A.I.L.N. Développement
1, avenue du Général de Gaulle – 92800 PUTEAUX
S.A.S au capital social de 40 000 €
SIRET : 852 816 354 00025

Bruneseau
Paris 13e

AG REAL ESTATE

ICADE

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

nexity héritage



Etude d'impact environnemental projet « Bruneseau Paris 13ème »

ZAC Paris Rive Gauche - sous-secteur « Bruneseau Nord »

Mars 2026

Environnement urbain du site Bruneseau

B. Localisation du projet

Environnement urbain du site de projet

Historiquement, le secteur « Bruneseau » fait partie de l'ancienne zone dite « des fortifications » (enceinte de Thiers) qui ceinturait la Ville de Paris et la coupait des communes voisines.

Peu construit mais fortement marqué par la présence des infrastructures de transport (boulevard périphérique et faisceau ferroviaire de la gare d'Austerlitz), Bruneseau se distingue très nettement des quartiers parisiens denses et continus.

Dans un rayon de 500 m, le site de projet est bordé:

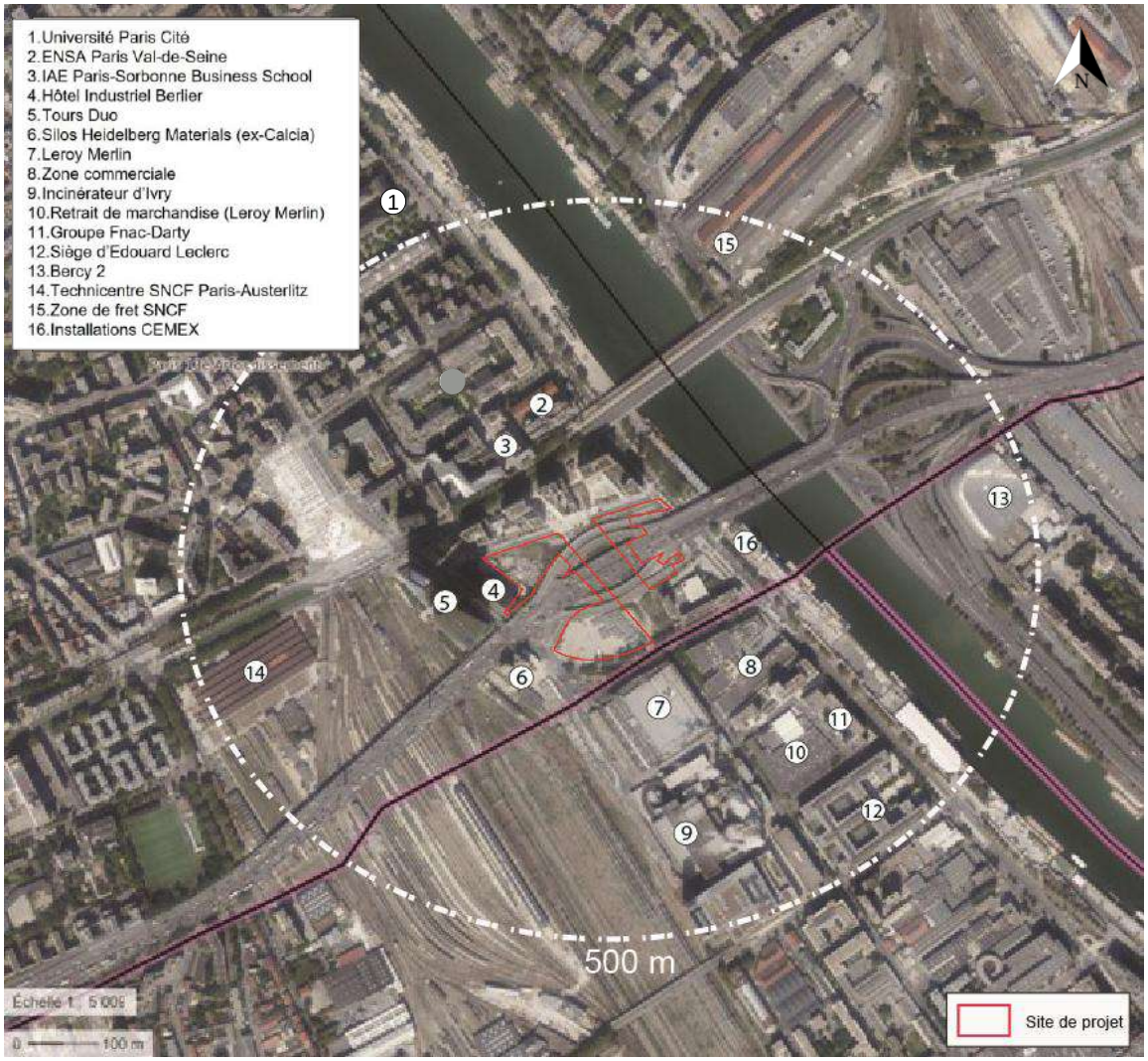
- **au Nord**, par des équipements universitaires (IAE Paris-Sorbonne Business School, Université Paris Cité, Fédération sportive des écoles d'architectures, École Nationale d'Architecture Paris Val-de-Seine et Institut Jacques Monod), des équipements de proximité, des bureaux et des habitations collectives de type résidences étudiantes/logements familiaux. En front direct du site, on trouve des immeubles construits dans le cadre de la ZAC PRG (à destination de programmes mixtes logements, commerces, équipements, résidences étudiants, foyer de travailleurs migrants…). On retrouve également une zone de fret SNCF (rue Baron Leroy) au Nord-est, séparée du site par la Seine ;

- **au Sud**, par des équipements de type activités commerciales (Leroy Merlin, zone commerciale Paris Quai d'Ivry, siège du groupe Fnac Darty et siège d'Edouard LECLERC) et l'incinérateur « d'Ivry » (géré par le SYCTOM) ;

- **à l'Est,** par le quai d'Ivry et les installations du groupe CEMEX (unités de production béton/granulats) et Point P, en berge de Seine, la Seine et au-delà, la porte de Bercy et le Centre commercial Bercy 2 ;

- **à l'Ouest**, par l'hôtel industriel Berlier, les Tours DUO, les silos de stockage des ciments « Calcia-Heidelberg Materials », les voies SNCF (faisceau Austerlitz - RER C), et au-delà le technicentre SNCF Paris-Austerlitz.

