

Délibération 2019 DU 253 1°

Annexe 1 Dossier de Création de la ZAC Bédier - Oudiné

1.1 Rapport de présentation



SOMMAIRE

I. Contexte, historique, objet et justification de l'opération	p. 2
1. Situation	p. 2
2. Contexte et historique	p. 3
3. Objectifs et premières orientations urbaines	p. 7
3.1 objectifs et premières orientations sur Oudiné	p. 7
a) Des enjeux urbains et sociaux indissociables	p. 7
b) Optimiser le foncier et répondre aux besoins en logements et en animation	p. 7
c) Des objectifs environnementaux	p. 8
d) Premières orientations urbaines	p. 8
3.2 objectifs et premières orientations sur Bédier	p. 9
4. Justification de l'opération Bédier-Oudiné et orientations urbaines	p. 11
4.1 Justification de l'opération Bédier-Oudiné	p. 11
4.2 Orientations urbaines en vue du projet de ZAC	p. 12
II. L'état initial du site et de son environnement	p. 14
1. Le périmètre	p. 14
2. La situation foncière	p. 15
3. L'environnement naturel et urbain	p. 15
4. L'environnement humain	p. 17
III. Programme global de construction à édifier dans la zone	p. 20
1. Programme général	p. 20
2. Le programme de logements	p. 20
3. Le programme de commerces et activités	p. 21
4. Le programme des équipements publics	p. 21
5. Les voies et les espaces publics	p. 22
IV. Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.	p. 22
1. Dispositions d'urbanisme	p. 22
1.1 Règlement du PLU	p. 22
1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles	p. 23
2. Conformité au PADD	p. 25
2.1 Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens	p. 25
2.2 Promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous	p. 28
2.3 Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire	p. 29
2.4 Impliquer tous les partenaires, acteurs de la mise en œuvre du projet	p. 31
3. Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain	p. 31
V. Régime de la Zone d'Aménagement Concerté au regard de la taxe d'aménagement	p. 33

I. Contexte, historique, objet et justification de l'opération

1- Situation

Le périmètre d'étude englobe deux secteurs de projet destinés à être réunis au sein d'une même opération :

- * Le secteur « Joseph Bédier- Porte d'Ivry », qui fait partie des onze sites inscrits dans le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) parisien et qui fait déjà l'objet d'une ZAC. D'une superficie d'environ 17 hectares, cette ZAC se situe dans le prolongement de la ZAC Paris Rive Gauche, dans un secteur fragilisé du sud du 13ème arrondissement. Il s'étend du boulevard Masséna jusqu'à Ivry-sur-Seine et de l'avenue de la Porte de Vitry à une ligne se situant à 100m à l'ouest de l'avenue de la Porte d'Ivry.



- * Le secteur Chevaleret-Oudiné, qui est situé de l'autre côté du boulevard Masséna et recouvre environ 3 hectares. Il est délimité par les rues du Chevaleret, Eugène Oudiné, Patay et Regnault. Pourtant à sa lisière, il ne bénéficie pas de la dynamique du secteur d'aménagement Paris Rive Gauche et reste enclavé et refermé sur lui-même, en proie aux difficultés sociales et à la délinquance.



Ces deux secteurs font partie du quartier des « Portes du Sud », inscrit en Politique de la Ville depuis 2000.

2- Contexte et historique

Le secteur Chevaleret-Oudiné représente une emprise d'environ 3 ha, composé :

- D'une parcelle municipale d'une superficie de 1 300 m², occupée par une crèche de 900 m² HON, ouverte en 1986 pour 66 places et qui accueille maintenant 83 enfants. Elle est devenue vétuste, malgré des travaux ponctuels de mise aux normes et n'est pas accessible aux PMR. Son implantation actuelle grève de manière importante le potentiel foncier du site.
- D'une parcelle municipale occupée par un gymnase, un centre d'animation et une école maternelle
Le gymnase est sur rez de chaussée et sous-sol, accessible aux PMR. Sa capacité est correcte, son fonctionnement et sa fréquentation sont assez satisfaisants pour les usagers, même si les casiers servent parfois à cacher des stupéfiants. La rénovation des douches et vestiaires est à envisager.
Le centre d'animation attenant est également sur deux niveaux ; il a été rénové en 2009 et mis en conformité PMR. C'est un espace exigü, refermé qui souffre d'un manque de visibilité.. Cependant il accueille des familles, des jeunes et des enfants, et il constitue un équipement très important pour l'équilibre général du quartier.

L'école maternelle comprend 5 classes, 2 dortoirs et 2 logements de fonction. Elle est implantée sur deux niveaux : rez-de-chaussée haut et rez-de-jardin. L'accès à l'école s'effectue par le porche de l'immeuble de logements de la RIVP rue de Patay. La cour de l'école est recouverte d'un filet pour protéger les enfants des objets jetés depuis les étages de la tour Paris Habitat.

Ces trois équipements construits en 1987 ont leurs issues de secours qui donnent sur un sas commun à l'air libre, ouvrant ensuite sur la cour intérieure de la parcelle Élogie, avec des problèmes techniques récurrents et des intrusions dans les équipements publics.

- D'une parcelle municipale occupée par le lycée professionnel Galilée construit en 1986. Il dispense un enseignement d'électronique et prothèse dentaire et se caractérise par l'absence d'espaces extérieurs (seulement 2 terrasses en étage). L'effectif est environ de 300 élèves.
- D'une voie appartenant à la Ville de Paris : la rue Marc Antoine Charpentier, rue sans réel usage, non ouverte à la circulation générale (fermée par 2 portails dont l'école, le lycée et les services d'entretien de la Ville ont la clef). De ce fait, cette rue n'a jamais été formellement classée dans le domaine public ni fait l'objet d'arrêté d'alignement.
- D'une parcelle municipale baillée à Paris Habitat d'une superficie de 8050 m² qui comprend deux immeubles de logements et un parking souterrain : une tour en cœur d'îlot et une barre le long de la rue Regnault. Une construction à rez-de-chaussée sur la rue Regnault abrite une supérette. Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une résidentialisation avec requalification des espaces extérieurs situés entre la tour et la barre, puis d'une réhabilitation plan climat. En revanche, l'espace végétalisé situé au pied Est de la tour est dans un état de semi abandon et envahi par les débris jetés depuis les étages de la tour.
- D'une parcelle municipale baillée à Élogie d'une superficie de 8 553 m², peu dense, avec de grands espaces libres et 2 bâtiments de 243 logements sociaux (environ 600 habitants) :
 - le bâtiment Oudiné en R+9, comporte 73 logements (10 092 m² HON) ;
 - le bâtiment Chevaleret en R+10, comporte 170 logements (5 836 m² HON).

Il s'agit d'une cité créée en 1967, typique de l'architecture des années 60 (plan libre) dont les logements étaient assez bien conçus mais dont le bâti est aujourd'hui fortement dégradé et non conforme aux normes actuelles (accessibilité PMR et isolations thermique et phonique). Les espaces libres intérieurs sont très pauvres. La cour est le lieu de trafics et de délinquance, mais c'est aussi un

lieu de sociabilité, où les gens se croisent et discutent, où les enfants jouent beaucoup et qui est investi par le secteur associatif ; c'est donc à la fois un espace de sociabilité, de conflits et de détournement d'usages. Les autres espaces libres ont été fermés pour cause de trafic et de nuisances. On y rencontre des difficultés sociales particulièrement aiguës.

L'histoire de cette parcelle mérite un focus particulier : la Ville de Paris a décidé le 1er janvier 2013 de confier à Élogie devenu depuis Elogie SIEMP tout le patrimoine parisien de logements qui était alors baillé à la SEMIDEP, qui n'avait pas su entretenir et faire évoluer son patrimoine. Cet ensemble immobilier en fait partie

En engageant des actions dès son arrivée, Elogie a marqué une rupture avec l'immobilisme passé :

- Une intervention d'urgence consistant à supprimer le stationnement sur la parcelle qui rendait inutilisable la voie pompierse, à évacuer les épaves et à réaliser un aménagement paysager temporaire (fin 2013).

- Un travail de communication et de rapprochement auprès de l'amicale de locataires et des habitants, en lien avec l'Équipe de Développement Local et tous les acteurs locaux.

- Une étude de faisabilité pour envisager la réhabilitation complète de la cité, étude à laquelle il n'a pas été donnée suite, la décision ayant été d'élargir le périmètre de réflexion afin d'apporter une réponse urbaine plus satisfaisante ;

- l'engagement d'une première phase de réhabilitation afin de répondre aux attentes des habitants de voir leur cadre de vie évoluer rapidement avec le lancement d'un concours portant sur l'immeuble Chevaleret

- L'engagement d'études pour une deuxième phase de réhabilitation concernant l'immeuble Oudiné mais la Ville a décidé de mener une opération plus ambitieuse visant à reconfigurer tout l'îlot

Le site de Bédier, quant à lui, souffre avant tout de son enclavement et de son manque de dynamisme économique. L'opération d'aménagement Joseph Bédier – Porte d'Ivry enclenchée en 2002 prévoyait la recomposition urbaine du site au travers d'une reconfiguration et une revalorisation des espaces publics et de programmations nouvelles diversifiant les usages et les types d'habitat.

Une part importante de ce projet est conduite sous la forme d'une ZAC confiée à l'aménageur SEMAPA par le biais d'un traité de concession signé en janvier 2006.

L'opération d'aménagement actuelle se décline schématiquement en deux pôles principaux :

- le premier, à l'ouest de la ZAC, se développe autour de la Porte d'Ivry, avec l'implantation d'activités économiques, de logements et d'équipements et services publics. Ces surfaces prennent place dans le cadre d'une réorganisation de l'espace urbain avec la constitution d'un front bâti continu sur l'avenue de la Porte d'Ivry, et la création d'un pôle de quartier autour du réaménagement de la place du Docteur Yersin et de l'avenue Joseph Bédier ;
- le second, à l'est, se développe entre l'avenue Boutroux et le Boulevard Périphérique. Il prévoyait la mise en œuvre d'un programme mixte d'activités, de bureaux et d'hébergement, le réaménagement du square et le retournement du stade permettant la création d'une voie nouvelle prolongeant la rue Maryse Bastié jusqu'à l'avenue de la Porte de Vitry, dans un objectif global de désenclavement et de protection phonique de cette partie du quartier.

Les opérations de diversification de l'habitat sur ces 2 pôles ont été majoritairement réalisées avec la création de 54 logements étudiants avenue Claude Régaut, d'une structure pour personnes âgées avec un commerce en RdC place Yersin. A l'Est, la démolition de tour de logement social T2, directement exposée aux nuisances du boulevard périphérique a permis de réaliser un programme de logements et d'hébergement touristique destiné à un public d'étudiants et de jeunes adultes : la Maison Internationale de Séjour (MIS) qui intègre une protection phonique en continuité avec le mur anti-bruit existant. Un premier tronçon prolongeant la rue Maryse Bastié en assure la desserte.

L'offre de logements de la tour T2 a été reconstituée par Paris-Habitat dans un programme livré en 2007 avenue Claude Régaut et sur une parcelle hors site rue des Longue Raies / rue Cacheux.

De même les opérations de diversification ont également été réalisées par l'implantation d'activités économiques avenue de la porte d'Ivry sur deux emprises dites « Ilot Ouest » et « Ilot Est » : deux immeubles de bureaux /activités abritant les services de la ville de Paris et le relogement du Poste central d'exploitation du boulevard périphérique.

Ces immeubles de bureaux en créant des places de stationnement en sous sol ont permis de libérer des espaces intérieurs du groupe de logements sociaux attenants et de les requalifier en les végétalisant et en y créant des jeux pour enfants.

Ces programmes bâtis ont été accompagnés de transformations importantes de l'espace public pour le mettre à l'échelle du piéton, favoriser les circulations douces et renforcer la présence du végétal : la chaussée de l'avenue Claude Régaut a été réduite au bénéfice de 2 pistes cyclables sur les trottoirs élargis et de la création d'un jardin linéaire. L'avenue de la porte d'Ivry a elle aussi été réaménagée.

A l'Est, les espaces libres de médiocre qualité et utilisés pour le stationnement entre l'ancienne tour T2 et la tour T1 (côté avenue Boutroux) ont été incorporés au square et réaménagés au printemps 2013. Le jardin, précédemment accessible uniquement depuis l'avenue Boutroux s'ouvre désormais vers l'intérieur du quartier depuis la rue Franc-Nohain, également réaménagée.

En revanche, certains programmes n'ont pu être mis en œuvre, et certains objectifs, notamment de désenclavement n'ont pu être réalisés :

- A l'Ouest, dans le cadre de la diversification de l'habitat, un immeuble de logements était prévu à côté des services municipaux, avenue de la porte d'Ivry. Or, la décision d'implanter à cet endroit le poste de contrôle du boulevard périphérique (initialement prévu sur le secteur Bruneseau de la ZAC Paris Rive Gauche) étant source de nuisances avec de nombreuses circulations de véhicules à des horaires décalés, la cohabitation des deux programmes est apparue impossible.
- A l'Est, des contraintes techniques très fortes et la demande d'homologation du stade Boutroux par la Fédération Française de Football ont conduit à abandonner le projet de retournement du stade. La poursuite du prolongement de la rue Maryse Bastié jusqu'à l'avenue de la porte de Vitry est donc également abandonnée, ainsi que le programme de bureaux qui devait s'y implanter.

La réflexion a alors été réengagée et a mis en lumière des problématiques non résolues, notamment d'enclavement, et la possibilité d'améliorer la réponse à certains objectifs initiaux.

- Une requalification des espaces publics incomplète :

La place Yersin, bien qu'elle ait fait l'objet d'un premier réaménagement paysager reste globalement peu qualifiée et l'avenue Joseph Bédier demeure largement dévolue au stationnement sur voirie.

- Un enclavement qui persiste :

Un premier bilan des réflexions engagées pour la poursuite de l'opération démontre que le schéma de réaménagement viaire ne répond pas de façon satisfaisante aux besoins de couture urbaine et maintient des logiques de contournement, en particulier au niveau du square et du stade Boutroux, mais aussi au niveau de l'îlot Franc Nohain, absent des réflexions initiales.

Les 2 ensembles juxtaposés qui composent cet îlot (groupe scolaire de 20 classes et immeuble de logement social « BCDE » propriété de Paris-Habitat) sont pour des raisons topographiques, isolés et peu ouverts sur le quartier. L'accès aux écoles s'effectue par une rampe non accessible PMR et l'immeuble BCDE, doté d'une terrasse destinée aux pompiers, surplombe partiellement l'avenue Boutroux dont il est séparé par un mur de soutènement atteignant jusqu'à 4 m de haut.

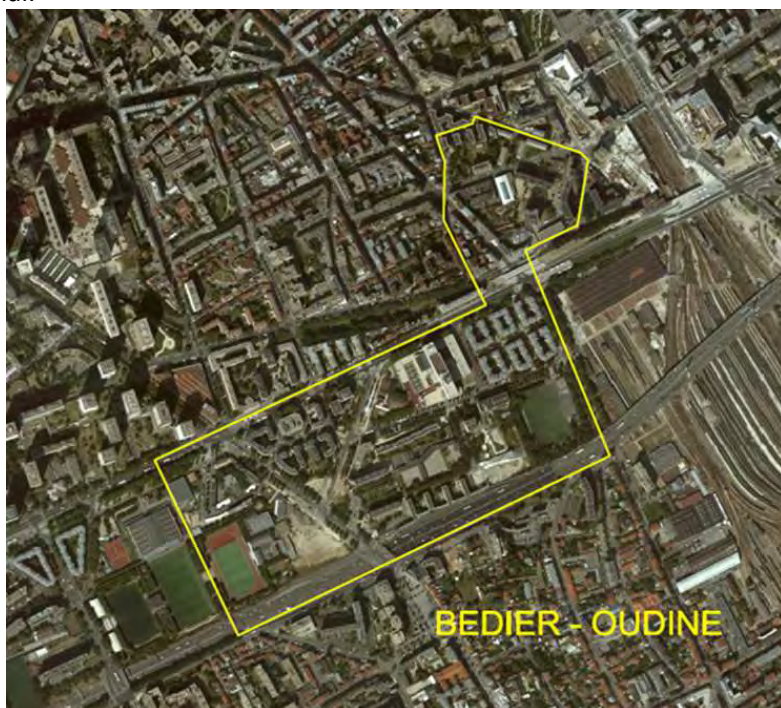
Il est apparu nécessaire d'étudier les modalités d'un remodelage complet de cet îlot en reconstituant un groupe scolaire mieux inséré dans le tissu urbain, qui réponde aux normes actuelles et en constituant de nouveaux îlots urbanisables plus cohérents, ouverts sur l'espace public et générant des traversées susceptibles de diminuer l'enclavement du secteur. Le réaménagement complet de l'avenue Joseph Bédier serait repensé en lien avec ces nouveaux îlots.

- La mixité fonctionnelle peut être améliorée :

Le programme tertiaire prévu à l'Est ne pouvant être implanté dans le prolongement de la MIS, il est prévu d'étudier l'implantation d'une seconde polarité économique à l'Est l'avenue de la Porte de Vitry. De plus la création de nouveaux linéaires d'immeubles de logements dans le cadre de la reconfiguration de l'îlot Franc-Nohain donne l'occasion de développer des surfaces dédiées aux activités et commerces en rez-de-chaussée, favorisant l'animation et la sécurisation de l'espace public, les flux et les usages.

Dans le cadre de ces réflexions, il a été envisagé d'élargir le périmètre opérationnel Joseph Bédier–Porte d'Ivry existant au secteur Chevaleret–Oudiné, aux problématiques urbaines et sociales similaires, et d'assurer ainsi un traitement cohérent des quartiers situés en frange sud de la ZAC Paris Rive Gauche, de créer des liens urbains, sociaux et des synergies fonctionnelles avec ce vaste territoire en mutation, et de renforcer les connexions de part et d'autre du boulevard Masséna, déjà amorcées par les aménagements liés au tramway et la suppression de l'autopont.

Le regroupement de ces deux sites au sein d'un périmètre de projet global Bédier-Oudiné a été présenté dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et retenu par l'ANRU comme projet d'intérêt régional.



Périmètre du NPNRU d'intérêt régional Bédier Oudiné

C'est ainsi que le traité de concession initial a fait l'objet d'un 2^{ème} avenant prolongeant le terme de la concession initiale au 31 décembre 2020 pour permettre l'achèvement des programmes engagés et la conduite de la procédure permettant la création d'une nouvelle opération d'aménagement, objet du présent rapport de présentation.

3- Objectifs et premières orientations urbaines

3.1 OBJECTIFS ET PREMIÈRES ORIENTATIONS SUR OUDINÉ :

a) Des enjeux urbains et sociaux indissociables

L'objectif principal est de désenclaver la parcelle, d'y créer de la mixité fonctionnelle et sociale et des usages générant une fréquentation variée et continue (en journée, le soir, le WE) et d'inscrire le projet dans le développement du secteur Sud-Est du 13^{ème} arrondissement.

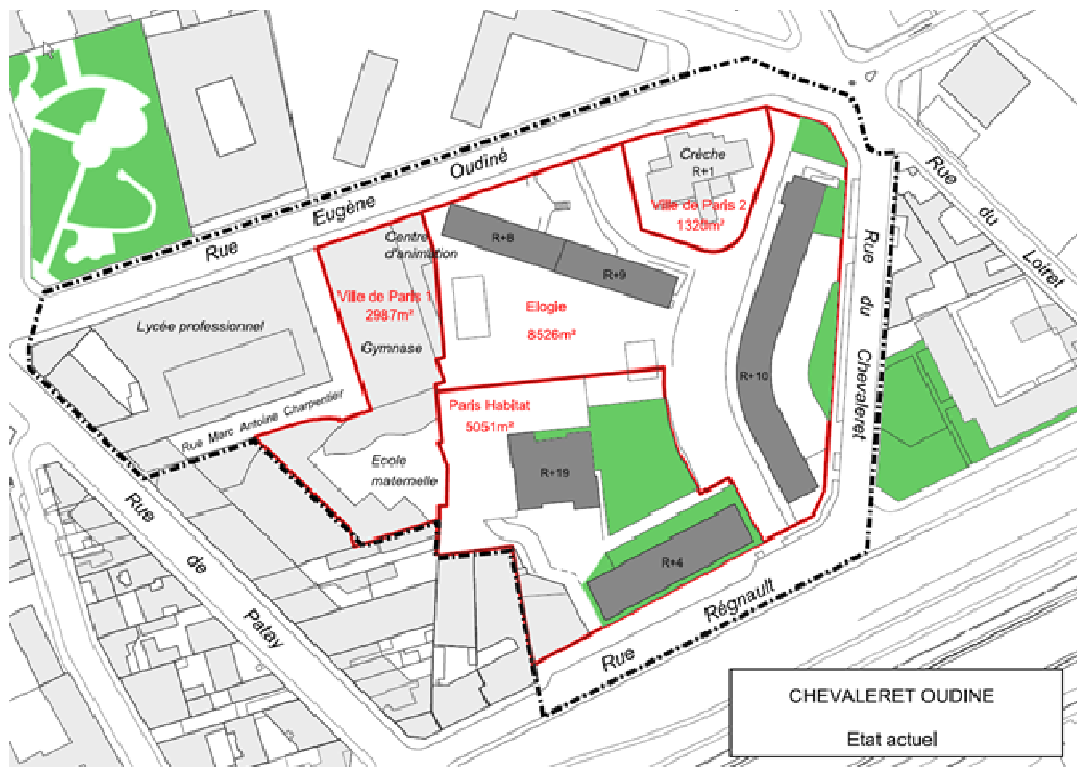
Il s'agit également d'offrir des équipements modernes, fonctionnels et attractifs, capables de répondre aux besoins du quartier. Cela est particulièrement vrai pour les équipements publics que sont la crèche, le centre social CAF situé au rez de chaussée de l'immeuble Oudiné, le centre d'animation mais également par la création d'activités économiques et commerciales susceptibles de dynamiser le quartier.

Il s'agit enfin de mettre à profit cette opération pour résoudre les dysfonctionnements existants, notamment l'issue de secours de l'ensemble école-gymnase-centre d'animation, la fermeture de la rue Marc Antoine Charpentier, la configuration du centre d'animation inadaptée au contexte du quartier.

Les acteurs du réseau jeunesse insistent sur la nécessité de prendre en compte les besoins des différents âges et publics dans la nouvelle configuration (enfant, pré-ados, adolescent, 18 - 30 ans, familles, filles, garçons). Ils font remonter des demandes de parcours sportif, d'aire de jeux, de bancs, de tables de tennis de table, d'une surface plate pour organiser des jeux préscolaire avec les plus petits.

b) Optimiser le foncier et répondre aux besoins en logements et en animation

La parcelle est particulièrement mal utilisée et de faible densité. Une reconfiguration urbaine, comprenant la création de nouveaux espaces publics, doit permettre de densifier de manière mesurée, afin de répondre à la demande de logements et à la nécessité de créer de l'animation et des usages.



c) Des objectifs environnementaux

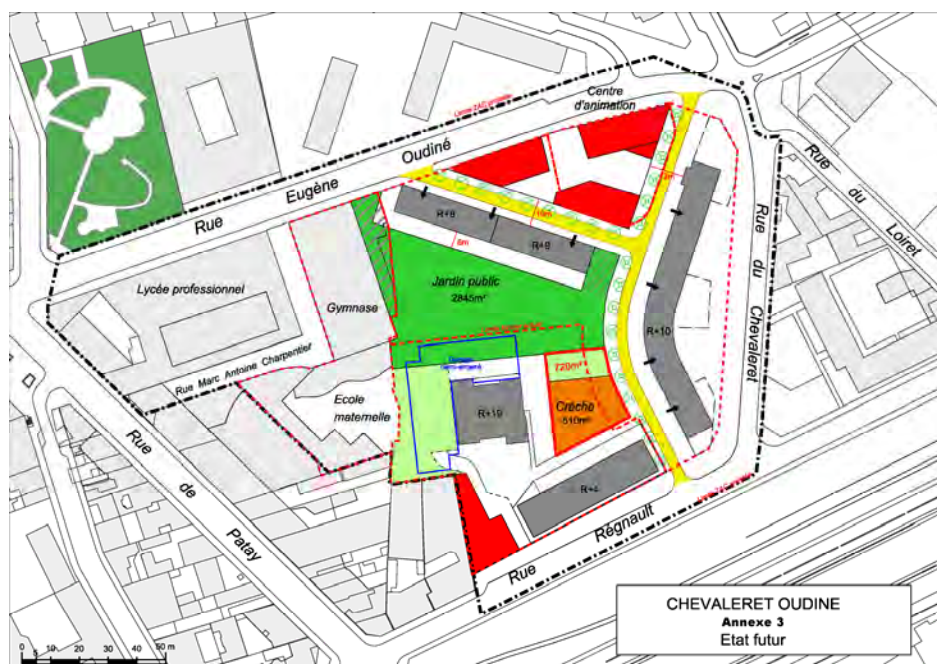
Ce projet devra intégrer les objectifs du Plan climat de Paris, et du Plan biodiversité, du fait en particulier de sa situation à proximité de la ceinture verte. L'existence de surfaces importantes de pleine terre qui seront mises en valeur en complément d'une densification ponctuelle permettra de renforcer le rôle du site en matière de corridor de biodiversité et de l'inscrire dans les trames vertes en lien notamment avec la petite ceinture et la ceinture verte.

d) Premières orientations urbaines

Des études préalables menées par l'APUR et les services de la Direction de l'Urbanisme ont permis d'aboutir à un premier schéma urbain.

Ces éléments principaux sont :

- Un remembrement de l'ensemble du site avec la création de 2 voies publiques et d'un jardin dont les usages sont à préciser (activités diverses, jardin partagé...);
- La réhabilitation des deux barres de logements baillées à Eloge et la construction d'extensions à la barre «Chevaleret»;
- La création de locaux en pied d'immeubles de la barre Chevaleret : activités et relogement du centre social CAF;
- La démolition de la crèche et du centre d'animation et leur reconstitution dans le cadre de l'aménagement;
- La création de logements intermédiaires et/ou en accession à la propriété afin d'introduire une mixité sociale avec la reconstitution du centre d'animation en pied d'immeuble bénéficiant d'une meilleure visibilité sur la rue;
- La création éventuelle d'un petit immeuble d'activité afin d'assurer une mixité fonctionnelle dans l'îlot;
- La démolition de la supérette et sa réintégration dans un petit immeuble de logements s'adossant au pignon existant;
- La nécessité de définir un nouvel usage (et éventuellement un nouveau statut) pour la rue Marc Antoine Charpentier, et de reconfigurer les issues de secours du gymnase et de l'école maternelle. A cet égard, une intervention sur le gymnase et l'école pourra être proposée, sans envisager une restructuration importante.



Secteur Oudiné-Chevaleret – Orientations Urbaines (APUR – Juin 2014)

3.2 OBJECTIFS ET PREMIÈRES ORIENTATIONS SUR BÉDIER :

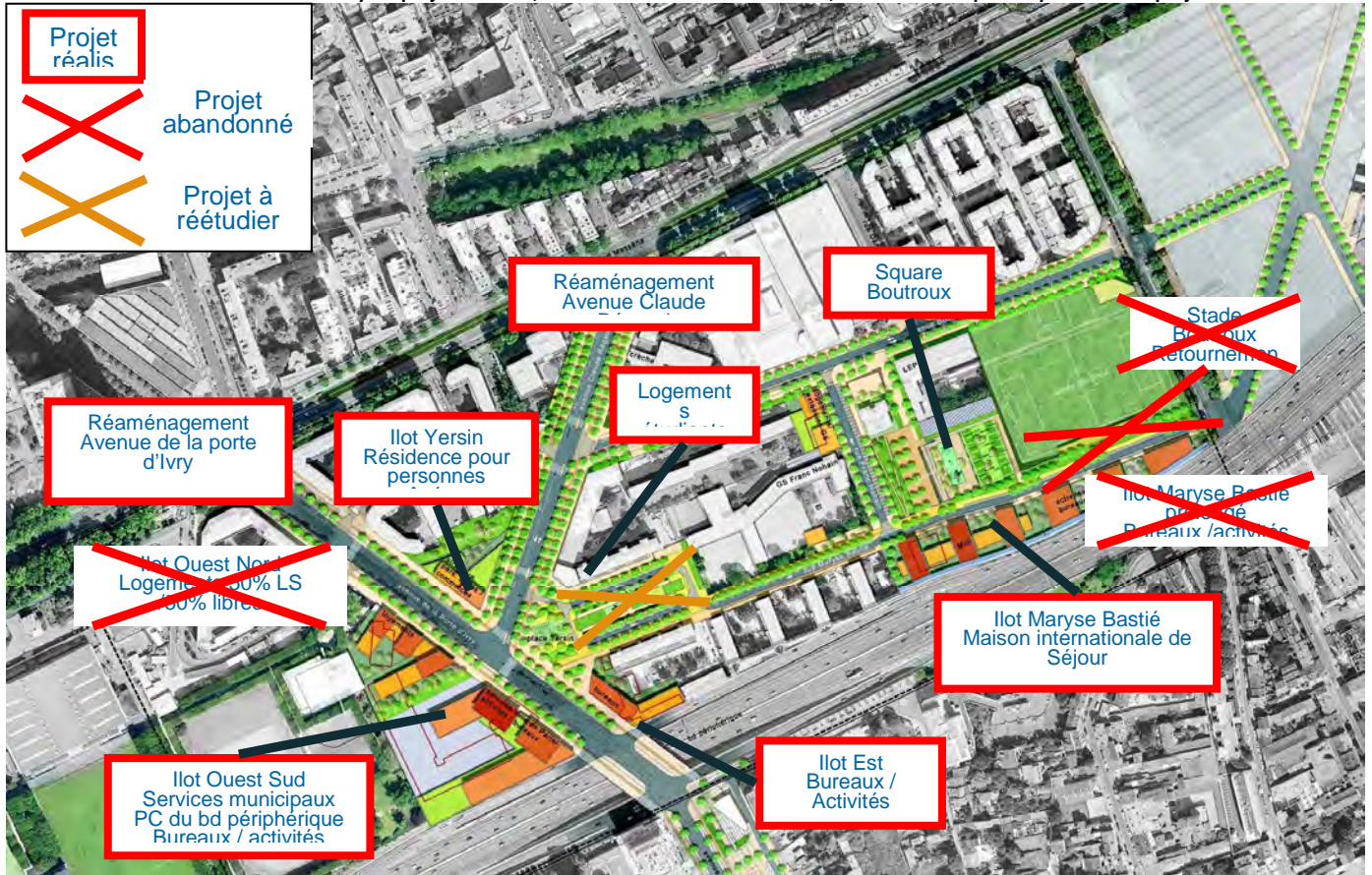
L'opération d'aménagement démarrée en 2006 est actuellement à une étape charnière :

- Une première phase de l'opération est en voie d'achèvement. Plusieurs programmes ont été livrés (réaménagement et création de voies publiques, Maison Internationale de Séjour, Structure pour personnes âgées, bureaux ...)

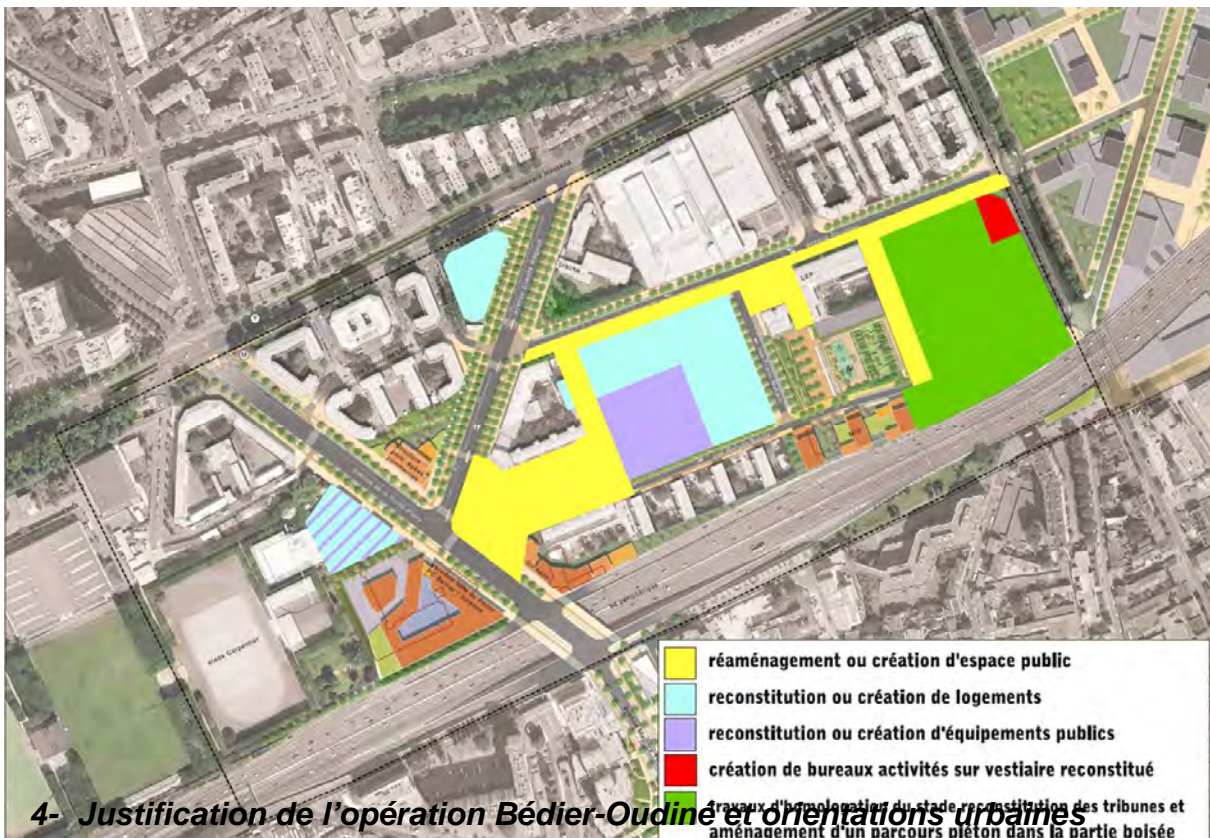
- Le lancement des premières réflexions pour la poursuite de l'opération et une relecture des objectifs plus ambitieuse, mettant en lumière les limites du projet actuel et de nouvelles potentialités d'amélioration du site, ont conduit à envisager une réorientation de l'opération selon un schéma urbain renouvelé, des objectifs de mixité et de désenclavement renforcés et une programmation plus volontariste :

- * Renforcer la mixité sociale par la création d'une offre de logements diversifiée : logements spécifiques (étudiants), logements familiaux, sociaux, intermédiaires et libres ;
- * Renforcer la mixité fonctionnelle par la réalisation de programmes de bureaux / activités et l'implantation de bureaux, d'activités et de commerces en pieds d'immeubles ;
- * Désenclaver le quartier en valorisant les espaces publics et en renforçant la trame viaire : fractionner les vastes îlots, créer des façades urbaines qualitatives, créer des voies nouvelles nord/sud améliorant la desserte interne et les coutures urbaines ;
- * Renforcer les continuités des liaisons douces. Renforcer les continuités paysagères et écologiques (dans une approche globale du traitement des espaces publics, des espaces libres des parcelles, du bâti et des ouvrages dont murs anti-bruit) ;
- * Démolir et reconstituer le groupe scolaire Franc Nohain ;
- * Mettre aux normes et revaloriser le stade Boutroux (le retournement du stade tel qu'il était prévu s'est avéré impossible à mettre en œuvre pour des raisons techniques et suite à la demande d'agrandissement demandé par la Fédération Française de Football en vue de son homologation) ;
- * Étudier la possibilité d'implanter une cuisine centrale (projet finalement abandonné) ;
- * Définir un projet cohérent et complémentaire avec les évolutions à l'étude pour le site Chevaleret – Oudiné et pour le stade Carpentier ;
- * Favoriser les liens avec les territoires de Paris Rive Gauche, Ivry sur Seine et plus généralement les abords du quartier.

GPRU Bédier-Porte d'Ivry les projets réalisés, ceux abandonnés définitivement, ceux à étudier pour la poursuite du projet



Secteur Bédier – Porte d'Ivry : Carte des nouvelles orientations urbaines (octobre 2014)



4- Justification de l'opération Bédier-Oudine et orientations urbaines

4.1 Justification de l'opération Bédier-Oudiné

L'opération se justifie en premier lieu par l'ensemble des problématiques sociales et des dysfonctionnements urbains constatés ainsi que par l'identification de possibilités d'intervention permettant d'y remédier.

L'inscription de ce secteur au sein du Nouveau Projet National de renouvellement Urbain d'intérêt Régional par l'ANRU confirme la nécessité d'intervenir.

Plus précisément, les justifications de l'opération ont été traduites sous la forme des objectifs poursuivis en vue de la création d'une ZAC sur le secteur Bédier-Oudiné, tels que décrits dans l'arrêté pris par la Maire de Paris le 12 avril 2016 et listés ci-dessous :

- Désenclaver les quartiers par la création d'un nouveau maillage de voies publiques de dessertes permettant de fractionner les vastes ilots et de reconstituer des façades urbaines vertes favorisant l'animation, les flux, les usages ;
- Renforcer la mixité sociale par la création de logements intermédiaires et/ou en accession à la propriété ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle par la création ou le repositionnement d'activités économiques et commerciales pour répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier, travailler sur des possibilités d'emplois locaux, animer les rez-de-chaussée sur rue et favoriser l'articulation et les liens avec les quartiers voisins ;
- Créer des continuités végétales en mettant à profit la présence de la petite ceinture ferroviaire et du potentiel paysager existant de la ceinture verte ;
- Renforcer les liens urbains, sociaux et fonctionnels avec le secteur d'aménagement Paris rive gauche et inscrire le territoire dans la dynamique de l'Arc de l'Innovation ;
- Revaloriser l'offre en équipements publics et lui donner un rôle fédérateur et structurant dans la recomposition de Bédier Oudiné : démolition/reconstruction du groupe scolaire Franc-Nohain, des équipements de la rue Oudiné (crèche et centre d'animation) ; accompagnement de la mise aux normes du stade Boutroux et valorisation de son patrimoine arboré)
- Reconsidérer la place des immeubles de logements sociaux existants et étudier les améliorations urbaines potentielles de cette offre de logements.

4.2 Orientations urbaines en vue du projet de ZAC

Une étude de faisabilité urbaine a été menée par la SEMAPA sur le secteur Bédier par le biais d'un mandat d'études préalables confié par la Ville de Paris tandis que la Ville de Paris a conduit un marché d'étude et de coordination urbaines sur le secteur Oudiné sur la base des orientations définies ci-avant.

Dans le même temps, des études spécifiques ont été menées sur l'ensemble du périmètre du NPNRU Bédier Oudiné :

- Étude d'impact environnemental ;
- Étude de qualité de l'air ;
- Étude de biodiversité ;
- Étude de déplacements ;
- Étude de sécurité publique ;
- Étude de développement économique et commercial.

Enfin, un processus de concertation préalable obligatoire a été engagé avec les habitants et usagers des deux secteurs, lancé par un arrêté de la Maire de Paris du 12 avril 2016 définissant les objectifs du projet et les modalités de la concertation.

Sur le secteur Chevaleret-Oudiné, l'étude urbaine s'est éloignée de manière assez importante des orientations définies par l'APUR, notamment en envisageant trois scénarios, dont celui prévoyant de la démolition de la barre Oudiné, seule solution pour véritablement reconfigurer et ouvrir l'îlot. Les scénarios ont été travaillés avec les habitants qui finalement se sont prononcés par vote en faveur de la démolition de l'immeuble Oudiné.

Les études ont abouties au plan d'aménagement ci-dessous :



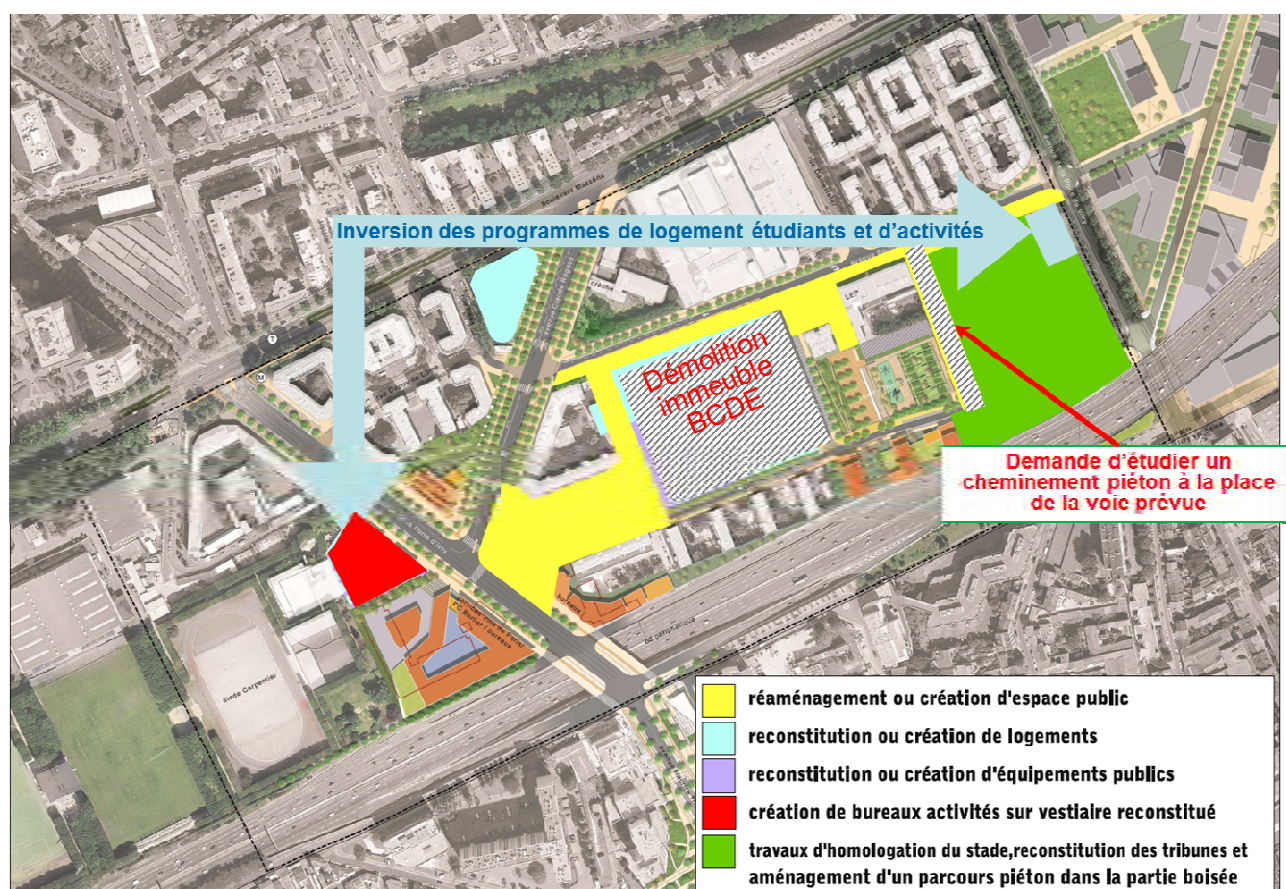
Secteur Oudiné : Plan d'aménagement urbain (équipe Agence UP)

Sur le secteur Bédier, ces études, et notamment l'étude de biodiversité et l'étude de développement économique ont amené à revoir légèrement les orientations urbaines du secteur Bédier de la manière suivante :

- * l'impact écologique très important de la création d'une voie entre le stade et le square Boutroux (démolition du talus arboré pour réaliser un ouvrage de soutènement) a conduit à étudier une alternative sous la forme d'un sentier piéton sur le talus, dont la gestion serait intégrée au square ;

- * la dynamisme économique de l'avenue d'Ivry tend à privilégier l'implantation d'activités économiques de ce côté, ce qui conduit à inverser le programme de logements étudiants prévu sur l'avenue de la porte d'Ivry et celui d'activité économique prévu avenue de la porte de Vitry.

De plus, l'étude de faisabilité urbaine a mis en évidence l'impossibilité de reconfigurer l'îlot Franc Nohain et de véritablement désenclaver le centre du quartier en cas de maintien de l'immeuble de logement sociaux BCDE. Il a donc été décidé de démolir cet immeuble, choix expliqué aux locataires de l'immeuble lors de deux réunions spécifiques.



Secteur Bédier – Porte d'Ivry : Carte des nouvelles orientations urbaines remaniées (octobre 2017)

Le processus de concertation s'achève par la présentation du projet final aux habitants, qui a eu lieu lors d'une réunion publique le 27 novembre 2018 et par la tenue d'une exposition en suivant, les habitants ayant jusqu'au 12 janvier 2019 pour s'exprimer sur le projet. Un arrêté de bilan de concertation sera pris ensuite par la Maire de Paris afin de clore officiellement le processus de concertation.

Enfin, pour mener la procédure à son terme, il est prévu d'approuver lors d'un Conseil de Paris du dernier trimestre 2019, une délibération qui aura notamment pour objet l'approbation des dossiers de création et réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC Bédier Oudiné ainsi que la désignation de l'aménageur et l'autorisation de conclure avec lui un contrat de concession pour mettre en œuvre le projet urbain.

II. L'état initial du site et de son environnement

1. Le périmètre

Il existe en réalité 2 périmètres :

- Le périmètre d'étude correspondant au périmètre du NPNRU Bédier Oudiné ;
- Le périmètre opérationnel de la future ZAC

Le périmètre du NPNRU Bédier-Oudiné, périmètre d'étude et de diagnostic :

Dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les réflexions ont porté sur un périmètre d'étude, qui correspond à une zone de 27 ha, élargie autour de la zone opérationnelle future de.

Le périmètre opérationnel : celui de la future ZAC

Lors de la conduite des différentes études, un périmètre opérationnel a été défini, englobant les secteurs d'intervention envisagés. C'est le périmètre de la future ZAC au sein duquel sera mis en œuvre le projet urbain. Cette zone possède une surface d'un peu moins de 18 hectares.

Dans le cadre de l'analyse des incidences et des propositions de mesures émises dans l'étude d'impact, les réflexions ont été affinées autour de ce périmètre opérationnel. Le périmètre d'étude a également été conservé en parallèle, afin de pouvoir porter une analyse environnementale sur le quartier de manière cohérente.

Périmètre d'étude et périmètre opérationnels superposés



2. La situation foncière

Le foncier mobilisable du projet urbain d'ensemble d'environ 18 ha est aujourd'hui essentiellement sous propriété de la Ville de Paris, qu'il s'agisse de terrains d'assiette de services publics municipaux ou d'emprises baillés par la Ville à Elogie-SIEMP ou à Paris habitat. Seule la parcelle de l'immeuble BCDE appartient en pleine propriété à Paris Habitat.

3. L'environnement naturel et urbain

Géographie du site et paysage

Le relief est marqué au niveau du secteur Bédier Oudiné par une topographie descendante vers l'Est qui ouvre des vues remarquables sur le paysage urbain alentour, en particulier vers la vallée de la Seine et le quartier Paris Rive Gauche. L'altitude du secteur du projet atteint 60 mètres aux alentours de l'avenue de la porte d'Ivry.

De larges axes viaires longitudinaux dans le sens de la pente structurent l'organisation du quartier, et marquent le paysage par la sensation de ruptures qu'ils créent ; ils sont supports de nombreuses perspectives d'intérêt, à travers le quartier et vers les alentours.

Paysage et patrimoine : Le quartier Bédier-Oudiné est marqué par une diversité de formes architecturales et urbaines. Des bâtiments datent de la fin du XIXe siècle pour les plus anciens. Ce sont principalement des gabarits imposants (logements collectifs pour la plupart) qui structurent l'espace et influencent sa perception. Aucun élément de patrimoine remarquable n'a été repéré au sein du site, il est cependant intégralement couvert par les périmètres de protection des monuments historiques environnants.

Risques

Un risque d'inondation bien encadré

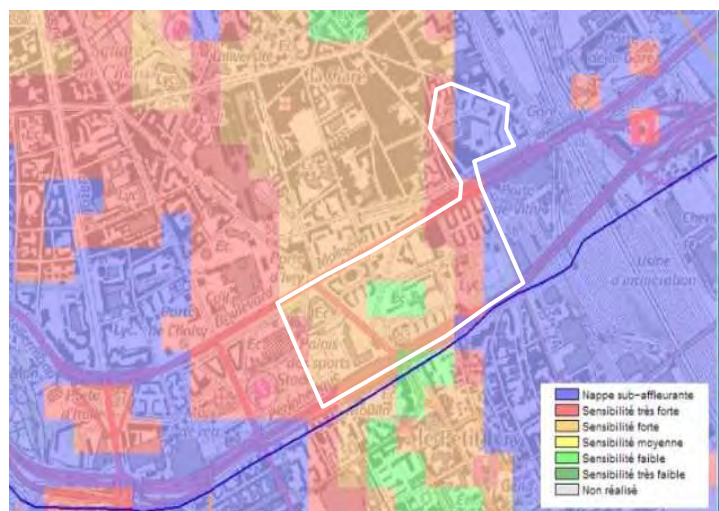
Le secteur Bédier-Oudiné est soumis à des risques inondations de plusieurs natures : débordement de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques, ruissellements.

L'aléa débordement de cours d'eau est présent à l'est du quartier en cas de crue de la Seine ; il est fort à très fort à l'extrémité Est du secteur Oudiné, et fort à faible à l'est du secteur Bédier.

Ce risque est encadré par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du département de Paris révisé et approuvé le 19 avril 2007.

L'aléa de remontées de nappe est lui aussi important dû à la présence de nappe phréatique subaffleurantes sur une grande partie du secteur de Oudiné et sur la partie Est du secteur Bédier

Dans ce secteur urbanisé et dense, la vulnérabilité de la population est importante. Des dégâts matériels (inondation de caves, de sous-sols, espaces publics, etc.) peuvent survenir en lien avec les remontées de nappes et le débordement des réseaux. Des précautions sont à prendre dans le cadre de la construction de bâtiments notamment durant la phase travaux.



Le risque d'inondation lié au ruissellement des eaux pluviales est une problématique majeure dans les secteurs imperméabilisés comme Paris qui de plus a un réseau d'assainissement unitaire. Le sud du 13ème arrondissement est particulièrement concerné car ses réseaux d'assainissement sont couramment saturés en période de fortes pluies. La nature des sols et la topographie du secteur Bédier Oudiné ne peuvent qu'aggraver ce risque.

Des risques de mouvements de terrains dûs à la présence d'anciennes carrières

Le secteur Bédier-Oudiné est situé en « zone d'anciennes carrières » à l'exception de l'angle nord-est de Bédier. Cependant certaines parties du site Bédier ont déjà fait l'objet de consolidations de fondations profondes dans le cadre de la première phase d'aménagement.

Des risques industriels et de pollution des sols

Le secteur Bédier-Oudiné est concerné par le risque de Transport de Matières Dangereuses par la route en raison de la présence de deux grands axes routiers : le boulevard périphérique qui se trouve aux abords immédiats et le boulevard Masséna qui traverse le site.

On ne trouve aucune ICPE ni aucun établissement classé BASOL au sein du périmètre d'étude, en revanche on y trouve 11 sites classés BASIAS, dont 4 sont encore en activité (lycée, hôtel, garage, activités tertiaires). Dans le cadre des aménagements projetés pour la poursuite de la rénovation du quartier, des investigations complémentaires ont mis en évidence une pollution de faible teneur en métaux lourds et en hydrocarbures, sauf au niveau du stade où les teneurs relevées dépassent les seuils.

L'étude historique réalisée sur le secteur Oudiné indique plusieurs sources potentielles de pollutions qui ont pu avoir un impact sur les milieux (anciennes cuves à fuel, un ancien atelier de fabrication d'éclairage électrique, zones d'activités ou de stockages méconnues) ainsi que 7 sites BASIAS situés dans un rayon de moins de 100 mètres.

Flore et faune

Le secteur a fait l'objet d'une étude faune/flore et d'inventaires écologiques sur un an (cycle complet, 2016-2017), ayant permis de dégager des enjeux écologiques et d'identifier les trames présentes.

On trouve une trame arborée bien constituée et on note un espace boisé relativement dense pour le milieu urbain au sein du Stade Boutroux. Ce stade comporte aussi de grands arbres faisant écran au périphérique au Sud, et des pelouses arborées sur son pourtour (Robiniers, Pins, Érables, Lauriers, Ifs,...).

On trouve plusieurs massifs composés d'arbres de belle taille sur l'espace public et dans les jardins privés.

La trame herbacée est principalement présente dans les espaces privés et dans quelques friches herbacées, la strate arbustive est pauvre et à faible valeur écologique.

On trouve sur le secteur Oudiné une zone humide, au niveau du jardin du dessous des berges (mare aménagée pour la biodiversité), c'est d'ailleurs, avec la petite ceinture, le seul espace présentant un intérêt écologique sur ce secteur.

La présence de la Petite Ceinture ferroviaire (non impactée par le projet) au sein de la ZAC constitue un habitat unique dans le périmètre d'étude. L'habitat particulier qu'elle propose (végétation spontanée fortement présente) a permis d'observer plusieurs espèces uniquement au sein de cet espace.

L'indice Biomos (potentiel d'accueil de la biodiversité) du site d'étude est très faible, de 0,1 à 0,6.

Au niveau floristique : sur 165 espèces rencontrées, 1 espèce déterminante de ZNIEFF de catégorie 3-1 (milieux anthropisés) classée assez rare, le Torilis noueux (*Torilis nodosa*) a été relevée dans des habitats de type friche herbacée âgée et pelouse. Cependant la flore d'Île-de-France indique que cette espèce est très fréquente dans l'agglomération parisienne, elle ne présente donc pas d'enjeu particulier.

Sur l'emprise de la petite ceinture ferroviaire, 1 espèce indigène présente un enjeu de rareté en Île-de-France : l'Orobanche du Lievre (*Orobanche hederaceae*, classée rare). Plusieurs populations à de nombreux individus ont été observées, c'est une espèce en pleine expansion en Île-de-France.

La présence des espèces invasives sur le site constitue un enjeu majeur. 7 espèces ont été recensées dont 3 parmi les catégories les plus problématiques : le Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*), le Faux-verniss du Japon (*Ailanthus altissima*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*).

Au niveau faunistique : 65 espèces, dont 24 protégées, ont été recensées dans le site et ses environs immédiats, comprenant le tronçon de la petite ceinture ferroviaire.

Un enjeu modéré est associé aux chiroptères : les 2 espèces recensées (Pipistrelle commun et pipistrelle de Kuhl) sont protégées mais correspondent à des espèces relativement banales en contexte urbanisé. La Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*) est cependant déterminante de ZNIEFF.

Un enjeu modéré à fort est associé aux oiseaux au regard du contexte urbain : sur les 40 espèces observées, 20 sont protégées. En revanche, la présence de 8 espèces à enjeux est avérée sur le site de projet : Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), Moineau domestique (*Passer domesticus*), Martinet noir (*Apus apus*), Pigeon colombin (*Columba oenas*), Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), Roitelet huppé (*Regulus regulus*), Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*), Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*). Il s'agit d'espèces ubiquistes (occupant des niches écologiques variées), adaptées au milieu urbain.

L'enjeu associé aux insectes est faible à modéré : sur les 23 espèces inventoriées sur le site, seules 4 présentent un intérêt patrimonial (Le Némusien, l'Oedipode turquoise, protégé en Île-de-France, l'Oedipode aigue-marine, menacé et le Sympétrum de Fondscolombe, assez rare en Île-de-France).

Une seule espèce de reptiles a été observée sur le tronçon de la petite ceinture : le lézard des murailles. Il s'agit d'une espèce protégée dont l'enjeu est moyen à fort. Des individus juvéniles ont été observés : la reproduction est donc avérée sur l'emprise de la petite ceinture ferroviaire.

Concernant les mammifères et amphibiens, le périmètre du projet n'est actuellement pas particulièrement favorable à leur présence. En revanche, le hérisson d'Europe, espèce protégée, est cependant potentiellement présent sur le tronçon de la petite ceinture : l'enjeu est donc fort, avec une nécessité d'assurer des connexions entre la petite ceinture et le site de projet. Aucun amphibien n'a été recensé, le projet devra donc s'assurer d'installer des espaces qui leur sont favorables.

Quelques-unes des espèces recensées sont identifiées comme espèces d'importance pour la Trame verte et bleue de la ville de Paris. Il s'agit d'espèces jugées déterminantes/indicatrices d'habitats qui y sont peu représentés, à savoir des friches avec une végétation dense et spontanée. Ces habitats correspondent à la petite ceinture ferroviaire ou à sa proximité immédiate, dont un tronçon longe le site d'études et où de nombreuses espèces remarquables ont été recensées :

- l'Azuré commun, le Paon du jour, le Tircis et le Vulcain (papillons) ;
- l'Oedipode aigue-marine et l'Oedipode turquoise (orthoptères)
- l'Agrion à larges pattes, le Caloptéryx éclatant, l'Orthétrum réticulé, le Sympétrum de Fondscolombe et le Sympétrum fascié (odonates)
- le Lézard des murailles relevé sur le tronçon de la petite ceinture et à proximité directe de la mare du jardin d'Oudiné

Au niveau de la mare Oudiné, les espèces d'odonates observées (l'Agrion élégant, le Leste vert, le Sympétrum fascié et le Sympétrum rouge sang) sont également identifiées comme importantes pour la Trame Verte et Bleue de la ville de Paris.

4. L'environnement humain

Repères socio-économiques

En 2013, le quartier compte 6 639 habitants, soit une hausse de 1,8% par rapport à 2008, tandis que dans le même temps, la population parisienne connaissait une relative stagnation (-0,1%) et la population française croissait de 5%.

Malgré la légère croissance de la population, le quartier se caractérise par un vieillissement structurel de la population, dans la moyenne des tendances nationales. En 2013, les moins de 25 ans représentent une part équivalente à la moyenne parisienne (28%), mais on observe une tendance à la baisse de la représentation de ce public dans le quartier (-1,4% entre 2008 et 2013). De plus, en 2013, 16% des habitants ont 65 ans ou plus, et ce public est en légère augmentation de 0,7 point depuis 2008.

Très localement, sur la barre BCDE, 75% des locataires ont plus de 50 ans et 28% ont plus de 70 ans. Au niveau de la barre Oudiné, la moyenne d'âge des locataires est de 59 ans avec une forte part des 60 ans et plus (51%).

Le quartier est marqué par une fragilité économique importante. Les revenus moyens annuels par ménage dans les secteurs Bédier (16 432 €) et Oudiné (14 600 €) sont nettement inférieurs à la médiane du 13^{ème} arrondissement (23 000 €). De plus les revenus provenant de prestations sociales sont sur-représentés (en 2013 plus de 25,7% des locataires bénéficient d'aide de la CAF). En résumé, le quartier comptabilise près de 24% de ménages à bas revenus en 2016. Enfin les taux de chômage de 19,6% sur le secteur Bédier et atteignant 24,5% sur le secteur Oudiné sont également très importants comparativement au 13^{ème} arrondissement où ce taux s'élève à 14,5% contre 12,5% en moyenne à Paris.

Le secteur Bédier-Oudiné a été retenu comme territoire d'expérimentation pour résorber le chômage de longue durée et dans ce cadre l'entreprise à but d'emploi « 13 Avenir » a été missionnée sur le secteur.

Le profil social moyen des habitants du secteur Bédier-Oudiné révèle par ailleurs une grande fragilité sociale dans le quartier.

Les catégories socio-professionnelles d'employés et ouvriers y sont sur-représentés (61%) parmi les actifs, de même que les personnes non diplômées (quasiment la moitié des habitants contre ¼ pour le 13^{ème}).

Par ailleurs, le quartier accueille majoritairement des familles vulnérables (55 % de familles monoparentales). Bien qu'inférieur dans le secteur Bédier (15%) à celui du 13^{ème} arrondissement (17%), le taux de familles nombreuses atteint presque 25% des ménages dans le secteur Oudiné.

Enfin le quartier accueille près de 22% d'étrangers et plus de 30% d'immigrés.

Cadre de vie

Le secteur accueille de nombreux équipements publics socio-éducatifs qui répondent aux besoins quantitatifs des habitants du quartier, mais ils sont relativement vétustes, peu visibles et peu fonctionnels, souvent mal connectés à l'espace public.

Les espaces publics déjà rénovés sont qualitatifs, mais une grande part restante des espaces publics ou collectifs privés est pauvre et sans usage.

Le parc de logement est essentiellement social avec un taux de logements sociaux (SRU) de 64% contre 19% à Paris et 36% dans le 13^{ème} arrondissement. On y trouve une majorité de logements de petite taille et intermédiaire parfois sur occupé, compte tenu de la forte proportion de familles nombreuses.

Les marques de dégradation et les pertes énergétiques témoignent d'un parc de logements majoritairement vieillissant construit entre les années 1930 et 1970 avec des locataires moyennement satisfaits de leur logement. En 2013, 10% des ménages du quartier Bédier Oudiné sont considérés comme mal-logés (9% à Paris et 7% dans le 13^{ème} arrondissement).

Confrontée à une offre commerciale forte dans un rayon de 400 m et très dense dans un rayon de 2 km, l'offre commerciale locale est faible et peu structurée au sein du périmètre d'étude. Il n'existe pas de polarité commerciale qui fait centralité à l'échelle des deux quartiers, ni de parcours marchand au sein du périmètre.

Dont qualité de l'air

Outre les données de la station de mesure de qualité de l'air la plus proche du quartier Bédier Oudiné (rue George Eastman), une campagne spécifique de mesures de qualité de l'air a été effectuée dans le cadre du projet Bédier Oudiné. Cette étude s'est déroulée sur un total de 5 semaines : 1 campagne hivernale (09-30 janvier 2017) incluant 5 jours de pic de pollution sur 21 jours et 1 campagne estivale (mi-septembre – 02 octobre 2017).

La station AirParif indique que, sur cette zone, le trafic routier constitue le premier secteur émetteur de polluants, à l'origine de plus de la moitié des émissions de d'oxyde d'azote et de la moitié des émissions de particules fines, ces quantités restant comparables à celles observées à l'échelle du territoire parisien. L'usine d'incinération d'ordures ménagères semble avoir peu d'impact sur la qualité de l'air du secteur.

Les données de la station AirParif indiquent que la moyenne annuelle des concentrations d'oxyde d'azote (NO₂) dépasse les valeurs limites à proximité des principaux grands axes tels que les avenues des Portes

d'Ivry et de Vitry, ou le boulevard Masséna (environ 50 µg/m³). En cœur d'îlot, les concentrations d'oxyde d'azote restent importantes mais inférieures à la valeur limite et comparables à l'ensemble de l'arrondissement et au territoire parisien (environ 35 µg/m³).

Concernant les particules fines, les objectifs de qualité sont respectés, à l'exception du boulevard périphérique à proximité directe du secteur Bédier, où les émissions avoisinent et dépassent par endroit la valeur limite de 40 µg/m³ et atteignent jusqu'à 50 µg/m³.

Plus localement, au niveau du site de projet, les campagnes de mesures ont permis de conclure à une qualité de l'air comparable aux moyennes parisiennes, et à une dispersion des polluants assez rapide vis-à-vis des principaux axes routiers environnants le secteur, ce qui permet de préserver des cœurs de quartiers moins impactés par les pollutions atmosphériques.

La concentration moyenne mesurée en NO₂ sur les 5 semaines est de 55 µg/m³ (57 µg/m³ sur Bédier et 52 µg/m³ sur Oudiné) ; la valeur limite réglementaire de 40 µg/m³ est donc dépassée mais ce constat est identique pour l'ensemble des stations AirParif urbaines de fond et trafic de proximité de Paris Intramuros durant cette même période. Le taux de NO₂ sur le secteur se situe donc dans la moyenne, et l'influence des axes routiers, notamment du périphérique se limite aux secteurs en contact direct.

Le centre du secteur et les cœurs d'îlots sont préservés, les concentrations les plus faibles sont relevées dans l'école Franc Nohain pour Bédier et en cœur d'îlot pour Oudiné.

Concernant le benzène et les hydrocarbures, malgré le trafic routier à proximité, les moyennes des concentrations, sont relativement faibles, homogènes et inférieures aux seuils de qualité. Ainsi, il est possible de conclure à une diffusion rapide de ces polluants.

La concentration moyenne mesurée en PM₁₀ sur les 5 semaines de campagne reste inférieure à la valeur limite réglementaire de 40 µg/m³ et à l'objectif de qualité annuelle de 30 µg/m³.

A l'intérieur du secteur, les mesures réalisées montrent des concentrations comparables aux teneurs globales parisiennes, le mur anti-bruit du boulevard périphérique jouant un rôle très efficace de préservation de la qualité de l'air par rapport à la pollution due au trafic routier du périphérique.. En revanche le long des axes routiers bd Masséna, avenue de la porte d'Ivry et avenue de la porte de Vitry, la pollution due au trafic automobile est plus élevée.

Dont ambiance sonore

De même que pour la qualité de l'air, a été réalisée une campagne de mesures acoustiques et vibratoires.

La campagne de mesures acoustiques a permis d'aboutir aux résultats suivants :

En cœur d'îlot, les niveaux sonores sont inférieurs à 65 dB(A) sur la période jour et inférieurs à 60 dB(A) sur la période nuit alors qu'ils sont plus importants en bordure du boulevard Masséna, de la rue Patay, du boulevard Périphérique, de l'avenue de la Porte de Vitry et de l'avenue de la Porte d'Ivry (supérieurs à 65 dB(A) sur la période jour ou supérieurs à 60 dB(A) sur la période nuit).

Au vu de ces résultats, le site d'étude est considéré en zone d'ambiance sonore préexistante modérée au centre et en zone d'ambiance sonore préexistante non modérée en bordure des infrastructures dominantes : boulevard Masséna, rue Patay, avenue de la Porte de Vitry, avenue de la Porte d'Ivry.

A noter que le long du boulevard périphérique, les zones situées derrière le mur anti bruit (qui sont les zones habitées) ne subissent aucune nuisance sonore, ce qui n'est plus le cas au niveau du stade Boutroux où il n'y a pas de protection.

Concernant les vibrations, les sources potentielles sont la ligne de tramway T3a et la ligne 7 du métro.

De manière générale, l'étude n'a montré aucun dépassement de seuil. L'ensemble du site n'est pas impacté par les nuisances vibratoires liées au passage des métros et des tramways.

Déplacements

La qualité de la desserte en transport en commun est jugée excellente par les habitants (étude spécifique déplacements menée dans le cadre du projet). Le site est en effet traversé par des lignes de transports multiples (RER C, Métro lignes 7 et 14, Tramway T3a et lignes de bus 27, 132, 83).

L'accessibilité automobile est en revanche hétérogène selon les secteurs du quartier, les conditions de circulation étant globalement fluides aux heures de pointe sur le secteur Oudiné et plus difficiles sur le secteur Bédier, en particulier sur l'avenue Claude Régaud (le report de flux est lié à la fermeture pour travaux de l'échangeur des Quais d'Ivry) ainsi que l'avenue de la porte d'Ivry, ce qui crée une saturation du carrefour entre ces deux axes et rend les traversées piétonnes difficiles et accidentogènes.

Sur le secteur Oudiné, malgré un trafic qui fonctionne bien, il est à noter que la voie réservée aux bus rue de Patay est utilisée de manière illicite et à contresens par 30 à 40% des véhicules particuliers aux heures de pointe, rendant le secteur particulièrement dangereux.

L'offre en stationnement de surface assez généreuse est à mettre en regard d'une demande forte (taux d'occupation de 70 à 90% aux heures de pointes).

Le quartier est globalement dominé par la voiture, les liaisons douces sont relativement fragmentées mais en développement.

Sur le secteur Bédier, on trouve des pistes cyclables à double sens et en site propre le long des axes principaux, sur les voiries secondaires, la pratique du vélo s'effectue dans la circulation générale, ce qui induit nécessairement des conflits et les larges trottoirs végétalisés des axes principaux qui ont été requalifiés favorisent les mobilités douces, en particulier piétonnes.

En outre, des cheminements uniquement piétonniers libres d'accès sous condition d'horaires ont été identifiés sur la rue Charpentier, autour du stade Carpentier et au sein d'espaces privés.

III. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

1. Programme général

Le projet prévoit la démolition des 156 logements des immeubles Oudiné (5200 m²SDP) et BCDE (6700 m² SHOB), de la crèche (900 m²SDP) et du centre d'animation Oudiné, de la supérette G20 (350 m²), du parking de la tour Paris Habitat de la rue Regnault et du groupe scolaire Franc Nohain de 20 classes (4000 m² SDP).

Le programme de constructions de la ZAC objet du présent dossier de création est le suivant :

- logements : environ 35 400 m² SDP
- activités / commerces : environ 13 100 m² SDP
- groupe scolaire 12 classes : environ 3 800 m² SDP
- autres équipements publics : environ 3 000 m² SDP

2. Le programme de logements

Suite à l'enquête publique tenue du 11 juin au 12 juillet 2019, il a été décidé de mobiliser tous les montages juridico-financiers permettant de faciliter la mixité sociale notamment en aidant certains ménages aux revenus modestes à acquérir un logement. La Ville de Paris ayant créé lors de son conseil de décembre 2018 un organisme foncier solidaire (OFS), habilité à accorder des « baux réels solidaires » (BRS) permettant à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires, il a été décidé de réaliser dans la ZAC Bédier-Oudiné au moins 60% de logement en mobilisant ce nouveau dispositif.

Concrètement, l'OFS parisien restera propriétaire du foncier (bâti ou non) et conclura un BRS de longue durée (18 à 99 ans) autorisant l'édification ou la réhabilitation de logements sous conditions de prix de vente et de ressources des ménages occupants. Toute revente du bâti entraîne le rechargement du BRS

pour une même durée dès lors que le vendeur respecte les conditions de prix de cession et que le nouveau preneur répond aux plafonds de ressources définis dans le BRS initial. Il en va de même en cas de succession. Ceci assure au preneur à bail que la valeur de ses droits réels ne se réduit pas avec la durée résiduelle du bail, ce qui constitue l'innovation majeure de ce type de bail.

Le programme de logements tel que détaillé ci-dessous est d'environ 35 400 m² SDP. Les typologies de logements prévues répondent au règlement applicable dans les Quartiers Politiques de la Ville, assorti d'une dérogation de l'ANRU qui a autorisé la reconstitution d'environ 1/3 de logements sociaux par rapport à ceux démolis:

- 22 325 m² SDP de logements OFS (338 logements environ avec un ratio de 66 m²/logts)
- 4 120 m² SDP de logements sociaux familiaux, (62 logements environ avec un ratio de 66 m²/logts)
- 4 955 m² SDP de logements intermédiaires (75 logements environ avec un ratio de 66 m²/logts)
- 4 000 m² de logements étudiants sociaux (200 logements environ)

Avec ce type de produits (logements en accession libre via OFS ou pas, logements intermédiaires et logements sociaux en reconstitution), la Ville de Paris favorisera la mixité sociale et l'accès au logement en permettant d'une part aux locataires qui le souhaitent de rester dans le quartier soit en location soit via l'OFS, et d'autre part d'attirer de nouveaux habitants qui pourraient par la suite avoir un parcours ascendant en demeurant dans le quartier.

A ce stade, on peut donc estimer la création nette de logements familiaux à 336 (492 construits – 156 démolis), soit l'arrivée potentielle d'environ 800 habitants (600 dans les logements familiaux avec un ratio de 1,9 hbts/ logts + 200 étudiants)

3. Le programme de commerces et activités

En pieds d'immeubles, environ 1560 m² d'activités et commerces seront créés. En outre des immeubles d'activités et bureaux seront construits pour un total de 11 510 m².

Cette programmation économique permet d'estimer le nombre d'emplois sur la base d'1 emploi = 60 m² SDP ; à ce stade, on peut ainsi estimer la création potentielle d'environ 217 emplois dans la ZAC.

Une large partie de cette programmation sera travaillée et orientée afin de permettre l'emploi local.

4. Le programme des équipements publics

Suite à la démolition des équipements publics vétustes, le programme prévoit :

- La reconstruction d'une crèche de 83 places pour environ 830 m² SDP ;
- La reconstruction du centre d'animation Oudiné, agrandi à environ 600 m² SDP ;
- La construction d'une école polyvalente de 12 classes sur l'îlot Franc Nohain, pour environ 3800 m² SDP, agrémentée d'une cour « oasis »
- La reconstruction des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP, intégrés dans la future résidence étudiante ;
- Création d'une façade ludique sur le pignon Est du Gymnase Marcel Cerdan permettant d'intégrer les gradins reconstitués ; il sera en outre insonorisé ;
- Aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif de type « street-work out ».

5. Les voies et les espaces publics

La création de voies circulées et de voies pour les piétons et circulations douces permettent de désenclaver le quartier et de desservir les nouveaux programmes.

Sont prévus :

- Coté Bédier :
 - o une voie nouvelle reliant l'avenue Joseph Bédier réaménagée à l'avenue Boutroux ;
 - o un sentier piéton reliant la rue Maryse Bastié à l'avenue Boutroux ;
 - o un parcours sportif reliant la rue Théroigne de Méricourt à l'avenue de la porte de Vitry protégé des nuisances du périphérique par le prolongement du mur anti-bruit existant;
- Coté Oudiné
 - o une voie nouvelle reliant la rue Regnault au carrefour Cantagrel-Oudiné-Chevaleret ;
 - o un mail piéton reliant la rue Regnault à la rue Oudiné ;
 - o une voirie piétonne reliant ce mail à la voie nouvelle ;

L'ensemble de ces voies sera largement végétalisé (arbres, jardinières noues,...) et plus particulièrement celles dédiées aux piétons et aux circulations douces, dont le traitement pourra s'apparenter à celui d'un «square linéaire ».

L'avenue Joseph Bédier et la place Yersin seront réaménagées en totalité en faveur des piétons pour créer une entrée de quartier conviviale et apaisée desservant la nouvelle école Franc-Nohain.

En outre, plusieurs voies existantes seront requalifiées et végétalisées en totalité ou partiellement, il s'agit en particulier de la rue Regnault, de l'avenue Boutroux et de l'avenue de la Porte d'Ivry (trottoir Ouest).

Concernant les espaces verts, il est prévu de créer de nouveaux accès au square Boutroux, permettant son désenclavement. Leur réalisation sera accompagnée d'un remaniement partiel du square, dans sa partie basse, prévoyant notamment la démolition du préau et un renforcement de la végétalisation.

La végétalisation des cheminements menant au square permettra de le rendre plus visible depuis l'avenue Boutroux.

IV. Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

1. Dispositions d'urbanisme

1.1 Règlement du PLU

Le projet urbain est conforme au règlement du PLU, comme exposé ci-dessous :

Le périmètre se situe en zone Urbaine Générale (UG), à l'exception de la partie ouest du square Clara Zetkin (dit square Boutroux) qui se trouve en zone Urbaine Verte. Le projet prévu est compatible avec ce zonage et la zone UV n'est pas impactée.

Concernant les destinations (article UG 2.2.1), l'ensemble du périmètre se situe dans un secteur d'incitation à la mixité habitat/emploi, c'est-à-dire que la surface de plancher destinée à la fonction résidentielle (SPH) après travaux ne doit pas être inférieure à celle avant travaux, ce qui correspond au programme prévu.

Cependant, pour le site de Bédier qui se trouve dans un sous-secteur plus favorable à l'emploi, la disposition précédente s'applique uniquement si la SPH représente plus de 1/3 de la SDP totale, ce qui est ici le cas.

Par ailleurs le secteur Bédier-Oudiné comprend 2 périmètres de localisation « des voies et ouvrages publics, installations d'intérêts général st espaces verts à créer ou modifier ».

Il s'agit :

- du périmètre P13-1 « Equipement sportif, espace vert » positionné sur les emprises du stade et du square Boutroux ;
- du périmètre P13-20 « voies de desserte et équipements publics à reconstituer ou à réhabiliter », positionné sur le secteur Oudiné

Ces deux périmètres correspondent aux objectifs du projet sur ces emprises, à savoir :

- Désenclaver les quartiers par la création d'un nouveau maillage de voies publiques de dessertes permettant de fractionner les vastes ilots et de reconstituer des façades urbaines vertes favorisant l'animation, les flux, les usages ;
- Revaloriser l'offre en équipements publics et lui donner un rôle fédérateur et structurant dans la recomposition de Bédier Oudiné : démolition/reconstruction du groupe scolaire Franc-Nohain, des équipements de la rue Oudiné (crèche et centre d'animation) ; accompagnement de la mise aux normes du stade Boutroux et valorisation de son patrimoine arboré ;
- Créer des continuités végétales en mettant à profit la présence de la petite ceinture ferroviaire et du potentiel paysager existant de la ceinture verte ;

1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles

Le PLU modifié et approuvé par le Conseil de Paris (2016 DU-1) en séance des 4, 5 et 6 juillet 2016 comporte notamment une OAP thématique, en faveur de la cohérence écologique qui indique comme orientation pour le secteur Bédier-Oudiné : « relier les espaces verts et de loisirs et diffuser la biodiversité », ce qui correspond bien au 3^{ème} objectif cité ci-dessus et dont l'importance a par ailleurs été mise en évidence dans l'étude spécifique biodiversité menée sur le secteur. Le projet est donc bien conforme à cette disposition.

Les orientations d'aménagement du secteur Joseph Bédier/Porte d'Ivry/Chevaleret Oudiné correspondent aux premières orientations urbaines telles que décrites dans la 1^{ère} partie du présent rapport. Comme expliqué plus haut, la suite des études a permis d'affiner ces orientations et d'y apporter quelques modifications marginales qui nécessitent un ajustement des OAP du secteur.

Il s'agit :

- sur le site Bédier :

- ✓ de relocaliser avenue de la porte d'Ivry les activités prévues à l'origine avenue de la porte de Vitry, tout en prévoyant de reconstituer un tissu urbain en bordure de l'avenue de la porte de Vitry ;
- ✓ de transformer la voie circulée initialement prévue entre le square et le stade Boutroux en sentier piéton , ce qui amène à modifier la disposition graphique des OAP en remplaçant le symbole « voie à créer ou à modifier » par le symbole « aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces » ainsi que le texte des OAP pour traduire cette disposition ;
- ✓ d'indiquer dans le document écrit des OAP la démolition de l'immeuble BCDE et de mettre à jour le calendrier des programmes prévus en indiquant ceux qui ont été réalisés ;
- ✓ d'affirmer dans ce document écrit la volonté de prolonger le mur anti bruit le long du stade.

- sur le site Oudiné :

- ✓ de mettre à jour le document graphique des OAP en remplaçant le symbole « désenclaver les quartiers » par deux symboles plus précis et concrets traduisant cette intention, à savoir : « voie à créer ou à modifier » et « voie piétonne à créer ou à modifier » ;
- ✓ d'ajouter sur le document graphique le symbole « développer ou reconstituer le tissu urbain », qui traduit bien la reconfiguration complète de l'îlot envisagée grâce à la démolition de l'immeuble Oudiné souhaitée par les habitants et actée par la Ville de Paris. ;
- ✓ De décrire dans le document écrit ces dispositions graphiques, en précisant notamment la largeur des voies circulées et piétonnes prévues.

Compte-tenu de ce qui précède, il est prévu de modifier les OAP en vigueur par le biais d'une procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en compatibilité du PLU.

2. Conformité au PADD

Le projet de la ZAC Bédier Oudiné répond aux orientations suivantes du PADD :

2.1 Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens

a) Mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris

Les bâtiments remarquables du site Bédier-Oudiné sont le Gymnase Marcel Cerdan situé rue Oudiné, la caserne de pompiers située boulevard Masséna et les ensemble HBM du secteur Bédier. Aucune intervention n'est prévue sur ces deux derniers.

En revanche, il est prévu d'insonoriser le toit du gymnase Marcel Cerdan et de reconstituer le mur latéral et les gradins touchés par la démolition du centre d'animation au sein duquel ils sont imbriqués. Il s'agit de réaliser une 2^{ème} façade, ludo-sportive sur ce côté du gymnase de manière à y intégrer les gradins. Ce projet fera l'objet d'un concours d'architecture spécifique afin d'aboutir, en sus des objectifs d'usages, à une meilleure visibilité de l'équipement tout en mettant en valeur le bâti existant.

b) Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris

Cet objectif vise à rendre les espaces libres plus agréables mettant en valeur le patrimoine naturel (flore et faune), essentiel en milieu urbain. Ce patrimoine participe à l'amélioration des conditions de vie et favorise la biodiversité. L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces.

Le projet prévoit d'établir des continuités entre les espaces d'intérêt écologiques : square du Dessous des Berges et sa mare, petite ceinture ferroviaire, square Boutroux, talus support du sentier piétonnier, stade Boutroux, talus du boulevard périphérique. Afin de créer ou de renforcer les continuités existantes, l'ensemble des nouvelles voies du secteur Oudiné sont prévues très végétalisées, en particulier le mail reliant la rue Oudiné à la rue Regnault. Il est également prévu d'élargir le trottoir sud de la rue Regnault et de le végétaliser dans la continuité directe du talus de la petite ceinture.

Côté Bédier il est prévu de végétaliser la voie d'accès au square en amenant visuellement l'entrée du square sur l'avenue Boutroux par la plantation d'au moins deux strates végétales.

Cette végétalisation se poursuivra au nord par le verdissement complet de l'avenue Boutroux (qui ne comporte actuellement qu'une strate arborée), de manière à inscrire cette dernière dans le parcours marathonnien de la biodiversité (des agrès accompagneront la végétalisation sur le parcours) ; au sud du square, un traitement paysager de la rue Théroigne de Méricourt doit assurer la continuité végétale avec le talus du périphérique support du parcours sportif à aménager jusqu'à l'avenue de la porte de Vitry.

La volonté de ne pas créer de voie circulée, mais un sentier piétonnier le long du talus situé entre le stade et le square participe du souci de maintien et de développement des continuités végétales dans le secteur. A l'Ouest du secteur Bédier, la végétalisation de la future place Yersin assurera la continuité végétale avec la rue Maryse Bastié et l'avenue Claude Régaud déjà requalifiées.

D'une manière générale, il est prévu de renforcer les strates actuellement sous représentées afin de permettre à la petite faune de nicher et de se déplacer plus aisément d'un spot de biodiversité à l'autre.

c) Mettre en valeur la Seine et les Canaux

Bien que proche de la Seine, le site et le projet ne lui sont pas liés directement. Néanmoins, les vues remarquables du secteur Bédier vers le paysage de la vallée de la Seine sont préservées.

d) Améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements

Les qualités premières des espaces publics s'apprécient au regard de ces deux critères : la qualité paysagère et patrimoniale, d'une part, et la qualité d'usage, d'autre part. Cette dernière consiste à favoriser le confort et la sécurité des différents modes de déplacement et une utilisation partagée et conviviale de l'espace public qui doit rester un lieu ouvert.

Au sein du projet, les voiries internes à l'opération seront aménagées de manière à favoriser les modes doux de déplacement en favorisant la sécurité des piétons et des cyclistes.

Des cheminements spécifiques dédiés aux piétons et/ou aux circulations douces sont également prévus.

e) Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements

1. Adapter la circulation de surface aux nouveaux objectifs

Le projet favorisera les circulations douces notamment piétonnes par le biais des aménagements de l'espace public et garantira l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite.

Le schéma de circulation retenu visera à garantir une circulation apaisée et fluide au sein de l'opération et en accroche sur les axes bordant le secteur. Le maillage prévu au sein de l'opération donne une place importante pour les déplacements piétons et cycles, avec des aménagements paysagers agréables et sécurisés.

2. Poursuivre le développement du réseau de transports collectifs

Sans objet ici

3. Réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile

Le projet vise à diminuer l'offre de stationnement de surface, notamment sur la future entrée du site Bédier constituée par la place Yersin et l'avenue Joseph Bédier, actuellement aménagée en parking. Néanmoins, compte tenu de la proximité du boulevard périphérique et de la forte demande de stationnement, notamment résidentiel sur le secteur, il a été acté d'offrir des places de stationnement souterrain dans les futurs immeubles de logement en vue d'être louées aux habitants du quartier.

4 Promouvoir les modes doux (marche, vélo, roller...)

Le principal objectif des créations et aménagements d'espaces publics est de désenclaver le quartier, d'offrir des espaces paysagers confortables et notamment de sécuriser les cheminements piétons en apaisant le secteur.

Par exemple, la place Yersin qui représente actuellement un espace essentiellement dédié à la voiture sera requalifiée et dédiée aux piétons. Coté Oudiné, outre une rue circulée aménagée en zone de rencontre, deux espaces publics dédiés aux piétons et aux circulations douces permettront de desservir l'école Patay et de désenclaver l'îlot en menant directement à la station de tramway; ils seront végétalisés et aménagés à la fois pour le repos, la détente et pour être support d'usages conviviaux.

5. Acheminer les marchandises et organiser les livraisons

Le projet est peu concerné par cet aspect, sauf au niveau de l'avenue de la porte d'Ivry qui accueille plusieurs immeubles de bureaux / activités et au niveau de la rue Théroigne de Méricourt qui dessert la maison Internationale de séjour (MIS) et dont l'aménagement futur envisage de ne la laisser accessible qu'aux pompiers.

Coté avenue de la porte d'Ivry, seul un immeuble d'activités reste à construire, et le dimensionnement de la voie ainsi que les espaces de stationnement intègrent déjà les besoins logistiques de ce programme. Conformément au PLU, le futur immeuble devra comporter sur sa parcelle ses propres espaces de livraison.

Coté rue Théroigne de Méricourt, la réflexion est à approfondir pour permettre la bonne desserte logistique de la MIS tout en affirmant le caractère non ouvert à la circulation générale de la voie.

f) Offrir un meilleur environnement

1. Améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement

Pour réduire les consommations en eau potable, la stratégie développée s'appuie sur une réduction des besoins à la source (à travers le choix des palettes végétales notamment) et sur un recours préférentiel à l'eau non potable (réseau d'eau non potable de Paris ou eau pluviale) pour les usages non nobles.

Afin de répondre aux objectifs du Zonage d'Assainissement adopté le 20 mars 2018 par le Conseil de Paris (abattement minimal des 8 premiers mm de pluie pour le secteur Bédier-Oudiné), le projet applique le Plan Paris-Pluie en prévoyant des dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle et limitant le rejet dans les réseaux actuels par des techniques alternatives (toitures végétalisées et végétalisation des espaces privés et publics, noues, revêtements infiltrants ...).

A titre d'exemple, les premières études estiment l'évolution des espaces perméables de 4 800 m² à 6 200 m², sur le périmètre de projet Oudiné qui en fait 16 550 m², soit 29% d'espaces perméables à terme, (+8.5%) à l'échelle de ce secteur.

En outre, sur le secteur Oudiné, un cheminement de l'eau à ciel ouvert est prévu, accompagnant la pente de l'espace central vers la voie la plus basse, participant ainsi à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, au même titre que les deux cours « oasis » qui seront mises en place dans l'école maternelle Patay (Oudiné) et dans l'école Franc-Nohain reconstruite (Bédier).

Les mêmes principes seront recherchés sur le secteur Bédier, mais les études sont pour l'instant moins abouties.

2. Lutter contre la pollution de l'air d'origine automobile

Le projet ne permet pas d'agir sur les grands axes de circulation que sont le boulevard périphérique, le boulevard Masséna et les avenues des portes d'Ivry et de Vitry.

Néanmoins il prévoit d'améliorer la qualité de l'air au sein du quartier, notamment par le prolongement du mur anti-bruit et par la végétalisation des espaces publics.

3. Lutter contre le bruit

L'étude acoustique a mis en évidence la grande efficacité du mur anti bruit, qui sera prolongé.

Par ailleurs, les espaces publics neufs ou remaniés au sein de Bédier-Oudiné seront des espaces apaisés, dévolus aux circulations douces ou aménagés en zone de rencontre.

Enfin les nouvelles constructions répondront aux normes actuelles en matière acoustique et auront une protection supérieure, notamment celles qui seront situées aux abords des axes les plus bruyants (avenues des portes d'Ivry et de Vitry).

4. Améliorer la sobriété énergétique et développer les énergies renouvelables

Le projet respectera au minimum le Plan Climat de Paris qui prévoit une diminution de la consommation énergétique en fixant des niveaux de labellisation E+C-, traduites dans le PLU par un niveau de performance énergétique E3C1 qui correspond à celui de la RT2012 -20 %.

Toutefois, la volonté pour le projet Bédier-Oudiné est de se rapprocher d'objectifs plus ambitieux qui pourraient être mis en œuvre dans le cadre des nouvelles constructions.

Des études sont en cours pour le raccordement au réseau de chaleur urbain en parallèle de l'étude menée sur le potentiel en énergie renouvelable du projet.

L'ensemble de ces opérations favorisera ainsi la réduction des consommations énergétiques et dans un même temps permettra de limiter les émissions de gaz à effet de serre du secteur.

5. Réduire la production de déchets et optimiser leur gestion

Ce projet de renouvellement urbain est l'occasion d'améliorer le dispositif de gestion des déchets actuellement en place sur le quartier. Il prendra appui sur les documents cadres locaux qui favorisent la diminution de la production des déchets ménagers et assimilés par le compostage ou le recyclage.

En outre des réflexions sont menées sur des formes alternatives de collectes qui pourront être expérimentées à l'occasion du projet.

Enfin, la réorganisation des voies locales sur Oudiné et la création d'une voie au sein de Bédier permettront un meilleur accès à l'ensemble des îlots sans altérer les conditions de circulation.

6. Construire et réhabiliter les bâtiments selon les principes de la haute qualité environnementale

Tous les projets actuels répondent à cet objectif, l'opération Bédier-Oudiné ne fera pas exception.

7. Veiller à un développement contrôlé des réseaux de communication

Sans objet ici.

8. Améliorer la gestion des risques

Le respect du PPRI ainsi que la prise en compte des caractéristiques des sols (pollution et géotechnique) dans le cadre des aménagements d'espaces publics et des constructions neuves constitue une bonne réponse aux risques identifiés sur le secteur.

Ainsi le projet ambitionne-t-il d'améliorer la perméabilité des sols, de concevoir de manière bioclimatique les bâtiments et les espaces publics et privés, de réutiliser les eaux pluviales, d'intégrer l'eau dans l'espace public, de réduire les effets « d'îlot de chaleur urbain », de protéger le quartier des nuisances sonores et de pollution de l'air et de diminuer les consommations énergétiques.

2.2 Promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous.

a) Rééquilibrer l'emploi sur le territoire parisien et créer de nouveaux pôles économiques

L'un des objectifs prioritaires du projet est d'établir sur ce secteur une mixité des usages et des fonctions. Celle-ci est amorcée sur la partie Bédier dans le cadre de l'opération d'aménagement en cours, elle s'y poursuivra avenue de la porte d'Ivry par la programmation d'un immeuble d'activité mixte (IPHE) et comprenant un commerce à rez de chaussée.

Coté Oudiné, une part importante du programme est dévolue à de l'activité (6 320 m²) ou à du commerce (600 m²). La destination précise de ces programmes sera travaillée avec la DAE afin qu'ils favorisent l'emploi local, notamment pour les jeunes du quartier, qui en ont cruellement besoin. Cela complètera le dispositif déployé sur le périmètre du NPNRU Bédier Oudiné, à savoir l'expérimentation « Territoire zéro chômeurs de longue durée » et mis en œuvre par l'entreprise à but d'emploi (EBE) Treize Avenir.

b) Adapter les règles d'utilisation du sol aux réalités économiques et aux besoins de création d'emplois

Sans objet ici

c) Favoriser les secteurs économiques les plus innovants

L'immeuble tertiaire prévu sur la porte de Vitry est un immeuble à vocation mixte : incubateur, pépinière hôtel d'entreprises (IPHE).

Coté Oudiné, les locaux dédiés à de l'activité ou de l'artisanat doivent pouvoir générer de l'emploi local. L'innovation ne résidera pas forcément dans la destination exacte de ces locaux, mais dans le montage à trouver pour répondre à cet objectif.

d) S'appuyer sur les points forts de l'économie parisienne

1. Permettre le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche

2. Inscrire la création contemporaine et l'innovation au cœur du projet parisien

Sans objet ici

3. Favoriser de nouvelles formes de tourisme

La maison internationale de séjour créée sur le secteur Bédier attire maintenant de nombreux visiteurs.

e) Promouvoir une politique ambitieuse pour les grands équipements publics

f) Créer les conditions de l'accueil de grandes manifestations économiques, culturelles et sportives

Sans objet ici

2.3 Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire

a) Intégrer les quartiers en difficulté dans la ville et lutter contre l'exclusion

1. La réinsertion sociale et économique des quartiers en difficulté

La volonté de redonner des perspectives d'emploi aux habitants comme indiqué plus haut constitue une des réponses à cet objectif.

