

Direction de l'Urbanisme

Service de l'Innovation, de la Stratégie et de l'Urbanisme réglementaire

**2020 DU 35** : Résidence sociale « Paris-Gergovie » (14<sup>e</sup> arrondissement) : déclaration d'intérêt général du projet et mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet de démolition reconstruction d'un foyer de travailleurs migrants en résidence sociale.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le foyer de travailleurs migrants « Paris-Gergovie » est situé passage de Gergovie, dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, au sud-est de l'emprise des voies ferrées de la Gare Montparnasse auxquelles il s'adosse. Il est implanté sur un terrain de 2 435 m<sup>2</sup>, aux termes d'un bail emphytéotique consenti depuis 1977 par la Ville de Paris. Il est bordé à l'est et au sud par le square du Père Plumier, espace vert d'environ 5 400 m<sup>2</sup>, et est entouré de grands ensembles immobiliers construits dans les années 1970 et 1980, constitués principalement de logements sociaux.

Le foyer Gergovie fait partie des 45 foyers implantés sur le territoire parisien. Il est géré depuis 1998 par ADOMA (anciennement appelée SONACOTRA), société d'économie mixte, filiale du groupe CDC Habitat (Caisse des Dépôts) et l'un des principaux gestionnaires de foyers et de résidence sociale.

Il est composé de deux bâtiments contigus de 4 et 8 étages, construits en 1977, et abrite aujourd'hui une population essentiellement originaire d'Afrique subsaharienne, venue des trois pays de la vallée du fleuve Sénégal (Mali, Mauritanie, Sénégal). Conçu pour accueillir des travailleurs isolés exclusivement masculins, le foyer Gergovie est organisé en chambres, dont quelques-unes comportent trois lits, et en cuisines et espaces sanitaires collectifs. Il est destiné à accueillir 306 personnes, mais fait l'objet d'une suroccupation importante, difficile à évaluer.

Le foyer intègre, en rez-de-chaussée, des salles communes d'une superficie de 144 m<sup>2</sup> qui ont permis de développer au fil du temps une activité sociale et culturelle et une restauration collective très largement ouvertes sur le quartier, en priorité à destination de la communauté musulmane du 14<sup>e</sup> arrondissement. À ce titre, on estime ainsi que plusieurs centaines de personnes peuvent être présentes lors de grands rassemblements (prière du vendredi et ramadan) et qu'environ 700 repas sont servis chaque jour.

Les bâtiments sont vétustes et non conformes aux standards actuels en matière d'accueil des résidents concernés par ce type de structure. Pour cette raison, il a été décidé conjointement par la Ville de Paris et ADOMA de démolir le foyer existant et de reconstruire sur le même terrain une résidence sociale dotée de logements individuels et autonomes.

Le phasage du projet de reconstruction étalé sur six années permettra le relogement sur site, au fur et mesure de sa mise en œuvre, d'une grande partie de la population actuellement hébergée, la livraison de la nouvelle résidence étant envisagée en 2027.

Les 260 appartements T1 que comportera la résidence sociale projetée seront occupés en priorité par les résidents actuels. Les autres logements, plus grands, seront destinés à accueillir un public diversifié en situation de fragilité économique ou sociale (travailleurs en insertion ou en situation précaire, familles monoparentales, personnes fragilisées ayant besoin d'un accompagnement social...)

Par une délibération votée lors de sa séance des 11, 12, 13 et 14 juin 2019, votre assemblée a approuvé les modalités de financement de ce projet et autorisé la signature d'un protocole d'accord entre la Ville et le maître d'ouvrage définissant les modalités de sa mise en œuvre.

\*

### *Présentation du projet de reconstruction et des modalités de la mise en compatibilité du PLU*

Le projet prévoit la démolition/reconstruction totale du foyer actuel pour une surface de plancher de 7 031 m<sup>2</sup>, permettant la réalisation de 283 logements, dont 260 T1 (17 m<sup>2</sup>), 17 T1' (21 m<sup>2</sup>) et 6 T1 bis (30 m<sup>2</sup>), pouvant accueillir 312 personnes.

La conception architecturale de la résidence sociale a été confiée au cabinet d'architectes Chartier-Dalix, à l'issue d'une consultation de maîtrise d'œuvre.



Vue du projet vers le nord-est depuis la rue Vercingétorix, perspective concours (doc. Chartier-Dalix)

Le parti général du projet prévoit la création de trois bâtiments, un bâtiment de six étages et deux bâtiments de huit étages disposés le long du faisceau ferré. Il permet aux constructions de s'insérer harmonieusement dans leur environnement bâti et paysager, en prenant en compte à la fois les éléments bâtis environnants, la proximité du faisceau ferroviaire et les espaces et équipement publics contigus, en particulier le square du Père Plumier.

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

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

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

À l'issue du processus de reconstruction, l'emprise du square du Père Plumier, libérée des installations de chantiers qui la grèveront partiellement pendant toute la durée de l'opération, sera réaménagée. L'ensemble des équipements actuellement offerts aux usagers (city stade, aire de jeux...) sera reconstitué, à l'exception des locaux sociaux et d'exploitation du jardin existant qui auront été préalablement reconstitués au sein du nouveau bâtiment. Cette restructuration du square entraînera une réduction de son assiette d'environ 1 000 m<sup>2</sup>.

La *Note de présentation* du projet – qui constitue une pièce obligatoire du dossier soumis à l'enquête publique évoquée ci-après – détaille les différents aspects du projet. Elle récapitule notamment les arguments qui fondent l'intérêt général indiscutable attaché à sa mise en œuvre. Elle est annexée au présent projet de délibération (Annexe n° 1).



Le FTM Gergovie (état actuel) et la future résidence sociale, plan masse (doc. Chartier-Dalix, architectes)

La mise en œuvre du projet de construction de la résidence sociale nécessitera la délivrance d'un permis de construire, intégrant la démolition des bâtiments existants.

Les objectifs généraux du projet s'inscrivent parfaitement dans les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Paris, lequel promeut explicitement la restructuration des foyers de travailleurs migrants. Le site concerné ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou par secteur, mais relève des OAP « en faveur de la cohérence écologique » dont les dispositions s'appliquent à tout le territoire parisien. Les dispositions du projet sont compatibles avec ces OAP, notamment du point de vue de la protection de la biodiversité et de la désimperméabilisation des sols.

En revanche, certaines dispositions du règlement du PLU – notamment la délimitation des zones urbaine verte (UV) et urbaine générale (UG), ainsi que les gabarits et hauteurs susceptibles d'être autorisés – ne permettent pas, dans l'état, la délivrance d'un permis de construire. En effet, sur l'emprise du projet, la délimitation des zones UV et UG actuelle est calée sur les limites parcellaires existantes qui doivent être recomposées. En outre, les gabarits et hauteurs de construction susceptibles d'être autorisés ne tiennent pas compte des reculs et dégagement existants vis-à-vis des immeubles proches situés sur la rive est de la rue Vercingétorix, dans une situation compatible avec le relèvement des gabarits nécessaire pour atteindre les objectifs de constructibilité du programme, sans inconvénient en termes de vis-à-vis ou d'habitabilité des locaux concernés.

Pour cette raison, une procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet a été engagée. Compte tenu de la nature des dispositions réglementaires à adapter, cette mise en compatibilité interviendra dans le cadre d'une déclaration de projet, conduite suivant les dispositions de l'article L. 3006 du code de l'urbanisme (« réalisation d'un programme de construction présentant un intérêt général »).

Les dispositions réglementaires appelées à évoluer sont les suivantes :

- délimitation des zones UV et UG ;
- prolongement de l'emprise de voie du passage de Gergovie et réduction de largeur de la voie existante ;
- création d'un nouvel espace vert protégé (EVP) d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup> environ ;
- création d'un secteur de Hauteur maximale des constructions (HMC) assorti d'un plafond à 27 m ;
- suppression d'une partie du filet de hauteur au droit de l'emprise du projet.

