel, à l'archéologie et au tourisme, à l'utilisation du sol, à l'urbanisation, aux déplacements, aux bruits, aux réseaux et servitudes et à l'air. De même seront mesurés et évalués, notamment les effets de cette implantation sur le trafic routier, les transports en commun ainsi que les retombées économiques.

Cette étude est en cours d'élaboration, elle sera finalisée et comportera les mesures de la séquences « éviter, réduire, compenser ».

## 2. Description du site

### 2.1 Historique du site

#### *Rappels historiques : le Fort, une emprise militaire en site classé en lien avec le château de Vincennes, monument historique*

Une étude historique a été menée par Grahal (Groupe de Recherche Art Histoire Architecture Littérature), bureau de recherche spécialisé dans l'étude historique, retraçant l'histoire du site depuis sa création en 1841<sup>1</sup>.

En 1840, le président du Conseil donne son accord pour l'édification d'une enceinte fortifiée entourant Paris sur proposition de loi du député Adolphe Thiers. Cette enceinte est complétée de seize forts détachés, disposés à intervalles réguliers autour de la capitale. Le plan du Fort-Neuf de Vincennes, constituant l'un de ces forts, se distingue des autres qui présentent un plan compact en étoile, afin de constituer des forts de défense efficaces et fonctionnels alors que le Fort-Neuf, avec son plan rectangulaire et son nombre réduit de bastions, présente plutôt le profil d'un **casernement fortifié**. Cela s'explique par sa destination d'extension du château de Vincennes, qui constituait le « véritable » fort et la nécessité de loger un nombre important d'hommes pour bénéficier des terrains d'exercice du bois de Vincennes. Le Fort-Neuf constitue donc un *unicum* au sein de l'enceinte de Thiers.



Le Fort-Neuf de Vincennes en XXXX

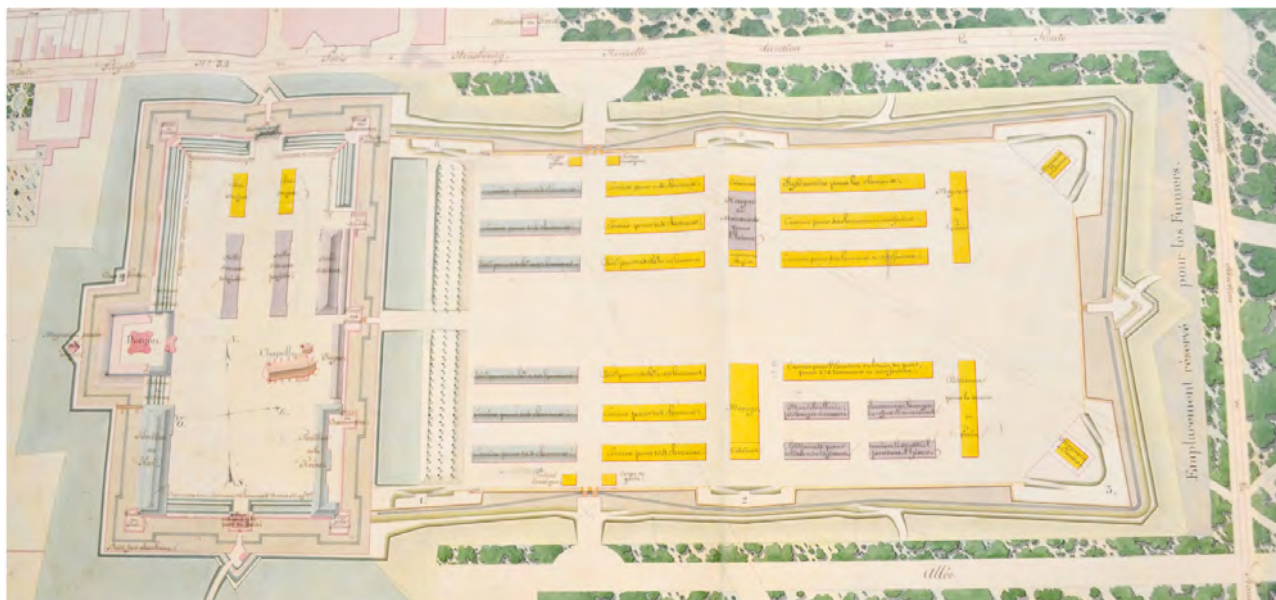
1. GRAHAL R&E®, Étude historique et documentaire Fort-Neuf de Vincennes, avril 2019 : le paragraphe « Rappels historiques : le Fort, une emprise militaire en site classé en lien avec le château de Vincennes, monument historique » s'appuie sur cette étude.



Le Fort est pensé comme une « annexe » du château avant d'en être séparé dans les années 1930<sup>2</sup> avec le percement du cours des Maréchaux. Le château de Vincennes est une forteresse royale datant du Moyen-Âge et classé au titre des monuments historiques. Il abrite par ailleurs le service historique de la Défense.



Prise d'armes au fort-Neuf de Vincennes, Vue sur la porte nord, 1960, Pierre Ferrari



Plan du château de Vincennes et de l'enveloppe défensive destinée à renfermer les nouveaux établissements pour l'artillerie, octobre 1842, SHD, 1VH2017

2. L'acte de cession établi entre le ministère de la Guerre et la ville de Paris concernant les terrains nécessaires au prolongement du cours Marigny, devenu cours des Maréchaux date du 25 juin 1934. Le déclassement nécessaire à cette opération a été prononcé par décret du 5 janvier 1931.

Le milieu du xx<sup>e</sup> siècle a été marqué par des travaux d'aménagement mineurs du site, jusqu'à la limite maximale de ce que ce dernier pouvait encore recevoir.

À partir de 1954, la caserne du Fort-Neuf a été progressivement et partiellement transformée en centre de recrutement de nouvelles recrues pour la région Île-de-France, d'où un changement de destination de certains bâtiments affectés aux logements des troupes en bureaux pour le recrutement. La place d'armes connaît également des modifications durant les années 1970, avec notamment la plantation d'arbres.

Le site ayant atteint sa capacité maximale d'adaptation et le ministère souhaitant conserver un régiment militaire dans Paris *intramuros*, il a été décidé de réhabiliter la partie est du Fort-Neuf. La première phase de travaux s'est déroulée entre 1981 et 1983. La partie nord-est du Fort-Neuf a été démolie pour laisser place à la construction des premiers bâtiments du nouveau complexe.

La deuxième phase de travaux s'est quant à elle déroulée entre 1985 et 1987. La partie sud-est du Fort-Neuf est démolie à son tour, pour laisser place à la construction des derniers bâtiments en symétrie avec les premiers. Au début des années 1990, les allées d'arbres ont été coupées et la place d'armes remaniée, tout en conservant l'allée centrale en pavé. Autour de la place d'armes originelle, ont été installés des parterres de gazon et d'arbres.

Les années 1990 jusqu'à nos jours ont été surtout été marquées par des travaux mineurs de réhabilitation ou d'aménagement ponctuels dans divers bâtiments du site. À l'inverse d'autres forts de l'enceinte de Thiers, qui ont été démantelés et requalifiés au cours de la seconde moitié du xx<sup>e</sup> siècle, **le Fort-Neuf est resté un fort fonctionnel pour l'Armée et a été l'objet d'adaptations constantes.**



Photo aérienne du château et du Fort de Vincennes

L'enceinte se compose d'une escarpe de 8 mètres de haut, des fossés profonds de 8 à 16 mètres et une contrescarpe de 4 mètres de haut. Les fortifications ont été érigées de 1840 à 1847 pour protéger les casernements. Authentique par rapport à l'origine, l'enceinte du Fort-Neuf témoigne de façon éloquente de la nature même du site, à la fois en tant que site militaire fortifié mais aussi en tant qu'**espace clos**.



Aujourd'hui, il constitue un **exemple de l'adaptation de ce type de fort pour les besoins fonctionnels de l'Armée**. L'évolution de ses bâtiments anciens témoigne ainsi de l'artillerie à cheval du XIX<sup>e</sup> siècle (présence de nombreuses écuries) et de sa transformation vers l'artillerie motorisée dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle (construction de garages et hangars, requalification des écuries), de la perte du lien avec le château de Vincennes avec le percement du cours des Maréchaux en 1929 (adaptation des bâtiments ouest, exhaussement des anciennes écuries pour accueillir plus d'hommes, percement d'une nouvelle entrée), de l'adaptation des locaux pour les nouvelles fonctions du site (logements remplacés par des bureaux, adaptation des espaces pour l'accueil des recrues et journées d'appel) et, enfin, de la modernisation nécessaire des locaux dans les années 1980 (destruction-construction des bâtiments est).

