

Dossier de mise en compatibilité du PLU

Déclaration de projet  
emportant  
mise en compatibilité du PLU  
pour la ZAC Porte de Vincennes

12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements

Approuvée par la délibération 2015 DU 72 4°  
du Conseil de Paris  
des 28, 29, 30 septembre et 1er octobre 2015





Dossier de mise en compatibilité du PLU

Déclaration de projet  
emportant  
mise en compatibilité du PLU  
pour la ZAC Porte de Vincennes

12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements

Rapport de présentation

annexe 2 à la délibération 2015 DU 72 4°  
du Conseil de Paris  
des 28, 29, 30 septembre et 1er octobre 2015





## SOMMAIRE

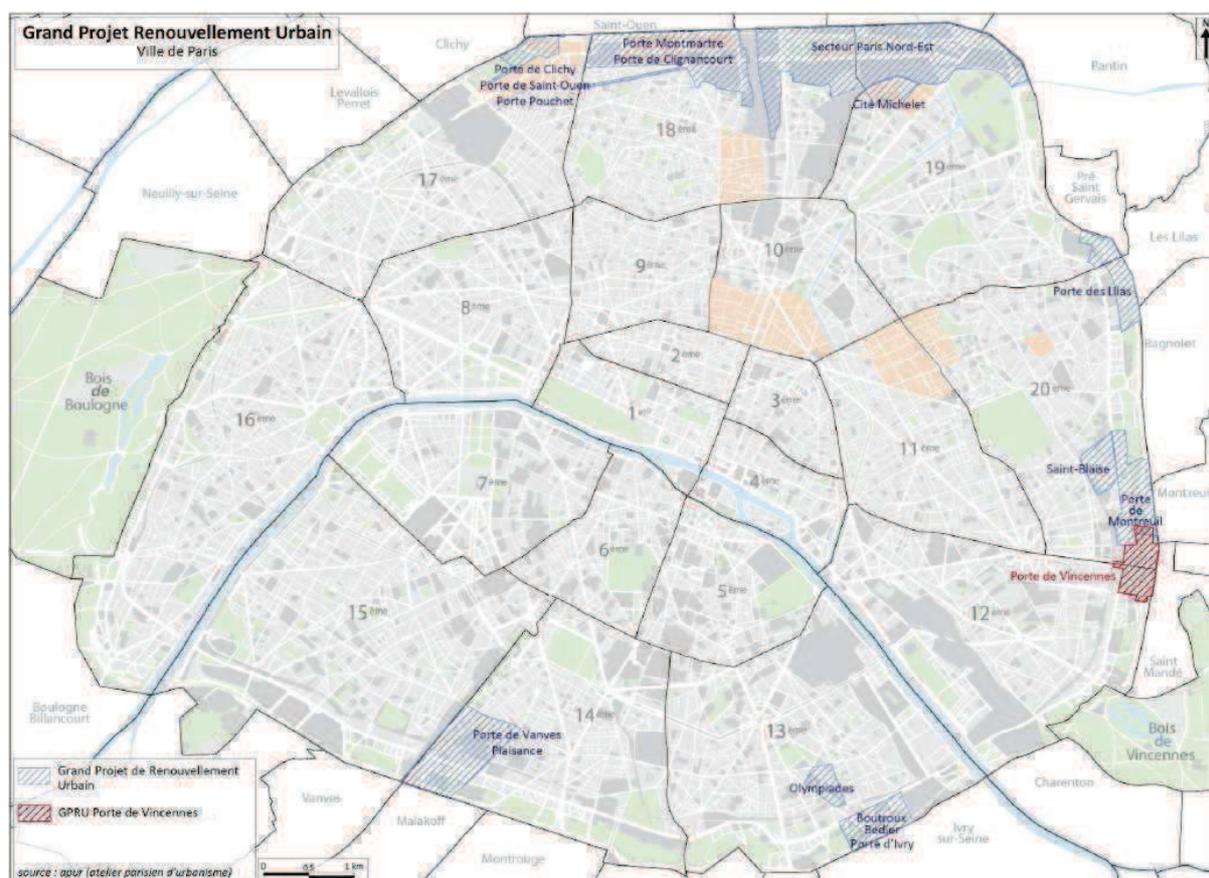
<b>I. Diagnostic Urbain.....</b>	<b>3</b>
1. Etendue du secteur .....	3
2. Les enjeux urbains du site .....	6
<b>II. Analyse de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>7</b>
1. Environnement physique et urbain.....	7
a. Cadre de vie.....	7
b. Archéologie et patrimoine.....	7
c. Qualité de l'air .....	8
d. Bruit.....	8
e. Eclairage .....	8
2. Environnement naturel .....	8
a. Flore.....	8
b. Faune .....	9
c. Paysage.....	9
3. Occupation foncière du site .....	11
4. Déplacements, circulation et transports.....	14
5. Démographie, habitat et environnement socio-économique.....	15
6. Equipement publics.....	19
<b>III. Exposé des motifs des changements apportés .....</b>	<b>21</b>
1. Objectifs du projet et périmètre .....	21
2. Présentation du projet d'aménagement justifiant l'évolution du document d'urbanisme.....	22
a. Programme général.....	22
b. Le programme de bureaux et d'activités .....	23
c. Le programme de commerces, d'artisanats et de services.....	23
d. Le programme des équipements publics .....	23

e.	Le programme de logements .....	24
f.	Les voies et les espaces publics .....	24
<b>IV.</b>	<b>Motifs de l'évolution et justification des règles applicables au secteur et des orientations d'aménagement .....</b>	<b>26</b>
1.	Le PLU en vigueur sur le site.....	26
a.	Les orientations d'aménagement.....	26
b.	Le règlement et ses documents graphiques (Atlas) : la délimitation des zones et les règles actuelles.....	27
2.	Les évolutions proposées du PLU et leurs motifs.....	29
a.	Propos liminaire sur la loi ALUR .....	29
b.	La modification d'orientations d'aménagement.....	30
c.	Les règles d'urbanismes et documents graphiques .....	31
d.	Cohérence avec le PADD .....	34
<b>V.</b>	<b>Incidence de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.....</b>	<b>35</b>
<b>VI.</b>	<b>Compatibilité de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur de la région ile de France (SDRIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH) le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE).....</b>	<b>36</b>

# I. Diagnostic Urbain

## 1. Etendue du secteur

Le projet de la Porte de Vincennes fait partie du Grand Projet de Renouveau Urbain (GPRU) de Paris. Le territoire concerné est à cheval sur les 12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements.



Sa superficie, de 27 ha, est délimitée par :

- le stade Maryse Hilsz au Nord,
- les rues Commandant l’Herminier et Elie Faure à l’Est,
- les avenues Courteline et Victor Hugo au Sud,
- les boulevard Sault, Davout et des Maréchaux à l’Ouest

Ce territoire est traversé longitudinalement par deux infrastructures majeures à l’échelle parisienne : le boulevard périphérique et le tramway T3b. Il est traversé d’Est en Ouest par le Cours de Vincennes, puis l’avenue de la Porte de Vincennes, liaison historique entre la place de Nation et le château de Vincennes.

Au niveau environnemental, la Porte de Vincennes est une liaison importante entre le bois de Vincennes et la Ceinture Verte remarquablement conservée entre le sud de la Porte de Montreuil et le nord de la Porte de Bagnolet.

Ce territoire d'entrée de ville est limitrophe des communes de Saint Mandé et de Montreuil et à proximité immédiate de la commune de Vincennes.

Il est important de noter qu'à l'origine, le territoire ne comprenait pas au nord les équipements scolaires Maryse Hilsz (Maternelle et école élémentaire Maryse Hilsz ainsi que l'annexe du collège Lucie Faure). Une délibération de décembre 2008 a permis d'adjoindre cette surface au GPRU initial afin d'apporter une réponse plus homogène au niveau du secteur Cristino Garcia, notamment car l'emprise foncière occupée par l'annexe au collège Lucie Faure va être libérée.

# Situation locale

## GPRU Porte de Vincennes



 Secteur d'étude

 Limite départementale

 Limite communale

## 2. Les enjeux urbains du site

Le diagnostic urbain approfondi du site a dégagé, pour le secteur de la Porte de Vincennes les problématiques suivantes :

**Des discontinuités urbaines** : le secteur du GPRU a connu d'importantes modifications depuis plus d'un siècle : la suppression des fortifications, la construction des HBM et la réalisation du boulevard périphérique. Ce dernier événement métropolitain apparaît comme une limite physique entre Paris et les villes limitrophes. Au niveau de la porte de Vincennes, l'axe historique a été remplacé par un échangeur, véritable coupure urbaine.

**Une coulée verte interrompue** : le secteur du GPRU, ainsi que le tronçon entre la porte Dorée et la porte de Bagnolet, jouissent de la coulée verte amenée par le Bois de Vincennes. L'unité des talus est rompue au sud de la Porte de Vincennes par la superposition d'éléments ponctuels : le bâtiment de la Direction de la Voirie et des Déplacements (DVD), le nord de la rue Jeanne Jugan et la bretelle sud d'accès au périphérique.

**Des squares dévalorisés** : la population ne s'est pas appropriée les différents squares du périmètre. Le manque de fréquentation actuel de ces espaces traduit un réel manque d'intérêt pour ces lieux et fait naître un sentiment d'insécurité.

**Des voies non hiérarchisées** : les rues problématiques de ce secteur sont des voies de dessertes qui desservent l'organisation viaire de l'ensemble du quartier. Elles nuisent à la cohérence globale du quartier par les coupures urbaines qu'elles provoquent : la voie de desserte rue de Lagny et rue Delaporte, les rues Lecache et Willemetz, et la partie nord de la rue Jeanne Jugan.

**Des logements subissant les nuisances du périphérique** : ce dernier constitue la principale source de bruit dans la zone du projet. Les bâtiments situés le long des rues du commandant l'Herminier et Elie Faure et au sud et au nord de la rue de Lagny sont concernés par un niveau sonore supérieur de près de 10 dB à celui fixé par la réglementation (68 dB).

### Des discontinuités piétonnes et cyclistes

- Les axes piétons et les pistes cyclables nord/sud sont discontinus au niveau du square Delaporte, du square de la Paix, ainsi que le long des rues Willemetz et Lecache.
- La traversée piétonne et cycliste au niveau de l'échangeur de la porte de Vincennes n'est pas valorisée.

Les grands enjeux du site de la Porte de Vincennes, définis sur la base du constat précédent mais aussi du PADD et des Orientations d'Aménagement de la Porte sont donc les suivants :

1. Améliorer le cadre de vie des habitants sur le court et moyen terme
2. Réorganiser l'interface pour rétablir des continuités urbaines
3. Développer une mixité urbaine favorisant l'insertion du quartier dans la Ville
4. Réduire la place de l'automobile et développer l'offre des transports collectifs en coordination avec le projet du tramway
5. Conforter la dimension métropolitaine du site

## **II. Analyse de l'état initial de l'environnement**

### **1. Environnement physique et urbain**

Il est marqué par des discontinuités topographiques créées par l'urbanisation. En effet, plusieurs éléments imposent des ruptures de niveaux :

- le boulevard périphérique encaissé,
- les escaliers de l'avenue Gallieni,
- les différences de niveaux entre les ouvrages d'art.

Le sous-sol du secteur se compose de terrains sédimentaires comprenant des éboulis, du calcaire de Saint-Ouen et de Ducy et des alluvions anciennes.

Il présente des risques de pollution avérée dans sa partie Sud, notamment au niveau des eaux souterraines. Cette pollution du sol sera d'autant plus marquée au niveau des stations-services.

Le 12ème et 20ème arrondissement sont couverts par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie. Ils sont également concernés par le SAGE Marne Confluence en cours de réalisation.

Le secteur n'est en revanche concerné par aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable. Il n'appelle pas non plus d'observation particulière de la part de l'Inspection Générale des Carrières car il se situe en dehors des anciennes carrières à ciel ouvert et souterraines connues.

Il est principalement exposé au risque inondation par remontée de nappe souterraine ainsi qu'à certains risques industriels et technologiques car il comprend des d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)(stations-services). Il n'est pas concerné par une installation de type SEVESO.

Il est également concerné par le risque lié au TMD (par oléoduc et gazoduc) puisque le TRAPIL traverse la zone du sud au nord et au réseau de chauffage urbain (CPCU).

#### **a. Cadre de vie**

Le secteur d'étude s'inscrit dans un milieu urbain dense caractérisé par un maillage routier important. Le site souffre de l'absence de centralité à proximité et se caractérise par des espaces extérieurs peu ou pas valorisés ainsi que de fortes nuisances liées aux infrastructures routières dont le boulevard périphérique. Ce dernier crée un effet de frontière en matière de pratiques et d'usages de l'espace mais également au niveau social.

L'utilisation du sol y est relativement homogène : c'est un territoire résidentiel, proche de la mono-fonctionnalité. Il est fragmenté par des poches de logements sociaux isolées par des frontières physiques notamment le boulevard périphérique.

L'activité est relativement limitée. Elle se compose de commerces et services de proximité installés en rez-de-chaussée d'immeubles.

#### **b. Archéologie et patrimoine**

Aucun site archéologique n'a été identifié ce qui n'exclut pas pour autant la présence de vestiges.

Le secteur d'étude intercepte le périmètre de protection d'un monument historique classé de la commune de Vincennes (avec lequel, il n'y a à priori pas de co-visibilité car l'église s'inscrit dans un secteur urbain dense qui ne permet aucune échappée visuelle) et compte un monument dont les façades sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques. La quasi-totalité du secteur d'étude appartient à un site inscrit.

### **c. Qualité de l'air**

Le secteur d'étude est composé d'habitations, de zones pavillonnaires, de bureaux, d'équipements sportifs et de lieux dits « sensibles » (crèches, écoles, hôpitaux, jardins publics, ...).

Les principales sources de pollution atmosphérique sont les secteurs résidentiel et tertiaire ainsi que le trafic routier.

Sur les différentes mesures réalisées dans le cadre de l'Etude d'Impact Environnementale, les résultats affichent des taux de NO<sub>2</sub> dans l'air ambiant élevés (entre 57,8 et 71,1 µg/m<sup>3</sup> aux emplacements les plus proches d'axes de circulation dense) pour tous les points de mesures. Les valeurs les plus élevées s'expliquent essentiellement par l'importance et la proximité du trafic, notamment le boulevard périphérique.

La teneur en benzène est inférieure à la valeur limite (5 µg/m<sup>3</sup> pour 2011) sur l'ensemble des sites de pose des instruments de mesure.

En revanche, l'objectif de qualité (2 µg/m<sup>3</sup>) n'est pas respecté sur la majorité des points de mesure, même si le dépassement de ce seuil est moindre.

### **d. Bruit**

Le secteur d'étude est concerné par une très forte circulation routière notamment sur le boulevard périphérique, et donc des nuisances importantes en matière de bruit. Les niveaux mesurés sont élevés par rapport aux niveaux des principaux axes routiers. Les zones les plus calmes sont localisées à l'intérieur des îlots entre les immeubles de logements.