Elles sont présentées dans les pièces annexées au présent projet de délibération : *Rapport de présentation de la procédure* (Annexe n° 2) et *Recueil des documents réglementaires modifiés* (Annexe n° 3)

Le Rapport de présentation de la procédure justifie dans les termes suivants les nouvelles dispositions réglementaires proposées :

#### Évolution du zonage

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

*L'évolution proposée se traduit par une diminution de la surface de la zone UV de 1 000 m<sup>2</sup> environ (sur un total de 5 430 m<sup>2</sup> préexistants dans l'îlot délimité par les rues d'Alésia, de Vercingétorix, de Gergovie et le faisceau ferroviaire de la gare Montparnasse).*

#### *Délimitation des emprises de voie*

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

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

*Les espaces libres végétalisés présentant d'ores et déjà une qualité paysagère et/ou écologique avérée, ou susceptibles de recevoir un aménagement planté de qualité, bénéficient de la protection d'EVP pour une surface réglementaire totale de 1 000 m<sup>2</sup>.*

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

#### *Hauteur des constructions*

*Un « Périmètre de hauteur maximale des constructions » est créé, définissant localement une valeur de hauteur maximale de 27 mètres, inférieure au plafond des hauteurs de 37 mètres applicable sur le secteur (le Plan des hauteurs restant inchangé). [...] Dans le périmètre de HMC, le gabarit-enveloppe dont bénéficient les constructeurs est composé d'une verticale de hauteur égale à la valeur de la HMC et d'une horizontale correspondant au plafond défini par celle-ci. Corrélativement, le filet de hauteur bleu marine continu existant à l'alignement des n° 2 à 12 du passage de Gergovie est supprimé au droit du projet (n° 12). Pour mémoire, ce filet définit un gabarit-enveloppe constitué d'une verticale de 25 mètres, surmontée d'une oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à trois mètres au-dessus de la verticale. Au droit du projet, le gabarit-enveloppe plus restrictif résultant du périmètre de HMC se substitue à celui que définissait le filet de hauteur.*

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

\*

#### *La procédure de mise en compatibilité : l'enquête publique*

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L. 3006, L. 15354 à L. 15359 et R. 15315 du code de l'urbanisme. Elle est conduite par la Maire de Paris.

Au titre des articles L. 15354, R. 15313 et R. 15315 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées désignées par le code de l'urbanisme (Région Île-de-France, Métropole

du Grand Paris, Île-de-France Mobilités, CCIP, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture).

La procédure de déclaration de projet comporte une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur les mesures de mise en compatibilité du PLU.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'exécutif municipal au Conseil de Paris qui adopte la déclaration de projet, laquelle emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

De par ses caractéristiques, le projet « Paris-Gergovie » n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale des projets. En revanche, le PLU de Paris est susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité, sur décision de l'autorité environnementale prise après examen au cas par cas. Par une décision prise le 31 mars 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé d'exempter le PLU de Paris d'évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité avec le projet.

Par ailleurs, de par ses caractéristiques, le projet n'entre pas dans le champ des opérations soumises à concertation préalable obligatoire en application du code de l'urbanisme. Étant par ailleurs exempté d'évaluation environnementale, le projet n'est également pas soumis aux différents dispositifs de participation du public prévus le code de l'environnement.

Pour autant, un certain nombre d'actions de concertation ont été conduites en direction des résidents, sous l'égide du maître d'ouvrage, et au niveau du quartier, à l'attention des habitants avec la participation des élus d'arrondissement. Ainsi, les résidents ont été invités à participer à un comité de pilotage sur le projet associant le maître d'ouvrage ADOMA, les services de la Ville de Paris et la Mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement. Ce comité s'est réuni à deux reprises en avril et juin 2019, puis en octobre 2019 après la tenue de l'enquête publique. La Mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement a également organisé le 19 juin 2019 une réunion d'information à destination des riverains et des résidents du foyer, en présence des architectes du projet, d'ADOMA.

L'examen conjoint de l'État, de la Ville de Paris et des personnes publiques associées a fait l'objet d'une réunion le 22 février 2019. Cette réunion n'a pas donné lieu à des remarques de nature à nécessiter une évolution du projet. Un procès-verbal en a été établi. Il était joint au dossier d'enquête publique et est annexé au présent projet de délibération (Annexe n° 4).