Par ailleurs, le renouvellement des équipements publics ainsi que l'aménagement qualitatif des espaces publics contribuera à revaloriser le quartier et à donner une certaine fierté à ses habitants qui ne se sentiront plus relégués aux franges de la ville.

2. Soutenir les plus démunis

Actuellement un restaurant social géré par l'association « Les Restos du Cœur » est présent en rez de chaussée de l'immeuble BCDE. Il sera relocalisé dans la ZAC ou à proximité immédiate.

b) Mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat

1. Conduire une politique efficace et juste de production et d'attribution de logements sociaux

Situé en QPV, le site est en très grande majorité composé de logements familiaux sociaux. L'enjeu ici est d'y amener de la mixité en prévoyant des logements OFS, des logements intermédiaires et des logements étudiants.

Néanmoins il est prévu de reconstituer un tiers des logements sociaux démolis pour les personnes souhaitant rester sur le quartier.

2. Résorber l'habitat insalubre et lutter contre le saturnisme

Sans parler réellement d'insalubrité, même si certains logements de l'immeuble Oudiné subissent des infiltrations, les 2 immeubles devant être démolis sont vétustes et ne correspondent pas aux normes actuelles. Le relogement de leurs habitants dans des immeubles neufs ou dans le parc social existant plus récent correspondra à une amélioration notable de leur conditions d'habitation.

3. Mieux utiliser et requalifier le parc d'immeubles existant en faveur du logement

4. Mettre en place une chaîne du logement pour répondre à la diversité de tous les besoins

Sans objet ici

c) Favoriser la vie de quartier

1. Renforcer les centres de quartiers

Désenclaver le quartier, ce n'est pas seulement créer de nouveaux maillages viaires, mais c'est aussi y créer une dynamique susceptible à la fois de couvrir les besoins de proximité des habitants, mais aussi de contribuer à apporter de l'animation et du lien social.

A cet égard, le réaménagement de la place Yersin doit la transformer en véritable entrée de quartier, en faire un espace de convivialité agréable par sa végétalisation et vivant par ses commerces et son lien direct avec la nouvelle école.

Côté Oudiné, le mail avec ses aménagements et son mur ludique, ainsi que l'espace piéton central seront le lieu de la détente, de la rencontre et de la convivialité.

2. Favoriser l'essor de la diversité commerciale

Le projet vise à créer sur ce quartier une dynamique commerciale locale susceptible à la fois de couvrir les besoins des habitants et d'animer les espaces publics. Environ 1000 m² d'occupation de pieds d'immeubles par des commerces, des locaux artisanaux ou associatifs sont prévus.

3. Prendre en compte les rythmes urbains et la gestion des temps dans la définition et la gestion des équipements de proximité

La réalisation des cours «oasis» au sein des écoles Patay et Franc-Nohain ouvre la voie à la possibilité d'ouvrir ces espaces à d'autres organismes en dehors des temps d'occupation scolaires, ainsi que cela a déjà été expérimenté dans Paris.

d) Repenser et développer les équipements de proximité

1. Adapter la ville aux enfants et aux familles

Le renouvellement des équipements publics ainsi que la réalisation de voies apaisées ou piétonnes les desservant répondent à cet objectif

2. Améliorer l'accueil scolaire

L'opération de démolition/reconstruction de l'école Franc-Nohain vise à offrir aux enfants des conditions d'accueil optimales, alors que l'école actuelle est vétuste et tourne ostensiblement le dos au quartier.

En outre cette école bénéficie du dispositif « tous mobilisés » qui prévoit des actions culturelles et éducatives spécifiques actuellement mises en œuvre (classes musicales, artistes en résidence,...).

Quant à l'école Patay, l'accueil des enfants y sera amélioré par la création d'une nouvelle entrée coté mail. Enfin, la Direction des Affaires Scolaires a lancé au cours de l'été 2018 un Appel à Projets (AAP DASCO NPNRU) pour la mise en place d'ateliers pédagogiques qui doivent permettre aux enfants de s'approprier les changements à venir de leur quartier au travers de la sensibilisation à l'architecture et à l'urbanisme.

3. Multiplier les initiatives culturelles en direction de tous les Parisiens

De nombreux projets culturels coordonnés par l'Équipe de Développement Local du 13^{ème} sont menés sur ce secteur.

De plus dans le cadre du NPNRU, le secteur Bédier-Oudiné a été retenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) pour réaliser un projet culturel avec les enfants du quartier sur une durée de 3 ans.

4. Promouvoir la pratique sportive

L'aménagement d'espaces sportifs extérieurs (Street work Out rue Marc-Antoine Charpentier, parcours marathonien de la biodiversité avenue Boutroux et parcours sportif le long du talus du périphérique), ainsi que la réalisation d'un TEP clos avenue de la porte de Vitry, répondent à cet objectif.

e) Mieux vivre ensemble

1. Renforcer la solidarité entre les générations par le développement de structures adaptées aux personnes âgées

Un établissement pour personnes âgées a été réalisé place Yersin dans le cadre de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry.

2. Intégrer les personnes handicapées dans la cité

L'ensemble des voies créées ainsi que les nouvelles constructions seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

En revanche, autour du stade Boutroux, l'aménagement du sentier piétonnier et du parcours sportif étant intégré dans les talus existants sous la forme de sentiers de type randonnée, les conditions d'accessibilités y seront réduites.

3. Soutenir la vie étudiante

Une résidence étudiante de 200 chambres est prévue coté Bédier, sur l'avenue de la porte de Vitry.

4. Donner toute leur place aux jeunes Parisiens

Le renouvellement des équipements publics dédiés aux jeunes et aux enfants, ainsi que les aménagements ludiques et sportifs prévus au sein des espaces publics répondent à cet objectif.

2.4 Impliquer tous les partenaires, acteurs de la mise en œuvre du projet

a) Penser ensemble l'avenir de Paris et celui de l'agglomération parisienne

Sans objet ici

b) Renforcer le dialogue et la concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs partenaires de la Ville

La concertation prévue à l'article L.103-2 (ancien article L300-2) du code de l'urbanisme et clôturée le 12 janvier 2019 a donné lieu à l'organisation de multiples événements participatifs.

Celle-ci reprendra dès le démarrage de la phase opérationnelle du projet et se poursuivra tout au long de la mise au point et de l'affinement des différents programmes.

c) Garantir la cohérence des projets conçus en application du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan local d'urbanisme encadre l'ensemble des projets d'aménagement, en terme de composition urbaine, notamment les hauteurs, les espaces libres, les alignements ...

À cet égard, tous les projets parisiens s'inscrivent dans la globalité d'un paysage urbain cohérent.

3. Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain

Insertion dans l'environnement humain

Conformément à l'article L 103-2 (ancien article L300-2) du code de l'urbanisme, le projet urbain a fait l'objet, tout au long de son avancement, d'une concertation avec le public, et les habitants du secteur.

Cette concertation a été menée entre janvier 2016 et janvier 2019. Le dispositif de concertation, ouvert à la participation du plus grand nombre, a associé les habitants du quartier, les associations locales et au-delà, via le site www.paris.fr et l'adresse mail, mise en place spécifiquement pour permettre les contributions et questions de toute personne s'intéressant au projet. Une votation a en outre été organisée au sein du site Oudiné pour décider du devenir de l'immeuble Oudiné. Cette procédure a notamment pour vertu de mesurer le degré d'insertion du projet par rapport à l'environnement humain.

L'opération propose la mise en place d'une mixité sociale et fonctionnelle en cohérence avec les objectifs du NPNRU parisien ainsi que le renouvellement et la création d'équipements publics qui profiteront aux habitants actuels du secteur comme aux néo-habitants ou néo-usagers.

Insertion dans l'environnement naturel

Les enjeux d'économie circulaire, de gestion des terres et sols liés aux travaux de démolition et de terrassement ainsi que de management de chantier inter-projets sont relativement importants pour cette opération. Les travaux de démolition seront menés dans le cadre de la réglementation en vigueur (réalisation des diagnostics relatifs aux déchets de démolition, à la qualité des sols, à l'amiante, au plomb...) mais aussi dans le respect de la Charte Chantier qui sera établie par l'aménageur spécifiquement pour cette opération.

Une réflexion est engagée dans le cadre du projet d'aménagement sur les possibilités de réutilisation des matériaux du site en tenant compte de leurs qualités intrinsèques, et sur la gestion des terres et des sols, en cohérence avec les études menées à l'échelle de la Ville de Paris (stratégie de valorisation des terres en cours d'élaboration) et au regard des pollutions présentes dans le milieu souterrain.

Enfin la volonté de préserver l'espace naturel constitué par le talus existant entre le stade et le square Boutroux traduit la volonté d'inscrire le projet dans le respect de son environnement naturel existant.

Insertion dans l'environnement urbain

Le territoire de projets du Sud 13ème :

Le sud du 13^{ème} arrondissement constitue actuellement un territoire où se développent plusieurs projets soit à l'étude, soit en phase opérationnelle.

En premier lieu, concernée directement par le présent rapport, le périmètre de la ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry, largement décrite plus haut.

Par ailleurs, depuis 30 ans se construit le nouveau quartier Paris Rive Gauche, à proximité immédiate du site Bédier-Oudiné. Ce secteur constitue l'un des derniers quartiers totalement neufs de Paris, construit sur du foncier gagné en couvrant les voies du faisceau ferroviaire Austerlitz. Il s'agit d'un quartier mixte qui se développe de part et d'autre d'un axe principal, l'avenue de France, celle-ci étant principalement support de programmes tertiaires.

Une grande partie de ce nouveau quartier est achevée et livrée, notamment le quartier qui jouxte le secteur Oudiné. Une autre partie, le secteur Austerlitz est en phase opérationnelle. Enfin, une autre partie de ce quartier, le secteur « Bruneseau Sud », situé en rive Est du secteur Bédier, de l'autre côté de l'avenue de la porte de Vitry, est aujourd'hui à l'étude, avec un calendrier qui permet d'imaginer le début de la phase opérationnelle vers 2027.

La proximité immédiate de ce quartier neuf et moderne avec le secteur Bédier-Oudiné rend encore plus criante la situation de relégation urbaine du quartier Bédier-Oudiné, en particulier le secteur Oudiné.



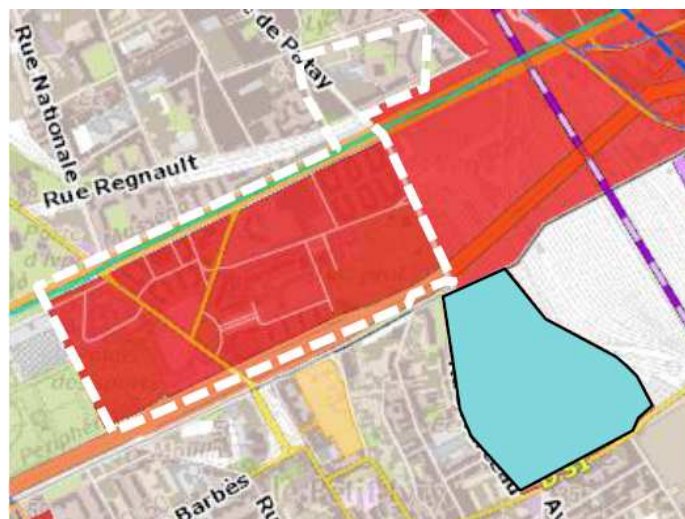
Carte des projets parisiens du Sud du 13^{ème} arrondissement

Un des enjeux de la ZAC Bédier-Oudiné est de mieux relier ce quartier au secteur Paris Rive Gauche, notamment par la création d'un maillage viaire complémentaire et par la localisation d'équipements publics majeurs en lien direct avec les 2 quartiers mais aussi par la composition urbaine des futurs îlots.

Cela se traduit plus particulièrement sur le secteur Oudiné où le nouveau tissu urbain est pensé à la manière d'une « couture » réconciliant la composition en petits ilots du bâti traditionnel du «vieux 13ème» et les ilots plus massifs supports d'architecture moderne des quartiers neufs.

Un peu plus loin, des projets de renouvellement urbain sont également en chantier, notamment la ZAC Paul Bourget-Porte d'Italie et dans une moindre mesure le secteur Olympiades, place de Vénétié-Villa d'Este.

Enfin, des projets sont également en phase opérationnelle sur le territoire des communes riveraines, notamment Ivry sur Seine, avec la ZAC du Plateau, le projet Ivry Port Nord et le projet Pierre Sémard en lien direct avec l'avenue de la porte de Vitry.



Projet Pierre Sémard (en bleu) par rapport au secteur Bédier Oudiné (source géoweb)

S'agissant de la programmation, l'opération permettra de renouveler l'offre de logements et d'équipements publics et d'impulser une dynamique de développement économique génératrice d'emplois locaux.

L'insertion dans l'environnement urbain sera en revanche potentiellement plus délicate concernant les phases de chantiers. Sur ce point, un management de chantiers efficace, en application de la Charte Chantier, piloté par l'aménageur est indispensable pour minimiser les nuisances auprès des riverains.

V. Régime de la Zone d'Aménagement Concerté au regard de la taxe d'aménagement

Dans l'état actuel, il est envisagé d'exonérer les constructeurs de la part communale de la taxe d'aménagement dans la ZAC Bédier-Oudiné, dans le respect des dispositions de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme.