

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme de Paris

Secteur Paul Bourget
13^{ème} arrondissement

Rapport de présentation

*Annexe 2 au projet de délibération
2013 DU 219 - DLH 209*



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Paul Bourget

13ème arrondissement

Dispositions proposées pour assurer la
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



Sommaire

I- Diagnostic urbain	3
1-1 L'étendue du secteur	3
1-2 Démographie et habitat	3
1-3 Les enjeux urbains du site	4
II- Analyse de l'état initial de l'environnement	5
2-1 L'environnement naturel et urbain	5
2-2 Occupation du site et situation foncière	8
2-3 Les déplacements, la circulation et les transports	9
2-4 Le contexte socio-économique	9
2-5 Les équipements publics	11
III- Exposé des motifs des changements apportés	12
3-1 Objectifs du projet et périmètre	12
3-2 Présentation du projet d'aménagement justifiant l'évolution du document d'urbanisme	13
3-2-1 Le programme des espaces publics	13
3-2-2 Le programme de logements	14
3-2-3 Le programme de commerces, d'activités et d'équipements	15
IV- Motifs de l'évolution et justification des règles applicables au secteur et des orientations d'aménagement	16
4-1 Le PLU en vigueur sur le site	16
4-1-1 Les orientations d'aménagement	16

4-1-2 Le règlement et les documents graphiques (Atlas) : la délimitation des zones et les règles actuelles	16
4-2 Les évolutions du PLU proposées et leurs motifs	16
4-2-1 La création d'orientations d'aménagement	16
4-2-2 Les règles d'urbanisme	20
4-2-3 Le nouveau document graphique	22
4-2-4 Cohérence avec le PADD	23
V- Incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement	24
VI- Compatibilité de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur de la région ile de France (SDRIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH) le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)	25

I – DIAGNOSTIC URBAIN

1-1 L'étendue du secteur

Au Sud-Est du 13^{ème} arrondissement, L'îlot Paul Bourget se situe au cœur de la ceinture verte parisienne, qui a été aménagée dans les années 50 pour accueillir terrains de sports, équipements, jardins publics et grands ensembles en composition libre. Le site Paul Bourget recouvre environ quatre hectares. Bordé à l'Ouest par le parc Kellermann, à l'Est par l'avenue de la Porte d'Italie, au Sud par le boulevard périphérique, et au Nord par la rue Paul Bourget. Il est situé en limite de la commune du Kremlin Bicêtre. Ce quartier enclavé au Sud et à l'Ouest par le boulevard périphérique et le parc Kellermann, est également mal relié sur ses flancs Nord et Est. Cette situation est renforcée par le fait que sa voie de desserte, la rue Paul Bourget, se termine en impasse vers le périphérique. Face au site, de l'autre côté du périphérique, se développe un quartier résidentiel de la commune du Kremlin-Bicêtre. Au-delà du périphérique, la rue du Docteur Lacroix ouvre une perspective sur la mairie du Kremlin-Bicêtre.

Avant l'incendie qui a affecté un immeuble de logements en 2008, le site était constitué par : un ensemble d'habitat de 4 immeubles de logements sociaux composés de 365 logements (pour environ 600 habitants) donné à bail emphytéotique par la Ville à la SGIM ; un ensemble d'activité ouvert sur la Porte d'Italie comprenant un parc de stationnement public géré dans le cadre d'une convention de concession, un magasin de bricolage et une station-service gérés dans le cadre de conventions d'occupation du domaine public ; deux voies publiques en impasse et un Espace Vert Protégé au PLU de 11 600 m².

1-2 Démographie et Habitat

Sur le plan démographique et social, des disparités existent entre les différents territoires du 13^{ème} arrondissement. Le quartier Paul Bourget se caractérise, en 2008, par une proportion importante de personnes âgées isolées (73% des ménages ont plus de 50 ans et 30% plus de 75 ans), à très faible niveau de revenus, ainsi que par un fort taux d'inactifs.

Les enquêtes réalisées en 2008 par le bailleur social montrent que le taux de rotation des locataires est très faible, avec plus d'un tiers des ménages qui résident dans ce quartier depuis plus de 30 ans et 53 ménages qui habitent le même logement depuis la construction des immeubles.

Le site comportait à l'origine 365 logements répartis en 4 bâtiments. 48 logements ont été détruits par un incendie en 2008 et le bâtiment sinistré a été démoli, supprimant les 14 logements encore restants. Il reste aujourd'hui 303 logements répartis sur 3 bâtiments.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) établi pour 6 ans s'applique depuis le 4 juin 2011. Comme dans l'ensemble de la capitale, ses enjeux principaux pour le 13^{ème} arrondissement sont de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements en cherchant à la diversifier et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

En outre, le 13^{ème} arrondissement est concerné par un enjeu spécifique : améliorer la qualité de vie dans les quartiers politiques de la ville. A cet égard, le secteur Paul Bourget est inscrit au PLH comme opération future de renouvellement urbain et est intégré au contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) 2007-2014 de la Ville de Paris

1-3 Les enjeux urbains du site

La morphologie des immeubles de logements, notamment une très longue barre de 4/5 étages avec porche, leurs caractéristiques architecturales et techniques, leur positionnement aléatoire dans un espace vert de grande dimension et la présence de stationnement de surface en pied d'immeuble, sont typiques d'une forme urbaine obsolète, celle des cités d'urgence des années 1950. Les loyers pratiqués sont bas mais aujourd'hui le patrimoine ne répond pas aux obligations réglementaires liées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ni aux exigences de développement durable.

De par sa situation géographique en bordure du boulevard périphérique, ce site souffre de nuisances sonores permanentes engendrées par la circulation automobile intense du secteur et l'absence de protections acoustiques. Le quartier souffre également d'un enclavement, bien que situé à l'articulation de Paris et de ses communes limitrophes, notamment le Kremlin Bicêtre.

Cette situation, conjuguée aux diagnostics techniques qui ont suivi l'incendie du 1er novembre 2008 mettant en évidence la quasi impossibilité de mettre les bâtiments aux normes, ainsi qu'à l'opportunité de réaliser une opération à forte valeur économique sur la parcelle située avenue de la Porte d'Italie, motive une intervention urbaine sur le secteur Paul Bourget.

Les objectifs poursuivis à travers l'opération d'aménagement du secteur Paul Bourget sont donc les suivants :

- ° restructurer la Cité Paul Bourget pour l'intégrer dans la ville en reconstituant, au minimum, le nombre de logements existants avant l'incendie (soit 365 logements)
- ° créer de la mixité fonctionnelle sur le secteur Paul Bourget
- ° désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique
- ° réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique
- ° requalifier l'avenue de la Porte d'Italie
- ° aménager un jardin public
- ° améliorer l'accessibilité et la lisibilité du parc Kellermann
- ° relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité
- ° aménager les espaces publics en faveur des circulations douces

Les objectifs spécifiques poursuivis par les travaux d'investissements routiers sont les suivants :

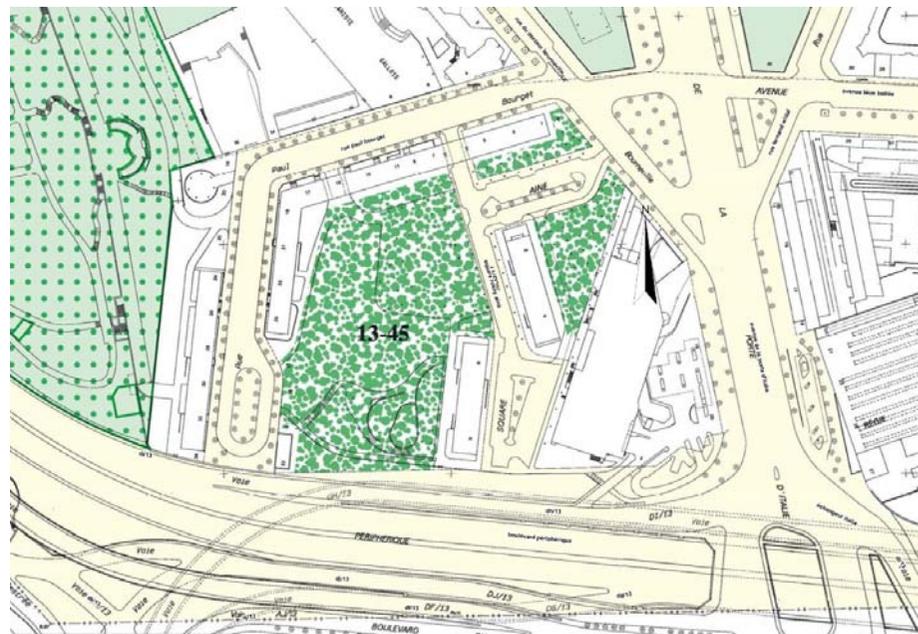
- ° désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique
- ° réaménager des espaces publics piétonniers le long de la rue du Docteur Bourneville

II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2-1 L'environnement naturel et urbain

L'îlot Paul Bourget est localisé au Sud-Est du 13^{ème} arrondissement et recouvre environ quatre hectares. Il est bordé au Sud par le boulevard périphérique, à l'Ouest par le parc Kellermann, à l'Est par l'avenue de la Porte d'Italie et au Nord par les immeubles riverains de la rue Paul Bourget. Il est limitrophe avec le département du Val-de-Marne et avec la commune du Kremlin-Bicêtre. Il se situe également à l'Est de la vallée historique de la Bièvre dont l'ancien lit est désormais recouvert par le parc Kellermann qui marque le point de séparation des deux bras de la rivière.