Les évolutions du site ont tenu compte de ses grands fondamentaux patrimoniaux :

- **l'espace en rectangle clos et fortifié** n'a jamais été remis en cause ;
- le site a toujours été structuré symétriquement de part et d'autre de l'axe principal est-ouest constitué par la place d'armes, dans l'axe du château de Vincennes. Cet axe principal est complété par un axe de structuration secondaire allant de la porte nord à la porte sud ;
- la hauteur des bâtiments a toujours été contenue (trois étages maximum), afin de ne pas créer de vues au-dessus des fortifications.

Le Fort-Neuf constitue un site militaire qui s'est constamment renouvelé en tenant compte de ses grands fondamentaux pour maintenir son activité fonctionnelle.

Le projet de nouveau siège du service s'inscrit donc dans la continuité de l'histoire de ce site, qui a suivi les évolutions des Armées tout en maintenant son identité originelle (espace clos à vocation militaire, symétrie, limitation des hauteurs, etc.).

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

Le Fort se situe dans le bois de Vincennes, qui a été institué « site classé » par décret du 22 novembre 1960 portant classement parmi les sites de l'ensemble formé à Paris par le bois de Vincennes, JORF novembre 1960, p. 10611.

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

## 2.2 État initial du site

### Situation

Le Fort-Neuf de Vincennes est situé en région parisienne, à l'est du territoire parisien (75012), en limite immédiate du château de Vincennes et de la ville de Vincennes, commune du Val-de-Marne (94). L'implantation administrative du Fort est assise sur le territoire de la ville et du département de Paris (75), en limite de la ville de Vincennes

#### • Le bois de Vincennes

Le bois de Vincennes offre au cœur de la zone dense de la région parisienne un équipement dont la dimension, 995 hectares, assure un rayonnement bien au-delà de son espace géographique immédiat. Dans cette aire d'influence, les densités de population les plus élevées se rencontrent à Paris et dans les communes proches du Val-de-Marne. Au total, il est estimé à près de 1 million le nombre d'habitants qui résident dans un rayon de 3 km autour du bois.

Le bois de Vincennes présente avec Paris une contiguïté de 800 mètres environ, occupée en partie par la tranchée du boulevard périphérique. Deux séquences, situées au droit de la porte Dorée et la porte de Charenton, assurent un accès direct au bois. Sur les 15 km restant de son périmètre, il est bordé par sept communes : Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maurice et Vincennes.

À la différence du bois de Boulogne qui s'insère dans une trame assez riche de grands espaces verts, le bois de Vincennes pallie en partie la rareté de ces espaces de grandes dimensions dans l'Est parisien.

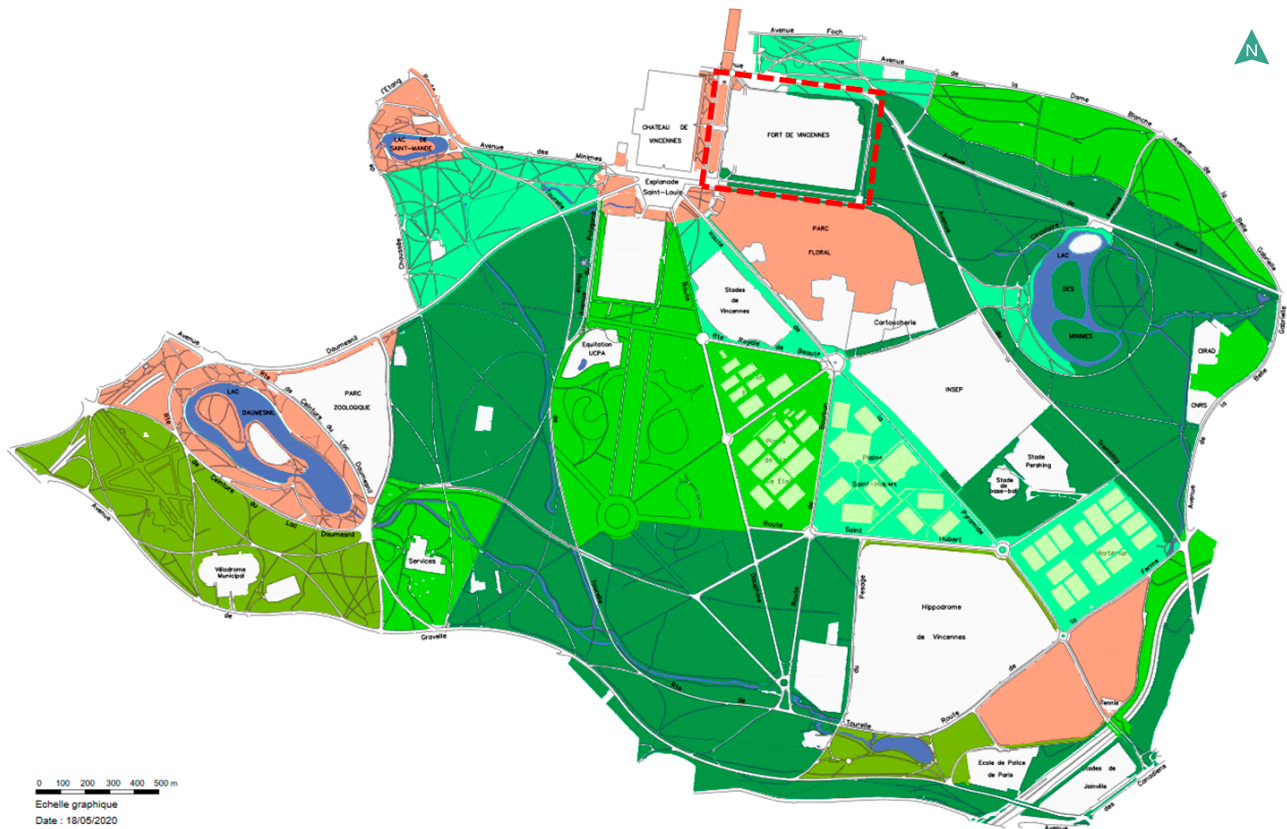
Sur 55 % de sa superficie, le bois de Vincennes constitue une véritable forêt avec ses clairières, ses grandes allées, ses chemins, sa faune, sa flore, aux portes des quartiers les plus denses du centre de l'agglomération parisienne. La forêt est scindée en deux massifs distincts, séparés par une large bande de grands équipements qui bénéficient aux habitants des communes riveraines.










Les équipements du bois, les installations ou les concessions du bois contribuent à l'animation et à la notoriété de celui-ci, comme les équipements sportifs, les restaurants, les théâtres ou encore l'ensemble des jardins et parcs à vocation pédagogique.

Le château de Vincennes, s'il n'est pas situé dans le périmètre du bois, est perçu comme un élément majeur de cet ensemble.

La ville a signé en 2002 avec les communes et les départements riverains une charte d'aménagement durable avec trois objectifs :

- la réhabilitation des paysages et des milieux naturels ;
- la réduction de la circulation automobile au profit des circulations douces ;
- la reconquête de l'espace public avec une meilleure régulation des activités et manifestations.



	Massif forestier fermé		Espace arboré		Plans d'eau
	Massif forestier clairsemé		Espace paysager / jardiné		Concessions et emprises administratives
	Massif forestier clairié		Sports : terrains ouverts ou réservés		Fort-Neuf de Vincennes

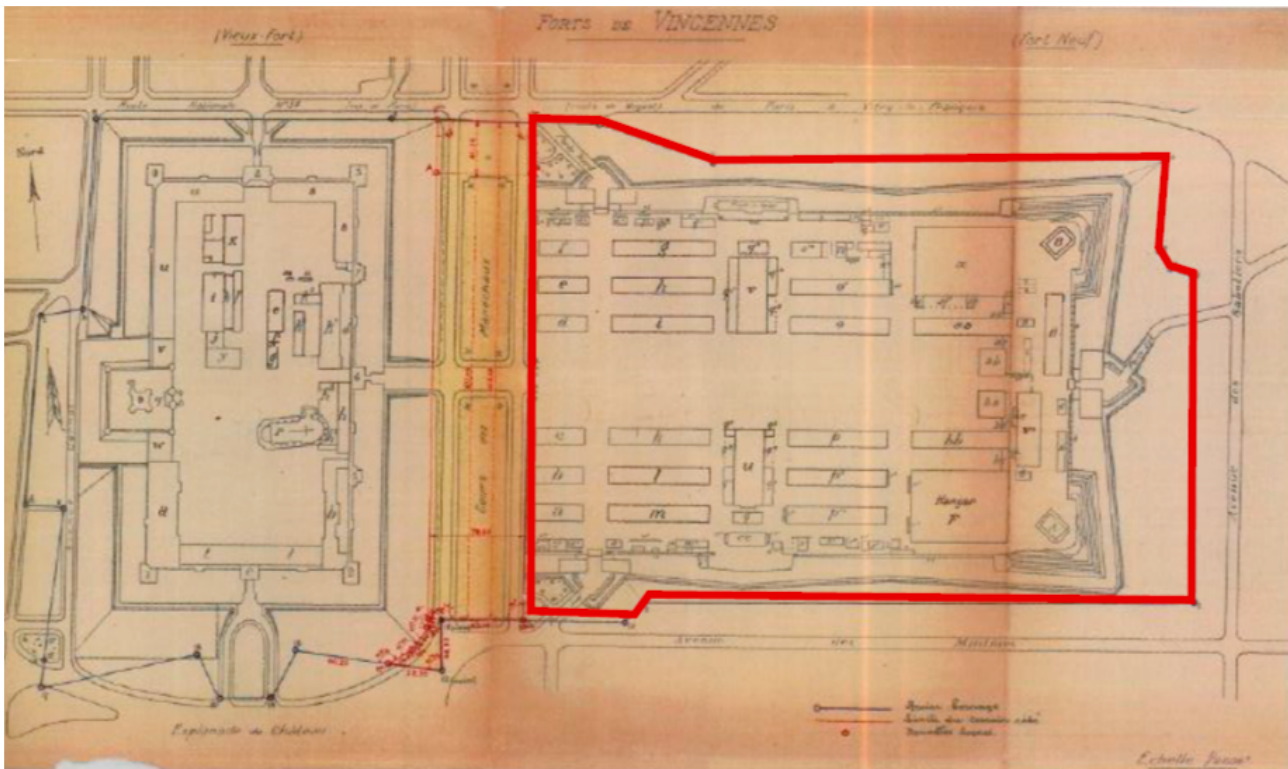
### Les typologies d'espaces du bois de Vincennes

Le bois de Vincennes se présente donc comme une mosaïque de paysages et d'usages juxtaposés dont la cohérence globale n'est pas toujours assurée. Les limites du bois forment de véritables coupures physiques qui ont un impact certain sur la diversité écologique du site et de son renouvellement.

#### Présentation du site

- **Le Fort-Neuf**

Le Fort-Neuf de Vincennes est une emprise militaire située à Paris dans le XII<sup>e</sup> arrondissement dans la partie nord du bois de Vincennes. L'emprise du Fort-Neuf est d'environ 20 hectares dont 14 hectares à l'intérieur de l'enceinte. Le foncier ne constitue pas une contrainte pour le projet. La parcelle du Fort de Vincennes est propriété de l'État affectée au ministère des Armées, maître d'ouvrage.



Plan de bornage, extrait de l'acte administratif de cession par l'État à la ville de Paris des terrains nécessaires au prolongement du cours Marigny (source : Direction des finances – domaine de l'État)

Le Fort-Neuf est constitué d'une enceinte fortifiée sur trois de ses cotés et la clôture ouest construite en 1930 est issue du percement du cours des Maréchaux. L'intérieur du Fort est accessible depuis quatre entrées, axées sur le *Cardo* et *Decumanus* du camp militaire. Enfin une clôture périmétrique, constituée d'un grillage en treillis soudé délimite l'emprise du site.

En l'état, le Fort possède au nord, à l'est et à l'ouest des limites fermement établies : douves et escarpes formant une frontière naturellement difficile à franchir sans équipement. Sur le cours des Maréchaux, la clôture de type mur bahut et clôture acier présente, comparativement, une plus faible défense, bien que d'une hauteur respectable d'environ 3,20 mètres.

- **Les fortifications**

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



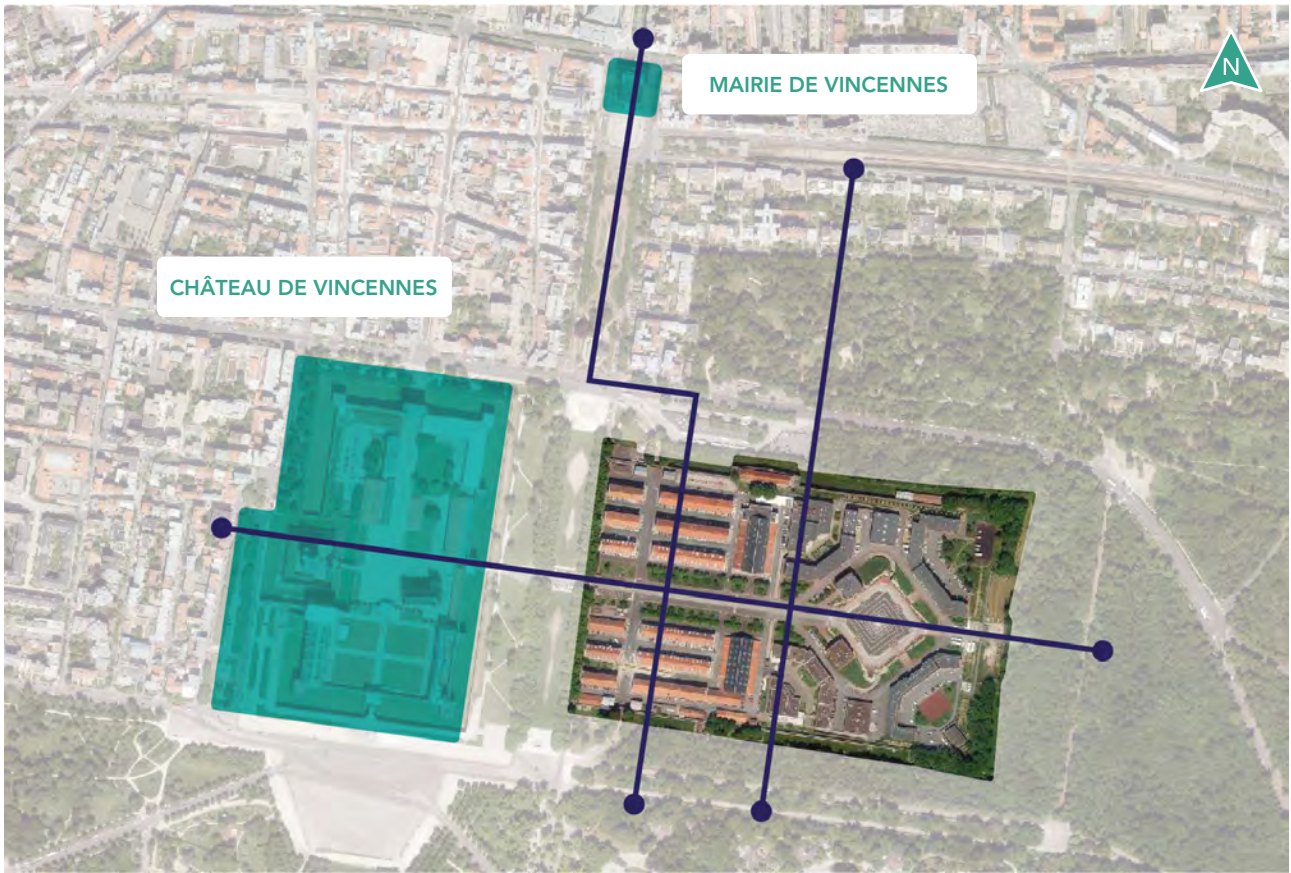


Deux vues d'ensemble des fortifications, des douves et de la contrescarpe

### **Éléments architecturaux remarquables aux abords du site**

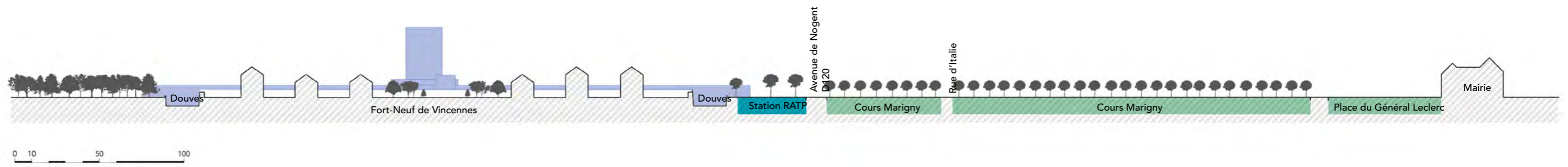
Le site du Fort-Neuf de Vincennes est en co-visibilité avec deux monuments historiques classés. D'une part, l'ensemble du château de Vincennes, classé Monument Historiques (MH) en partie dès 1853 (Sainte Chapelle) puis le château lui-même à partir de 1862 et la Mairie de Vincennes, classée partiellement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



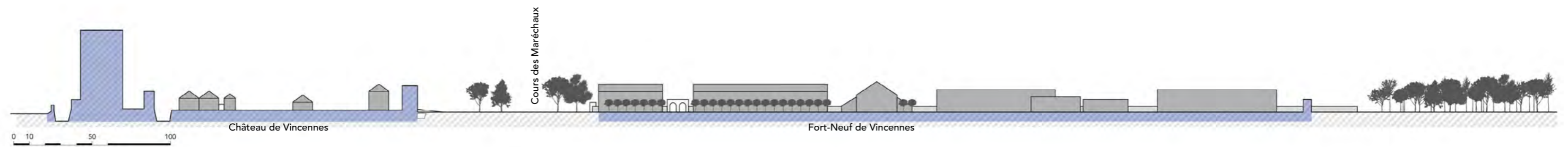


—●— Coupe

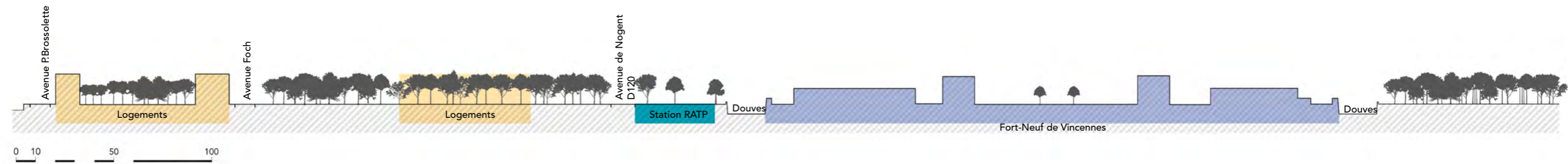
Plan des coupes exprimant le rapport du site à son environnement



Coupe sud - nord du site avec la mairie de Vincennes et le château



Coupe est-ouest du site avec le château rendant compte des échelles et de l'éloignement



Coupes nord-sud du site avec la station RATP et les logements



### 3. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur

Les documents d'urbanisme ont pour objet de déterminer les règles touchant à l'affectation et à l'occupation des sols sur un territoire donné. Lors de la réalisation d'une opération de construction, il convient d'analyser ces documents.

Une analyse de compatibilité a été menée avec les documents suivants :

- le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île-de-France) et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) ;
- le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) ;
- le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

#### 3.1 Compatibilité du SDRIF et du SRCE

Le SDRIF a été élaboré par la région et par l'État. Le SDRIF en vigueur a été approuvé le 27 décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le projet doit être compatible avec le SDRIF.

Le SDRIF expose les orientations réglementaires, reportées sur la **Carte de destination générale des différentes parties du territoire** (CDGT).

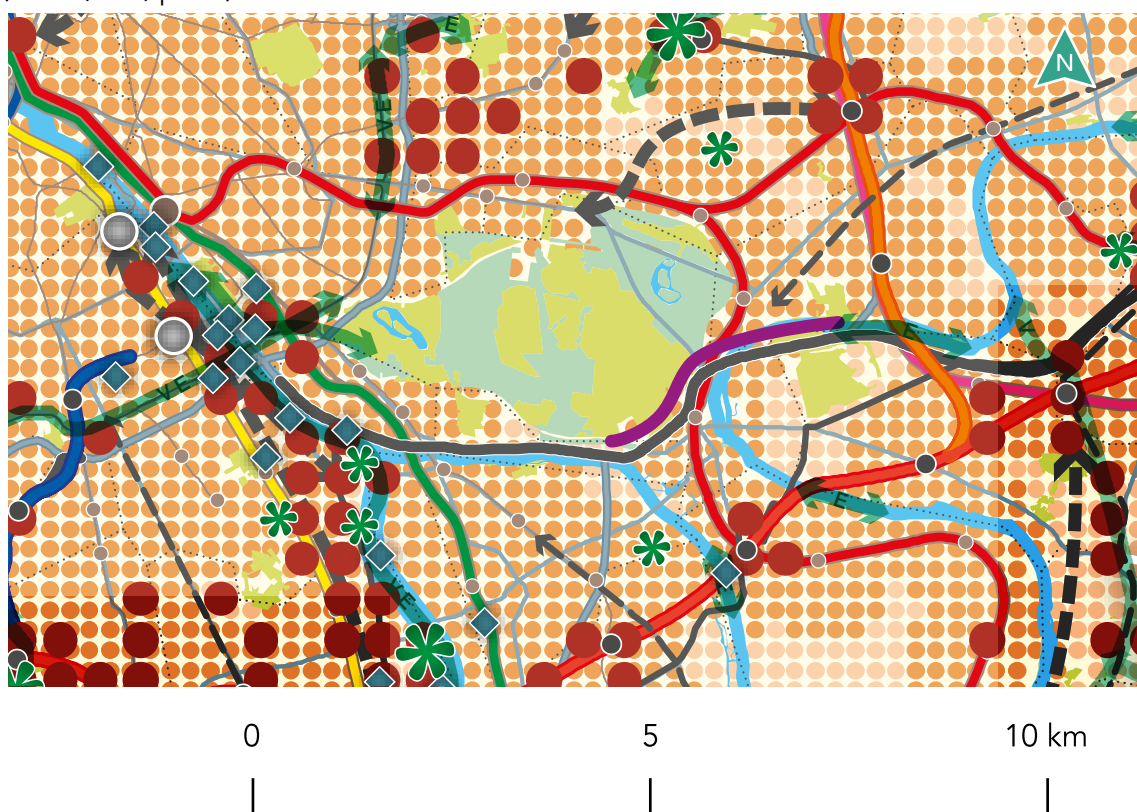
Le SDRIF doit prendre en compte le **SRCE**, élaboré par l'État en association avec le comité régional de la biodiversité d'Île-de-France, qui prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques constituée de la trame verte et de la trame bleue.

Sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF (A.-17), le site du Fort de Vincennes est situé :

- en « **quartier à densifier à proximité d'une gare** », « définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir », dans une commune de densité moyenne des espaces d'habitat supérieure à 220 logements par hectare, laquelle doit « participer à l'effort de densification » à l'échelle communale (SDRIF, OR, p. 28), à proximité d'un « réseau routier principal » et d'un « projet de liaison d'autoroute et voie rapide », les orientations réglementaires indiquant que « l'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, pollution et de fragmentation des espaces. Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires » (SDDRIF, OR, p.17) ;
- à proximité immédiate d'« espaces boisés et espaces naturels », constitués par une partie du bois de Vincennes située à l'est du Fort, « qui doivent être préservés », alors même qu'« ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés » (SDRIF, OR, p. 40) ;
- « En lisière des espaces boisés » qui doivent être protégés, pour lesquels les orientations réglementaires prévoient que « en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.



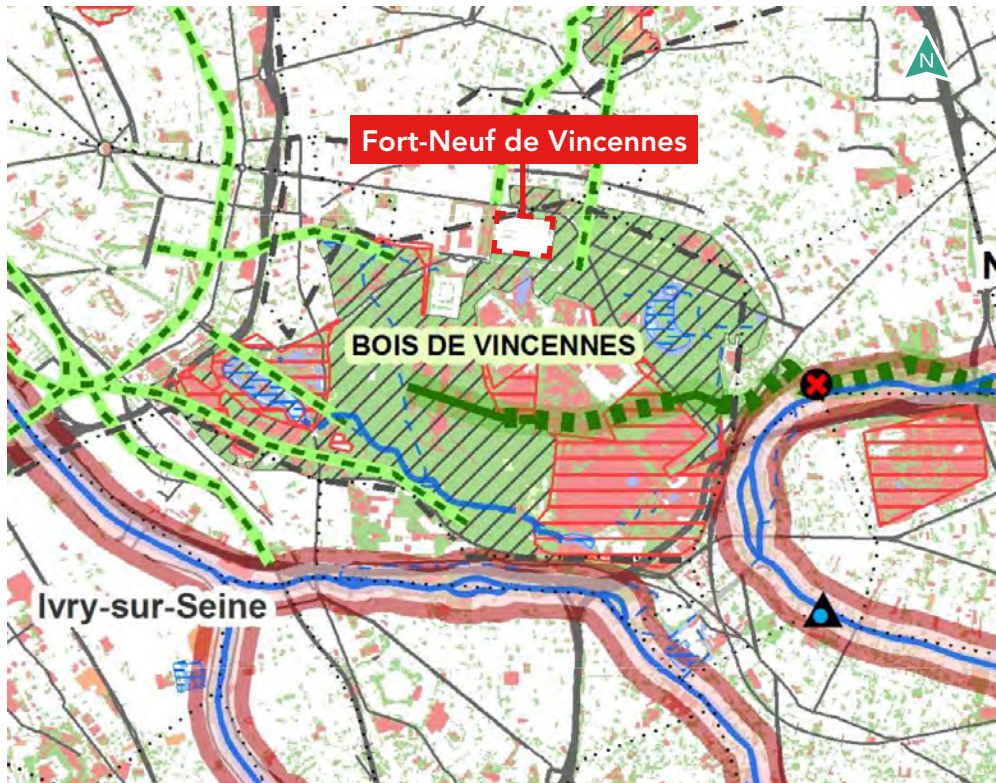
Un ensemble de constructions éparées ne sauraient être regardé dans un site urbain constitué » (SDRIF, OR, p. 41).



Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire, issue du Schéma directeur de la région Île-de-France adopté par la délibération du conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013

Sur la carte des composantes de **la trame verte et bleue de la région Île-de-France**, le Fort de Vincennes est classé en « **tissu urbain** », en « lisière urbanisée des boisements de plus de 100 hectares », le bois de Vincennes étant répertorié comme un espace de « boisements », « réservoir de biodiversité » (A.-14).