Sur saisine de la Maire de Paris et par une décision en date du 20 mai 2019 le Président du Tribunal administratif de Paris a désigné une commission d'enquête constituée des personnalités suivantes :

Présidente : Madame Charlotte CAILLAU, consultante ;

Membres titulaires :

Monsieur Georges SCHEIBER, directeur des relations publiques,

Monsieur Régis THEPHOT, administrateur territorial général retraité

L'enquête publique s'est déroulée du 9 septembre au 12 octobre 2019, dans les conditions définies par l'arrêté d'organisation signé le 9 août 2019. Ce dernier précisait notamment les conditions dans lesquelles le dossier d'enquête publique

était consultable par le public et de quelle manière celui-ci pouvait formuler des observations.

L'enquête publique a donné lieu au dépôt de 124 observations, dont 98 par voie électronique.

À l'issue de l'enquête publique, le 18 octobre 2019, la Commission d'enquête a adressé à la Ville de Paris un procès-verbal de synthèse de ses travaux, auquel la Ville a répondu par un mémoire en réponse remis le 14 novembre.

Enfin, le 27 novembre, la commission d'enquête a remis son *Rapport* et ses *Avis et conclusions motivées*.

Par ces documents, la commission a donné un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris, assorti d'une réserve et de trois recommandations. Le *Rapport* et les *Avis et conclusions motivées* sont annexés au présent projet de délibération (Annexe n° 5 et n° 6).

Conformément aux dispositions de l'article R. 12321 du code de l'environnement, le *Rapport* et les *Avis et conclusions motivées* ont été publiés sur le site paris.fr et sont mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

\*

#### *Synthèse des contributions à l'enquête, Avis et conclusions de la commission d'enquête.*

La commission d'enquête a choisi de regrouper et de synthétiser les observations recueillies en fonction des sept thèmes suivants :

- Thème n° 1 : démolition du foyer
- Thème n° 2 : construction des nouveaux bâtiments
- Thème n° 3 : espaces extérieurs et jardin
- Thème n° 4 : liens avec le quartier
- Thème n° 5 : vie collective dans la future résidence sociale
- Thème n° 6 : travaux
- Thème n° 7 : mise en compatibilité du PLU

La répartition du nombre d'observations ayant abordé les différents thèmes – certaines observations ont pu aborder plusieurs thèmes – est présentée dans le tableau ci-après, établi par la commission :

	NBRE D'OBS	DEMOLITION	CONSTRUCTION	ESPACES EXTERIEURS / JARDIN	LIENS AVEC LE QUARTIER	FUTURE VIE COLLECTIVE INTERNE	TRAVAUX	PLU
Registre papier	26	10	14	7	8	11	6	2
Registre électronique	98	30	23	29	84	4	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>124</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>92</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
Part des observations		32%	30%	29%	74%	12%	6%	3%

Les contributions relevant de ces différents thèmes illustrent la perception du projet par les contributeurs. Toutefois, certaines d'entre-elles ne relèvent qu'indirectement d'une discussion sur l'intérêt général du projet ou sur les modalités de la mise en compatibilité du PLU.

*Thème n° 1, démolition du foyer* : la quasi-totalité des personnes ayant participé à l'enquête est favorable à la rénovation du foyer Gergovie en raison de son mauvais état général et du gain de confort et de sécurité que celle-ci va apporter à ses habitants. Pour autant, une quinzaine d'observations mettent en avant l'option alternative moins coûteuse pour la collectivité qu'aurait représentée une simple rénovation des bâtiments existants.

À ce titre, la commission d'enquête indique qu'elle « partage le point de vue des promoteurs du projet [...] sur la quasi-impossibilité technique de les adapter aux normes actuelles d'hygiène et sécurité et de confort, dans la perspective d'offrir à l'avenir des studios autonomes et agréables dans une résidence sociale ; leur démolition s'impose donc à court terme. »

*Thème n° 2, construction des nouveaux bâtiments* : la commission relève que « la transformation du foyer en résidence sociale n'a été que peu évoquée par les observations ». Les questions posées par les contributeurs ont porté sur le type de public visé par la résidence sociale, l'accompagnement social des résidents, les modalités de relogement des occupants actuels.

La commission indique qu'un « débat nourri s'est porté sur la nécessité ou non de reconstruire sur le même site de Paris-Gergovie et de continuer à densifier ce quartier du 14<sup>e</sup> en résidences sociales, [...] alors que l'est de l'arrondissement ou d'autres arrondissements de Paris pourraient aussi l'accueillir, ou a minima les logements supplémentaires envisagés dans le projet d'ADOMA ». Elle relève que « La reconstruction sur place de la résidence sociale qui est justifiée par l'attachement des résidents actuels du foyer à être maintenus sur le même site » tout en regrettant que cette option soit insuffisamment motivée par le dossier d'enquête.

Concernant l'insertion urbaine des nouveaux bâtiments, la commission souligne que « les bâtiments proposés par le projet s'inscrivent en cohérence avec la ligne paysagère formée par les immeubles construits par ICF-La Sablière. Le foyer est par ailleurs entouré d'immeubles sociaux beaucoup plus hauts. La hauteur des constructions retenue par le projet apparaît justifiée ». Le risque d'une exposition accrue aux nuisances phoniques du réseau ferrée des immeubles existants situés le



long de la rue Vercingétorix, en vis-à-vis du foyer actuel, du fait de la fragmentation du projet en trois plots est relevé par une contribution. La commission « note l'engagement d'ADOMA de réaliser une étude acoustique ».

*Thème n° 3, espaces extérieurs et jardin* : l'évolution du square du Père Plumier que nécessitera la mise en œuvre du projet a suscité des contributions qui manifestent l'inquiétude de leurs auteurs s'agissant de la perte possible de certaines fonctionnalités (jeux d'enfants, citystade) et de la réduction d'emprise de l'espace vert. Le prolongement de l'impasse de Gergovie, son aménagement et les usages qui pourront en être faits ont également fait l'objet de questions.

La commission a relevé la réduction de la surface totale de l'équipement de loisir et de détente, au préjudice des habitants du quartier. S'agissant de l'impasse de Gergovie prolongée, elle note qu'il ne s'agit pas d'une voie de circulation reliant la rue d'Alésia à la rue Vercingétorix, mais bel et bien d'une impasse dont le prolongement est nécessaire à la protection des bâtiments et des résidents (accès par les véhicules de secours.) et qui permettra une desserte plus aisée des bâtiments. Elle observe également que l'aménagement de cette voie évitera les inconvénients résultant du surplomb du square par les constructions, tel qu'il résulte des dispositions actuelles du foyer.

*Thème n° 4, liens avec le quartier* : il s'agit du thème qui a le plus mobilisé le public. Les contributeurs à l'enquête, habitants du quartier comme résidents, ont manifesté leur attachement à la salle polyvalente et au restaurant social comme lieux de réunion et de rencontre du quartier. 74 % des observations y font référence. De ce fait, la commission d'enquête estime que l'importance du foyer Gergovie dans la vie actuelle du quartier n'est pas suffisamment prise en compte par le projet, lequel modifie les équilibres de vie du quartier. La commission souligne les difficultés que posent, au regard de la sécurité du public, les usages intensifs de la salle polyvalente, au sein d'un établissement qui ne bénéficie pas du statut d'établissement recevant du public (ERP). Elle tient, par ailleurs, à relever la place très importante occupée par les lieux de culte musulman implantés dans les foyers de travailleurs migrants dans la vie religieuse de cette communauté (30 des 42 salles de prières dédiées au culte musulman à Paris bénéficient d'une telle implantation). Elle souligne que la loi de 1905 fait de l'État le garant de la laïcité, en ne reconnaissant ni ne subventionnant aucune religion, tout autant que de la liberté fondamentale de chacun à pouvoir exercer librement sa religion. À ce titre, elle relève que « le programme de rénovation des foyers de travailleurs migrants en supprimant systématiquement la possibilité d'utiliser les espaces communs de la résidence pour la pratique du culte musulman au bénéfice des habitants du quartier, crée *de facto* un déséquilibre très important à Paris pour la pratique du culte musulman, de nature à porter atteinte à la liberté fondamentale de chaque personne de pouvoir librement exercer sa religion ».

*Thème n° 5, vie collective dans la future résidence sociale* : les contributions à l'enquête relevant de cette thématique portent sur le dimensionnement des espaces collectifs et sur les mesures susceptibles d'être prises contre la présence d'occupants surnuméraires. Elles ne présentent qu'une incidence indirecte sur l'objet de l'enquête.

*Thème n° 6, travaux* : cette thématique a suscité un faible nombre de contributions, concernant principalement la durée du chantier, ses nuisances, l'impact des installations temporaires sur le square du Père Plumier, la continuité de la vie du foyer et la présence d'amiante dans le bâtiment existant. La prise en

compte des préoccupations légitimes exprimées par les participants relèvera, le moment venu, de la responsabilité du maître d'ouvrage.

*Thème n° 7, mise en compatibilité du PLU* : ce thème n'a fait l'objet que d'un nombre réduit de contributions traduisant principalement les difficultés de compréhension par le public des enjeux des évolutions proposées. La commission a toutefois relevé les observations relatives à la perte de surface de la zone UV et à la compensation apportée, en termes de protection du paysage et de la biodiversité, par la création d'un espace vert protégé (EVP). À ce titre, la commission souligne que « pour les habitants du quartier, les 1 000 m<sup>2</sup> perdus du square Plumier représentent une perte sèche. [...] En application du principe ERC (Eviter Réduire Compenser), la commission d'enquête considère que la réduction du square ne peut, ni être évitée, ni réduite, mais que la Ville pourrait proposer une compensation à proximité immédiate du site, par exemple dans l'aménagement de la coulée verte du sud parisien de Montparnasse à la porte de Vanves ».

En conclusion, au terme d'un travail approfondi d'explicitation des enjeux du projet et d'analyse des contributions recueillies à l'enquête comme des réponses apportées par la Ville et le maître d'ouvrage, la commission « constate l'intérêt général du projet et donne un avis favorable à sa déclaration emportant mise en compatibilité du PLU de Paris ». Cet avis favorable est assorti de la réserve que « que la Ville de Paris et/ou la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement accompagne l'Association culturelle des musulmans du 14<sup>ème</sup> (ACDM14), ou toute association équivalente, dans ses démarches de recherche de sites pouvant accueillir les activités culturelles et culturelles, avant la livraison du premier bâtiment de la résidence ».

Cet avis comporte trois recommandations ainsi rédigées :

*a) En raison de la suppression sèche de 1 000 m<sup>2</sup> du square Plumier pour les habitants du quartier, la commission recommande :*

✓ *L'organisation dès le début des travaux d'une concertation entre les riverains et la Ville de Paris sur un périmètre large incluant, outre le square à réaménager, l'implantation des nouveaux arbres, la nouvelle voie, le potager et l'ouverture éventuelle de l'un des espaces verts protégés.*

✓ *De soigner particulièrement la qualité de l'aménagement du futur square pour pallier la réduction de sa surface.*

✓ *De planter dès que possible des arbres en proportion de ceux coupés lors des travaux.*

*La commission d'enquête constate que cette réduction de la superficie du square ne peut, ni être évitée, ni réduite. Elle recommande, en application du principe ERC (Eviter Réduire Compenser), que la Ville prévoit une compensation de 1000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate du site de Gergovie, par exemple dans le cadre de l'aménagement de la coulée verte du sud parisien de Montparnasse à la porte de Vanves.*

*b) La commission d'enquête recommande que la Ville accompagne les gestionnaires du restaurant social du foyer pour trouver une solution de restauration en lien avec les résidents et le quartier.*

*Elle soutient la création d'une salle commune supplémentaire au rez-de-chaussée de la nouvelle résidence pour permettre aux résidents de continuer,*

*malgré l'absence de cuisine collective, à prendre leurs repas ensemble, comme ils en avaient l'habitude dans le foyer actuel, fondé sur une vie collective.*

