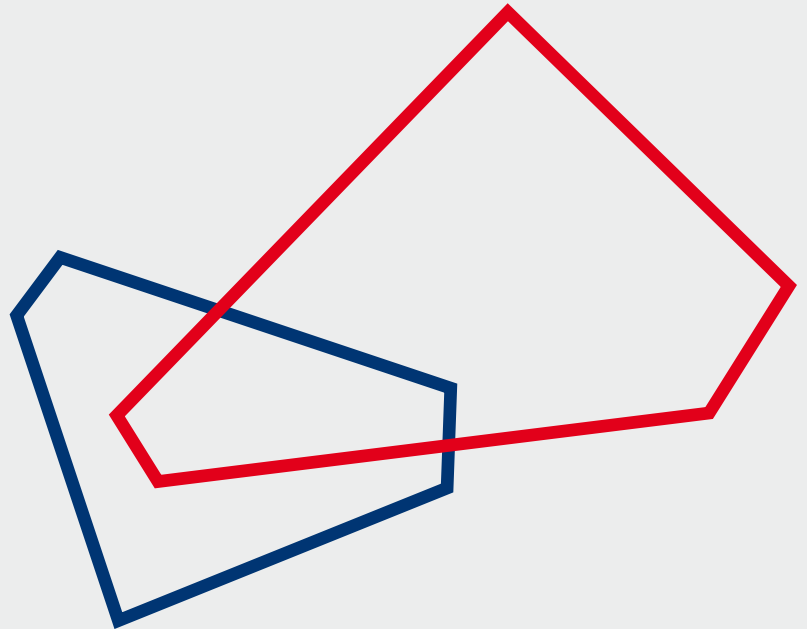




**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Administration
centrale des
ministères
sociaux**

**SECOND
GRAND
SITE**

**MISE EN
COMPATIBILITÉ
DES DOCUMENTS
D'URBANISME**

Novembre 2022

secondsite.ministeresociaux-concertation.fr

LES GRANDES LIGNES DU PROJET DE SECOND GRAND SITE DE L'ADMINISTRATION CENTRALE

Les objectifs du projet

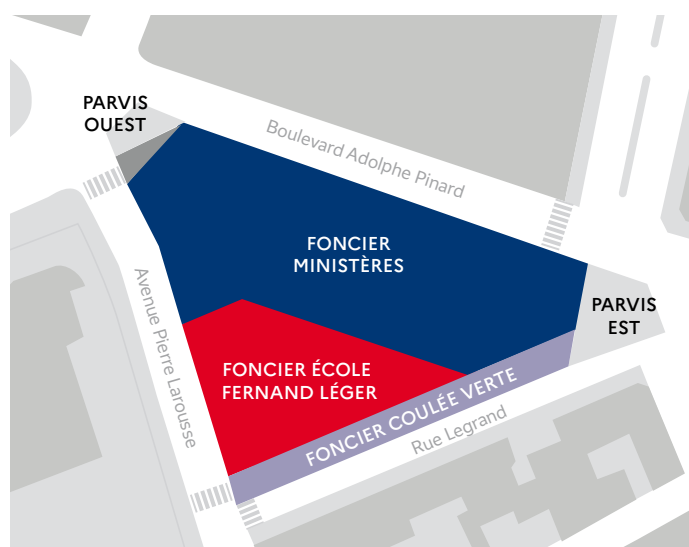
L'État a décidé de réutiliser l'ancien site de l'Insee, dont il est propriétaire, afin d'héberger une partie de l'administration sanitaire et sociale¹. Pour réaliser la nouvelle construction, la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE), représentant unique de l'État propriétaire, a confié la maîtrise d'ouvrage de l'opération aux ministères sociaux².

Le projet de second grand site de l'administration centrale s'inscrit dans la politique immobilière de l'Etat qui a pour objectif de valoriser, entretenir et adapter le parc immobilier aux besoins des services publics. Le projet de second grand site vise ainsi à

- **Regrouper les services d'administration centrale des ministères sociaux** : réduire le nombre d'implantations et privilégier l'acquisition à la location ;
- **Répondre aux besoins des Ministères Sociaux** : moderniser les espaces de travail et en améliorer le confort, et développer la qualité de vie au travail ;
- **Construire un bâtiment à haute qualité énergétique et environnementale** : optimiser la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ainsi que limiter les consommations d'énergie et recourir le plus possible à une énergie renouvelable, et réduire les impacts sur le changement climatique de la construction et de l'exploitation du bâtiment.

De plus, dans le cadre d'un dialogue mis en place avec les élus depuis 2018, l'État a pris en compte les attentes de la Ville pour redéfinir son projet sur sa parcelle : notamment, 40% du terrain pourra être cédé pour permettre à la Ville de Malakoff de construire l'école et d'y installer un mail planté.

PLAN DE DIVISION FONCIÈRE

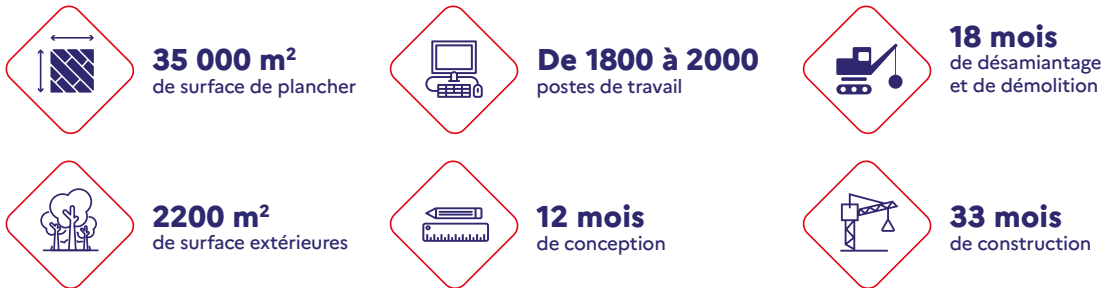


1 Le second site doit venir compléter l'implantation domaniale principale de l'administration centrale du 14 avenue Duquesne.

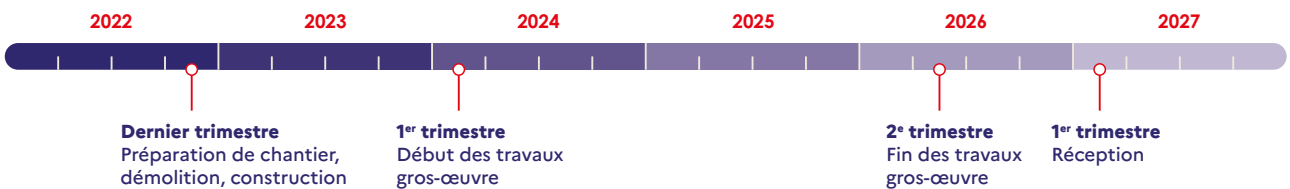
2 Les ministères chargés des affaires sociales, dits « Ministères Sociaux », regroupent le ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion et le ministère des solidarités et de la Santé.

Les principales caractéristiques du projet

(données programme 2021)



Planning



Le programme fonctionnel du bâtiment est fondé sur la modularité et la flexibilité des espaces de travail permettant de modifier leur aménagement au fil du temps et selon l'évolution des besoins (espaces ouverts, bureaux fermés, espaces projet ou postes de travail nomades).

Le bâtiment du second grand site de l'administration centrale proposera également une multitude de services dédiés aux collaborateurs sur place, comprenant une zone accessible au public.

RÉPARTITION DES DIFFÉRENTES ACTIVITÉS

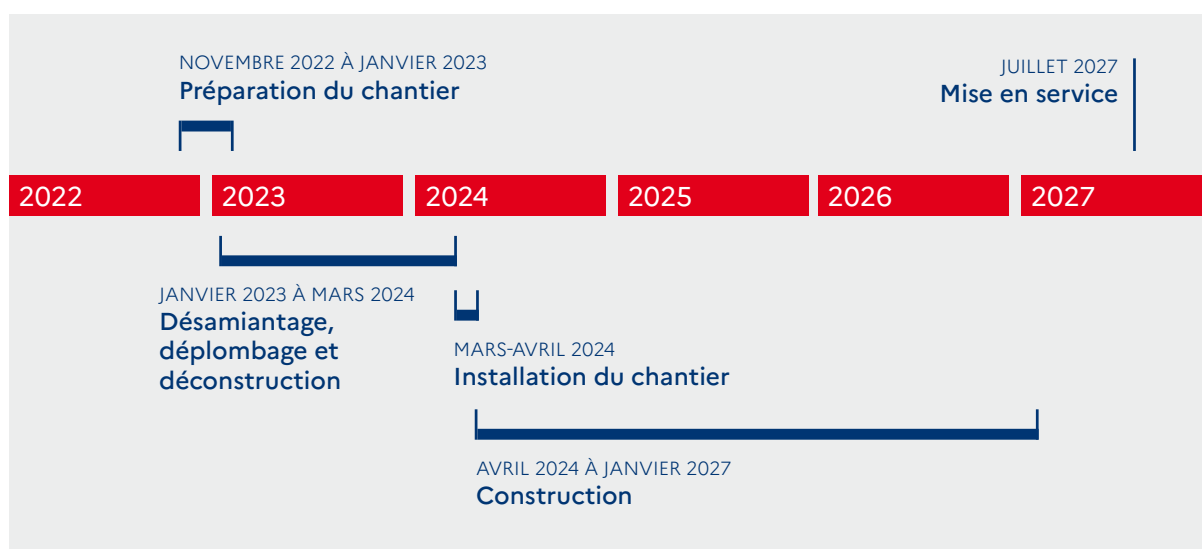


Le financement et le calendrier du projet

Le coût des travaux de déconstruction et construction est d'environ 160 millions d'euros (septembre 2020).

A l'issue d'une procédure de marché public global de performance, un groupement d'entreprises a été sélectionné à l'automne 2022. Il est chargé d'une part, de la déconstruction de l'existant, de la conception et la réalisation du nouveau bâtiment et, d'autre part, de l'exploitation, l'entretien et la maintenance du futur immeuble.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU CHANTIER



LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le document d'urbanisme applicable à Malakoff

Le document d'urbanisme applicable à la parcelle concernée par le projet de second grand site de l'administration centrale des Ministères Sociaux est le **Plan Local d'Urbanisme de Malakoff**³. Le PLU de Malakoff a été approuvé le 16 décembre 2015 puis modifié les 13 décembre 2016, 27 juin 2017, 26 juin 2018, 21 novembre 2019 et 7 décembre 2021. Par ailleurs, le PLU de Malakoff fait actuellement l'objet d'une procédure de révision, indépendante de la démarche de l'Etat pour son projet.

Par ailleurs, le projet de second grand site s'inscrit également dans la zone d'aménagement concertée de la Porte de Malakoff dont la création a été approuvée en octobre 2020. Un travail sur la volumétrie, l'aspect du bâtiment et sur son fonctionnement a permis de s'assurer de son adéquation avec le contexte urbain et de prendre en compte le cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères rédigé par la Ville. De plus, son fonctionnement garantit également l'animation des espaces publics tout autour de la parcelle.

Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Document réglementaire, le plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles de construction et d'occupation du territoire (naturel, bâti, etc.). Ces règles répondent à de grandes orientations consignées dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui présente les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de son territoire.

Le PLU comporte 5 documents :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Le règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage, avec 4 grands types de zonages) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les annexes.

Le zonage comprend 4 types de zones :

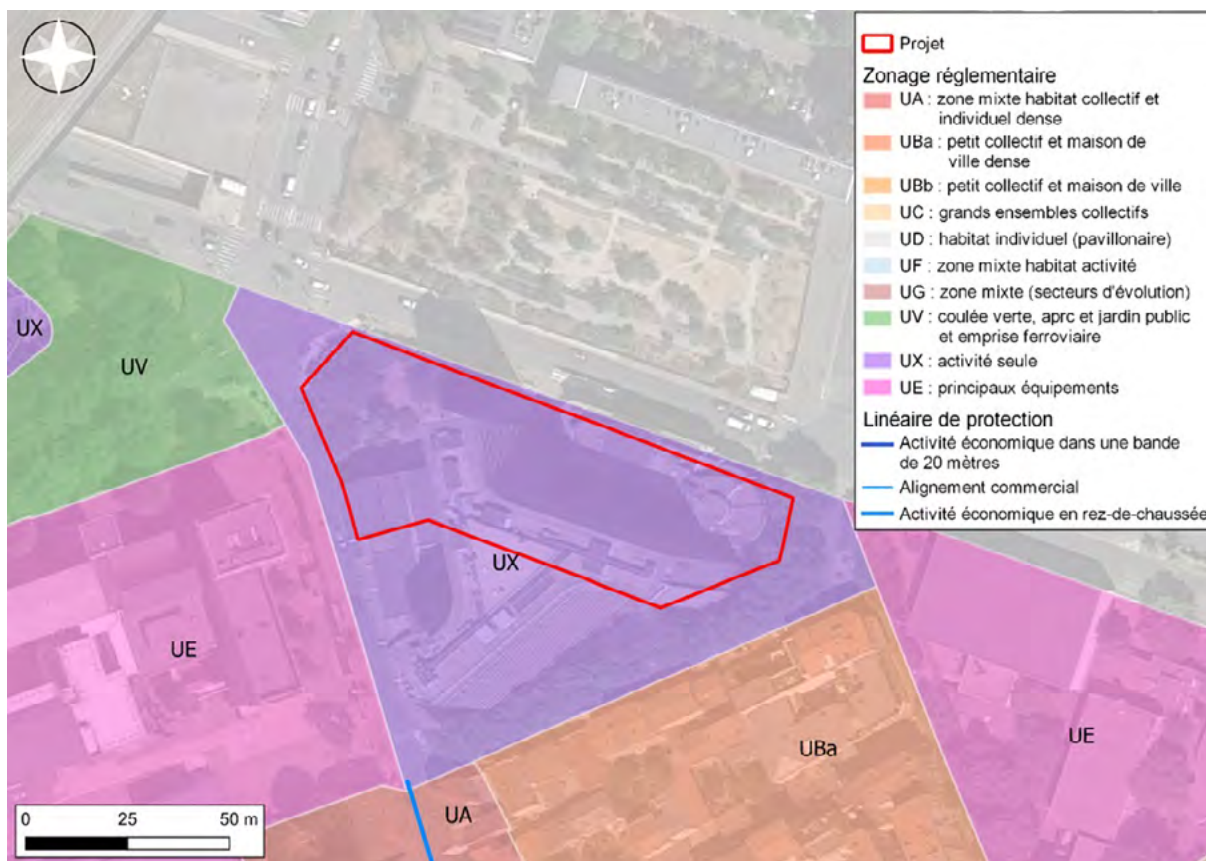
- U pour les zones urbanisées ;
- AU pour les zones à urbaniser ;
- N pour les zones naturelles ;
- A pour les zones agricoles.

³ Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) est en cours d'élaboration. C'est le PLU de Malakoff qui s'applique jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUI prévue en 2024 (<https://vsgp-plui.concertationpublique.com/>)

Les modifications envisagées

La zone UX, incompatible avec la réalisation du projet

La parcelle du projet second grand site est actuellement située en zone UX, comme l'indique l'extrait du plan de zonage du PLU de la ville de Malakoff ci-dessous.



Zonage actuel de la parcelle au PLU de Malakoff (Source: Zonage du PLU de Malakoff 2022)

La zone UX est réservée pour des activités de type « activité seule ». Son article 1 proscrit « les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif » et ne permet donc pas d'accueillir un service public.

Le choix d'un changement de zone plutôt que de règles dérogatoires

La mise en compatibilité du PLU avec le projet de second grand site peut être réalisée de deux manières : en créant des règles dérogatoires en zone UX, ou en changeant le zonage de la parcelle qui accueille le projet et en créant en son sein un secteur plan masse dédié permettant l'application de règles dérogatoires spécifiques à la réalisation du projet.

Des règles dérogatoires créées au sein du règlement de la zone UX pour la réalisation du projet seraient applicables à l'ensemble des terrains classés en zone UX à Malakoff. Or, la zone UX est disséminée sur une quinzaine de secteurs se répartissant sur l'ensemble du territoire de la commune. Ceci impliquerait d'imposer les dérogations portées par le projet à l'ensemble de ces zones représentant 14,8 hectares de la commune de Malakoff.

Le changement de zone constitue ainsi la modalité de mise en compatibilité la plus pertinente pour limiter les impacts sur l'ensemble des règles du PLU.

La zone UE apparaît la plus appropriée au projet de second grand site puisqu'elle est définie comme « *Zone correspondant aux grands équipements publics (équipements scolaires, sportifs...).* Dans cette zone, les règles sont plus souples pour faciliter l'adaptation et l'extension des équipements. Les espaces verts ouverts au public associé à ces équipements sont protégés. »

Néanmoins, le projet contrevient à quelques articles de cette zone UE portant sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, à la hauteur des constructions ainsi qu'aux espaces libres et plantations. La modification de ces articles reviendrait également à imposer les dérogations au profit de l'ensemble des zones UE de la commune représentant 27 hectares de cette dernière.

A noter : des modifications de zonage qui concerneraient l'ensemble de la parcelle

L'Etat a vocation à intervenir en phase chantier sur la totalité de sa parcelle, y compris sur la partie pouvant in fine accueillir le groupe scolaire Fernand Leger, qui sera implanté au sud du terrain afin de l'éloigner des nuisances du périphérique. La modification de zonage devrait donc concerner l'ensemble de la parcelle afin d'autoriser ces interventions.

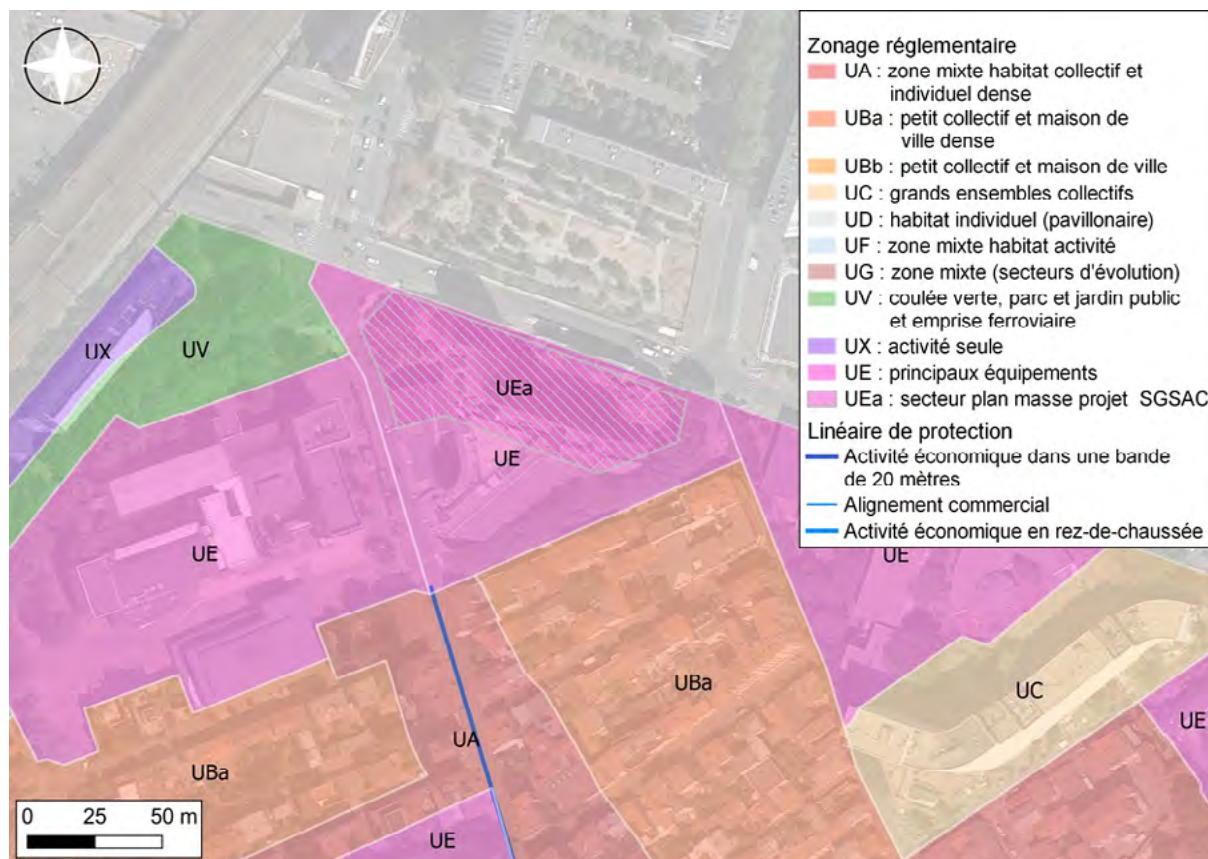
La création d'un secteur de plan masse

Certains articles de la zone UE imposent, comme en zone UX, des règles en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas compatibles avec les caractéristiques envisagées pour le second grand site. Le projet déroge également à la limitation de hauteur.

Il est proposé de créer sur la parcelle concernée par le projet, un « secteur de plan masse » conformément à l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme⁴. Le règlement spécifique au secteur plan masse sera rajouté parmi les annexes du règlement général du PLU de la ville de Malakoff.

Cela permet de déroger aux règles incompatibles de la zone UE avec le projet sur sa seule emprise, sans impacter le restant de cette dernière, ni son règlement. L'impact sur l'ensemble du PLU de Malakoff s'en trouve ainsi amoindri.

A noter : la création d'un secteur plan masse dédié au projet permet ainsi de limiter les modifications du PLU de Malakoff nécessaires à la mise en place du projet à sa seule emprise et non à un zonage entier s'étendant sur l'ensemble du territoire de la commune.



⁴ « Dans les zones U, A U, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en troisdimensions. »

Des modifications qui respectent les orientations du PADD

La vocation de la zone UX est notamment de contribuer à l'objectif du PADD « d'accompagner le développement du tissu économique ». Cette orientation générale du PADD ne serait pas remise en cause par un changement de zone de la parcelle accueillant le projet de Second grand site.

D'une part, la soustraction du terrain n'apparaît pas significative. En effet, une quinzaine de secteurs du territoire communal est classé en zone UX, sur une superficie totale de près de 15 ha. Le terrain d'assiette du projet s'étend sur une superficie de 7 500 m² environ, soit moins de 5% du total de la zone UX. Ainsi, eu égard à la superficie limitée du terrain à déclasser de la zone UX au profit de la zone UE, il n'y a pas d'incompatibilité du projet avec cette orientation du PADD.

D'autre part, dans l'ancien zonage du POS, la parcelle prévue pour le projet correspondait à la zone UH destinée aux activités économiques. Les activités de l'INSEE étaient donc considérées comme des activités économiques plutôt qu'un service public / équipement public.

En ce sens, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la parcelle a donc été classée aujourd'hui en zone UX.

D'autre part, les 1 800 à 2 000 postes de travail prévus dans le nouveau bâtiment se substitueront aux emplois de l'Insee qui a quitté le site en 2018.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est une procédure courante qui permet de garantir la prise en compte d'un projet par les documents d'urbanisme en adaptant certaines de leurs dispositions pour permettre

sa réalisation mais également le dépôt des autorisations d'urbanisme afférentes. Cette mise en compatibilité peut prendre plusieurs formes. Dans le cas du projet de second grand site de l'administration centrale, il s'agit d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, en application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme.

La procédure de déclaration de projet a été initiée par une déclaration d'intention publiée par les Ministères Sociaux le 3 décembre 2020, et qui se clôture avec un arrêté préfectoral emportant mise en compatibilité.

Les Ministères Sociaux ont décidé de soumettre volontairement l'ensemble du projet à évaluation environnementale, incluant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. La procédure fait donc l'objet d'une concertation préalable et l'autorité environnementale sera ensuite amenée à rendre un avis sur l'étude d'impact environnementale portant à la fois sur la mise en compatibilité du PLU et sur le projet. Puis, une enquête publique se tiendra et aboutira, si son issue est favorable à une déclaration de projet du Préfet des Hauts-de-Seine déclarant le projet d'intérêt général et permettant la mise en compatibilité du PLU de la ville de Malakoff par arrêté préfectoral.

A noter : un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) est en cours d'élaboration au niveau de la communauté d'agglomération Vallée Sud Grand Paris⁵, pour une entrée en vigueur prévue en 2025. Ce nouveau document d'urbanisme, dont l'adoption interviendra après l'arrêté préfectoral déclarant le projet d'intérêt général, devra donc tenir compte des caractéristiques du projet.

⁵ <https://vsgp-plui.concertationpublique.com/>

LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La concertation relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme est organisée **du 19 décembre 2022 au 13 janvier 2023**.

La concertation préalable menée sur le projet en 2021

L'ensemble du projet a été présenté et discuté à l'occasion d'une concertation préalable menée du 8 novembre au 17 décembre 2021, sous l'égide d'une garante désignée par la Commission nationale du Débat Public (CNDP). Le bilan de la garante a été publié le 17 janvier 2022 et le maître d'ouvrage a rendu ses engagements publics le 25 février 2022, engagements qu'il a également présentés lors d'une réunion publique le 16 mars 2022. En particulier, les Ministères Sociaux se sont engagés à présenter le projet lauréat lors d'une nouvelle réunion publique et à mettre en place un comité de riverains rassemblant habitants, associations et commerçants.

LA CONCERTATION PRÉALABLE EN CHIFFRES

1 100 dossiers de concertation

23 500 dépliants synthétiques

150 affiches

4 rencontres publiques
près de **300** participants

346 visites du site Internet

plus de **100** contributions orales et écrites

S'informer sur la mise en compatibilité du PLU

➤ **La présente note de présentation** est consultable en ligne, sur les sites internet du projet et de la préfecture des Hauts-de-Seine.



Contribuer à la réflexion sur la mise en compatibilité du PLU



Un mail dédié permet au public d'adresser ses remarques et observations sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme :

contact@secondsite.ministeresociaux-concertation.fr



Les observations et remarques peuvent également être **adressées par voie postale** à l'adresse suivante : Ministères Sociaux – DFAS – pièce 5067, 14 avenue Duquesne 75007 PARIS



**MINISTÈRES
SOCIAUX**

*Liberté
Égalité
Fraternité*