En plus d'être composé en grande partie par un EVP et de se situer à proximité d'un espace boisé classé qui correspond au parc Kellermann, le quartier est situé en plein cœur de la ceinture verte. Il est ainsi entouré de nombreux espaces verts plantés et joue un rôle important de corridor vert à l'échelle de la ville. D'où la nécessité de valoriser l'espace vert en cœur d'îlot et de mieux le reconnecter à l'environnement naturel alentour. S'il abrite quelques espèces d'oiseaux protégées au niveau national et régional, le quartier ne représente pas un fort vivier pour la faune de par son artificialisation (terrain bâti).



La topographie générale de l'îlot est celle d'un terrain en pente douce d'Est en Ouest avec un dénivelé de l'ordre de 7 à 8 mètres environ. Le point le plus haut est situé au Sud du square Rosny Ainé tandis que le point le plus bas se situe à l'extrême Sud-Ouest à l'intersection entre le parc Kellermann et le boulevard périphérique. Ainsi, les eaux pluviales s'écoulent naturellement en direction de la vallée de la Bièvre.

Le quartier Paul Bourget était occupé en partie par une ancienne carrière à ciel ouvert de calcaire grossier sur une profondeur d'environ 20 mètres qui a été comblée par des remblais d'origine anthropique. Une étude historique et documentaire a été réalisée sur l'ensemble du site en août 2011 et a mis en évidence la présence d'anomalies ponctuelles en métaux lourds dans les remblais, dépassant les seuils réglementaires. Ces traces de polluants peuvent présenter un risque dans le cas d'un contact direct avec la population, principalement dans le cas d'un contact cutané, d'ingestion de sols ou d'inhalation de poussières. Les risques en phase d'exploitation pourront être évités par le recouvrement des remblais pollués par une dalle béton au niveau des bâtiments,

par un enrobé au niveau des voiries ou par une couche de terre végétale. Aussi, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales par infiltration directe, ces dernières ne seront pas infiltrées au droit des zones potentiellement polluées pour éviter des migrations de polluants dans la nappe.

De manière générale la qualité de l'air est assez bonne dans le 13e arrondissement. Néanmoins, les études de décembre 2010 et janvier 2011 ont relevé des taux de NO₂ supérieur au seuil applicable depuis le 1er janvier 2010 (40µg/m³ en moyenne annuelle). Ces résultats ont été confirmés par les deux dernières campagnes de mesure réalisées en juin/juillet et septembre 2012 sur le site. En effet, le site souffre de la proximité du boulevard périphérique et de l'avenue de la porte d'Italie.

Cet environnement routier a également une incidence sur l'ambiance sonore. En effet, les immeubles du site existant sont soumis à des niveaux sonores importants engendrés par des infrastructures routières bruyantes : le boulevard périphérique classé catégorie 1, l'avenue d'Italie classée catégorie 2 et, à moindre mesure, le boulevard Kellermann et la rue du docteur Bourneville, classés 3 et 4 respectivement. Les logements du site sont aujourd'hui peu protégés par rapport au bruit du boulevard périphérique, qui pénètre facilement sur le site en raison de l'absence de structures écran en sa bordure (niveaux sonores actuels au niveau des logements les plus exposés : environ 75 dB(A) en période jour).

L'aire d'étude est soumise, d'après le Bureau des Ressources Géologiques et Minières (BRGM) à des sensibilités de remontée de nappe. Néanmoins le diagnostic de pollution de janvier 2012, a montré qu'à l'Ouest du site, où la nappe est censée être sub-affleurante, il n'y a pas de présence d'eau à moins de 15 m de profondeur.

Concernant le réseau hydrographique, aucun cours d'eau n'est présent à proximité du site d'étude, la vallée historique de la Bièvre étant canalisée depuis de nombreuses années (le parc Kellermann est bâti sur son lit). Le site est en partie minéral et en partie occupé par un espace vert protégé. Il dispose d'une imperméabilisation moindre que dans le reste de Paris du fait de sa localisation dans la ceinture verte. Il n'a pas été observé de zones humides sur site.

L'aire d'étude se caractérise donc par une absence de réseau d'eau superficielle (fossés, cours d'eau). En cas de pluie, du fait de sa topographie, les eaux du site s'écoulent en direction du Sud-Ouest.

D'après la base de données Primnet et le dossier départemental des risques majeurs de Paris (DDRM), le 13e arrondissement est pour partie concerné par des risques d'inondation liés à la Seine, mais il s'agit de l'extrême Est de l'arrondissement, loin du secteur Paul Bourget (voir carte ci-contre). Il n'y a donc aucun risque d'inondation.



Concernant les aspects architecturaux et urbains, le quartier Paul Bourget est un quartier contrasté marqué par le boulevard périphérique et les grands ensembles de la ceinture verte. Et pour cause le quartier se situe en plein cœur de cette dernière, aménagée dans les années 50 pour accueillir terrains de sports, équipements et jardins publics. Pour faire face au besoin pressant de logements, de grands ensembles en composition libre, dit HBM (habitation à bon marché), vont également s'y développer. Cette ceinture verte laisse un héritage paysager riche et atypique par rapport au tissu parisien du XIX^{ème} siècle.

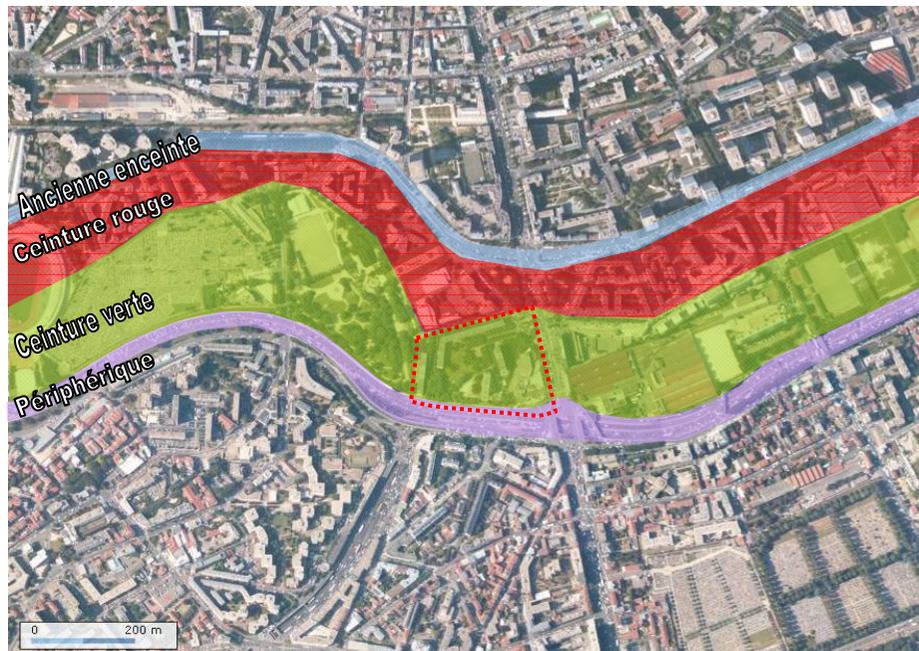
Le quartier Paul Bourget, composé d'immeubles d'habitation, de commerces, d'espaces verts et d'un parking public, présente donc une morphologie typique de ces années marquées par des formes de bâti et une implantation très géométriques.

Composé d'un espace vert protégé inscrit au Plan local d'urbanisme pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole, le quartier est également situé à proximité d'un espace boisé classé (EBC) qui correspond au parc Kellermann. Le classement en EBC de ce parc interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements y sont également interdits ainsi que tout autre mode d'occupation des sols. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Aucune zone Natura 2000 n'est référencée à proximité du quartier ; la Zone Natura 2000 la plus proche étant située à environ 7 km à vol d'oiseau dans les communes de Montreuil et Bagnolet. Le quartier n'est pas non plus concerné par le classement au titre des espaces naturels sensibles.

Dans le 13^{ème} arrondissement, deux sites inscrits (loi du 2 Mai 1930) sont répertoriés: « l'Ensemble urbain à Paris » et la « Cité Daviel ». Aucun de ces sites ne grève le périmètre du projet Paul Bourget.

Le 13^{ème} arrondissement de Paris ne dénombre pas de monuments historiques classés ou inscrits. La commune du Kremlin-Bicêtre dénombre un monument historique qui ne grève pas le périmètre du projet. La commune de Gentilly, qui est également limitrophe au quartier, en possède quatre dont un des périmètres de protection concerne le quartier Paul Bourget. Il s'agit de l'église Saint-Saturnin classée monument historique depuis 1989.



2-2 Occupation du site et situation foncière

Avant l'incendie de 2008, le quartier Paul Bourget était composé de 4 bâtiments de logements sociaux gérés par la SGIM et comportant au total 365 logements. Depuis la démolition en 2010 du bâtiment endommagé, le site n'en comporte plus que 3.

Il est également composé d'un EVP de 11 600 m² inscrit au PLU, de 2 voies publiques en impasse et d'un ensemble d'activité ouvert sur la porte d'Italie dénommé îlot économique et comprenant : un parc de stationnement public, un magasin de bricolage et une station-service.

Du point de vue foncier, une partie de l'îlot Paul Bourget appartient au domaine public de la ville de Paris et l'autre partie au domaine privé de la Ville.

Le domaine public de la Ville de Paris est constitué :

- Des emprises de voiries ;
- Des espaces verts hors EVP, notamment les talus du périphérique ;
- D'une emprise occupée par l'îlot économique. Sur cette emprise, la Ville a signé 3 contrats :
 - Un contrat d'occupation du domaine public avec la société BRICORAMA le 26 Juillet 2000, pour une durée de 12 ans. Le projet d'aménagement envisage le maintien d'un commerce de bricolage sur cette même emprise ;
 - Un contrat d'occupation du domaine public avec la société TOTAL le 16 octobre 2000 pour une durée de 12 ans. Dans le cadre du projet d'aménagement, il n'est pas prévu de réinstaller la station-service. Ainsi, l'emprise qu'elle occupe, d'une superficie d'environ 2 900 m², devra être dépolluée au terme du contrat d'occupation ;
 - Un contrat de concession de service public avec la société VINCI PARK le 15 octobre 2000 pour une durée de 20 ans, afin de moderniser et exploiter un parc de stationnement donnant sur la porte d'Italie. Le projet d'aménagement envisage le maintien d'un parking sur cette même emprise avec une réduction importante de sa capacité. Pour cela, le contrat de concession sera rompu et une cession de terrain effectuée.

Le domaine privé de la ville de Paris est constitué :

- Des emprises données à bail emphytéotique par la ville de Paris à la SGIM le 27 Juillet 2006 dont l'EVP inscrit au PLU.

L'opération d'aménagement qui entrainera la démolition/reconstruction des immeubles de logements, nécessite la résiliation partielle du bail consenti par la Ville de Paris à la SGIM. Une fois les bâtiments reconstruits, un nouveau bail sera signé entre ces dernières pour les emprises comportant les bâtiments uniquement. La maîtrise foncière de l'EVP étant quant à elle rendue à la Ville de Paris.

La parcelle 13 DA 20, incluse dans l'EVP et située sur le talus du périphérique, ne dispose pas d'un statut clairement défini. En effet, aucun acte formel relatif à l'affectation ou à la gestion de cette parcelle n'existe.

2-3 Les déplacements, la circulation et les transports

L'îlot Paul Bourget se situe au cœur d'un maillage dense d'axes de communication majeurs, dont fait partie le boulevard périphérique et l'Avenue de la porte d'Italie. Ainsi, le quartier est à proximité immédiate d'une porte d'entrée Sud de Paris qui donne également accès à l'A6a et l'A6b.

Malgré ce positionnement stratégique, le site souffre d'un certain enclavement. En effet, ses voies de desserte internes que sont la rue Paul Bourget et le square Rosny Ainé, se finissent en impasse. De plus le site ne bénéficie d'aucune desserte à l'Ouest, du fait de la présence du parc Kellermann et au Sud, du fait de celle du périphérique qui fait office de barrière physique.

S'agissant des transports en commun, le site est bien desservi compte tenu de sa localisation, à moins de 300 m, de l'arrêt Porte d'Italie. 5 lignes de bus desservent cet arrêt : la 47 (gare de l'Est – Pont du Kremlin-Bicêtre), la 131 (Rungis – La Fraternelle RER), la 184 (Fresnes – Pasteur), la 185 (Porte d'Italie – Marché de Rungis) et la 186 (Fresnes rond-point Roosevelt – Porte d'Italie). Ces lignes de bus permettent de rejoindre les communes situées au Sud du périphérique parisien à savoir, le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine et Gentilly. Seule la ligne de bus 47 rejoint le cœur de Paris et ce jusqu'à la gare de l'est. Deux lignes de bus Noctilien passent également par « Porte d'Italie ». Il s'agit des lignes N15 (Villejuif-Louis Aragon – Asnières Gennevilliers-Gabriel Péri) et N22 (Chatelet – Marché de Rungis).

La ligne 7 du métro (La Courneuve 8 mai 1945 – Villejuif-Louis Aragon/Mairie d'Ivry) dessert aussi la station Porte d'Italie. Cette ligne traverse l'intégralité de Paris du nord au sud et permet de rejoindre rapidement d'autres lignes de métro ainsi que la station de Chatelet qui est desservie par les RER A, B et D. Le prolongement de la ligne 14 jusqu'à Orly au sud et Saint-Denis Pleyel au nord, avec un arrêt prévu à la station Maison blanche (à proximité de l'arrêt Porte d'Italie) – initié dans le cadre du projet Grand Paris Express – facilitera davantage les liaisons entre l'îlot Paul Bourget et les communes limitrophes.

La ligne n°3 de tramway (T3) qui relie depuis 2006 le Pont du Garigliano (15^{ème} arrondissement) à la Porte d'Ivry (13^{ème} arrondissement) propose également un arrêt à la station Porte d'Italie. Le prolongement du T3 le long du boulevard des Maréchaux est effectif depuis décembre 2012 jusqu'à la Porte de la Chapelle (18^{ème} arrondissement). Véritable « couture urbaine » entre Paris et les communes limitrophes, le prolongement du T3 poursuit les objectifs d'amélioration des transports et de qualité de vie urbaine déjà portés et atteints par le premier tronçon sud : plus de correspondances avec les réseaux de transports publics, plus d'échanges avec la proche banlieue, plus d'attractivité des quartiers traversés et de convivialité.

2-4 Le contexte socio-économique

L'évolution de la population du 13^{ème} arrondissement de Paris s'est caractérisée par une augmentation de population relativement importante depuis 1999 qui faisait suite à une stagnation entre 1982 et 1999. Ainsi, l'arrondissement est passé de 179 500 habitants en 2008 contre 158 280 en 1968, soit un gain de 21 220 habitants. La population connaît un vieillissement ces dernières années avec une augmentation de la part des personnes âgées de plus de 65 ans.