*c) L'écran actuel, constitué par la continuité des 2 bâtiments du foyer qui atténue le bruit des voies ferrées, sera remplacé par les 3 plots espacés de la future résidence, ce qui est susceptible d'avoir un impact sonore pour les riverains.*

*La commission a noté l'engagement d'ADOMA de réaliser une étude acoustique. Elle recommande de prévoir un dispositif antibruit pour protéger les riverains si des impacts négatifs sont identifiés dans cette étude.*

\*

#### *Levée de la réserve*

D'un point de vue juridique, les conclusions rendues par la commission d'enquête ne peuvent être tenues pour favorables à la déclaration de projet tant que la réserve relative à l'accompagnement des associations culturelles musulmanes dont elles sont assorties n'a pas été levée.

La mobilisation de locaux au bénéfice d'une activité religieuse est strictement encadrée par la loi de 1905 relative à la séparation des églises et de l'État. Une jurisprudence importante est venue expliciter les conditions dans lesquelles peut toutefois intervenir l'affectation à une association culturelle de locaux relevant d'un patrimoine public, selon que ceux-ci appartiennent au domaine privé ou public de la commune. Il est ainsi admis que l'autorisation d'occupation d'un local du domaine public ne peut pas permettre une occupation exclusive et pérenne alors que cela est possible sur le domaine privé. Dans les deux cas les conditions financières d'occupation du local doivent exclure toute libéralité.

Différentes pistes sont aujourd'hui à l'étude pour proposer à l'une ou l'autre des associations représentatives du culte musulman dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, dans le respect des règles que je viens de rappeler, la mise à disposition d'un local issu du patrimoine de la Ville ou des bailleurs sociaux, présentant des caractéristiques adaptées aux besoins de cette communauté. En conséquence, je vous propose de prendre acte, au travers de l'article premier du projet de délibération qui vous est soumis, de la volonté de la Ville d'accompagner l'Association culturelle des musulmans du 14<sup>ème</sup> (ACDM14), ou toute association équivalente, dans ses démarches de recherche de sites pouvant accueillir les activités culturelles et culturelles, avant la livraison du premier bâtiment de la résidence Gergovie.

Cette décision permettra de lever la réserve dont est assorti l'avis favorable de la commission d'enquête à la déclaration d'intérêt général du projet « Paris-Gergovie ».

\*

#### *Suites données aux recommandations de la commission d'enquête*

Les recommandations qui accompagnent l'avis de la commission ne s'opposent pas à la déclaration de projet. Elles doivent toutefois faire l'objet de notre attention et recevoir des réponses adaptées.

Concernant le réaménagement du square du Père Plumier à l'issue de la reconstruction de la résidence sociale et la compensation de la perte de 1 000 m<sup>2</sup> de sa surface, il peut être précisé les éléments ci-après.

- Le chantier de réaménagement du square ne pourra démarrer qu'après la livraison de la dernière tranche de reconstruction de la résidence sociale et la libération des emprises occupées par les installations de chantier. Suivant le protocole d'accord délibéré par votre assemblée en juin 2019, cette phase est prévue à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2027. Le rétroplanning-type d'une opération de restructuration d'un espace vert de cette importance place la phase d'élaboration du programme d'aménagement deux ans avant la date prévisionnelle de démarrage des travaux, soit au début de 2025. C'est à ce moment que les options de programmation concernant le square et les équipements sportifs qui y seront réimplantés pourront utilement être soumises à une concertation approfondie avec les riverains et utilisateurs. D'ici là, avant le démarrage des travaux de reconstruction de la résidence, les principes d'aménagement des espaces libres du projet, incluant le prolongement de l'impasse de Gergovie, la végétalisation des zones qui bénéficieront d'une protection d'espace vert protégé et la conception de la clôture séparative avec le square pourront faire l'objet d'une réunion d'échange avec les riverains sous l'égide du maître d'ouvrage, en présence des services de la direction des espaces verts et de l'environnement (DEVE).
- En réponse à la recommandation de la commission relative à la qualité de l'aménagement du futur square, le processus d'étude et de mise en œuvre des travaux conduit par la DEVE maître d'ouvrage, fera l'objet de toute l'attention que requiert ce type de projet, particulièrement lorsqu'ils s'insèrent dans un contexte sensible comme celui de ce secteur du 14<sup>e</sup> arrondissement.
- Les maîtres d'ouvrages des deux volets du projet – reconstruction de la résidence sociale et réaménagement du square – limiteront au maximum les abattages d'arbres et veilleront scrupuleusement au remplacement des tous les arbres dont la suppression se sera avérée nécessaire.

