



Direction de l'Urbanisme  
Service de l'Aménagement

**2022 DU 137** PLU de Paris - Approbation de la modification des dispositions réglementaires applicables au site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry (12e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Région Île-de-France, en charge des établissements scolaires mixtes (lycée et collège) appelés Cités Mixtes Régionales (CMR), a engagé, en 2010, un projet de restructuration de la CMR Paul Valéry, situé boulevard Soult (12<sup>ème</sup> arrdt), établissement vieillissant construit en 1960.

Un premier projet, établi sur la base d'une démolition du bâtiment d'enseignement et de la séparation fonctionnelle des deux établissements (lycée pour la Région et collège pour la Ville de Paris), a donné lieu au lancement, en 2014, d'une consultation pour la reconstruction du lycée comportant un internat dans la cour actuelle du lycée en alignement sur le boulevard Soult. En accompagnement du projet, la Ville de Paris avait proposé d'aménager l'îlot permettant la reconstruction du collège et la création, sur les espaces libérés à terme, d'un programme résidentiel, dont la moitié en logements étudiants, et la création d'une crèche.

Afin de permettre la réalisation du projet, un périmètre de localisation matérialisant un maillage viaire autour du futur lycée, une voie en L depuis le boulevard Soult côté promenade plantée René Dumont et débouchant sur la rue de la Nouvelle Calédonie, avait été créé dans le cadre de la modification générale du PLU de 2016.

Les difficultés rencontrées par le projet de reconstruction du futur lycée et un changement d'orientations pédagogiques ont cependant conduit à l'abandon de ce premier projet.

En 2018, le site de la CMR Paul Valéry a été retenu par la Région pour accueillir un campus de l'Intelligence Artificielle. Le programme prévoit la réhabilitation de la barre d'enseignement avec extension et/ou surélévation et intégrant, en son socle, une nouvelle restauration de plain-pied. La demi-pension existante, située au Nord du site, sera démolie et remplacée par un Tiers Lieu, un établissement autour de l'Intelligence Artificielle fonctionnant en synergie avec le lycée.

Le maillage viaire inscrit au PLU en 2016 n'étant plus compatible avec ce nouveau projet, la réalisation du projet nécessite de modifier les dispositions du PLU. Les évolutions prévues ne relevant pas des cas où une révision du PLU s'impose, elles peuvent intervenir au moyen d'une procédure de modification qui a été engagée.

Le présent projet de délibération a pour objet d'approuver cette modification du PLU. Après avoir exposé l'objet de la modification et son articulation avec l'élaboration du PLU bioclimatique, je vous présenterai les dispositions modificatives proposées. Je retracerai ensuite le déroulement de la procédure et les suites données à l'enquête publique, avant de vous inviter à approuver le PLU ainsi modifié.

## **1. Objet de la modification**

La présente modification du PLU de Paris vise à permettre la réalisation du projet de rénovation de la Cité mixte régionale (CMR) située au sein de l'îlot Paul Valéry (12<sup>ème</sup> arrondissement).

Le projet envisagé par la Région, en accord avec la Ville de Paris, prévoit :

- La réhabilitation de l'immeuble d'enseignement (lycée et collège) avec extension et/ou surélévation et intégrant en son socle une nouvelle restauration de plain-pied ;
- La création d'un Tiers Lieu, autour de l'Intelligence Artificielle, en lieu et place de l'espace restauration existant, situé au Nord du site ;
- La démolition du bâtiment administratif à l'avant de l'immeuble d'enseignement pour créer une cour ;
- La création d'un jardin à usage mutualisé, ouvert au public en dehors des périodes d'enseignement scolaire ;
- La réhabilitation de l'immeuble de logements de fonction pour y créer des logements locatifs aidés et une crèche.

La modification du PLU consiste principalement à revenir sur les dispositions règlementaires spécifiques qui avaient été adoptées lors de la modification générale du PLU de 2016 afin de permettre le projet de démolition et de reconstruction totale des bâtiments d'enseignement Paul Valéry avec la séparation fonctionnelle du lycée et du collège. Ce projet ayant été abandonné, la présente modification rétablit le droit antérieur.

La présente modification offre en outre l'opportunité d'assurer la protection et la mise en valeur d'espaces végétalisés existants sur le site, par leur identification en tant qu'Espace Libre à Végétaliser (ELV) et Espace Vert Protégé (EVP) de la zone Urbaine Générale ou leur inscription en zone Urbaine Verte. Ces surfaces préservées de l'urbanisation (surfaces non constructibles) représentent un tiers de l'emprise de la cité scolaire. Ces évolutions contribueront donc à l'amélioration de l'état actuel du site et de son environnement.

## **2. Articulation avec la procédure d'élaboration du PLU bioclimatique**

Le Conseil de Paris a, par délibération 2020 DU 104 des 15, 16 et 17 décembre 2020, prescrit la révision du PLU portant élaboration d'un PLU bioclimatique. Cependant, le calendrier de réalisation du projet porté par la Région Ile-de-France n'étant pas compatible avec le calendrier de la révision générale, il a été décidé d'engager une procédure de modification spécifique, comme le permet le Code de l'urbanisme qui prévoit qu'entre la prescription de la révision générale et son approbation, une ou plusieurs procédures d'évolution du PLU peuvent être décidées.

Bien qu'elles s'inscrivent en dehors de la procédure de révision générale, les dispositions modificatives proposées respectent les orientations générales du futur PLU bioclimatique.

Ainsi, comme il sera précisé ultérieurement, l'augmentation des surfaces végétalisées du site concourt au renforcement des espaces de nature et des lieux de respiration comme au développement d'une trame de fraîcheur. La protection de nouveaux espaces végétalisés sur le site, comme l'identification d'espaces à végétaliser, participent à l'objectif de végétalisation de la ville, et donc au maintien et au développement de la biodiversité.

## **3. Les dispositions du PLU modifiées**

Il est prévu dans le cadre de la présente procédure la suppression du Périmètre de localisation PLOC 12-9 et la protection de nouveaux espaces en pleine-terre. L'objectif de la modification est de préserver et

mettre en valeur les espaces du site déjà largement végétalisés et plantés d'arbres, d'augmenter la superficie de pleine terre et d'améliorer ainsi le cadre de vie des riverains tout en luttant contre les effets du réchauffement climatique. Ces surfaces préservées de l'urbanisation (non constructibles), représentent un tiers de l'emprise de la cité scolaire.

En résumé la modification portera sur :

- Suppression du périmètre de localisation P12-9 introduit lors de la modification du PLU de 2016 pour accompagner le projet initial abandonné en 2019. Les prescriptions suivantes sont donc annulées :
  - Reconstitution des équipements scolaires : collège et lycée Paul Valéry ;
  - Voie de desserte locale de 18 à 20 mètres de large et raccordements transversaux de 14 à 16 mètres de large ;
- Classement en zone urbaine verte (UV) d'une emprise de 1 804 m<sup>2</sup> située au Nord-Est de la parcelle, entre la coulée verte et le centre sportif lui-même classé en zone UV. Cette emprise est actuellement classée en zone Urbaine Générale (UG) ;
- Ajout d'une prescription d'Espace Libre à Végétaliser (ELV) d'une emprise de 3 070 m<sup>2</sup> au Nord-Ouest (le long de la coulée verte et en retour sur le long du boulevard Soult) et à l'Est de la parcelle (à l'arrière du lycée, le long de sa limite avec la stade Alain Mimoun) ;
- Ajout d'une prescription d'Espace Vert Protégé (EVP 12-73) d'une emprise de 6 950 m<sup>2</sup> à l'Ouest et au Sud de la parcelle, le long du boulevard Soult.

#### **4. Déroulement de la procédure**

Suite à une saisine de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas intervenue le 2 décembre 2021, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé, le 27 janvier 2022, de dispenser la procédure de modification du PLU d'évaluation environnementale.

En application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a été communiqué le 5 mai 2022 pour avis aux personnes publiques associées (l'État, la Région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris, l'autorité organisatrice des transports Île-de-France Mobilités, le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire SNCF Réseau, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Paris, la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France). La Préfecture et la Région Île-de-France ont fait part de leurs observations par courrier respectivement en date des 3 et 8 juin 2022.

Sur saisine de la Maire de Paris et par une décision en date du 24 mars 2022, le Président du Tribunal Administratif de Paris a désigné Monsieur Stanley GENESTE comme commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 juin au 22 juillet 2022 suivant les modalités définies par l'arrêté d'organisation signé le 19 mai 2022. 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 trois observations dont deux par voie électronique.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a adressé à la Ville de Paris un procès-verbal de synthèse de ses travaux, auquel la Ville de Paris a répondu par un mémoire en réponse remis le 18 août 2022.

Enfin, le commissaire enquêteur a remis son « *Rapport d'enquête & Conclusions motivées et avis* » le 23 août 2022.

Par ce document, le commissaire enquêteur a donné un avis favorable sans réserve à la modification du PLU assorti de trois recommandations. Les « *Rapport d'enquête & Conclusions motivées et avis* » sont annexés au présent projet de délibération (Annexe n°1). Il a été publié sur le site paris.fr et est mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme pendant un an à compter du 5 septembre 2022.

## 5. Synthèse des contributions de l'enquête, conclusions et avis du commissaire enquêteur

L'enquête publique a donné lieu au dépôt de trois observations, dont deux par voie électronique. La première observation demande la préservation des arbres existants. La deuxième estime que la restructuration de la CMR est une bonne chose, le projet augmentant en outre les surfaces végétalisées. Enfin, la troisième observation s'étonne du peu d'observations déposées par le public et s'interroge sur les modalités d'information des riverains jugées insuffisantes mais émet cependant un avis positif sur la modification du PLU qui permet une augmentation des espaces végétalisés.

Sur la question de la faible participation, le Commissaire-enquêteur a répondu qu'il « *regrette la faible mobilisation du public lors de cette enquête publique. Elle se justifie, selon lui, au regard de l'objet relativement consensuel de la modification du PLU, et également par son caractère très réglementaire difficile d'appropriation par les citoyens malgré les efforts pédagogiques menés.* » Il estime néanmoins que « *Durant cette enquête, le public s'est montré favorable aux modifications du PLU proposées par la Ville de Paris sur le site de la CMR Paul Valéry* ».

En ce qui concerne les avis transmis par la Préfecture et la Région Île-de-France en qualité de personnes publiques associées, la Préfecture précise que la prescription « *Espaces Verts Protégés* » vise des ensembles paysagers existants et non futurs, ce à quoi le Commissaire-enquêteur répond que « *le choix de la Ville de Paris de délimiter un EVP demeure fondé au regard des objectifs poursuivis à travers cette procédure de modification du PLU.* ». Quant à la Région Ile-de-France, elle estime que les modifications envisagées sont trop contraignantes et obèrent, selon elle, la constructibilité du Tiers-Lieu ainsi que l'évolution de la CMR. La Région Ile-de-France souhaite par conséquent la réduction de l'emprise EVP et la suppression du zonage ELV à l'arrière de l'immeuble d'enseignement. Le Commissaire-enquêteur répond qu'au regard de la crise environnementale, « *toute action visant à réduire les effets d'îlots de chaleur urbains et à promouvoir la biodiversité doit être désormais prioritaire. Les nouveaux projets immobiliers tous comme les services publics doivent s'adapter à ce nouveau contexte.* »

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve assorti des trois recommandations suivantes :

- **Recommandation 1** : La Région Ile-de-France et la Ville de Paris sont invitées, dans le cadre de la rénovation de la CMR, à planter des sujets arborés d'une taille et d'une force suffisantes pour répondre rapidement aux objectifs poursuivis à travers la modification du PLU en particulier, et aux enjeux environnementaux et climatique de manière générale.
- **Recommandation 2** : La Région Ile-de-France et la Ville de Paris sont invitées, dans le cadre de la rénovation de la CMR, à bien anticiper les conditions de gestion de la future cours Oasis dès la conception de cette dernière, afin de garantir un bon usage de celle-ci par les élèves et les riverains du quartier.
- **Recommandation 3** : La Ville de Paris est invitée à recourir, dans le cadre de l'élaboration du PLU Bioclimatique en cours, à l'emploi de terminologies plus claires et plus simples que celles existantes actuellement afin de faciliter sa compréhension et son appropriation par l'ensemble des citoyens.

## 6. Réponse aux recommandations du commissaire enquêteur

En ce qui concerne la première recommandation, il est prévu dans le cadre des aménagements des espaces libres de la future CMR de planter 156 nouveaux sujets pour atteindre une strate arborée densifiée d'au

moins 217 arbres, inspirée des paysages de boisements franciliens avec 90% d'espèces indigènes. Ces plantations seront réalisées par la Région Ile-de-France, mais la Ville de Paris lui demandera de veiller à ce que la taille et la force des sujets plantés soient suffisantes pour apporter rapidement une réponse adaptée aux objectifs poursuivis.

En ce qui concerne la deuxième recommandation, la gestion du futur jardin à usage mutualisé (cour Oasis dans le rapport du commissaire enquêteur) fait l'objet de réunions de travail entre la Ville de Paris et la Région Ile-de-France. Ces réunions ont d'ores et déjà permis à la Région Ile-de-France de prendre en compte, dans le cadre des aménagements prévus, les prescriptions programmatiques de la Ville de Paris et de définir le calendrier d'ouverture au public ainsi que les modalités de gestion, de maintenance et de sûreté. Ces modalités feront l'objet d'une convention entre la Ville de Paris et la Région Ile-de-France.

Enfin, en ce qui concerne la troisième recommandation, le PLU de Paris s'est doté de plusieurs outils visant à protéger les espaces libres de constructions en distinguant les espaces libres protégés (ELP) des espaces devant être végétalisés, à savoir les espaces libres à végétaliser (ELV). Pour répondre à la volonté d'accroître la place de la nature en ville, l'avant-projet du règlement du PLU bioclimatique, actuellement soumis à la concertation, prévoit de fusionner ces deux outils en créant les espaces libres protégés à végétaliser (ELPV), étendant ainsi l'objectif de végétalisation. Cette rationalisation des outils permettra de rendre le PLU plus accessible aux citoyens en clarifiant les objectifs et en gommant les subtilités associées à la pluralité des outils de protection actuels.

\* \* \*

En conclusion, et en considération des éléments que je viens de vous rapporter, qui répondent aux recommandations dont le commissaire enquêteur a assorti son avis favorable, je vous demande de bien vouloir approuver la modification du PLU de Paris relative aux dispositions réglementaires applicables au site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry, telles qu'elles sont présentées dans les pièces annexées au présent projet de délibération (Annexes n°2 et n°3).

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, mes cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2022 DU 137** PLU de Paris - Approbation de la modification des dispositions réglementaires applicables au site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry (12e).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2131-1, L.2131-2, L.2511-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-3, L. 153-34, L.153-36 à L.153-44, et R.153-20 à R.153-22 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-4, L.123-1 à L.123-18, R.122-17 et R.123-2 à R.123-27 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006 et ses mises à jour, modifications, révisions simplifiées et mises en compatibilité intervenues depuis cette date ;

Vu la décision du 27 janvier 2022 par laquelle la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a décidé de dispenser d'évaluation environnementale la modification du PLU relative aux dispositions réglementaires applicables au site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry (12e) ;

Vu la notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées, en date du 5 mai 2022 ;

Vu l'avis de la Préfète, Directrice du Cabinet du Préfet de la région Ile-de-France, Préfet de Paris, en date du 3 juin 2022 ;

Vu l'avis du Directeur Général Adjoint, Pôle Logement, Aménagement et Transports de la région Ile-de-France, en date du 8 juin 2022 ;

Vu le dossier de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 juin au 22 juillet 2022, notamment la note de présentation de la procédure prévue par le 2° de l'article R. 123-8 du code de l'environnement ;

Vu le rapport et les conclusions ci-annexés du commissaire enquêteur en date du 23 août 2022 (Annexe n° 1) ;

Vu le dossier ci-annexé de modification du PLU de Paris concernant les dispositions réglementaires applicables au site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry (12e), comportant :

- Le rapport de présentation de la modification du PLU (Annexe n°2) ;
- Le recueil des documents réglementaires modifiés (Annexe n°3) ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ 2022 par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'approuver la modification du PLU de Paris concernant les dispositions réglementaires applicables au site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry (12e) ;

Vu l'avis du conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5e Commission ;

Considérant l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur assorti de trois recommandations ;

Considérant que la première recommandation émise par le commissaire enquêteur est relative à la plantation de sujets arborés d'une taille et d'une force suffisantes pour répondre rapidement aux objectifs poursuivis à travers la modification du PLU en particulier, et aux enjeux environnementaux et climatique de manière générale ;

Considérant qu'il est prévu dans le cadre des aménagements des espaces libres de la future CMR la plantation de 156 sujets, que ces plantations seront réalisées par la Région Ile-de-France, et que la Ville de Paris lui demandera de veiller à ce que la taille et la force des sujets plantés soient suffisantes pour apporter rapidement une réponse adaptée aux objectifs poursuivis ;

Considérant la seconde recommandation émise par le commissaire enquêteur invitant la Région Ile-de-France et la Ville de Paris, dans le cadre de la rénovation de la CMR, à bien anticiper les conditions de gestion de la future cour Oasis dès la conception de cette dernière, afin de garantir un bon usage de celle-ci par les élèves et les riverains du quartier ;

Considérant que la gestion du futur jardin à usage mutualisé (cour Oasis dans le rapport du commissaire enquêteur) fera l'objet d'une convention entre la Ville de Paris et la Région Ile-de-France définissant le calendrier d'ouverture au public ainsi que les modalités de gestion, de maintenance et de sûreté ;

Considérant la troisième recommandation émise par le commissaire enquêteur invitant la Ville de Paris à recourir, dans le cadre de l'élaboration du PLU Bioclimatique en cours, à l'emploi de terminologies plus claires et plus simples que celles existantes actuellement afin de faciliter sa compréhension et son appropriation par l'ensemble des citoyens ;

Considérant que l'avant projet du règlement du PLU bioclimatique, actuellement soumis à la concertation, prévoit de rationaliser les différents outils qui permettent de protéger les espaces libres de construction, et que cette rationalisation concourra à rendre le PLU plus accessible aux citoyens en clarifiant les objectifs et en gommant les subtilités associées à la pluralité des outils de protection actuels ;

Considérant que les éléments apportés permettent de répondre aux recommandations du commissaire enquêteur ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvé le projet de modification du PLU de Paris relative aux dispositions réglementaires applicables au site de la Cité Mixte Régionale Paul Valéry (12e), conformément aux pièces du dossier de modification annexées à la présente délibération : *Rapport de présentation* (Annexe n° 2) et *Documents graphiques modifiés* (Annexe n° 3).

Article 2 : Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris et en mairie du 12<sup>e</sup> arrondissement et publiée sur le *Portail des Publications Administratives de la Ville de Paris*. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le territoire de la Ville de Paris. Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

Article 3 : La présente délibération sera notifiée à M. le Préfet de la Région Île-de-France, Préfet de Paris.