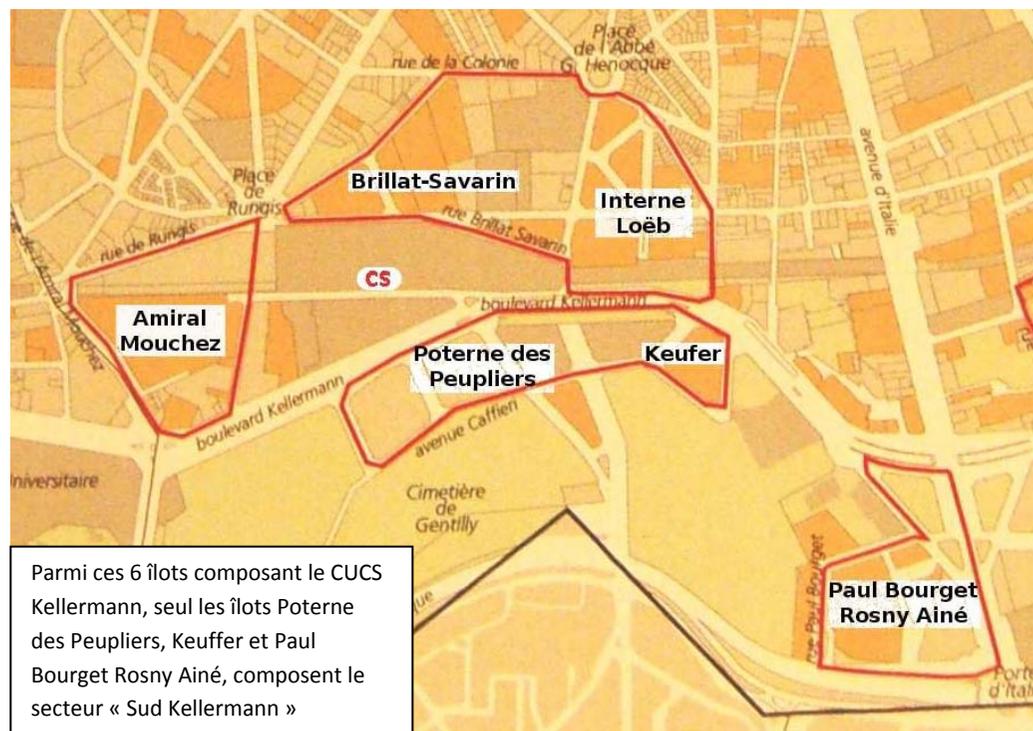
Actuellement, 14,4 % de la population est âgée de plus de 65 ans contre 14,1 % sur l'ensemble de la ville de Paris. Le taux de renouvellement de la population est relativement faible puisque 63,5 % de la population actuelle du 13^{ème} arrondissement occupait le même logement 5 ans auparavant.

Cette tendance se retrouve à l'échelle de l'îlot Paul Bourget où 73 % des ménages ont plus de 50 ans. La population est majoritairement âgée avec environ 30 % de locataires de plus de 75 ans. Seuls 3 ménages ont moins de 25 ans. D'après l'enquête réalisée en 2008 par la SGIM, il ressort également que le taux de rotation des locataires est très faible avec plus d'un tiers des ménages qui résident dans ce quartier depuis plus de 30 ans. 53 ménages habitent le même logement depuis la construction de cet ensemble d'immeuble dans les années 50. A cela s'ajoute le fait que 49 % des ménages sont constitués de personnes isolées, dont un fort taux de plus de 75 ans. Les situations de sur et sous-occupation sont également très fréquentes (une vingtaine de logements en sur occupation et 56 % des T4 et 42 % des T3 en sous-occupation).

Entre 1999 et 2008, le 13^{ème} arrondissement a vu un accroissement net du nombre d'emplois avec une augmentation de 16 % sur cette période. En 2008, il recensait 120 666 emplois contre 101 875 en 1999. D'après le recensement de 2008, la population active (y compris les chômeurs ayant ou non exercé une activité) était de 128 579 personnes, soit environ 75 % de la population totale de l'arrondissement. Plus spécifiquement, on dénombrait 10 408 chômeurs soit 10,8 % de la population totale (10,9 % à Paris). Ce taux a légèrement diminué depuis 1999 où l'on dénombrait un taux de chômage à 11,4 %. Les salaires sont un peu moins élevés que dans le reste de Paris. Le revenu médian par unité de consommation des ménages est actuellement de 20 925 € alors qu'il est de 23 393 € à Paris.

A l'échelle du secteur Sud Kellermann (voir carte ci-contre), 1038 actifs sont recensés dont 74 % ont un emploi. La majorité de ces actifs sont employés ou ouvriers et on dénombre peu de cadres. L'îlot Paul Bourget fait partie des quartiers de la capitale les plus touchés par le chômage (15 à 20 % en 2006). Les revenus y sont également les plus bas avec un revenu médian déclaré inférieur à 15 000 €. En 2008, 39 % des ménages étaient allocataires de la CAF.

En terme d'activités, le 13^{ème} arrondissement accueille 12 481 entreprises réparties dans les secteurs suivants : industrie (3,1 %) ; construction (5,4 %) ; commerces, transports et services (75,7 %) ; administration publique, enseignement, santé et action sociale



(15,8 %). 40 % des entreprises du territoire ont plus de 10 ans et 17 % ont moins de 1 an. Le dynamisme de création d'entreprises est important dans cet arrondissement de Paris et est supérieur à la moyenne départementale.

L'îlot Paul Bourget n'est composé que de 4 activités : un parking public, une station-service, un magasin de bricolage et un garage. Elles sont essentiellement situées à l'Est de l'îlot, sur l'avenue de la porte d'Italie et au Nord, à l'entrée de la rue Paul Bourget. Le contexte économique et commercial du site est favorable à son attractivité du fait de sa localisation sur une porte d'entrée connue de Paris, de sa visibilité depuis le boulevard périphérique et de sa bonne accessibilité. Aussi, le pôle hôtelier et le pôle commercial Okabé du Kremlin-Bicêtre, à proximité du site, sont facteurs de notoriété. Cependant, l'absence de mise en valeur de la Porte d'Italie, la situation enclavée et peu accessible de la partie Sud-Est de l'îlot, la pollution et les nuisances sonores du périphérique sont des facteurs qui limitent actuellement les potentiels du secteur. Par ailleurs, le développement d'une offre commerciale de proximité est entravé par la chalandise endogène réduite et l'existence d'une polarité de proximité bien établie sur les Maréchaux.

2-5 Les équipements publics

Le secteur Paul Bourget bénéficie de la présence de nombreux équipements publics importants, situés dans un rayon de 500 mètres dans la commune de Paris et du Kremlin-Bicêtre. Néanmoins, compte tenu de la configuration des axes routiers (avenue de la porte d'Italie, boulevard périphérique) et parfois de la moindre présence des transports collectifs, certains de ces équipements restent relativement éloignés du quartier.

Au niveau des équipements scolaires et de la petite enfance, le secteur dispose de trois lycées (Gaston Bachelard, Gabriel Fauré et Pierre Brossolette), de trois collèges (Evariste Galois, Camille Claudel et C.L.G.), d'une école primaire privée (Yabné) ainsi que de trois crèches. A cela s'ajoute un centre d'information et d'orientation. Cette offre d'équipement scolaire est suffisante mais gagnerait à être complétée par davantage d'équipements sportifs, culturels et de loisir.

Parmi ces derniers on note déjà la présence d'un gymnase municipale et du stade Carpentier, facilement accessible en tramway, auxquels vient s'ajouter le parc Kellermann doté d'un stade de foot et de deux terrains de tennis couverts. Au niveau des activités culturelles, on note la présence du centre d'animation de la Poterne des peupliers qui sera prochainement complété par l'ouverture d'un centre socioculturel dans la ZAC de Rungis. En revanche, le secteur paraît particulièrement sous doté en bibliothèque/médiathèque. En effet, le 13^{ème} arrondissement compte 3 équipements de ce type, tous situés au nord de la rue de Tolbiac. Le secteur Paul Bourget se trouve ainsi relativement éloigné de ces trois équipements culturels. En termes de loisir, on note également l'absence de piscine municipale à proximité du quartier.

Les services sociaux et médicaux sont quant à eux présents en nombre suffisant à proximité du quartier. On note notamment la présence du Foyer d'accueil Faveris (foyer médicalisé qui accueille les personnes handicapées vieillissantes), du Foyer de jeunes travailleurs, du Centre international de séjour Kellermann, de l'Hôpital Henri Ey et du Pôle social du 13^{ème} qui regroupe le service social polyvalent, l'Aide sociale à l'Enfance et l'Espace Insertion.

III – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

3-1 Objectifs du projet et périmètre

Bien qu'il ne soit pas situé en GPRU, le secteur Paul Bourget est inscrit au contrat urbain de cohésion sociale et il a été inscrit en site de renouvellement urbain lors d'une communication du Maire de Paris au Conseil de Paris des 28 et 29 mars 2011. Cumulant difficultés sociales, obsolescence du bâti et de la forme urbaine et nécessité de remettre aux normes les constructions tant du point de vue de la sécurité (un des bâtiments a été dévasté par un incendie, à la suite duquel il a été démoli) que des exigences actuelles concernant la thermique, l'acoustique, la prise en compte de la pollution de l'air, il a été décidé d'engager une opération d'urbanisme sur ce quartier.

Les réflexions menées depuis 2009 ont permis de dégager les grands objectifs de l'opération par la délibération 2011 DU 44 des 16 et 17 mai 2011 :

- restructurer la Cité Paul Bourget pour l'intégrer dans la ville en reconstituant, au minimum, le nombre de logements existants avant l'incendie (soit 365 logements) ;
- créer de la mixité fonctionnelle sur le secteur Paul Bourget ;
- désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique ;
- réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique ;
- requalifier l'avenue de la Porte d'Italie ;
- aménager un jardin public ;
- améliorer l'accessibilité et la lisibilité du parc Kellermann ;
- relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité ;
- aménager les espaces publics en faveur des circulations douces ;

Le travail itératif du maître d'œuvre urbain pendant la concertation et notamment les ateliers, a conduit à revoir le périmètre de l'opération approuvé à cette même occasion. En effet, afin de mieux raccorder le quartier Paul Bourget à l'avenue de la porte d'Italie, il a été proposé d'agrandir le périmètre au Nord-Est et d'y intégrer le sud de la rue du Docteur Bourneville ainsi que le terre-plein de voirie attenant.

3-2 Présentation du projet d'aménagement justifiant l'évolution du document d'urbanisme

3-2-1 Le programme des espaces publics

Le projet s'articule autour de cinq éléments structurants :

Le bouclage de la rue Paul Bourget

L'étude de faisabilité élaborée par la SEMAPA prévoyait de prolonger la rue Paul Bourget pour la faire aboutir au niveau de la bretelle du périphérique. Le projet, tel qu'il a été repensé, en lien avec les remarques émises lors de la concertation, permettra à la rue Paul Bourget, en la remontant légèrement plus au Nord et en la déconnectant du carrefour d'entrée au périphérique, de devenir véritablement une rue de desserte de quartier, à la circulation modérée et apaisée. La reconfiguration de la rue Paul Bourget en ce sens est un des éléments majeurs qui désenclaveront le quartier.

L'espace vert central

En continuité du parc Kellermann et des espaces verts alentours (square Robert Bajac, Hélène Boucher), l'espace vert central vient étendre un paysage arboré en cœur d'îlot. L'installation des logements en périphérie de ce jardin public permet d'offrir aux habitants une vue de qualité. Les logements pourront être tournés vers cet espace collectif repensé en complémentarité avec les espaces verts environnant. Cet espace vert central est connecté à l'avenue de la porte d'Italie par le biais d'un espace de transition : une esplanade piétonne plus minérale. Côté Ouest, cet espace central annonce la nouvelle entrée du parc Kellermann.

L'entrée du parc Kellermann

Ensermé entre l'avenue de la porte d'Italie et le Parc Kellermann, le quartier Paul Bourget peut permettre de retisser les liens entre un axe urbain fort et un atout paysager du 13^{ème} arrondissement. Penser une nouvelle entrée au parc en cet endroit signifie à la fois désenclaver la pointe du parc Kellermann et donner au quartier Paul Bourget une nouvelle lecture positive, depuis l'avenue de la Porte d'Italie.

Le talus boisé du périphérique

Du fait du décalage vers le nord du prolongement de la rue Paul Bourget, l'ourlet boisé qui existe en bordure du périphérique est renforcé et habité. Il forme une frange, à la fois protectrice et paysagée, ainsi qu'un corridor écologique bordé par des bâtiments s'inscrivant dans la pente et dans la végétation. Ces bâtiments construisent une limite diffuse et poreuse entre le périphérique et l'intérieur de l'îlot.

Les liens avec le Kremlin-Bicêtre et la porte d'Italie

Un autre élément fort du désenclavement de l'îlot est la reconstruction du lien historique avec le Kremlin-Bicêtre. A partir du Sud de l'esplanade piétonne donnant sur l'avenue de la porte d'Italie, se développe une voie nouvelle maillée avec la rue Paul Bourget prolongée, qui débouche sur la future passerelle piétonne enjambant le périphérique. Cette passerelle, sorte de fil tendu entre l'esplanade et le Kremlin-Bicêtre est un potentiel de liens entre deux quartiers d'habitation. Il permettra de faciliter les échanges entre les deux quartiers : utilisation des transports en commun, des équipements existants et projetés, de profiter de la nouvelle offre d'emplois sur le secteur Paul Bourget, etc.

3-2-2 Le programme de logements

L'objectif est de reconstituer au minimum l'offre de logements présente sur le site avant l'incendie, à savoir 365 logements.

La programmation envisagée comprend 9 bâtiments composés de 365 logements sociaux et 37 logements intermédiaires, pour un total d'environ 402 logements auxquels il convient d'ajouter une résidence étudiante d'environ 100 logements, soit une surface de plancher totale d'environ 31 500 m².

Ces ensembles de logements se développent autour de l'espace vert central et dressent la perspective d'une grande allée verte reliant l'avenue de la porte d'Italie au Parc Kellermann.

Les bâtiments sont prévus légèrement plus élevés sur la partie Nord et côté parc (hauteur envisagée : 31 m), un peu plus bas au Sud afin de préserver l'ensoleillement du site (hauteur envisagée : 25 m, conforme au plafond actuel).

La configuration géométrique des bâtiments de logements situés au sud assurera une protection acoustique de l'intérieur de l'îlot. Eux-mêmes seront protégés des nuisances du périphérique par les bâtiments de ce qu'il est convenu d'appeler « l'îlot périphérique » abritant des activités et une résidence hôtelière (voir paragraphe suivant).

A l'Est, participant à la reconfiguration urbaine de l'avenue de la porte d'Italie, les bâtiments monteront jusqu'à 37 m.

Afin de mettre en œuvre ce programme, le dépassement du plafond actuel des hauteurs du secteur, qui est à 25 m sera une des composantes de la mise en compatibilité du PLU engendrée par la déclaration de projet (voir § IV - 2°).

3-2-3 Le programme de commerces, d'activités et d'équipements

De l'étude de programmation menée par la Ville de Paris ressortent des potentialités en matière d'équipements socio-culturels, de commerces et d'activités.

Par ailleurs, cette étude de programmation a intégré le projet d'îlot économique à réaliser sur l'avenue de la porte d'Italie, projet antérieur aux réflexions concernant l'îlot Paul Bourget, mais qui s'intègre parfaitement dans les objectifs d'animation et de mixité des fonctions, identifiées sur le secteur.

L'îlot économique

Le programme d'activités majeur est celui de l'îlot économique, situé entre la voie nouvelle et l'avenue de la Porte d'Italie. Sa programmation se compose d'un magasin de bricolage, en lieu et place de l'existant, d'une surface de plancher d'environ 3 780 m² (4 200 m² SHON) incluant également un ou deux commerces, d'un ensemble de bureaux d'une surface de plancher d'environ 10 800 m² (12 000 m² SHON) et d'un hôtel d'environ 5 670 m² de surface de plancher (6 300 m² SHON). La hauteur envisagée pour l'îlot économique est de 37 m.

La parcelle comporte actuellement un parc de stationnement souterrain concédé à Vinci Park. Ce parking serait conservé et remanié, avec une diminution de sa capacité, dans le cadre de l'opération immobilière prévue sur l'îlot.

L'îlot périphérique

Ce que l'on nomme « îlot périphérique » correspond à deux ensembles bâtis, implantés le long du périphérique afin de jouir d'une visibilité importante et protéger les habitations des nuisances liées à la forte circulation automobile. L'un de ces bâtiments abriterait une résidence hôtelière d'environ 3 700 m² de surface de plancher (4 100 m² SHON). L'autre, un immeuble mixte bureaux et locaux PME/PMI créatifs, pour une surface de plancher d'environ 6 200 m² (6 800 m² SHON). Les locaux dédiés aux bureaux seraient susceptibles d'accueillir une école d'enseignement supérieur (projet à finaliser). La programmation d'une maison paramédicale en rez-de-chaussée paraît également possible.

Les équipements

L'étude de programmation a fait émerger un déficit important d'équipements publics liés à la jeunesse et à la culture dans le sud du 13^{ème} arrondissement. La faisabilité financière d'un équipement public de cet ordre, d'une surface d'environ 1 000 m², sera étudiée.

Une précédente étude de faisabilité prévoyait la réalisation d'un petit équipement de petite enfance d'environ 250 m² (type équipement multi accueil ou PMI). Cette possibilité reste d'actualité, sous réserve des résultats d'analyses de l'air actuellement en cours. Ce type d'équipement correspond également à un besoin identifié sur le sud du 13^{ème} arrondissement.

Les commerces (hors ilot économique)

L'étude de programmation a montré un potentiel commercial sur la partie Est du site, directement en lien avec l'avenue de la porte d'Italie. Ainsi, des commerces de proximité (coiffeur, boulangerie, petite alimentation...) d'une superficie totale d'environ 306 m² de surface de plancher (340 m² SHON), pourraient s'implanter directement sur l'esplanade piétonne en pied des immeubles de logements mais également au niveau de la voie nouvelle, afin d'animer le quartier.

IV– MOTIFS DE L'EVOLUTION ET JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

4-1 Le PLU en vigueur sur le site

4-1-1 Les orientations d'aménagement

Il n'y a actuellement pas d'orientations d'aménagement, puisqu'il s'agit d'un nouveau projet.