Sur la compensation de la surface d'espaces verts perdue en raison de la nouvelle configuration de la parcelle, il convient de rappeler que le prolongement de l'impasse de Gergovie, qui représente la création d'un espace libre de 550 m<sup>2</sup> environ, améliorera significativement l'insertion urbaine des équipements en désenclavant la résidence sociale et en supprimant la situation de surplomb existante sur le square.

Par ailleurs, il convient de souligner que les aménagements réalisés depuis 2017 dans le secteur de la coulée verte du 14<sup>e</sup> arrondissement présentent un bilan positif de 4 200 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces verts, décomposé comme suit :

- Square du Cardinal Wyszynski (2017) : + 2 000 m<sup>2</sup>
- Noue de la coulée verte « Lemire-Plumier » (2018) : + 930 m<sup>2</sup>
- Square de l'Abbé Lemire sur portion rénovée (2018) : + 240 m<sup>2</sup>
- Square Henri et Achille Duchêne (2019) : + 300 m<sup>2</sup>
- Jardinnet Brune-Vercingétorix (2020) : + 270 m<sup>2</sup>
- Talus « Pitch » (2019) : + 280 m<sup>2</sup>
- Jardinière Losserand/Vercingétorix (2019) : + 180 m<sup>2</sup>

Ces réalisations compensent largement la réduction d'assiette du square du Père Plumier résultant de la mise en œuvre du projet.

S'agissant du devenir du service de restauration informel actuellement assuré sur le site, le maître d'œuvre du projet a d'ores et déjà pu proposer une évolution des dispositions du rez-de-chaussée intégrant la création d'une salle de réfectoire d'environ 30 m<sup>2</sup> permettant l'accueil simultané de 24 convives. Parallèlement, le maître d'ouvrage, en lien avec les représentants des résidents, étudie les modalités de mise en place d'un service de livraison de repas économique mutualisé avec les centres d'hébergement d'urgence (CHU). Une telle solution déportée, alternative à la réalisation sur place d'une cuisine collective répondant aux normes en vigueur, présente seule des garanties de viabilité économique et de respects des normes sanitaires et sociales.

Enfin, la question de l'impact acoustique de la restructuration du foyer sur les immeubles de logement situés en rive est de la rue Vercingétorix à fait l'objet d'une étude au premier trimestre 2020. Cette étude a conclu que l'évolution de la morphologie des bâtiments ne présentera pas d'impact significatif sur le niveau de bruit moyen en façades des bâtiments tiers situé rue Vercingétorix. Elle indique que dans le square du Père-Plumier l'ambiance sonore au passage d'un train augmentera ponctuellement par rapport aux valeurs moyennes actuellement constatées, du fait de la vue directe sur les voies depuis le square qui n'existe pas aujourd'hui. Dans tous les cas, cette évolution sera marginale par rapport à l'exposition existante résultant de la proximité avec la rue Vercingétorix classée catégorie 3 au sens du classement au bruit des voies routières. Pour ces raisons, la mise en œuvre d'un dispositif de protection spécifique, telle que la mise en place d'écrans acoustique entre les plots, ne paraît pas pertinente.

\*

#### *Approbation du PLU mis en compatibilité*

En considération des éléments que je viens de vous rapporter – qui répondent aux recommandations de la commission d'enquête et qui permettent de lever la réserve dont elle avait assorti son avis favorable à la déclaration de l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU de Paris – je vous demande de bien vouloir prononcer la déclaration d'intérêt général du projet de transformation en résidence sociale du foyer de travailleurs migrants « Paris Gergovie » et d'approuver les dispositions du PLU mis en compatibilité avec ce projet, telles qu'elles sont présentées dans les pièces annexées au présent projet de délibération (Annexes n° 2 et n° 3).

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris