



**PREFECTURE
DE PARIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°75-2022-135

PUBLIÉ LE 18 FÉVRIER 2022

Sommaire

Préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture de Paris-Secrétariat général aux politiques publiques / Direction des affaires juridiques

75-2022-02-18-00012 - Arrêté préfectoral qualifiant de projet d'intérêt
général le projet de construction du nouveau siège du service mentionné à
l'article D.3126-1 du code de la défense (30 pages)

Page 3

Préfecture de la région d'Ile-de-France,
préfecture de Paris-Secrétariat général aux
politiques publiques

75-2022-02-18-00012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTE :

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

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

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

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

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

18 FEV. 2022

Fait à Paris, le

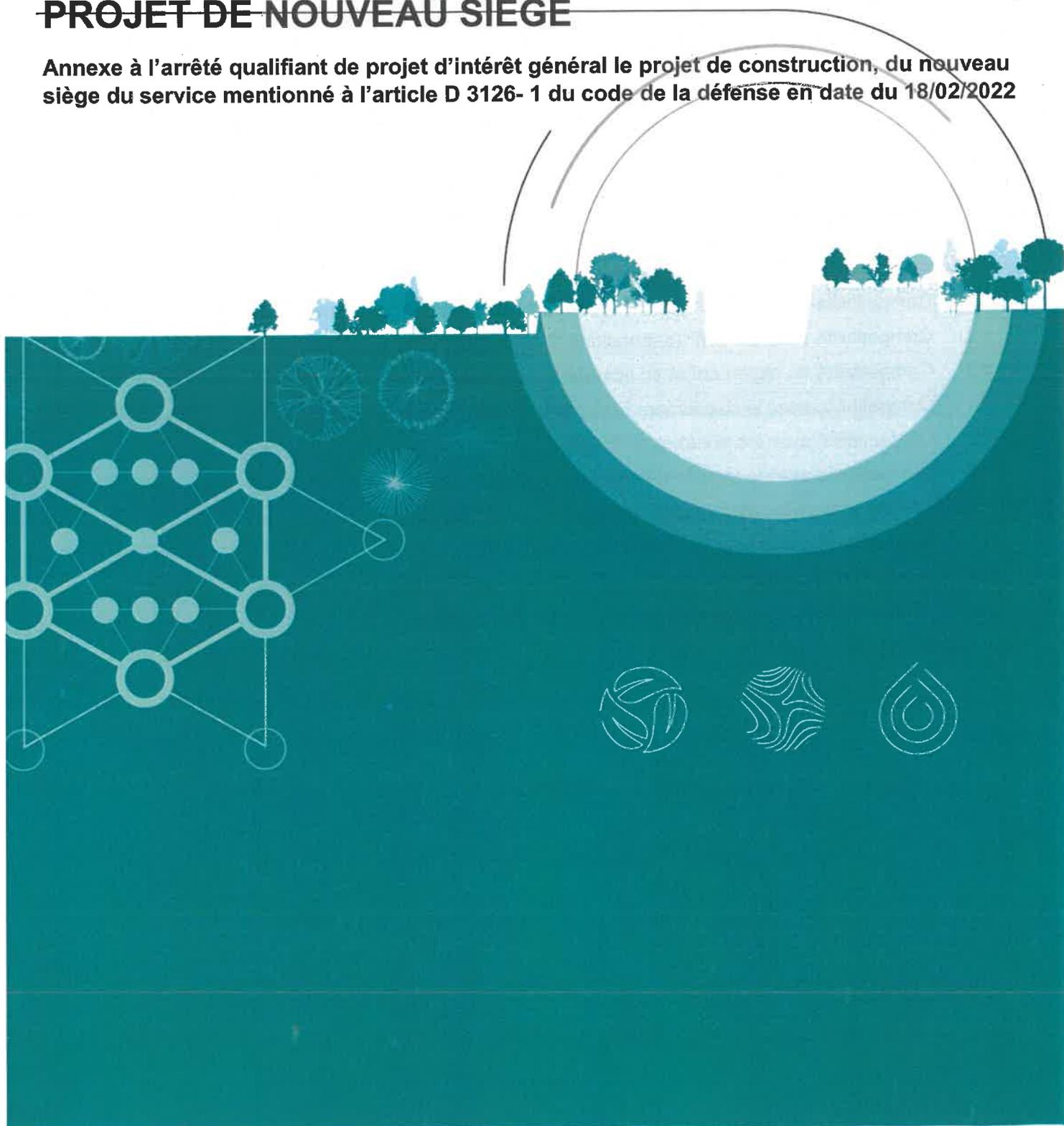
Le Préfet de la Région d'Île-de-France,
Préfet de Paris