4-1-2 Le règlement et ses documents graphiques (Atlas) : la délimitation des zones et les règles actuelles

Les règles qui s'appliquent aujourd'hui sont celles de la zone UG dans laquelle le secteur se situe, avec un plafond des hauteurs à 25 m. Un Espace Vert Protégé est inscrit en cœur d'îlot pour une surface de 11 600 m².

4-2 Les évolutions du PLU proposées et leurs motifs

4-2-1 La création d'orientations d'aménagement

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Paris comporte des orientations d'aménagement pour les secteurs de projet, établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Ces orientations prennent la forme d'un texte affirmant les grands objectifs urbains sur le site, et d'un document graphique en forme de schéma qui précise notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics et la localisation des principaux équipements publics, à l'intérieur du périmètre de projet.

Les orientations proposées pour Paul Bourget reprennent les objectifs énoncés pour le secteur par la délibération du Conseil de Paris des 16 et 17 mai 2011 :

- **HABITAT**

Le premier objectif de l'opération est de recréer une offre de logements sociaux comparable quantitativement à celle qui existait avant l'incendie. Les études ayant montré qu'il n'était pas possible de créer des logements correspondants aux normes actuelles par le biais d'une réhabilitation lourde, il a donc été décidé de réaliser une opération de démolitions/reconstructions, en étapes itératives, afin de permettre aux personnes le souhaitant d'être relogées sur place. Conformément aux objectifs votés en 2011, la réalisation de constructions neuves permettra de réduire les nuisances sonores liées au périphérique.

- **DESENCLAVEMENT DU QUARTIER ET ESPACES PUBLICS DE VOIRIE**

Le prolongement de la rue Paul Bourget, actuellement en impasse, et son bouclage sur l'avenue de la porte d'Italie permettra de créer une vraie voie de desserte du quartier avec des caractéristiques de rue urbaine, qu'elle n'a pas actuellement : alignement du bâti sur la voie, stationnements répartis tout le long du parcours, et surtout, connexion au réseau viaire environnant. La reconfiguration de la rue Paul Bourget en ce sens est un des éléments majeurs qui désenclaveront le quartier. Ce sera également l'occasion de requalifier l'ensemble des espaces publics de voirie et d'y favoriser les liaisons piétonnes et les circulations douces.

A cet égard, la création d'une passerelle piétonne traversant le périphérique pour relier Paul Bourget au Kremlin Bicêtre est un enjeu.

Enfin la création de la voie nouvelle à l'Ouest de l'îlot économique ambitionne de permettre la réalisation d'une façade urbaine du côté de cet îlot, qui ne soit pas seulement dévolue à la logistique liée à ses activités, contribuant ainsi à l'animation du quartier.

Côté Est, l'avenue de la porte d'Italie fait également l'objet d'une requalification à court, moyen et long terme, afin notamment d'améliorer les circulations piétonnes et cyclistes.

- **EQUIPEMENTS, ACTIVITES ECONOMIQUES**

Le remaniement du quartier est l'occasion d'y introduire une nouvelle mixité en prévoyant des commerces, des activités économiques, des équipements et des logements spécifiques (étudiants, résidence hôtelière). Il est envisagé la création d'un équipement à vocation culturelle.

La parcelle triangulaire située côté avenue de la porte d'Italie, baptisée « îlot économique » est partie intégrante de l'opération Paul Bourget, et lui donne une présence sur l'avenue de la porte d'Italie et sur le boulevard Périphérique. A l'intérieur de l'îlot, une densification légère permet aussi des fonctions différenciées susceptibles d'animer le quartier à toutes les heures de la journée et d'y envisager des commerces de proximité.

- **ESPACES VERTS**

Le secteur Paul Bourget se situe au seuil du parc Kellermann et comporte un grand espace vert autour duquel sont disposés les immeubles actuels. Le remaniement foncier envisagé va permettre de restituer cet espace vert à la ville pour l'ouvrir au public et le rendre visible et accessible depuis l'avenue de la porte d'Italie par le biais d'un espace piétonnier intermédiaire ouvert. Cet appel conduira directement vers le parc Kellermann qui bénéficiera d'une nouvelle entrée et sera rendu plus visible. Ainsi, à partir de l'esplanade accrochée sur l'avenue, les liens avec le parc sont mis en valeur et clarifiés.

Afin de renforcer l'identité paysagère de la rue Paul Bourget prolongée, des discontinuités ponctuelles du bâti en bordure de voie seront favorisées notamment en vue de permettre la création de percées végétales.

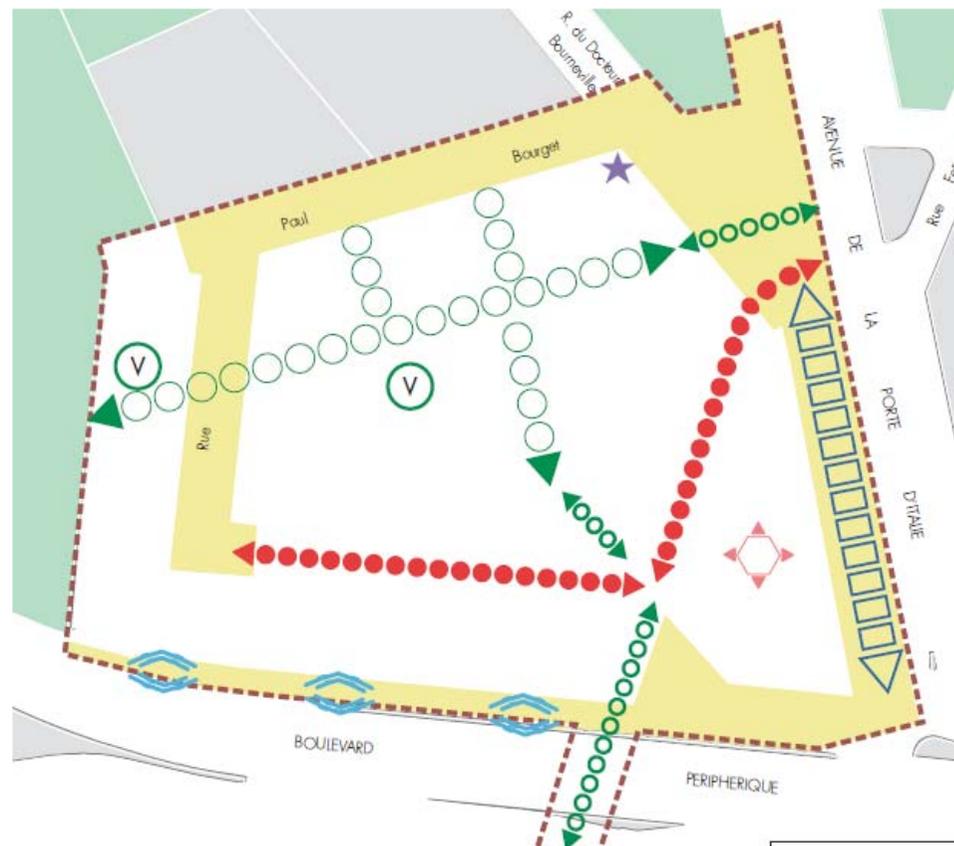
Un traitement paysager d'ensemble des talus du périphérique sera mis en œuvre afin notamment d'en améliorer l'aspect, la biodiversité et les continuités écologiques.

Globalement, l'ensemble des surfaces d'espaces libres en pleine terre totaliseront au moins 14 300 m² sur l'ensemble de l'opération, incluant 8 000 m² d'espace vert public central et environ 6 300 m² d'espaces verts privés ou publics (pied d'immeuble et talus du périphérique). La surface reconstituée d'espaces verts (publics et privés) sera ainsi supérieure à celle de l'actuel EVP (11 600 m²).

Afin de faciliter le redécoupage foncier et la création d'un grand espace vert central, les règles de densité de l'article 14 ne s'appliquent pas à l'intérieur du secteur Paul Bourget.

Le schéma d'aménagement ci-dessous est proposé, sur lequel apparaissent :

- Le périmètre qui correspond à celui de l'opération ;
- les espaces publics à requalifier et mettre en valeur ainsi que les voies à créer ou modifier, correspondant au réaménagement et au prolongement de la rue Paul Bourget, à la création d'une voie nouvelle, à l'aménagement d'un parvis piétonnier donnant sur l'avenue de la Porte d'Italie et à la création d'une passerelle piétonne au-dessus du périphérique qui aboutirait sur la commune du Kremlin Bicêtre ;
- la création ou le renforcement de continuités urbaines correspondant à la requalification de l'avenue de la porte d'Italie et à la reconnexion du quartier au reste de la ville ;
- les espaces verts publics à créer correspondant à la réalisation du jardin public central ;
- l'aménagement d'espaces paysagers en faveur des circulations douces et la création ou modification de voies piétonnes, afin d'améliorer les circulations douces au cœur du site et au-dessus du périphérique (passerelle) ;
- le développement d'activités économiques et la dynamisation de l'activité commerciale correspondant à la création de bureaux, d'un hôtel, d'une résidence hôtelière et de commerces ;



- la réduction des nuisances phoniques grâce à l'implantation le long du périphérique, de bureaux et d'une résidence hôtelière qui protégeront les logements.