Environnement urbain du site de projet dans un périmètre de 500 m



Source fond de plan : GEOPORTAIL, 2026

C. Genèse : réaménagement viaire du secteur de projet

Transformation du boulevard périphérique entre 2015 et 2018 pour établir la connexion souhaitée dans le parti d'aménagement d'Ateliers Lions, développer l'allée Paris-Ivry et libérer les emprises du site du projet « Bruneseau Paris 13ème »

Évolution historique de l'échangeur du Quai d'Ivry (2014-2019)



Aujourd'hui, et à travers cette réorganisation :

- **les bretelles du périphérique ont été déplacées à proximité immédiate de l'ouvrage et raccourcies** pour limiter leur impact et libérer de la surface au sol pour les futures constructions du secteur ;
- **la rue Jean-Baptiste Berlier a été redessinée** : dégagée du périphérique, elle croise à niveau la future allée « Paris-Ivry » et se dédouble en partie haute vers la rue Bruneseau et le boulevard du général Jean-Simon ;
- **le quai d'Ivry (à l'Est), a été restructuré** pour offrir aux différents usagers des espaces plus confortables. Il participe lui aussi à la reconfiguration du secteur : de larges trottoirs pour les piétons, une piste cyclable bidirectionnelle, des arbres plantés, ainsi qu'une voie de bus.

Etat de l'échangeur actuellement (réaménagement finalisé)



Sources photos : Google Earth (2014-2019) / GEOPORTAIL, 2026

Les orientations Bruneseau Nord avant et après le nouveau PLU

E. Présentation globale du secteur « Bruneseau » de la ZAC PRG

Programmations attendues sur le secteur « Bruneseau »

1. Présentation des fonctions retenues sur le secteur « Bruneseau » lors de la création de la ZAC PRG en 2010

En 2010, une programmation générale au service de la mixité fonctionnelle et sociale avait été privilégiée sur le secteur « Bruneseau » à travers la création d'environ 450 000 m² de surfaces de plancher (SDP) au total répartis sur les deux sous-secteurs.

Comme présenté dans le plan des fonctions ci-contre issu de l'étude d'impact de la ZAC PRG de 2010, **au sein de « Bruneseau Nord »**, on notait :

- le développement de programmes d'activités au sein de quatre îlots accueillant des immeubles de grande hauteur implantés à proximité du Périphérique, de part et d'autre de l'échangeur. Ces tours seraient visibles depuis l'autre rive de la Seine, depuis les communes riveraines et certains tronçons du Périphérique, et confèreraient une identité nouvelle au quartier, leur implantation permettant d' « absorber » visuellement les infrastructures routières du secteur ;

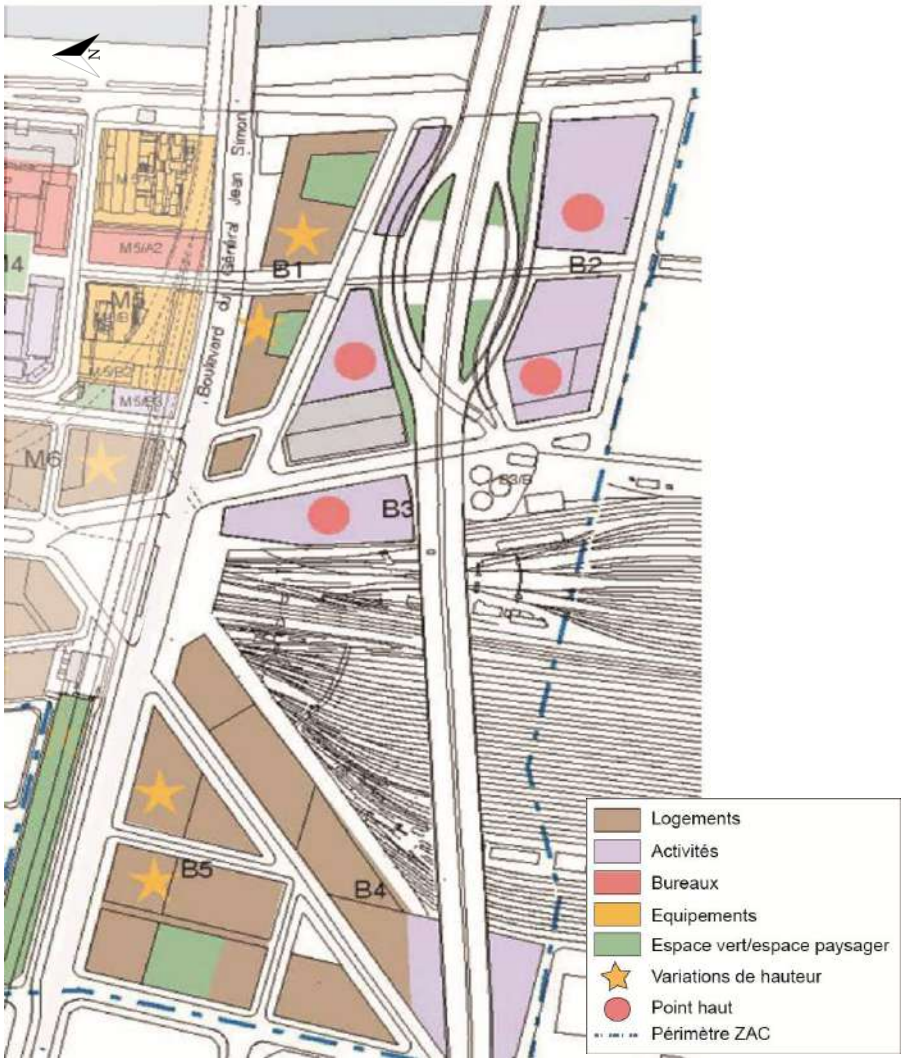
- **les commerces seraient implantés en rez-de-chaussée des immeubles, principalement le long du boulevard du Général Jean Simon et de l'allée « Paris-Ivry ».** Cette dernière deviendrait un axe commercial important venant renforcer le pôle commercial existant du quartier d'Ivry-Port (Leroy Merlin, Truffaut…).

Au sein de « Bruneseau Sud » et le long du boulevard du Général Jean Simon seraient implantés des immeubles de logements offrant des variations de hauteur.

Enfin et à l'échelle du secteur « Bruneseau », quatre espaces verts étaient également prévus en 2010 :

- deux sur le macro-lot B1
- un au Nord de « Bruneseau Sud », de l'autre côté du boulevard du Général d'Armée Jean Simon ;
- un dernier sur le macro-lot B5.

Plan des fonctions sur le secteur « Bruneseau » en 2010 selon l'étude d'impact de la ZAC



Source : Etude d'impact ZAC Paris Rive Gauche, janvier 2010

E. Présentation globale du secteur « Bruneseau » de la ZAC PRG

Rappel du projet « Bruneseau Seine » prévu sur une partie de l'emprise du projet « Bruneseau Paris 13ème », abandonné en 2022

Suite à la phase consultation de l'APUI (entre avril 2017 et mars 2019), le projet « Bruneseau Seine » fut finalement retenu, notamment pour la réponse qu'il apportait à la problématique de liaison entre Paris et Ivry-sur-Seine ainsi que pour la finesse des bâtiments et leur cohérence dans le rapport à la Seine et au grand paysage, ainsi que pour sa démarche environnementale bas carbone.

2. Rappel de la programmation du projet « Bruneseau Seine »

L'opération prévoyait ainsi la création d'environ 98 620 m² SDP répartis entre :

- environ 46 700 m² SDP pour des logements (comprenant également une résidence pour séniors) soit environ 48% de la programmation ;
- environ 26 920 m² SDP pour de l'activité (comprenant hôtel, activités tertiaires, espaces commerciaux et activités diverses) soit environ 27% de la programmation;
- environ 25 000 m² SDP pour du bureaux, soit environ 25% de la programmation.

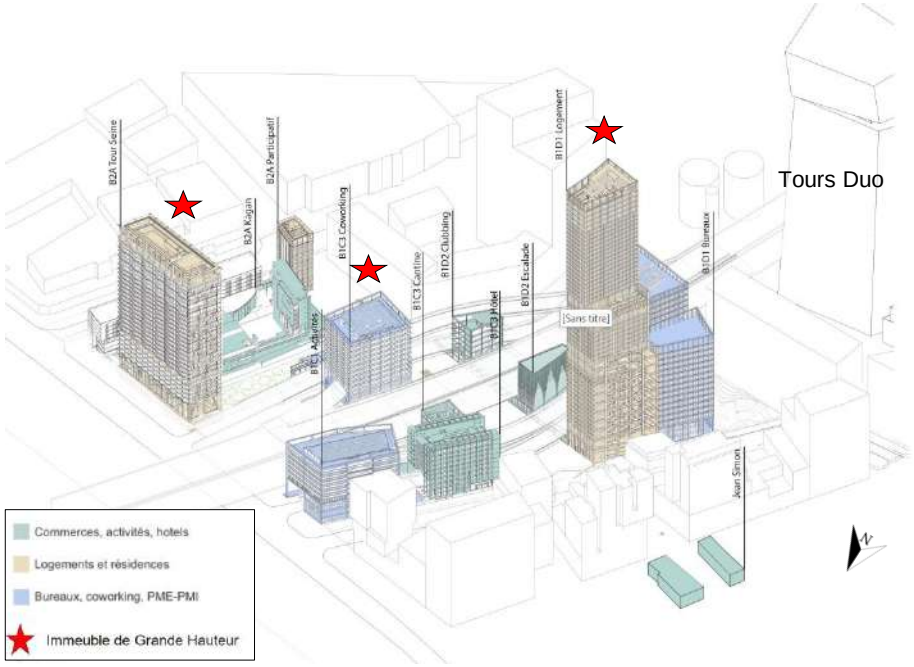
D'un point de vue architecturale, et la présence du boulevard périphérique marquant fortement le territoire, l'infrastructure était ainsi intégrée au projet. Celui-ci venait l'inclure non seulement en construisant à proximité, de part et d'autre, autour mais également en intégrant ses bretelles au sein de certains bâtiments avec pour objectif de gommer l'infrastructure au moyen d'un front bâti harmonieux et cohérent avec l'environnement de la ZAC Rive Gauche.

En lien avec l'ambition de l'APUI et afin d'inscrire le projet « Bruneseau Seine » dans le quartier et dans son rapport avec le grand paysage parisien, **trois Immeubles de Grande Hauteur avaient également été imaginés** :

- une tour de 180 mètres sur le lot B1D1 (mélant logements, activités et bureaux) ;
- une deuxième tour de 100 mètres sur le lot B2A (logements et activités);
- une dernière tour de 50 mètres sur le lot B1C3 (activités tertiaires – coworking).

Enfin et en lien avec ces nouvelles constructions, le projet visait le développement d'environ 6 300 m² d'espaces végétalisés et une centaine d'arbres à planter (sans compter les espaces végétalisés créés et arbres plantés sur les espaces publics attenants notamment au droit de l'allée « Paris-Ivry »).

Axonométrie Nord des différents lots du projet « Bruneseau Seine »





Perspective des volumes en élévation depuis le Nord-est et le pont national du projet « Bruneseau Seine » abandonné (pour rappel)

Source : Agences HARDEL LE BIHAN, YTAA, ADJAYE ASSOCIATES et BUZZO SPINELLI, 2021

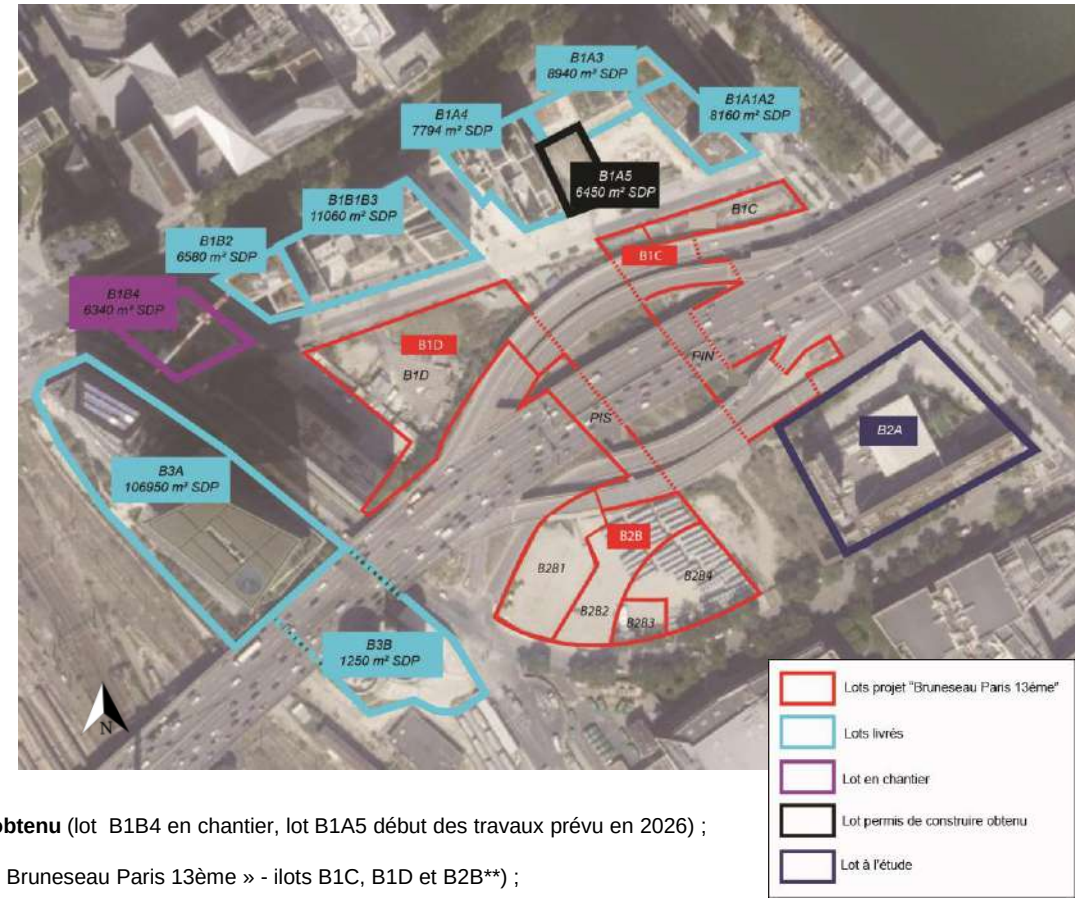
E. Présentation globale du secteur « Bruneseau » de la ZAC PRG

Etat d'avancement du sous-secteur « Bruneseau Nord », dans lequel s'inscrit le site de projet, en 2026

Actuellement, on compte 13 lots au total sur le sous-secteur « Bruneseau Nord » pour lesquels **:**

- **71% des programmes de construction sont aujourd'hui livrés** avec notamment:
  - **en 2010-2011**, les bâtiments de la CTEA et celui de logements étudiants et jeunes travailleurs au niveau du lot B2A ;
  - **en 2014,** la réimplantation des silos de stockage de ciments, dits « silos CALCIA-Heidelberg Materials » (lot B3B) ;
  - **en 2019-2020,** les premiers immeubles de logements situés le long du boulevard du Général Jean Simon et du quai d'Ivry (lot B1A1A2 – logements sociaux pour étudiants et logements à loyers maitrisés livrés en 2019 ou encore le lot B1A4 – logements sociaux, foyer de travailleurs migrants et crèche en 2020) ;
  - **en 2021-2022** : les programmes d'activités (bureaux, commerces et hôtels) des Tours Duo (lot B3A livré en 2021 et ouvert au public en 2022) répartis au sein de deux tours de 180 et 123 mètres de hauteur ; ou le lot B1B1B3 et son école polyvalente ;
  - **en 2023** : lot B1B2 (logements, commerces et activités),
  - **en 2024 :** lot B1A3 (logements, commerces et activités).

Etat d'avancement de l'aménagement du sous-secteur « Bruneseau Nord » en 2026



- **6% des programmes sont en chantier ou permis de construire obtenu** (lot B1B4 en chantier, lot B1A5 début des travaux prévu en 2026) ;
- **21% des programmes en cours avec opérateur désigné** (projet « Bruneseau Paris 13ème » - ilots B1C, B1D et B2B**) ;
- **2% des programmes sont au stade de « l'étude urbaine »** (lot B2A comprenant la CTEA, la résidence étudiante – constructions existants et un lot à bâtir de 4 000 à 5 000 m² SDP pour de l'ESS).

Ainsi, et hors lots du projet « Bruneseau Paris 13ème », ilot B2A, lot B1B4 et lot B1A5, **la majorité des lots du sous-secteur « Bruneseau Nord » sont aujourd'hui livrés.**

*** Subdivisés en lots B1D, PIS, B2B1, B2B2, B2B3-B4, PIS, PIN et B1C (hors maitrise d'ouvrage du groupement « AILN » pour ce dernier).*

Source fond de plan : GEOPORTAIL, 2026

E. Présentation globale du secteur « Bruneseau » de la ZAC PRG

Projets participants à l'aménagement du sous-secteur « Bruneseau Nord » en 2026 (en cours ou à lancer)

1. L'allée « Paris-Ivry » reliant les communes de Paris et d'Ivry-sur-Seine (sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA)

Liaison entre le quartier universitaire de Paris Rive Gauche et Ivry sur Seine, le long duquel se développe une animation évènementielle et commerciale (en lien avec les programmes prévus dans le cadre du projet « Bruneseau Paris 13ème), l'allée s'insère dans le tissu urbain perpendiculairement aux voiries circulées du sous-secteur « Bruneseau Nord ».

Finalisée sur une partie de son linéaire en 2021 (tronçon Nord entre les rues Jean Antoine de Baïf et Jean-Baptiste Berlier), l'allée « Paris-Ivry » assure ainsi une relation directe entre :

- le pôle universitaire (Paris Cité / l'école d'architecture et l'INALCO) au Nord ;
- la zone commerciale sur la ville d'Ivry sur Seine au Sud (en rejoignant la rue François Mitterrand).

*Des précisions sur cette liaison urbaine sont apportées au sein du **« Chapitre 1 »** de l'étude d'impact.*

Représentation schématique de l'ensemble de l'allée Paris-Ivry sur le secteur (dont tronçon nord finalisé)





Tronçon de l'allée non aménagé, au droit du site de projet (côté rue Jean-Baptiste Berlier)



Tronçon de l'allée en dessous du boulevard Jean Simon (Nord de l'allée)



Entrée Sud de l'allée (rue Bruneseau)



Entrée Nord de l'allée (rue Jean Antoine de Baïf)

Source fond de plan : GEOPORTAIL, 2026 / Source photos : Google streetview (mars 2023 et octobre 2024), 2026

E. Présentation globale du secteur « Bruneseau » de la ZAC PRG

Projets participants à l'aménagement du sous-secteur « Bruneseau Nord » en 2026 (en cours ou à lancer)

2. L'aménagement ultérieur de l'ilot B2A (maitrise d'ouvrage à définir)

Localisé au Sud-est du site de projet, l'ilot B2A bénéficie de deux atouts : la présence des emblématiques bâtiments de la Cité Technique et Administrative de la ville de Paris (dite « CTEA ») et les panoramas sur la Seine.

Dessinés par l'architecte Michel Kagan et livrés en 1991, les bâtiments de la « CTEA » avaient été initialement conçus en étroite relation avec le boulevard périphérique.

Éléments singuliers dans le paysage du quartier « Bruneseau », il avait donc été fait le choix de les conserver dans leur intégralité tout en améliorant de manière significative le cadre de la « CTEA » dans le cadre du projet « Bruneseau Seine » abandonné en 2022 (modification des usages à travers le développement d'une cité artisanale).

Au Sud de la « CTEA », localisée au 2-4 de la rue Bruneseau, en face de la zone commerciale d'Ivry, une résidence pour étudiants et jeunes travailleurs de la Régie Immobilière de la Ville de Paris (bailleur social) développe :

- 100 chambres d'étudiants (50 logements pour étudiants, 50 logements pour jeunes travailleurs),
- des salles d'étude,
- une cafétéria,
- un parc de stationnement en souterrain

L'édifice est un long bâtiment linéaire soulevé à plus de 11 m du sol, d'une hauteur de 23 m (R+5) : il est ainsi rythmé par des pilotis disposés sur les fondations spéciales.

Dans le cadre de l'aménagement ultérieur de l'ilot, et en complément des bâtiments existants sur le lot (CTEA et résidence étudiante et jeunes travailleurs), **celui-ci devrait faire l'objet d'un nouveau programme destiné aux activités économiques et productives de 4 000 à 5 000 m² SDP.**

Emprise schématique du lot B2A et bâtiments existants de la « CTEA »



Source fond de plan : GEOPORTAIL, 2026

Les projets Bruneseau Nord PC en cours d'instruction

F. Encadrement du projet « Bruneseau Paris 13ème » par le PLU Bioclimatique de Paris approuvé en 2024

Au regard du règlement du PLU Bioclimatique

Dans ce cadre, et par rapport au PLU précédent (2016), d**e nouvelles règles encadrent notamment plus strictement la destination des bâtiments et les volumétries au droit du site de projet :**

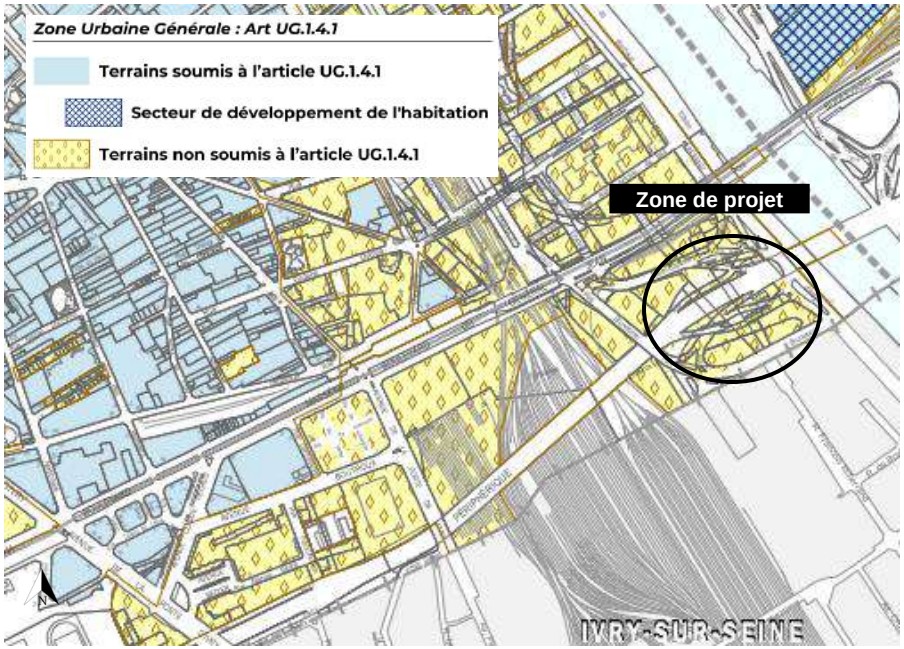
- **les nouveaux logements sont proscrits**

Le site de projet n'est en effet pas soumis à l'article UG 1.4.1 du PLU Bioclimatique qui prévoit des zones sur le territoire parisien participant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi.

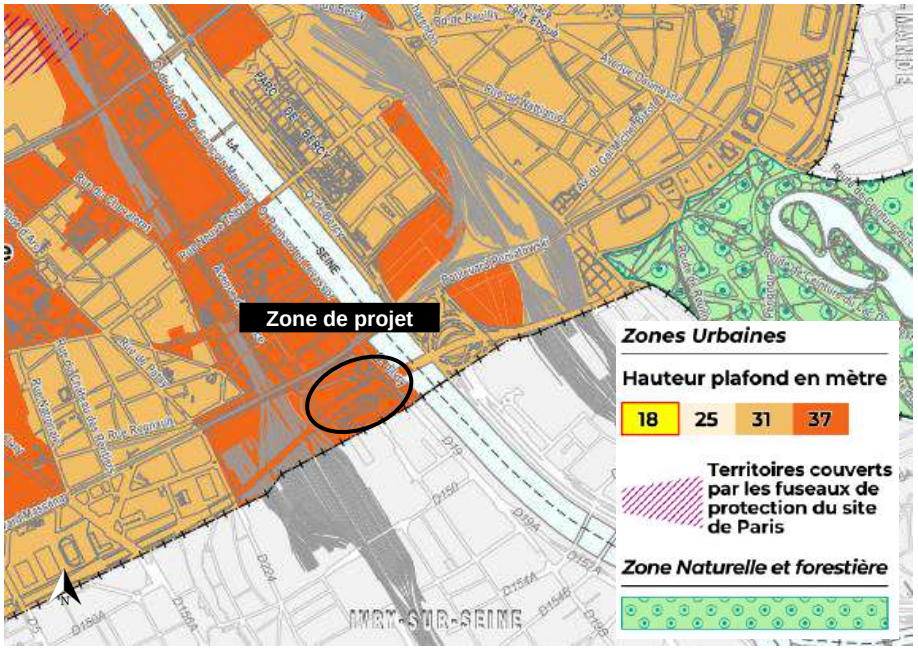
Il ne s'inscrit pas non plus comme un secteur de développement de l'habitation au regard du « Plan d'Equilibre entre destinations », pièce graphique annexée au règlement du PLU.

- **la hauteur maximale des constructions au droit du site est fixée à 37 m** au regard du plan des hauteurs des constructions du PLU.

Plan d'Equilibre entre destinations (annexe au PLU bioclimatique)



Plan des hauteurs des constructions (annexe au PLU bioclimatique)



Le projet « Bruneseau Paris 13ème » est compatible avec les prescriptions prévues par le PLU Bioclimatique avec pour objectif de créer un quartier moins dense (sans surplomb possible du boulevard périphérique et de ses bretelles et sans logement sur ce site contraint par le périphérique) et tout en prenant mieux en compte la végétalisation, la biodiversité et la santé environnementale notamment à travers une recomposition paysagère d'ensemble sur ce secteur imperméabilisé.

Source : PLU Bioclimatique, Ville de Paris, 2024

F. Encadrement du projet « Bruneseau Paris 13ème » par le PLU Bioclimatique de Paris approuvé en 2024

Au regard de l'Orientation d'aménagement de la ZAC PRG et des objectifs d'aménagement définis sur le secteur « Masséna-Bruneseau » et le site de projet

Dans le cadre du PLU Bioclimatique, l'Orientation d'Aménagement et de Programmations (OAP) couvrant la ZAC Paris Rive Gauche a également été modifiée. Celle-ci ne reprend plus l'intégralité du périmètre de la ZAC, les secteurs achevés (sous-secteur « Tolbiac Nord » et majeure partie du sous-secteur « Masséna Nord ») ayant été retirés.

L'objectif principal d'aménagement de l'OAP est de favoriser la diversité des fonctions accueillies sur ce site afin de mieux intégrer les nouveaux quartiers dans le tissu environnant, garantissant ainsi une mixité urbaine et sociale, y compris par l'accueil de foyers de travailleurs migrants et d'activités issues de l'économie sociale et solidaire, tout en confortant le développement de ce pôle d'emplois majeur pour l'est parisien.

Les réalisations de la ZAC PRG doivent permettre de relier le 13ème arrondissement à la Seine par la création d'un nouveau tissu urbain autour de l'avenue de France, mais également d'assurer un lien renforcé avec la commune d'Ivry-sur-Seine. Par ailleurs, sont prévues des dispositions nouvelles, telles que la création d'une trame verte entre le jardin des Plantes et la petite ceinture visant à garantir une meilleure qualité de vie aux futurs habitants dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé et pouvant se poursuivre au-delà vers la commune voisine d'Ivry-sur-Seine. **Les grandes orientations pour l'aménagement de la ZAC portées par l'OAP sont les suivantes :**

- Mise en valeur des berges ;
- Intégration de l'université dans la ville (notamment au droit du secteur « Masséna ») ;
- Requalification de la Gare d'Austerlitz et des emprises ferroviaires (secteur « Austerlitz ») ;
- Promouvoir dans les quartiers Tolbiac Sud, les liens entre anciens et nouveaux quartiers (secteur « Tolbiac ») ;
- Mettre en place une continuité urbaine et paysagère avec les quartier « Patay Masséna » et la commune d'Ivry-sur-Seine ;
- Développer le lien métropolitain sur le sous-secteur « Masséna-Bruneseau »

Pour cette orientation, dans laquelle s'inscrit le projet « Bruneseau Paris 13ème » il est attendu les options suivantes :

- sur le sous-secteur « Bruneseau Nord », et eu égard à l'importance des nuisances actuellement générées par le périphérique qui traverse ce futur quartier, de donner la priorité aux activités économiques et productives, à l'économie sociale et solidaire ; des équipements collectifs, événementiels, festifs pourront être développés ; la construction de nouveaux logements sera proscrite ;
- sur l'ensemble du sous-secteur « Masséna-Bruneseau », les immeubles établissent une continuité bâtie le long de l'espace public. Ces continuités bâties sur voie sont assurées par des volumes implantés majoritairement à l'alignement et en cohérence avec le paysage urbain environnant. Un soin particulier est apporté au traitement de leurs premiers niveaux et à leur articulation de plain-pied avec la rue. Les bâtiments, par leur implantation, s'efforcent d'accompagner les effets de rupture du périphérique tout en réduisant l'impact de ses nuisances sur le nouveau quartier ;
- une nouvelle trame d'espaces publics, contribuant à développer de nouvelles continuités paysagères et écologiques, renforce les liaisons entre les territoires de Paris et d'Ivry (patte d'oie, allée « Paris-Ivry », rue Berlier redessinée, quai d'Ivry restructuré, prolongement de l'avenue Boutroux, requalification du boulevard du Général d'Armée Jean Simon dans le cadre de l'aménagement du T3). Ces nouveaux espaces publics sont conçus de façon à accueillir les circulations douces avec générosité (larges trottoirs, pistes et parcours cyclables) et à favoriser la convivialité au pied des immeubles ;
- des implantations commerciales favorisant les liens avec les quartiers environnants et privilégiant l'allée Paris-Ivry, le débouché de l'avenue de France, le boulevard du Général Jean Simon et l'avenue de la Porte de Vitry ;
- la création de trois espaces verts publics à l'échelle du secteur « Masséna-Bruneseau » dont 2 en pleine terre (sur le secteur « Bruneseau ») qui devront constituer de véritables refuges de la biodiversité présente, dans ce secteur appartenant à la ceinture verte.

Le schéma d'aménagement de la ZAC PRG prévu par l'orientation d'aménagement est présenté ci-après.

Par rapport à ce schéma, le développement du projet « Bruneseau Paris 13ème » est encadré par les principes suivants :

- développement d'activités (économie sociale et solidaire, activation/requalification des pieds d'immeubles…) ;
- prise en compte dans le projet des nuisances sonores du périphérique ;
- participation au développement de nouvelles infrastructures de transports (et à la création/restructuration d'un pôle d'échange multimodal) par la possible création d'une station de métro sur le site (au Nord-ouest) ;
- aménagement de l'allée Paris-Ivry, voie reliant la rue de Bruneseau et la rue Jean Antoine de Baïf, traversant le site de projet en son cœur (sous maitrise d'ouvrage SEMAPA) ;

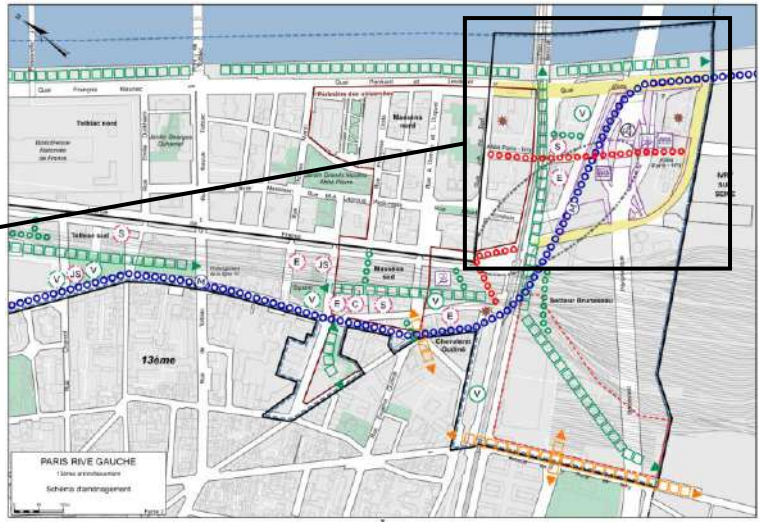
Source : PLU Bioclimatique, Ville de Paris, 2024

F. Encadrement du projet « Bruneseau Paris 13ème » par le PLU Bioclimatique de Paris approuvé en 2024

Au regard de l'Orientation d'aménagement de la ZAC PRG et des objectifs d'aménagement définis sur le secteur « Masséna-Bruneseau » et le site de projet

Orientation d'aménagement et de programmation au droit du site de projet – Secteur « Paris Rive Gauche »







Source : PLU Bioclimatique, Ville de Paris, 2024

B. Présentation globale du projet

Plan masse et plans RDC du projet « Bruneseau Paris 13ème »

Plan masse du projet



Source : Agences HARDEL LE BIHAN ARCHITECTES / YOUSSEF TOHMÉ ARCHITECTS AND ASSOCIATES / BUZZO SPINELLI et BASSINET TURQUIN PAYSAGE, 2026

B. Présentation globale du projet

Répartition programmatique du projet « Bruneseau Paris 13ème »

L'opération « Bruneseau Paris 13ème » développe une surface de plancher d'un peu plus de 44 510 m² au global.

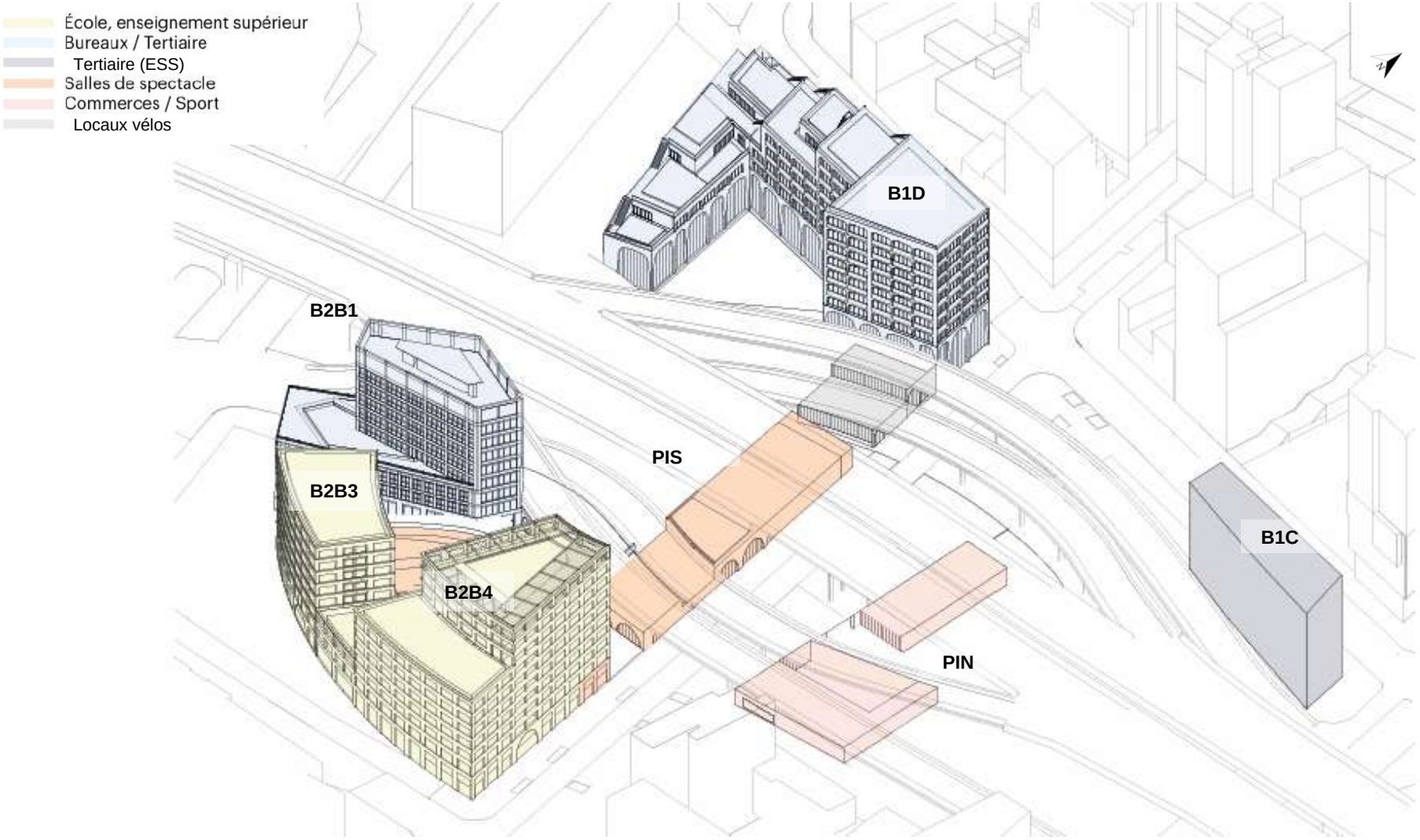
Permis de construire	PC1	PC2	PC3	PC4	PC 5	PC 6	TOTAL SDP
Lots projet « Bruneseau Paris 13ème »	**B1D**	**B2B1** (et B2B2*)	**B2B3-B4** (et B2B2*)	**PIS** (et B2B2*)	**PIN**	**B1C**	
Bureaux	14 428 m²	6 499 m²	-	-	-	2 290 m² (ESS)	**23 217 m²**
Commerces et activités de service	443 m² 269 m² (sortie de la station de métro ligne 10 livrée coque « brute » et aménagée provisoirement en commerce)	-	-	-	232 m² (« food-market ») 972 m² (salle de sport)	-	**1 916 m²**
Equipements (structures d'enseignements, salles de spectacles)	-	-	10 478 m² (« grand » établissement d'enseignement supérieur) 4 798 m² (« petit » établissement d'enseignement supérieur) 2 966 m² (« grande » salle de spectacle)	1 138 m² (« petite » salle de spectacle)	-	-	**19 380 m²**
Total SDP créée par PC	**15 140 m²**	**6 499 m²**	**18 242 m²**	**1 140 m²**	**1 204 m²**	**2 290 m²**	**44 513 m²**

** Le lot B2B2 correspond à une sente piétonne prévue entre B2B1 et B2B3 (**il ne s'agit pas d'un nouveau bâtiment**), il ne développe pas de surface de plancher. Pour rappel, l'emprise de ce lot est également intégrée aux PC 3 et PC 4.

B. Présentation globale du projet

Répartition programmatique du projet « Bruneseau Paris 13ème »

Axonométrie programmatique du projet



Source : Agences HARDEL LE BIHAN ARCHITECTES / YOUSSEF TOHMÉ ARCHITECTS AND ASSOCIATES / BUZZO SPINELLI et BASSINET TURQUIN PAYSAGE, 2026