Extrait de la cartographie du SCRE

Concernant les lisières forestières, le plan d'action du SRCE prévoit :

- comme orientations de « préserver la qualité des lisières forestières et veiller à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme. Les lisières constituent à la fois un habitat pour une grande variété d'espèces et des corridors écologiques suivis par de nombreuses espèces (insectes, oiseaux, chauves-souris, autres mammifères). Mal gérées ou interrompues, elles sont autant d'obstacles à la continuité écologique » ;
- comme action : « à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des bois et forêts, en dehors de tous les sites urbains constitués. Toute artificialisation doit être évitée. L'orientation du SDRIF concernant les lisières répond à cette action du SRCE ».

Selon les orientations réglementaires du SDRIF, compatibles avec les actions arrêtées au SCRE d'Île-de-France, en lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, le développement d'une urbanisation est possible dans les « sites urbains constitués ».

Au vu de ses caractéristiques, le terrain dans l'enceinte du Fort est bâti, comportant un ensemble de 37 constructions sur une emprise au sol totale de 36 000 m<sup>2</sup>, tandis que le site est relié par plusieurs voies urbaines, dont le cours des Maréchaux, au reste de la zone urbanisée de l'agglomération située à proximité immédiate, sans en être excentrée. **De plus, sur les documents cartographiques du SDRIF et du SRCE, l'emprise du Fort de Vincennes est identifiée comme appartenant au « tissus urbain », parmi les « quartiers à densifier à proximité d'une gare ».** Aussi, bien que le Fort de Vincennes, soit situé en lisières du bois de Vincennes constituant un massif boisé de plus de 100 hectares, est un « site urbain constitué », non soumis à des limites d'urbanisations au titre du SDRIF et au SRCE à reporter au PLU de Paris.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le Conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France a été adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

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.

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

Mais le Fort n'est pas situé au sein de ce réservoir de biodiversité.

Ainsi, l'analyse de ces documents supra communaux met donc en évidence le caractère urbain du site du Fort-Neuf de Vincennes.

**Le projet est compatible avec le SDRIF et aucun élément du règlement ne fait obstacle au projet.**

## 3.2 Le SCOT

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) est un document d'urbanisme qui détermine à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement, etc. (article L. 141-1 du code de l'urbanisme).

Actuellement, le SCOT métropolitain, concernant le territoire de la métropole du Grand Paris (couvrant la ville de Paris) est en cours d'élaboration, les enjeux du ministère des Armées ont été communiqués aux rédacteurs.

## 3.3 Le PLU

Le PLU comprend généralement :

- **un rapport de présentation** ;
- **un PADD** (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) qui expose le projet d'urbanisme et définit :
  - les orientations générales de politique d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
  - les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications électroniques et les loisirs, retenues pour le territoire communal.

Le PADD constitue le cœur du dossier du PLU, il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain. Le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et l'ensemble des autres pièces du dossier doivent être établies en cohérence avec celui-ci.

- **Des OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : dans le respect du PADD, les OAP comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des zones à urbaniser ;
- **un règlement** : dans le respect du PADD et des OAP, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières et fixe les règles générales d'urbanisation ;
- **des annexes** : les annexes présentent la liste des servitudes d'utilité publiques (SUP), les schémas des réseaux d'eau, les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté), les secteurs sauvegardés, etc.

### Contexte réglementaire

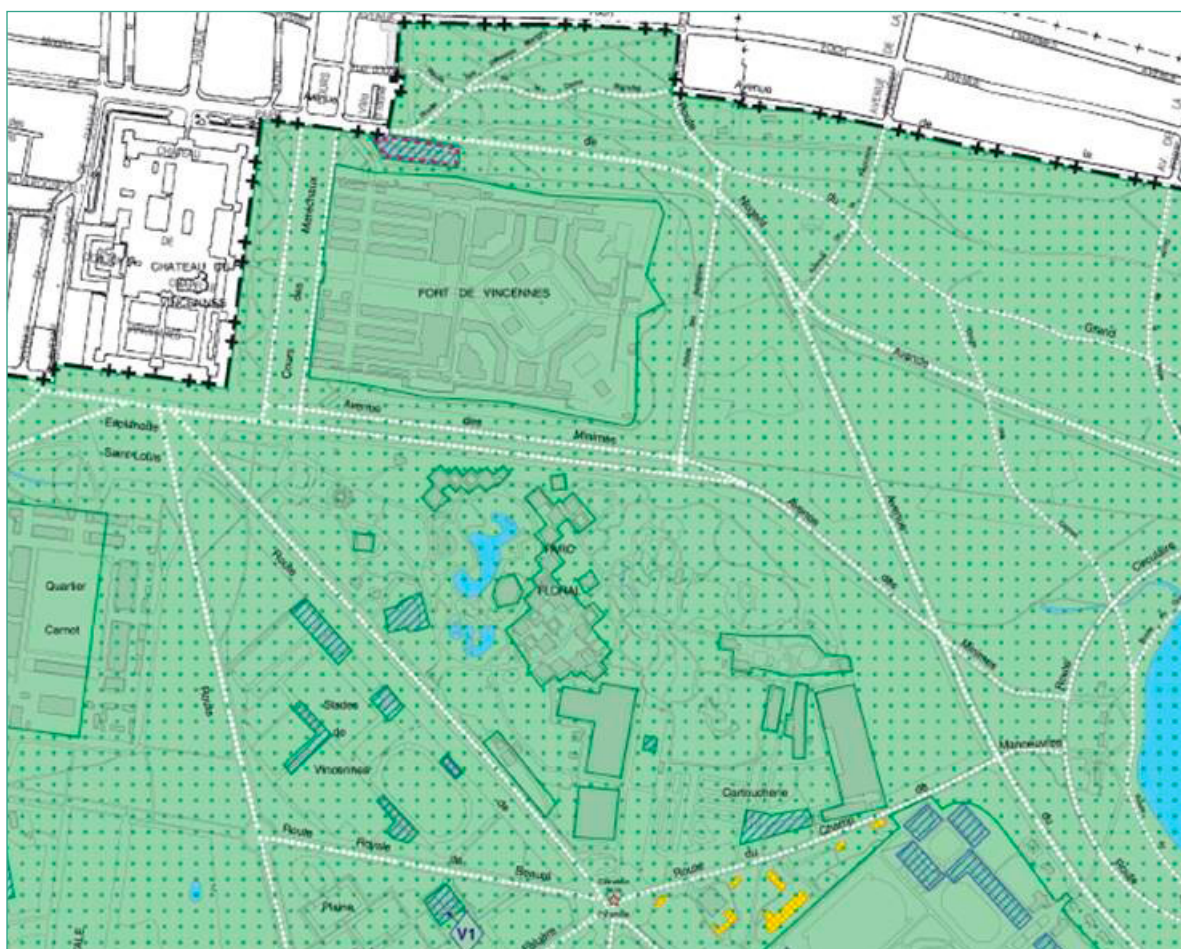
Le PLU concerné est celui de la ville de Paris. La délibération 2020-DU-71 des 23 et 24 juillet 2020 du Conseil de Paris, porte organisation d'une conférence citoyenne qui s'est tenue en septembre. La prescription de la révision du PLU a été votée par le Conseil de Paris lors des séances des 15, 16 et 17 décembre 2020. À ce jour, le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 12 et 13 juin 2006 et, dans sa dernière version, par délibération des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019. Le PLU est un document d'urbanisme et un document réglementaire qui organise les règles de construction applicables au territoire de la ville de Paris.

#### • Le projet et le PLU de la ville de Paris

Le Fort-Neuf de Vincennes se situe en zone N (zone naturelle et forestière) au règlement du PLU de la ville de Paris. Les pourtours du Fort sont classés espace boisé classé (EBC). **L'implantation du nouveau siège de la DGSE n'est pas compatible avec ces règles : le projet nécessite un**



changement de zonage et ajustement mineur, (limité à l'emprise des voies carrossables) de l'assiette de l'EBC.



	Espace vert protégé (EVP)		Espace libre protégé (ELP)
	Espace boisé classé (EBC)		Espace libre à végétaliser (ELV)
			Espace à libérer (EAL)

Extrait de la carte - PLU de la ville de Paris

### • Les objectifs du PADD

Le projet doit être en cohérence avec les objectifs du **PADD**. Au PLU de Paris, l'un des trois objectifs majeurs du PADD vise à « améliorer durablement le cadre de vie quotidiens de tous les Parisiens ». Dans ce cadre, le PADD vise notamment à « rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité », objectif qui se traduit par des actions dans les bois, à vocation naturels :

« Rendre **les espaces libres** plus agréables, c'est avant tout mettre en valeur le patrimoine naturel (flore et faune), essentiel en milieu urbain... [...] »

La protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec le caractère naturel. [...]

Les institutions publiques ou propriétaires privés sont invités à favoriser la continuité biologique entre les différents espaces verts dont ils assurent la gestion afin d'améliorer la qualité globale de ces parcs et jardins » [...]

En ce qui concerne **la biodiversité**, sa préservation est un enjeu majeur de ce siècle, au même titre que la lutte contre le dérèglement climatique. [...].

Ces corridors, en assurant le lien naturel entre différents espaces (murs végétalisés, terrasses plantées, espaces verts, friches, la Seine les bois...) sont indispensables à la circulation des espèces et par voie de conséquence à la préservation et au développement de la biodiversité dans la cité » (PADD, pp. 3-4).

Pour rappel, les trois objectifs du PADD sont les suivants :

- améliorer le cadre de vie de tous les parisiens dans une conception durable de l'urbanisme ;
- promouvoir le rayonnement de la capitale et stimuler la création d'emplois pour tous ;
- réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire.

#### • L'OAP

Les objectifs du PADD en termes de biodiversité et d'espaces libres se traduisent par une **OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique en faveur de la cohérence écologique comportant des prescriptions particulières au bois de Vincennes. Au schéma de l'OAP, figurent des espaces où il est prévu de « préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité des Bois, tout en maintenant leur vocation multifonctionnelle ». Le Fort de Vincennes, comme l'ensemble du bois de Vincennes, en fait partie. Plusieurs orientations existent :

- une orientation commune vise ces espaces : « Sur toutes les emprises concernées par les présentes orientations, les projets s'attacheront à enrichir l'écosystème local dans le respect des espèces endémiques d'Île-de-France [...] Aux interconnexions avec les continuités écologiques régionales, ils adapteront des dispositifs favorables aux espèces répertoriées. Les diverses strates végétales (arborée, arbustive, herbacée) seront employées ».
- Une orientation spécifique vise à « préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité des Bois, tout en maintenant leur vocation multifonctionnelle » : « Le renforcement des réservoirs de biodiversité compris dans les bois s'opèrera par la reconquête en faveur de la biodiversité des espaces verts et de loisirs qui y trouvent place.
- Une orientation spécifique vise à « Préserver les continuités écologiques d'intérêt régional » : « Les continuités écologiques d'intérêt régional sont autant de vecteurs pour enrichir la biodiversité parisienne ; certaines d'entre elles sont également des liaisons vertes de l'espace régional (sections de la couronne parisienne, Seine amont, canal de l'Ourcq).

**Afin de réduire le risque d'incohérence entre le projet et les objectifs du PADD et de l'OAP, la nouvelle réglementation sera accompagnée de règles propres au secteur du Fort de Vincennes traduisant la mise en œuvre d'autres objectifs du PADD** qu'il s'agisse de la qualité architecturale du bâti tenant compte de l'objectif visant à « mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris », de tenir compte des objectifs visant à « réguler l'offre de stationnement », notamment en limitant le nombre de nouvelles places pour les bureaux dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ; « d'améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement », de « construire et réhabiliter les bâtiments selon les principes de la haute qualité environnementale »...

Ce risque d'incohérence devra aussi être apprécié à l'échelle du bois de Vincennes et du territoire parisien dans la mesure où les 14 hectares de l'emprise du Fort concernés par cette évolution réglementaire représentent 1,4 % du bois de Vincennes et 0,7 % du territoire des deux bois parisiens



- **Le règlement**

Au règlement du PLU, le Fort se trouve en zone N et, pour les pourtours, en EBC.

### La zone naturelle et forestière

**S'agissant de la zone N**, le règlement admet exclusivement (article N.2) :

- l'aménagement et le camping au sein des aires d'accueil des gens du voyage (art. N. 2.d) ;
- les constructions et installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de leur intégration dans le site (art. N. 2. e) ;
- les installations et usages du sol relevant de l'agriculture urbaine, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère de la zone (art.N.2.f) ;
- les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, à condition de ne pas porter atteinte aux plantations (art. N.2. g) ;
- les changements de destination, à condition que la destination projetée soit compatible avec le caractère de la zone (art. N.2.h) ;
- la modification des bâtiments existants, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions des articles N.9 et N.10 (art. N.2.i) ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre (art. N. 2.j).

Ainsi, le site bien que bâti est figé par la réglementation actuelle et limite fortement toute évolution. Le projet de nouveau siège, par sa nature et son ampleur, impliquant l'édification de construction nouvelles après démolition et des réhabilitations avec la création d'environ 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'est pas assimilable à des travaux sur des constructions existantes, telle qu'une rénovation et une modernisation admises à l'article N.2.2.

**Le projet de nouveau siège n'est pas compatible avec la réglementation actuelle. Le PLU doit être adapté sur ce point pour assurer sa compatibilité.**

- **Les EBC (Espaces Boisés Classés)**

**S'agissant du classement en EBC** de la totalité de la parcelle, située au-delà du mur d'enceinte du Fort de Vincennes, le règlement contraint fortement tout aménagement. Le classement « interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (article L. 113-2 du code de l'urbanisme).

Le classement en EBC au pourtour du Fort interdit toute intervention portant atteinte au boisement, y compris sur les voies d'accès au site. Les voies d'accès sont déjà existantes et carrossables et aucune végétation n'y est présente. L'entretien et la rénovation de ces voies historiques sont indispensables notamment pour des questions de sûreté et de sécurité incendie.

Le projet de nouveau siège n'est pas compatible avec la réglementation actuelle. Le PLU doit être adapté sur ce point pour assurer sa compatibilité avec le projet bien que seules les voies d'accès soient concernées.

## Les servitudes d'utilité publique (SUP)

- **Présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression**

Il existe une canalisation de transport de gaz naturel haute pression à proximité immédiate du Fort de Vincennes, à laquelle une SUP 1 est rattachée, imposant la réalisation d'une **analyse de compatibilité** (article R. 555-31 code de l'env.) de tout projet d'ERP (établissement recevant du public) de plus de 100 personnes avec l'ouvrage ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet (article R. 431-16-j du code de l'urbanisme).

- **Servitude aéronautique de dégagement liée à l'aéroport de Paris-Orly**

Il existe une servitude aéronautique de dégagement liée à l'aéroport de Paris-Orly, sur les XII<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements de Paris approuvées par décret du 5 juin 1992.

Cette servitude comporte l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne. Cette servitude est prévue aux articles R. 242-1 à R. 242-14 du code de l'aviation civile.

Dans les zones grevées de servitudes de dégagement, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions du plan de dégagement ou aux mesures provisoires de sauvegarde, en application de l'article D. 242-7 du code de l'aviation civile.

L'altitude maximale sur le Fort, au regard de cette servitude, est de 330 m. Le projet ne méconnaîtra pas cette servitude.

- **Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques**

Le Fort-Neuf de Vincennes se trouve dans la zone de protection contre les perturbations électroniques du centre de réception de Fontenay-sous-Bois. La servitude concernant le centre de Fontenay-sous-Bois, au profit de France Telecom, a été mise en place par décret du 30 mars 1989.

Dans la zone de protection, il est interdit de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radio électriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (article R. 30 CPCE).

La servitude concernant le centre de Fontenay-sous-Bois, au profit de France Telecom, a été mise en place par décret du 30 mars 1989.

- **Servitude au titre des abords des monuments historiques**

Le Fort de Vincennes est affecté par deux périmètres V1 et V2 de protection de monuments classés ou inscrits dans les communes limitrophes.

Dans la liste des servitudes relatives à la conservation du patrimoine, figurant en annexe du PLU de Paris, ces deux périmètres sont mentionnés de la manière suivante :

« II.- Département du Val-de-Marne

Périmètre de protection de 500 m autour des Monuments Historique suivants :

VINCENNES :

V1 : **château** : enceinte complète avec ses tours, totalité de la tour du village, porte et fossés (extérieurement seulement) ; donjon avec sa chemise, son châtelet et ses fossés (extérieur et intérieur) ; Sainte-Chapelle (extérieur et intérieur) ; pavillon du Roi (façade) ; pavillon de la Reine (façade) ; façade et toitures du pavillon des armes et du pavillon de l'armurerie (CI MH liste de 1862 et arrêté des 20 août 1913, 5 décembre 1928 et 5 janvier 1956).

V2 : **hôtel de ville** de Vincennes sis 53 bis, rue de Fontenoy (Ins. MH : 22 décembre 1999). Le périmètre de protection a comme centre le milieu de l'édifice ».

En l'absence de mention d'un arrêté préfectoral portant délimitation d'un périmètre des abords aux annexes du PLU, les abords du château de Vincennes et de l'hôtel de Ville incluent tout immeuble bâti et non bâti situé dans les 500 mètres, en covisibilité ou visible depuis les édifices protégés.

Il est établi que le Fort se trouve en covisibilité et est visible depuis le château de Vincennes, aussi conformément à l'article L. 621-32 du code du patrimoine : « les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable ».

Un travail a été engagé auprès des ABF, autorités délivrant ladite autorisation pour suivre les prescriptions délivrées.

**Une autorisation préalable au titre de la protection des abords de monuments historiques sera demandée.**

### *Servitude au titre du site classé*

Le classement du site du bois de Vincennes, inscrit à l'inventaire par arrêté du 20 septembre 1943, résulte du décret du 22 novembre 1960.

Selon l'article L. 341-10 du code de l'environnement :

« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent être ni détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ».

Un travail a été engagé auprès de l'inspection des sites, autorité délivrant ladite autorisation pour suivre les prescriptions délivrées.

**Une autorisation préalable au titre de la protection des abords des sites classés sera demandée.**

## **3.4 Le Plan de Déplacement Urbain en Île-de-France**

Le site du Fort de Vincennes entre dans le champ d'application du Plan de Déplacement Urbain en Île-de-France (PDUIF), lequel s'impose dans un rapport de compatibilité au PLU et au Plan de déplacement urbain de Paris. Une des actions du PDUIF consiste à « encadrer le développement du stationnement privé » en limitant « l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux » par des normes quantitatives différentes selon la situation des communes au regard des réseaux de transports collectifs structurants.

Le site du projet est classé au PDUIF en zone rouge où s'applique des valeurs maximales de stationnement pour les bâtiments de bureau de :

« 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m de deux points (ou plus) de desserte par deux lignes différentes structurantes TC

1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante

1 place pour 70 m<sup>2</sup> à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante ».

Le PLU de la ville de Paris, dans la réglementation de la zone UG en termes de stationnement, est plus contraignant que le PDUIF (1 place pour 250 m<sup>2</sup>, soit environ 640 places de stationnement).

**Le projet respectera les limites imposées par le PLU et sera en conformité avec le PDUIF.**





# IV. LE RECOURS AU PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL





## IV. LE RECOURS AU PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



Après avoir décrit le projet, la présente partie vise à :

- informer sur la qualification d'opération sensible ;
- rappeler les textes relatifs au Projet d'intérêt général (PIG), notamment les modalités de déroulement de la procédure et les effets de la qualification de PIG ;
- démontrer l'applicabilité de la procédure de PIG au projet du Fort-Neuf de Vincennes, en reprenant, condition par condition, les exigences posées par les textes pour être qualifié de PIG.

### 1. Présentation des informations dans le cadre des opérations intéressant la défense nationale

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

Les dérogations sont listées art L 2391-3 code de la défense qui dispose que :

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

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

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

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

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

code de l'environnement, ni de celui des enquêtes publiques régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

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

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

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

**La présente opération recevra la qualification d'« opération sensible » en application de l'article L.2391-1 du code de la défense nationale.**

En effet, il apparaît que dans le cadre du projet de construction du nouveau siège, certaines informations liées à ce projet ont déjà été identifiées comme étant des informations et supports protégés « diffusion restreinte » (article 5 de l'instruction générale interministérielle n° 1300 sur la protection du secret de la défense nationale) et des informations et supports classifiés « confidentiel défense » (articles R. 2311-2 et R. 2311-3 du code de la défense), notamment certains plans et certaines données (organisation fonctionnelle, points d'accès et sécurisation des bâtiments,, accès, etc.). Certaines informations ne peuvent pas être connues du public, des médias, des pays étrangers, etc. La publication des principales caractéristiques de l'opération peut attirer l'attention des services malveillants à l'égard de la Direction générale et leur permettre de disposer d'éléments sur ses moyens, ses effectifs, sa stratégie d'organisation, ses spécificités organisationnelles, créant ainsi une importante faille sécuritaire.

Une telle communication à des personnes extérieures pourrait donc dévoiler les enjeux de réorganisation et compromettre l'avancée du projet. Par exemple, certaines procédures nécessitent de communiquer des plan-masse donnant des informations sur les accès, la sécurisation et l'organisation du site, etc..

Par ailleurs, il est à noter que si certaines de ces données, séparément, ne présentent pas une sensibilité justifiant qu'elles demeurent confidentielles, l'agrégat d'informations présente, lui, la sensibilité justifiant que cet ensemble demeure confidentiel. Même banalisée, la description indispensable du projet, présente dans les différents dossiers, impliquera directement ou indirectement (par faisceaux d'indices) la divulgation d'informations sur le fonctionnement et les missions de la Direction Générale.

Enfin, c'est un lieu abritant le secret de la défense nationale. Ces bâtiments font l'objet de mesures de construction particulières permettant de répondre aux normes de sécurité. Le siège des services de renseignement constitue l'un des sites les plus sensibles d'une nation, avec des contraintes de sécurité renforcées et très spécifiques : sécurité passive, intrusion, cyber, gestion des flux, etc.

## 2. Cadre réglementaire et modalités d'application du PIG

Le PIG est un outil utilisé en amont de la définition des projets, notamment pour faire évoluer les documents d'urbanisme suffisamment tôt pour ne pas bloquer la réalisation ultérieure d'un projet. Au moment du classement, le projet n'est pas nécessairement finement défini. Il peut s'agir d'une zone d'implantation plus ou moins large, parfois d'une zone d'étude.

Le PIG permet de faire évoluer des documents d'urbanisme non-compatibles avec le projet concerné afin d'en permettre la réalisation.

La qualification de PIG n'est en effet qu'une qualification juridique du projet et ne constitue en rien une autorisation de projet ou n'induit de servitudes. Le PIG ne produit ainsi d'effets juridiques qu'au travers de l'évolution du document d'urbanisme.

Il est à noter que la mise à disposition du public de la décision préfectorale portant PIG ne relève pas d'une procédure réglementaire de participation du public, c'est une mesure d'information du public, par voie de publication dans la presse, rubrique des annonces légales.

La procédure de qualification PIG est codifiée :

- aux articles L102-1 et suivants du code de l'urbanisme quant à son fondement légal ;
- aux articles R102-1 et suivants du code de l'urbanisme quant aux modalités d'application de la procédure, complétés des articles L153-49 et suivants / R153-13 et suivants relatifs à la mise en compatibilité des PLU et L143 -40 et suivants et R 143-11 et suivants relatifs à la mise en compatibilité d'un SCOT.

Selon l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme :

« L'autorité administrative compétente de l'État peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :

1° **Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public [...]** ;

2° Avoir fait l'objet :

- a) Soit d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, **arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public** ;
- b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvée par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication ».

**La qualification de PIG par le Préfet requiert donc trois conditions :**

- **un projet d'ouvrage, de travaux, ou de protection [...]** destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou équipement, au fonctionnement d'un **service public** ;
- **un projet suffisamment défini et d'utilité publique** :
  - **suffisamment défini** : la qualification de PIG suppose que les caractéristiques essentielles du projet, ses conditions générales de réalisation, le calendrier prévisionnel de réalisation et les modalités de financement soient suffisamment définis.



- **d'utilité publique** : pour apprécier l'utilité publique, il convient de comparer les avantages et les inconvénients d'un projet au regard d'une série de critères : le coût financier et inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics, etc.

En outre, selon la circulaire du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux PIG en matière de documents d'urbanisme, ce projet doit présenter une **certaine ampleur** pour prétendre à la qualification de PIG.

- **un projet qui doit avoir fait l'objet au préalable d'une décision ou d'une inscription dans un document de planification.** L'article L. 102-1 du code de l'urbanisme indique que :
  - la décision doit émaner d'une personne ayant la capacité d'exproprier, cela ne signifie pas que l'expropriation est un prérequis pour qu'une opération soit qualifiée de PIG ;
  - la décision arrête le principe et les conditions de réalisation du projet ;
  - la décision est mise à la disposition du public.

## 2.1 Modalité de déroulement de la qualification en PIG

La procédure de PIG comprend plusieurs étapes successives ci-après rappelées :

- décision qui arrête le principe et les conditions de réalisation du projet, pour mémoire ce projet a été défini par un décret du Premier ministre joint en annexe.
- Ce décret, joint en annexe, fixe les modalités de publication et de mise à disposition du dossier au public. Cette mise à disposition d'une durée de 2 mois permettra de recueillir les observations du public sur des registres.
- Le préfet, au vu des observations et des éventuelles réponses du maître d'ouvrage, prendra un arrêté qualifiant le projet d'intérêt général dans lequel seront précisées les incidences sur le PLU de la ville de Paris. Cet arrêté fera l'objet d'une publication.
- Cet arrêté sera également notifié à la commune compétente (ici, la ville de Paris) en matière de documents d'urbanisme en vue de la prise en compte du PIG dans les documents d'urbanisme. Cette dernière devra alors informer le préfet de sa décision de procéder à l'évolution de son document d'urbanisme, cette procédure devant alors être achevée sous un délai de 6 mois à compter de sa saisine.
- En cas de refus ou d'abstention de la collectivité, le préfet procédera à la mise en compatibilité du PLU.

## 2.2 Effet de la qualification de PIG

L'arrêté préfectoral qualifiant le projet comme PIG n'est ni un document d'urbanisme, ni une décision relative à l'utilisation ou l'occupation du sol. Juridiquement, l'arrêté n'a pour seule conséquence que celle d'imposer la prise en compte du projet dans les documents d'urbanisme. Il ne peut être invoqué pour s'opposer à des demandes de construction ou d'occupation du sol. La qualification de PIG ne donne aucun droit direct sur les terrains et immeubles concernés et ne préjuge pas de l'obtention des différentes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet. Le PIG ne produit donc d'effets à l'égard des tiers qu'à travers sa transcription dans le PLU ou le SCOT.

### 3. Le projet de nouveau siège de la DGSE répond aux critères posés par les textes

Les différentes conditions à remplir pour qu'un projet soit qualifié de PIG ont été exposées précédemment et sont brièvement rappelées :

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

#### 3.1 Le nouveau siège : une opération d'équipement destiné au fonctionnement du service public de la défense

La mission dévolue à la DGSE par l'article D 3126-2 du code de la défense est de rechercher et d'exploiter les renseignements intéressant la sécurité de la France, ainsi que de détecter et d'entraver, hors du territoire national, les activités d'espionnage dirigées contre les intérêts français afin d'en prévenir les conséquences, au profit du gouvernement et en collaboration étroite avec les autres organismes concernés.

Par la nature du service l'occupant, le nouveau siège remplit donc les conditions de destination édictées par la loi (opération d'aménagement ou de construction nécessaire « aux fonctions d'un service public »).

La jurisprudence rappelle que le caractère d'utilité publique du projet ne peut être reconnu que si les atteintes à la propriété privée, **le coût financier, les inconvénients d'ordre social et, le cas échéant, les atteintes à d'autres intérêts publics** qu'il induit ne sont pas excessifs eu égard aux buts poursuivis. C'est l'application du bilan coûts - avantages.

Il convient ainsi de vérifier que ce projet répond à ces critères, en rappelant qu'en l'espèce l'État – ministère des Armées – est propriétaire du site, et qu'aucune acquisition ou expropriation ne sera nécessaire. Ainsi, il ne sera portée aucune atteinte à la propriété privée.

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

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

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

Il induira des retombées économiques positives certaines, que ce soit pendant la phase de travaux (plus de 2 000 compagnons sur le chantier en période de pointe de travaux, certaines phases amont de travaux pourront faire l'objet de clause d'insertion sociale), ou lors de l'activité, par l'implantation d'une administration de 6 000 collaborateurs à terme. L'ensemble de ces mouvements contribuera

à l'animation de la ville et à l'essor des activités commerciales avoisinantes. De façon générale, le flux de salariés va contribuer à la dynamisation du tissu économique, social et culturel du XII<sup>e</sup> arrondissement et de la commune de Vincennes.

**Le projet de nouveau siège a été préalablement défini et est ainsi un projet d'ampleur et d'utilité publique. La condition est donc satisfaite.**

### 3.2 Ce projet a fait l'objet d'une décision préalable

Par un décret joint en annexe, le Premier ministre a défini les grandes caractéristiques de ce projet qui accueillera un service public. Le nouvel ouvrage à construire d'une surface totale d'environ 160 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, permettra de reconfigurer les services de la DGSE dans un ensemble modernisé et adapté à ses fonctions, permettant d'accueillir 6 000 collaborateurs sur un site de 14 hectares situé dans l'enceinte du Fort-Neuf de Vincennes.

Cette réalisation comprendra des constructions de bâtiments, des démolitions et réhabilitations de constructions préexistantes sur le site, ainsi que des travaux provisoires pour assurer notamment le relogement sur site de l'opération Sentinelle, indispensable pour la tenue dans de bonnes conditions de sécurité des Jeux Olympiques de 2024 et d'autres manifestations d'ampleur, sans que ces travaux provisoires ne s'inscrivent dans la réalisation finale du projet.

Plus précisément, la manœuvre immobilière préalable englobe le départ des services ou d'entités du ministère des Armées, puis la relocalisation sur site d'une partie du soutien de l'opération Sentinelle, et à la fin de l'opération, l'emménagement de la DGSE.

Par ailleurs, ce projet est bien initié et conduit par une personne, l'État – ministère des Armées –, ayant la capacité d'exproprier.

### 3.3 Le besoin de prendre en compte le projet dans les documents d'urbanisme

La réalisation de ce projet implique un changement de zonage du PLU de la ville de Paris, d'une zone naturelle en zone urbaine générale et l'ajustement à la marge de l'Espace Boisé Classé (EBC) afin d'adapter les accès préexistants au nouvel usage du site.

La réglementation actuelle et les adaptations nécessaires à la construction dans un site classé et aux abords d'un monument historique sont présentées et développées ci-après.

Des mesures d'accompagnement et de compensation de ces changements seront mises en œuvre.

- **S'agissant de l'EBC**, les seules emprises affectées par sa réduction concernent les voies d'accès déjà carrossables et viabilisées. Les surfaces déclassées feront l'objet de mesures compensatoires, sur site ou hors site, des surfaces équivalentes seront replantées bien que ce déclassement et ces travaux n'occasionneront pas d'abattage d'arbres.
- **S'agissant du passage en zone UG** : le projet respectera notamment les zones construites et les zones non construites qui seront préservées, ainsi que les zones de boisement et les hauteurs maximales du site. Ce changement de zonage permettra de valoriser le site en améliorant son aménagement, son architecture pour la partie la plus récente, et son insertion environnementale, ce qui n'est absolument pas possible en maintenant la réglementation actuelle, l'évolution du site étant en l'état de la réglementation totalement figée.

- **S'agissant de la construction en site classé** : le projet améliorera l'insertion architecturale dans le bois du Fort (par sa conception, ses matériaux, etc.). Par ailleurs, le site classé du bois de Vincennes comporte, depuis son origine, des parcelles affectées à l'activité militaire – le Fort de Vincennes ayant été maintenu en activité constante depuis son édification au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle –, l'administration et les commissions des sites ayant déjà considéré que le site classé ne remet pas en cause cette affectation militaire lors des derniers travaux d'envergure de rénovation et réorganisation du site dans les années 1978-1980. Enfin, les 14 hectares du Fort de Vincennes, à l'intérieur des fortifications ne représentent 1,4 % des 995 hectares du site classé du bois de Vincennes.
- **S'agissant de la construction aux abords d'un monument historique** : le projet s'inscrit dans la continuité de l'histoire du site en lien avec le château et en préservant son caractère militaire.

## 4. Proposition de nouvelle réglementation

Ce projet a pour ambition de valoriser la zone et le site à travers la création des prescriptions réglementaires propres au Fort permettant de garantir l'intégration de ce projet dans le bois de Vincennes et à proximité du château.

Il est proposé une nouvelle réglementation par la création d'un sous-secteur comme suit :

- le réajustement des EBC : suppression des EBC sur les quatre voies d'accès au Fort, à ce jour déjà carrossables et non plantées ;
- le passage de la zone N à la zone UG à l'intérieur des fortifications, mais avec des limitations permettant de maintenir un caractère « naturel » pour l'emprise militaire du Fort-Neuf de Vincennes avec la mise en place de dispositions propres à la zone UG pour l'emprise militaire du Fort-Neuf :
  - permettant de limiter les hauteurs au maximum existant actuellement sur le site ;
  - permettant d'inscrire le projet dans les objectifs du PADD et de l'OAP, dans la mesure où ce projet ne méconnaît pas ces objectifs dès lors que le projet s'inscrit dans une parcelle déjà très largement bâtie et que la continuité écologique sera assurée au sein du site, et que ces objectifs s'apprécient dans un rapport de compatibilité.
  - permettant d'ajuster les règles de la zone UG au site du Fort par la création d'un sous-secteur.

Ces propositions sont indicatives : il est prévu qu'une annexe précise et liste l'ensemble de cette réglementation qui sera transmise à la ville de Paris par la Préfecture de région lors de la notification du Projet d'Intérêt Général et la demande d'engager l'évolution du PLU.



# CONCLUSION



Le projet d'installation du nouveau siège de la DGSE au Fort-Neuf de Vincennes présente des enjeux majeurs pour le fonctionnement de ce service public qui concourt à la politique de protection et de sauvegarde de la nation, notamment dans les actions de lutte contre le terrorisme, menace prégnante et durable.

**En conclusion**, le projet de construction répond aux conditions fixés par l'article L 102-1 du code de l'urbanisme pour être qualifié de PIG en raison de sa nature, service public, de son ampleur et de sa définition préalable par une décision.



Proposition de périmètre du Projet d'Intérêt Général



# ANNEXES





# ANNEXES

---