Marc GUILLAUME

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

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





SOMMAIRE

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



1 Préambule

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

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

Elle a pour objet de présenter synthétiquement :

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

2 La présentation du projet

2.1 Rappel préalable sur la qualification d'opération sensible

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

2.2 Le maître d'ouvrage

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

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

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

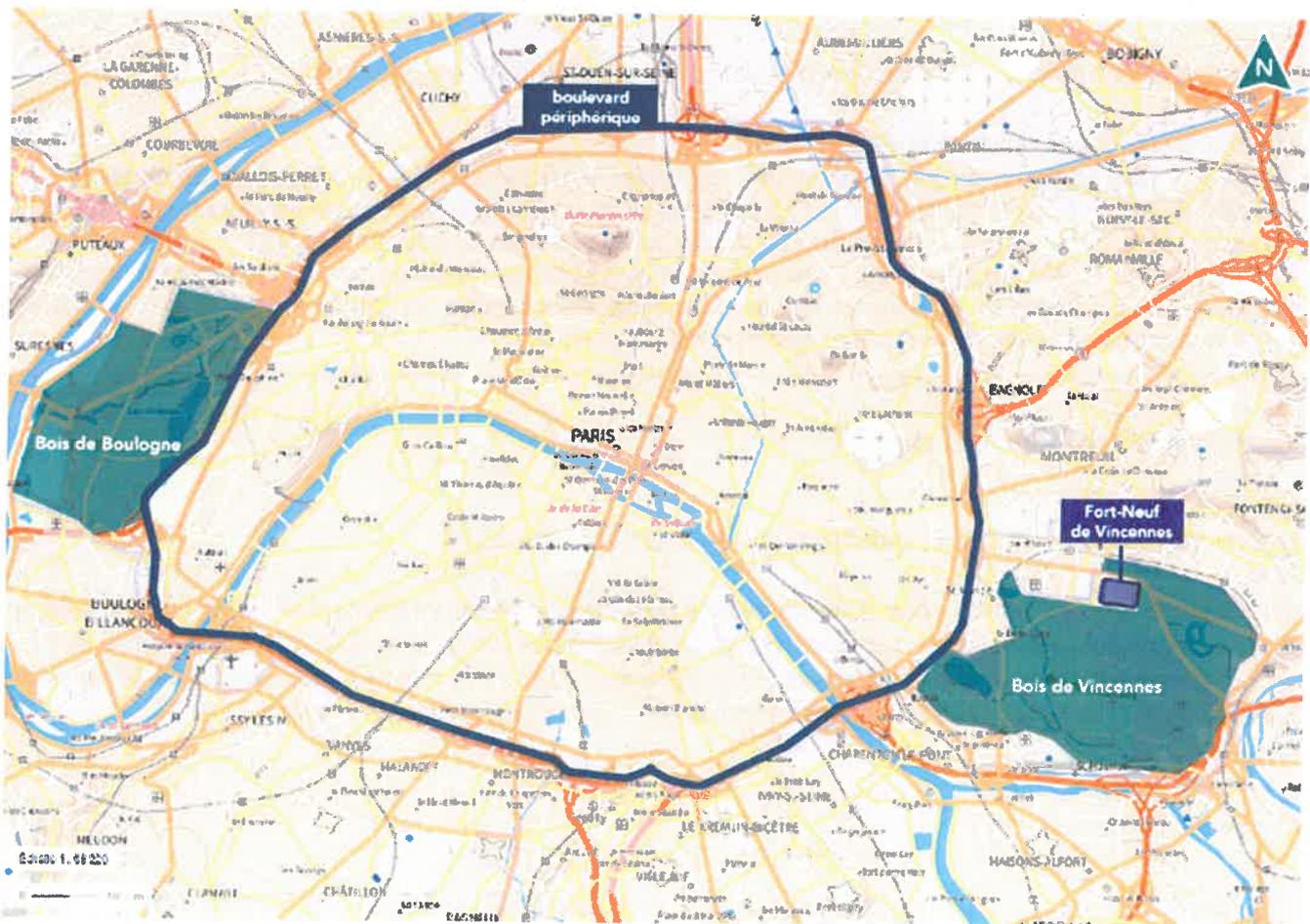


FIGURE 1 : PLAN DE LOCALISATION

2.3.1 Les besoins du projet :

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



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

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

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

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

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

2.3.2 Le choix du site :

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

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

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

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

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

Le cahier des charges était le suivant :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2.3.3 Les caractéristiques du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3 La procédure de PIG et les évolutions du PLU

3.1 Rappel concernant le PIG

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

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

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

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

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

3.2 Engagement de la procédure par la collectivité :

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4.1 Compatibilité avec les objectifs du PADD

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

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

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

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



	<p>nouvelles afin de poursuivre l'histoire déjà très riche de l'architecture de Paris ».</p> <ul style="list-style-type: none">• Projet dans le respect des engagements pris auprès des services de l'Etat (ABF, inspection des sites, Ville de Paris...).
Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris et favoriser la biodiversité	<ul style="list-style-type: none">• Démolir les constructions actuelles dans les douves pour restituer leur aspect historique.• Démarche d'exemplarité en matière de conception environnementale : choix de modes constructifs innovants, une conception bioclimatique des bâtiments, des systèmes de production énergétique efficient et renouvelable, le réemploi des matériaux et l'économie circulaire.• Objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité : conduite d'expertise faune et flore en cours afin d'aboutir à des prescriptions visant à préserver et / ou valoriser la biodiversité.
Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements	<ul style="list-style-type: none">• A proximité des transports en commun le projet compte éviter l'augmentation de la circulation automobile et favorisant les modes doux,• S'inscrit dans les objectifs du PADD de « réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile » : « Dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, recommander de ne pas réaliser des places de stationnement dans les nouvelles constructions à usage de bureaux ou d'activités ».• « Dissuader le stationnement sur le lieu de travail, lié aux déplacements pendulaires domicile – travail et inciter à la réalisation de plans de déplacements d'entreprises intégrant les transports collectifs et les modes doux. Les obligations de création de places dans les constructions privées sont, par ailleurs, réduites et des dispositions nouvelles sont prévues pour favoriser le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés. »
Offrir un meilleur environnement	<ul style="list-style-type: none">• Projet prévoyant d'« Améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement » en encourageant la mise en œuvre là où cela est possible des techniques alternatives de maîtrise de ruissellement afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux et favoriser la réalisation d'espaces urbains pouvant se transformer en surfaces de stockage d'eaux pluviales.• Projet prévoyant d'encourager la dés-imperméabilisation d'un site actuellement très artificialisé afin de répondre à l'objectif « Lutter contre l'imperméabilisation des sols par de nouvelles prescriptions réglementaires visant à accroître l'importance des espaces libres en pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles. »
Améliorer la sobriété énergétique et développer les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none">• Les bâtiments seront construits / réhabilités selon des engagements environnementaux : prise en compte des problématique relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage, à la bonne gestion du bâtiment tout au long de sa vie, à la réduction du bruit, à la qualité de l'air intérieur et à l'ensemble des aspects concernant la santé, à la végétalisation des façades et des toitures, au recyclage possible des matériaux et à la réduction de leurs impacts sociaux et environnementaux.
Veiller à un développement contrôlé des réseaux de communication	<ul style="list-style-type: none">• Les aménagements en matière de télécommunications et nécessaires pour répondre aux exigences de sécurité du site (notamment via la construction limitée d'antenne) se feront dans le respect « des prescriptions architecturales visant à une meilleure intégration des équipements concernés dans le paysage »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

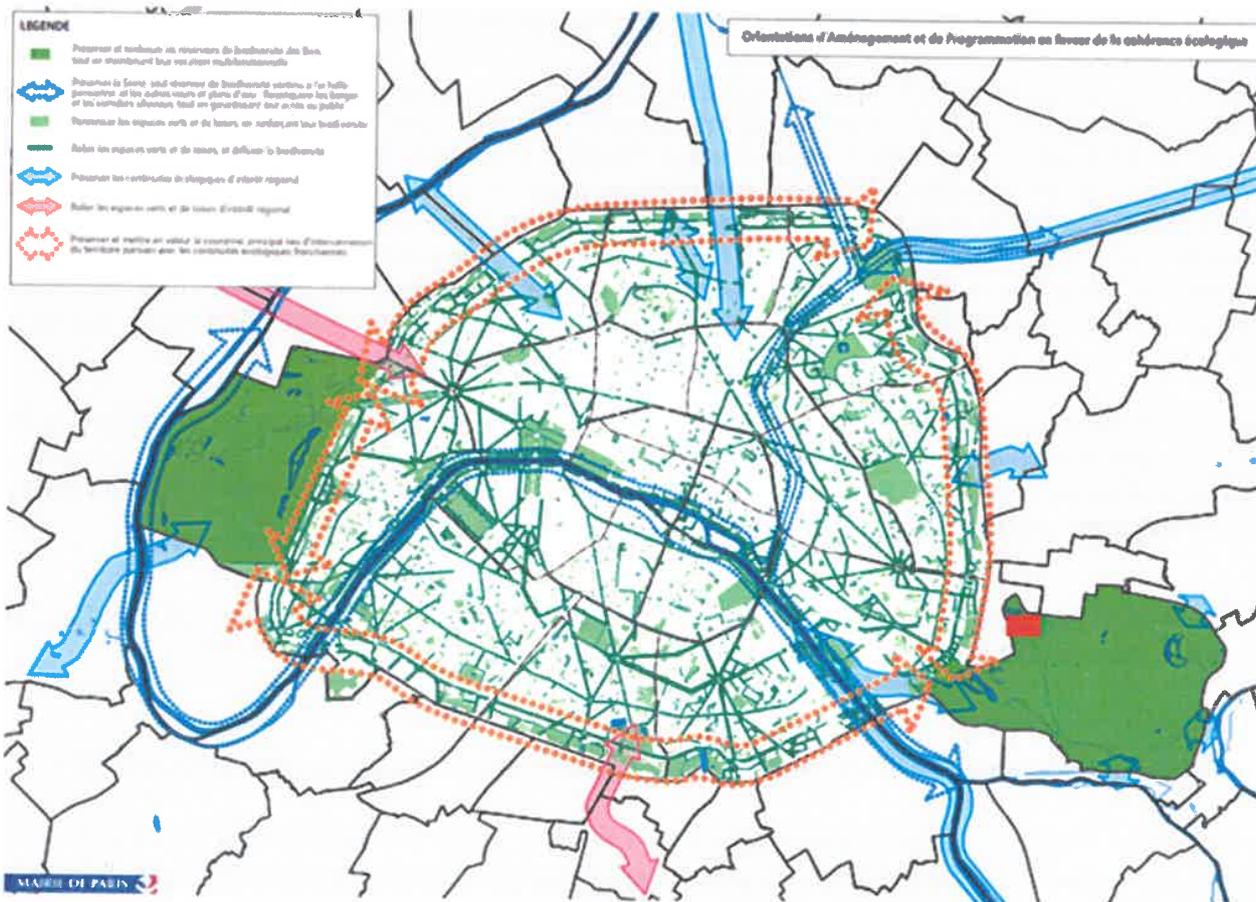


FIGURE 2 : CARTOGRAPHIE DE L'OAP – EXTRAIT DU PLU DE PARIS

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

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

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

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

4.3 Compatibilité du règlement et du plan de zonage associé

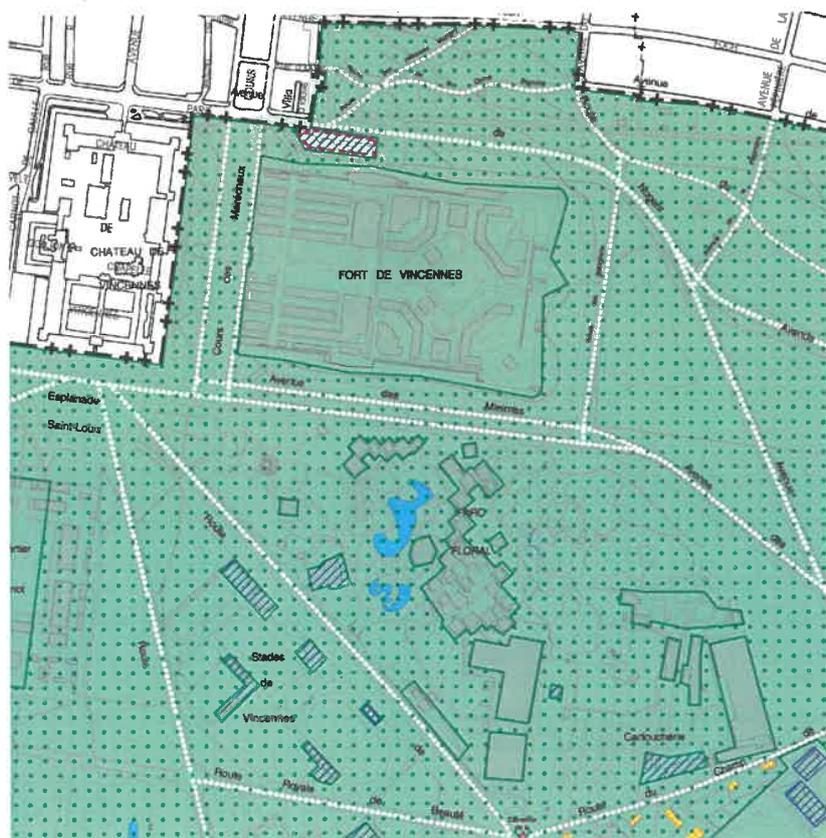
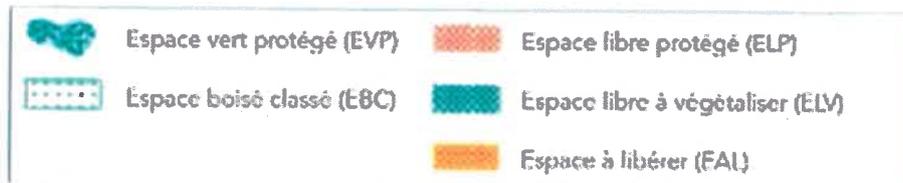




FIGURE 3 : ZONAGE RÉGLEMENTAIRE - EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE PARIS



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

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

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

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

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

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

4.4 Compatibilité avec le classement EBC (espaces boisés classés)

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

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

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

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

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

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



FIGURE 4 : CARTOGRAPHIE DES FUTURS ACCES DU SITE

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



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

4.5 Compatibilité avec les annexes du PLU

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

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

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

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

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

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

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

Le projet sera en conformité avec le PDUIF.

5 Orientations proposées pour assurer la mise en compatibilité

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

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

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

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

PLU ACTUEL



Légende des plans de l'atlas général

I. Zonage	
	Dans urbanisme général
	Zone urbaine de grands équipements et de services
	Zone affectée nature
	Zone cascade et forestière
	Centre de la forêt et de espaces d'activités
	Travaux approuvés et en cours de production de l'urbanisme et de l'industrie

PLU PROJETÉ *



LÉGENDE

	Emprise foncière
	Proposition Périmètre PIG / Zone UG
	Espace Boisé Classé

* Le plan définitif de la MECDU reprendra la présentation du PLU de Paris et sa légende

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

5.1 Changement de zonage au profit d'un zonage UG

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

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

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

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

5.2 Adaptations ponctuelles du règlement écrit de la zone UG

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

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

Ces adaptations viseraient :

- La régulation des hauteurs au regard de l'existant, tout en permettant des dépassements ponctuels et localisés afin de satisfaire les besoins opérationnels du site, en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales de la zone, le principe à suivre serait de s'inscrire dans le respect des gabarits des bâtiments préexistants sur le site en intégrant les impératifs opérationnels et fonctionnels du « Nouveau Siège » pouvant nécessiter des dépassements ponctuels et limités des hauteurs existantes.
- Une mention visant à exclure le Fort-Neuf de Vincennes de l'objectif disposant de « *la protection particulière des bois de Boulogne et de Vincennes confirme, par ailleurs, leur vocation d'espaces naturels, affirmée dans les deux chartes des bois, sans exclure les activités collectives compatibles avec ce caractère naturel* », dans la mesure où le projet s'inscrit dans une parcelle déjà très largement bâtie et imperméabilisée et que la continuité écologique sera inscrite dans les objectifs de conception du projet.

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

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

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



N° Article	Titre de l'article	Orientation de mise en compatibilité proposée
Règlement écrit		
UG. 10.1 5°	Hauteur maximale des constructions – Plafonnement des hauteurs - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs	de la règle UG. 83. Le secteur du Fort Neuf actuellement en zone N, n'est pas représenté sur le Plan des hauteurs et n'est pas concerné par la protection des fuseaux de la Ville de Paris. Le passage en zone UG suppose ainsi la définition de hauteurs maximales applicables régies par l'article UG 10.1 et le Plan des hauteurs.
		Le principe à suivre serait de s'inscrire dans le respect des gabarits en intégrant les impératifs opérationnels et fonctionnels du « Nouveau Siège » pouvant nécessiter des dépassements ponctuels et limités des hauteurs existantes., une mention est reportée sur la plan des hauteurs avec une hauteur plafond à 25m.
		Il est par ailleurs proposé l'intégration d'une évolution du point 5° de l'article pour permettre la construction d'installations type antenne.
UG. 10.4.2	Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs	Les règles de prospect et de hauteur sont incompatibles avec les dispositions envisagées pour les futurs bâtiments du projet « Nouveau Siège » (exigerait une hauteur maximale de 12m). Il est proposé d'intégrer une disposition spécifique au secteur Fort Neuf de Vincennes, rendant inapplicable les dispositions de l'article UG.10.4.1 au projet.
UG. 12.1	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement - Stationnement des véhicules à moteur	Le site de projet étant contraint et circonscrit aux limites du Fort, les surfaces libres de bâtiments demeurent réduites. Le respect des obligations réglementaires (nombre de stationnement) de l'article UG. 12.1 est considéré comme contraire à la bonne optimisation du site et à ses exigences fonctionnelles et de sûreté. De plus, au regard de la très bonne desserte du site par les transports en commun, participant en ce sens à l'objectif du PADD de « réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile » et visant à « Dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, recommander de ne pas réaliser des places de stationnement dans les nouvelles constructions à usage de bureaux ou d'activités ». Il est proposé de spécifier à l'article UG.12.1 4° que dans le secteur Fort-Neuf de Vincennes, les dispositions de l'article UG12.1 ne s'appliquent pas.
UG. 12.3	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement - Stationnement des vélos et poussettes	Le site de projet étant contraint et circonscrit aux limites du Fort, les surfaces libres de bâtiments demeurent réduites. Le respect des obligations réglementaires (nombre de stationnement vélos) de l'article UG. 12.3 est considéré comme contraire à la bonne optimisation du site et à ses exigences fonctionnelles et de sûreté. Il est proposé d'adapter la règle sur le secteur du Fort-Neuf de Vincennes, en spécifiant que la règle de l'article UG.12.3 ne s'applique pas.



5.3 Déclassement ponctuel et limité des EBC sur les accès

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

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

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

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



FIGURE 7 : PROPOSITION SCHEMATIQUE DES DECLASSEMENTS EBC SUR LES ACCES

6 Conclusion

En conclusion, les évolutions envisagées sont :

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

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

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