4-2-2 Les règles d'urbanisme

Afin de permettre la réalisation du projet et la mise en œuvre des orientations d'aménagement, diverses modifications réglementaires sont prévues :

• **la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) sur le secteur** afin que chaque parcelle construite ne soit pas soumise individuellement au COS et puisse être densifiée. Toutefois, la densité globale du secteur sera encadrée par des dispositions réglementaires qui limitent la constructibilité. En effet, une superficie minimale d'espaces verts devra être reconstituée comme le prévoit le texte des orientations d'aménagement, des voies nouvelles seront réalisées comme il est présenté sur le schéma des orientations d'aménagement et les hauteurs de construction seront encadrées par le document graphique du règlement de façon à ne pas dépasser les 37 m.

La suppression du coefficient d'occupation des sols sur le secteur permet de créer une cohérence de l'aménagement dans le cadre d'un redécoupage parcellaire. Cette suppression permet notamment de conserver un espace vert central d'une superficie maximale permettant l'articulation entre l'avenue de la Porte d'Italie et le parc Kellermann. Au regard du programme des constructions, le cos* du secteur serait d'environ 1,6 soit un cos largement inférieur au cos de 3 qui s'applique sur une large part du territoire parisien.

La suppression du COS conduit à inscrire sur les documents graphiques du règlement un périmètre de dispositions particulières correspondant au périmètre de l'opération et à ajouter ledit périmètre à l'annexe 1 du tome 2 du règlement.

• **la suppression de l'Espace Vert Protégé existant** qui permet de remanier l'espace vert en cœur d'îlot pour en faire un jardin public de qualité mieux relié aux espaces verts environnants. Par ailleurs, la surface reconstituée d'espaces verts publics et privés (14 300 m² environ), sera supérieure à celle de l'actuel EVP (11 600 m²), comme indiqué dans les orientations d'aménagement.

La suppression de l'EVP est donc indiquée sur la liste des espaces verts protégés de l'annexe VII du tome 2 du règlement.

• **la création d'un périmètre de localisation** correspondant à la création du jardin public central de 8 000 m² minimum, à la création de voiries dont la rue Paul Bourget prolongée et la voie nouvelle d'une largeur d'environ 17 m, ainsi qu'à la réalisation d'un équipement culturel ou pour la jeunesse d'environ 1 000 m².

Ce périmètre de localisation est ajouté sur les documents graphiques du règlement et est ajouté aux périmètres listés par l'annexe IV du tome 2 du règlement.

• **la modification ponctuelle des règles de hauteurs et de gabarits** : afin de permettre la réalisation du programme de logements et d'offrir une variation paysagère dans les constructions. Les hauteurs et volumes des bâtiments se déploient sur le site en relation avec les espaces publics du projet (jardin central et rue Paul Bourget) et ceux adjacents (avenue de la porte d'Italie et boulevard périphérique). Ainsi, la suppression de cette règle permet une plus grande liberté architecturale susceptible de mettre en valeur à la fois le parc et les nouvelles constructions. Par ailleurs sa non application ne porte atteinte à l'éclairage d'aucun des bâtiments situés au voisinage du fait du prospect que permet la réalisation du jardin. Les emprises de l'îlot économique et des bâtiments situés juste à l'arrière de cet îlot, du Nord au Sud, sont soumises à une prescription de hauteur maximale de construction (HMC) de 37 m. Ce ruban économique, accueillant bureaux, hôtel, résidence hôtelière et commerces, est donc plus visible depuis le boulevard périphérique, mais participe également à la préservation du cœur du site des nuisances des grands axes routiers limitrophes. Par ailleurs, cette « façade » dominante et « active » marque l'entrée du quartier du côté de l'avenue de la porte d'Italie. Quant aux emprises des bâtiments de logements localisées à l'Est (côté parc Kellermann) et au Nord du site, une HMC de 31 m est prescrite. Elle permet ainsi de protéger le jardin des nuisances du boulevard périphérique (venant de l'Est), d'affirmer l'entrée du quartier côté parc Kellermann et d'offrir une gradation modérée des hauteurs (37 m puis 31 m et enfin 25 m) tout le long de la rue Paul Bourget prolongée.

La prescription de HMC est ajoutée sur les documents graphiques du règlement et permet de dépasser le plafond des hauteurs actuel de 25 m.

En outre, sur l'ensemble du périmètre de l'opération, les règles de gabarits enveloppes en limite séparative définies à l'article UG 10.3.1 ne s'appliquent pas afin de ne pas aboutir à des formes architecturales en « escalier ». En effet, le fondement de cette règle vise à réglementer essentiellement les gabarits lorsque des constructions se trouvent de part et d'autre de la limite séparative. Dans le cas présent, la limite sépare les constructions du parc. Supprimer cette règle dans le secteur Paul Bourget permet donc d'avoir des façades verticales donnant sur l'espace vert central et de donner ainsi une plus grande liberté architecturale susceptible de mettre en valeur à la fois le parc et les nouvelles constructions.

L'article UG.10.3.2 du règlement est donc modifié ainsi :

Article UG.10.3.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Le § suivant est ajouté :

« Secteur Paul Bourget :

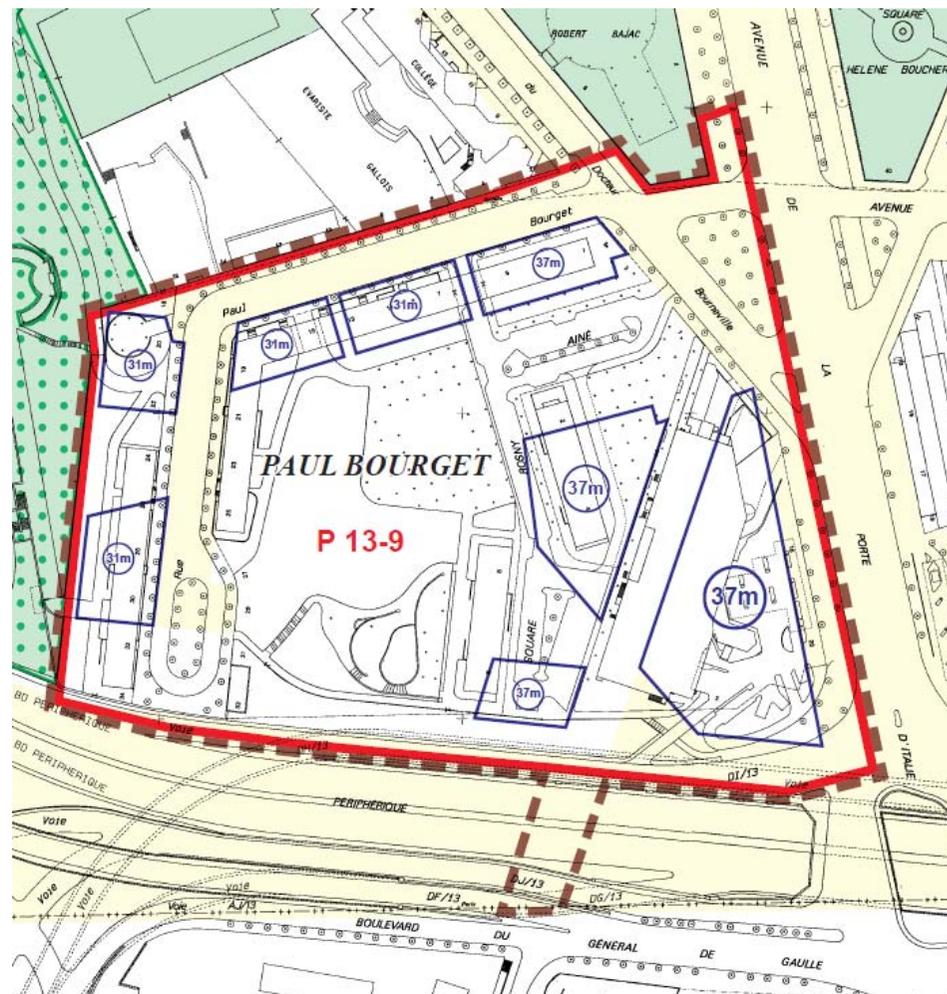
Les gabarits-enveloppes définis à l'article UG.10.3.1 ne s'appliquent pas.»

Par ailleurs, sur la carte de synthèse, Paul Bourget est passé en secteur couvert par des orientations d'aménagement et en secteur d'aménagement sans COS. Sur la carte de destinations, Paul Bourget est passé en secteur d'aménagement sans COS.

4-2-3 Le nouveau document graphique :

Sur ce projet d'Atlas apparaissent :

- le périmètre de dispositions particulières, correspondant au périmètre de l'opération intégrant la passerelle piétonne qui relie Paris au Kremlin-Bicêtre ;
- les hauteurs maximales ponctuelles des constructions (31 m et 37 m) ;
- le périmètre de localisation correspondant à la création d'un jardin public central, à la création de voiries et à la réalisation d'un équipement ;
- l'aplat jaune modifié, correspondant à la partie des espaces de voiries actuels qui seront maintenus dans le cadre du projet ;



4-2-4 Cohérence avec le PADD

Les évolutions du PLU sur le secteur Paul Bourget sont conformes aux orientations suivantes du PADD actuellement en vigueur :

- 1 Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens
 - Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris
 - Améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements
 - Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements
 - Offrir un meilleur environnement

- 2 Promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emploi pour tous
 - Rééquilibrer l'emploi sur le territoire parisien et créer de nouveaux pôles économiques
 - Adapter les règles d'utilisation du sol aux réalités économiques et aux besoins de création d'emplois
 - Favoriser les secteurs économiques les plus innovants

- 3 Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire
 - Intégrer les quartiers en difficulté dans la ville et lutter contre l'exclusion
 - Mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat
 - Favoriser la vie de quartier
 - Repenser et développer les équipements de proximité
 - Mieux vivre ensemble

Par exemple les évolutions du PLU sont conformes à l'orientation qui vise à améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens. Dans le cadre de l'opération Paul Bourget qui a pour objectif de reconstruire au minimum le nombre de logements existants initialement, la suppression du coefficient d'occupation des sols et la modification ponctuelle de la règle des hauteurs permet d'atteindre cet objectif en libérant une emprise maximale au sol pour la création d'un véritable jardin public en cœur d'îlot reliant l'entrée du parc Kellermann et l'avenue de la Porte d'Italie. Ceci permet de développer la trame verte et de rendre les espaces libres plus agréables.

De même, permettre une hauteur maximale de 37 mètres sur l'emprise de l'îlot économique permet de mieux protéger du bruit de l'avenue de la porte d'Italie les futurs bâtiments de logements situés autour du futur jardin public ; l'objectif du PADD qui consiste à offrir un meilleur environnement est ainsi atteint.

V- INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Concernant la réalisation d'un périmètre de localisation :

- La création d'un espace vert central public garantit une gestion de cet espace par les services de la Ville de Paris qui pratiquent la gestion différenciée et n'utilisent aucun herbicide ou pesticide chimique. La biodiversité du jardin est ainsi préservée.
Le long du périphérique, la privatisation partielle des espaces verts du talus s'accompagne de prescriptions dans les orientations d'aménagement et d'obligations contractuelles dans le cadre du cahier des charges de cession de terrain de façon à garantir une qualité végétale et le maintien de corridors écologiques.
Les espaces verts privés en pied d'immeuble feront également l'objet de prescriptions puisque le bailleur, en charge de ces espaces, est engagé dans une démarche environnementale. Ainsi, la gestion de ces espaces verts se fera de façon à assurer leur qualité et leur continuité écologique avec le jardin public et le parc Kellermann.
- Les impacts liés à la création de voiries seront limités grâce à l'augmentation des surfaces perméabilisées. En effet, les surfaces actuelles perméables représentées par l'EVP, par le talus et l'emprise engazonnée du bâtiment démoli, équivalent à environ 15 300 m². Le projet prévoit quant à lui la réalisation d'environ 14 300 m² d'espaces verts publics et privés et 1 100 m² d'espaces arborés, soit un total de 15 400 m². Environ 100 m² de surfaces perméables supplémentaires sont donc réalisées.
En outre, le projet prévoit une meilleure prise en charge des eaux pluviales grâce à la création de noues ou de bassins et à la végétalisation d'une partie des toitures.
- La réalisation sur site d'un équipement culturel ou pour la jeunesse, aura une faible incidence sur l'environnement, dans la mesure où sa construction se fera dans le respect du plan climat mis en place par la Ville.

La suppression du COS dans le périmètre de l'opération pourrait constituer un risque potentiel de densification trop massive. Mais les autres dispositions réglementaires qui limitent la constructibilité (superficie minimale d'espaces verts, création de voiries, limitation des hauteurs de construction) encadreront cette densité qui ne dépassera pas la limite parisienne (fixée à un COS de 3 en zone UG).

De même, l'augmentation ponctuelle des hauteurs va permettre une variation qui n'était pas possible actuellement et contribuer ainsi à la diversité du paysage urbain. Elle va permettre également de protéger le cœur d'îlot des nuisances liées au boulevard périphérique et à l'avenue de la porte d'Italie.

VI- Compatibilité de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur de la région Ile de France (SDRIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH) le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Les évolutions du PLU sur le secteur Paul Bourget sont compatibles avec les orientations du SDRIF, approuvé par décret du 26 avril 1994. En effet, les orientations d'aménagements décrites précédemment et leurs traductions dans le règlement du PLU respectent les orientations du SDRIF, applicables à la ville de Paris (annexe départementale 75) :

- Intervenir « en faveur de la construction de logements diversifiés » ;
- Accorder une place importante « aux bureaux, aux locaux d'activités et aux programmes commerciaux dans des sites soumis à de fortes nuisances comme aux abords ou en sur-sol des principales infrastructures de transport » ;
- « Assurer la priorité au stationnement résidentiel, et étendre corrélativement les dispositions favorables aux piétons afin d'améliorer l'environnement des quartiers » ;
- « Mettre en œuvre une politique ambitieuse d'amélioration de l'environnement, par la remise en valeur des parcs existants, la création d'espaces verts de proximité, [...], la création d'espaces piétonniers paysagers, de coulées vertes » ;
- Engager une politique active « en faveur de la réduction des nuisances sonores (immeubles écrans le long du périphérique, aménagement de la voirie à caractère résidentiel...) » ;
- « Le réaménagement de certaines grandes emprises publiques et des Portes de Paris seront l'occasion privilégiée de réduire l'effet de coupure du boulevard périphérique afin d'améliorer la continuité urbaine à ses abords et de créer un réseau maillé d'avenues et de boulevards, en relation avec les communes limitrophes ».

Un nouveau SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008 mais les évolutions législatives amenées par la Loi du Grand Paris ont conduit à remettre de nouveau le document en révision. Le document nouvellement adopté par la Région le 25 octobre 2012 dit « SDRIF 2030 », apporte une réponse

concrète aux grands défis du territoire régional à travers un modèle de développement durable bâti sur des principes forts d'aménagement (densité, intensité, mixité, polycentrisme, résilience, subsidiarité, etc.). Il inscrit le site Paul Bourget comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Le projet de révision du SDRIF doit encore recueillir l'avis de divers acteurs (collectivités locales d'Ile de France, Conseil économique, social et environnemental de la Région Ile de France, Conseil général de l'environnement et du développement durable) et être soumis à enquête publique avant d'être validé par décret en Conseil d'Etat.

Les évolutions du PLU sont également compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par le Conseil de Paris lors de sa séance du 28, 29 et 30 mars 2011 pour une période de 6 ans. En effet, les principaux enjeux en matière de logement sont de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements en cherchant à la diversifier et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique. Sur le secteur Paul Bourget est en effet prévue la reconstitution au minimum de l'offre de logements existants, la création d'un hôtel et d'une résidence hôtelière et étudiante, dans le respect du plan climat mis en place par la Ville.

Les évolutions du PLU respectent également le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, dont l'objectif majeur est de garantir pour tous une mobilité durable, afin de lutter concrètement contre le problème de santé publique que constitue la pollution. En effet, les déplacements doux occuperont une place majeure au sein du quartier Paul Bourget et seront mieux connectés au maillage environnant.

Enfin, les évolutions du PLU sur le secteur Paul Bourget sont sans effet sur la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), adopté le 29 octobre 2009 et arrêté le 20 novembre 2009. En effet, sur l'ensemble du quartier Paul Bourget, les orientations suivantes seront respectées :

- Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie ;
- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales ;
- Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement ;
- Réduire le recours aux pesticides en agissant sur les pratiques ;
- Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation ;
- Maitriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zone urbaine pour limiter le risque d'inondation à l'aval.