### **e. Eclairage**

En période nocturne, le secteur d'étude est marqué par un éclairage :

- très présent au niveau des axes routiers jouant ainsi son rôle en matière de confort visuel et de sécurité routière et renforcé par les feux des voitures,
- plus discret au niveau des espaces verts pour protéger la biodiversité créant ainsi des espaces sombres pouvant créer un sentiment d'insécurité.

## ***2. Environnement naturel***

Le périmètre d'étude subit un climat de type océanique dégradé, caractérisé par une répartition des pluies sur toute l'année, des hivers doux, des étés tempérés et des vents faibles. Le secteur d'étude ne constitue pas un réservoir pour la biodiversité et ne représente pas un couloir de déplacement majeur pour les espèces et particulièrement les oiseaux. Il participe néanmoins à la constitution du couloir de déplacement altéré pour les oiseaux reliant le cimetière du Père Lachaise au Bois de Vincennes. Le site ne fait l'objet d'aucun inventaire écologique national (ZNIEFF) et ne possède aucun statut de protection.

### **a. Flore**

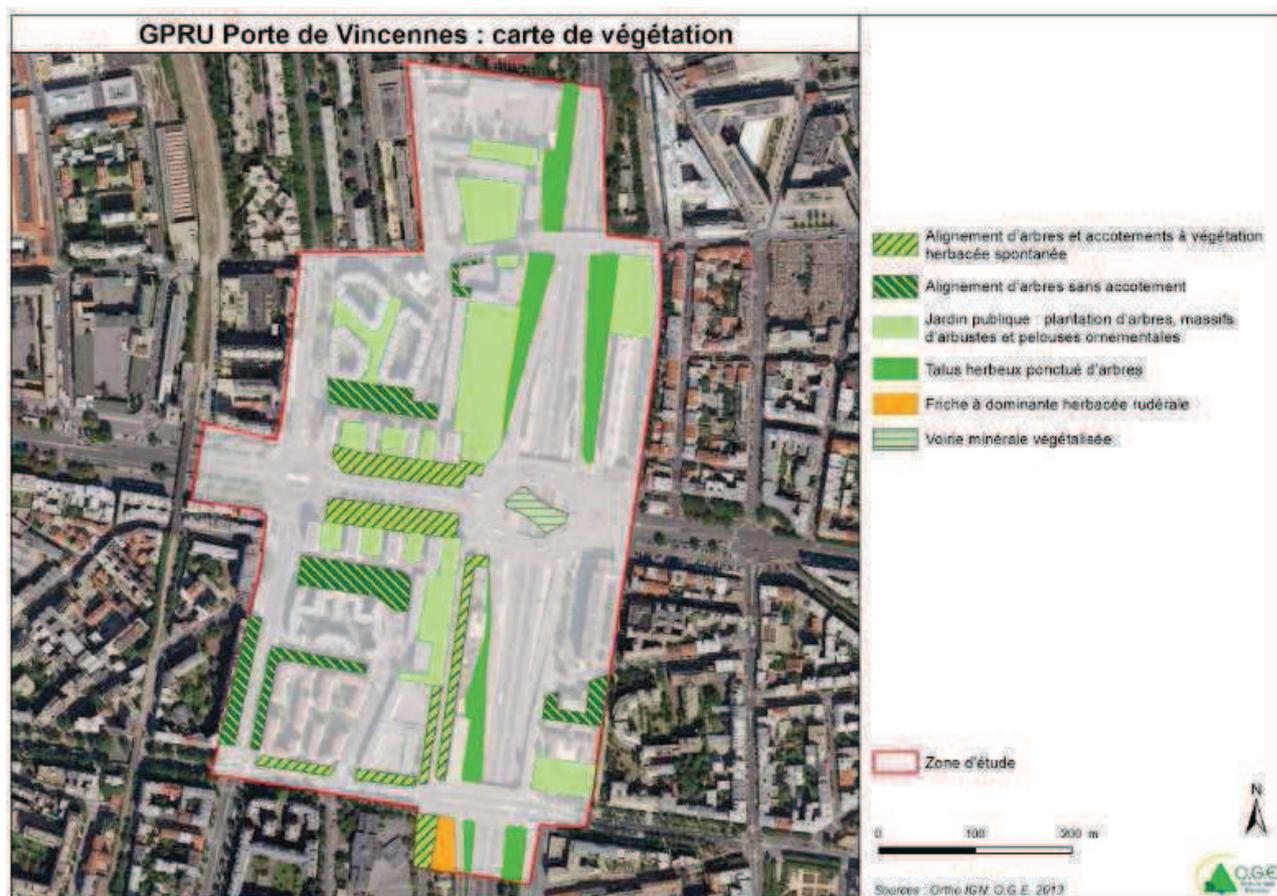
Les espaces végétalisés se composent de quatre squares urbains, de talus herbeux en bordure du périphérique, d'arbres d'alignements et de parterres fleuris et entretenus. La végétation est constituée d'espèces communes ainsi que d'espèces des friches urbaines ou rudérales plus ou moins

rare. La végétation ne présente pas d'intérêt d'un point de vue de la rareté des habitats. Tout au plus peut-on souligner l'intérêt de la gestion des voiries et espaces verts qui vise à diminuer les pesticides ce qui a pour effet de favoriser certaines espèces plus ou moins rares en grande couronne (Chenopodium murale, Lepidium rudérale etc.).

### b. Faune

Paris ainsi que le quartier de la Porte de Vincennes et ses alentours sont fortement urbanisés depuis de nombreuses années laissant aussi peu de place aux espèces qui auraient pu se maintenir sur des sites restreints. Ce contexte urbain représente d'ailleurs le principal frein au développement de la faune locale. Celle-ci n'y trouvant aucune zone de repos (estivage, hivernage, élevage des jeunes), de nourrissage, et une mortalité élevée pour les individus terrestres et les jeunes due à la circulation humaine, des traitements sanitaires et phytosanitaires ainsi que des axes de déplacements très dégradés. Seules quelques espèces anthropophiles ou ubiquistes très communes arrivent à établir un cycle complet ou partiel dans la zone d'étude.

On notera que les jardins partagés, ainsi que les petites zones de friches, présentent une zone de quiétude du fait de la faible fréquentation humaine et de l'absence d'une gestion intensive. C'est d'ailleurs dans ces sites que les deux espèces faunistiques d'intérêt patrimonial ont été trouvées.



### c. Paysage

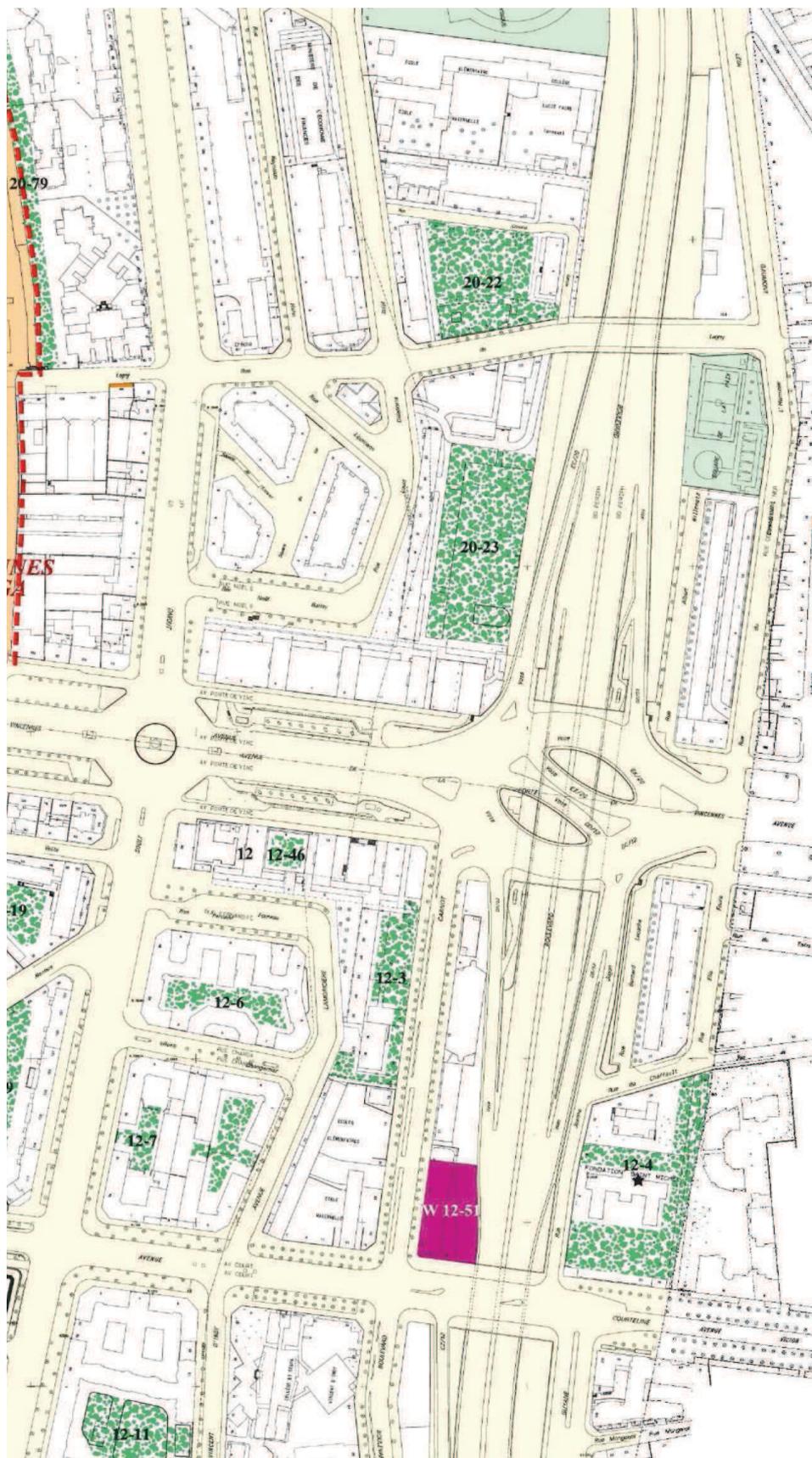
Selon l'atlas des paysages de la région Ile-de-France, Paris s'inscrit dans une grande unité urbaine : l'agglomération de Paris caractérisée par une forte densité. Le secteur d'étude à cheval sur le 12ème

et 20ème arrondissement appartient à la sous-unité intitulée « bâti » qui se compose de terrains occupés principalement par du logement mais aussi par de l'activité tertiaire.

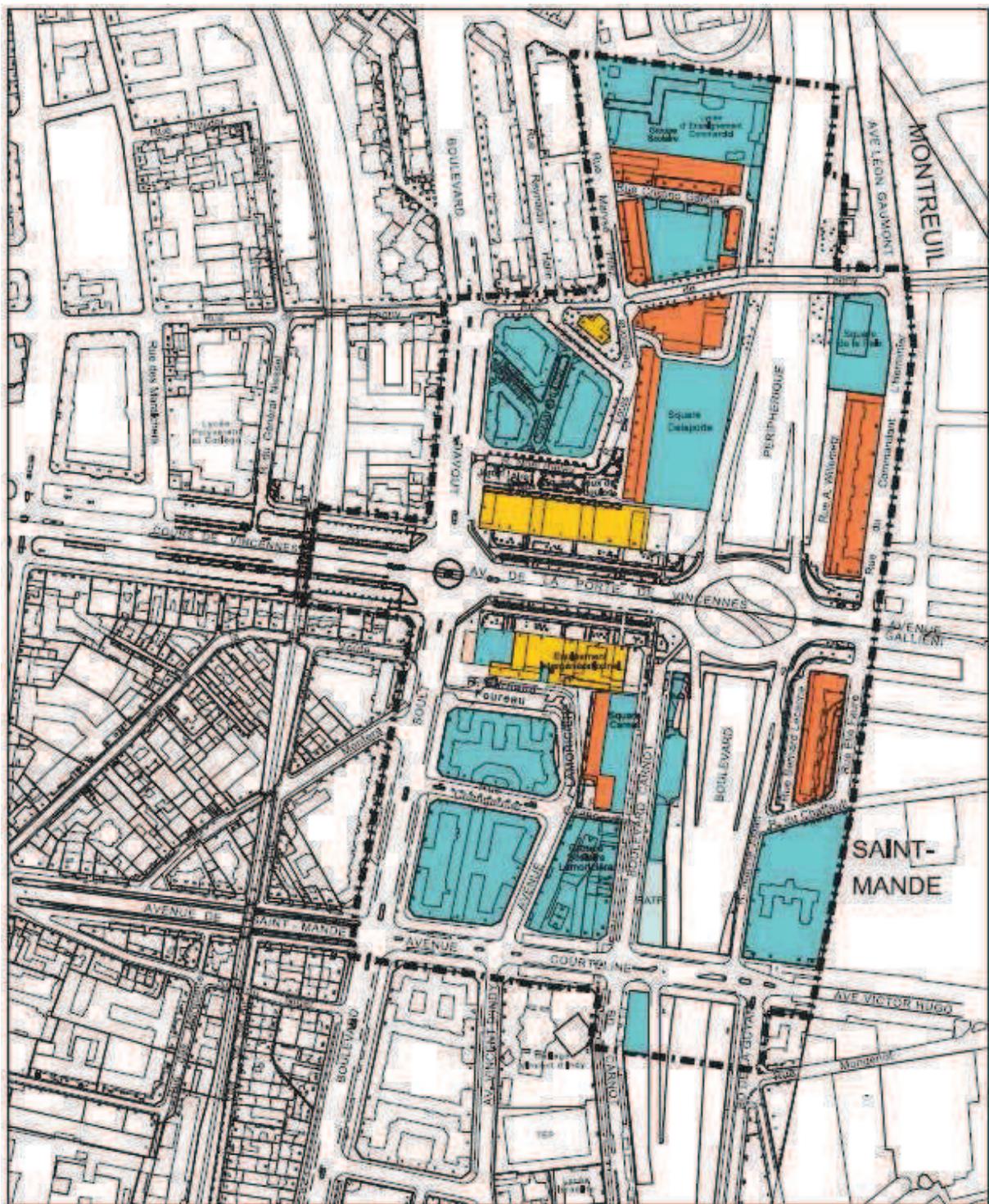
Le quartier de la Porte de Vincennes possède une forte tonalité routière induite par le maillage viaire et notamment par le boulevard périphérique qui crée une forte coupure. Il faut toutefois relever la présence d'un couvert végétal important notamment de plusieurs squares qui ne sont malheureusement pas suffisamment mis en valeur.

Depuis le site, les échappées visuelles sont réduites voir quasi impossible en raison de la prédominance du bâti. Il est quand même possible d'apercevoir les colonnes de la place Nation.

### 3. Occupation foncière du site



Atlas général actuel de la Porte de Vincennes



**PORTE DE VINCENNES**

**ETAT FONCIER ACTUEL**

12-20<sup>ème</sup>  
arrondissements

DATE : mai 2014  
Dessiné par : N.O.

- Mairie de Paris
- Mairie de Paris Bail emphyteotique RVP
- Copropriété
- RATP
- Privé (locat + divers)

■ ■ ■ ■ ■ Perimètre du GPRU



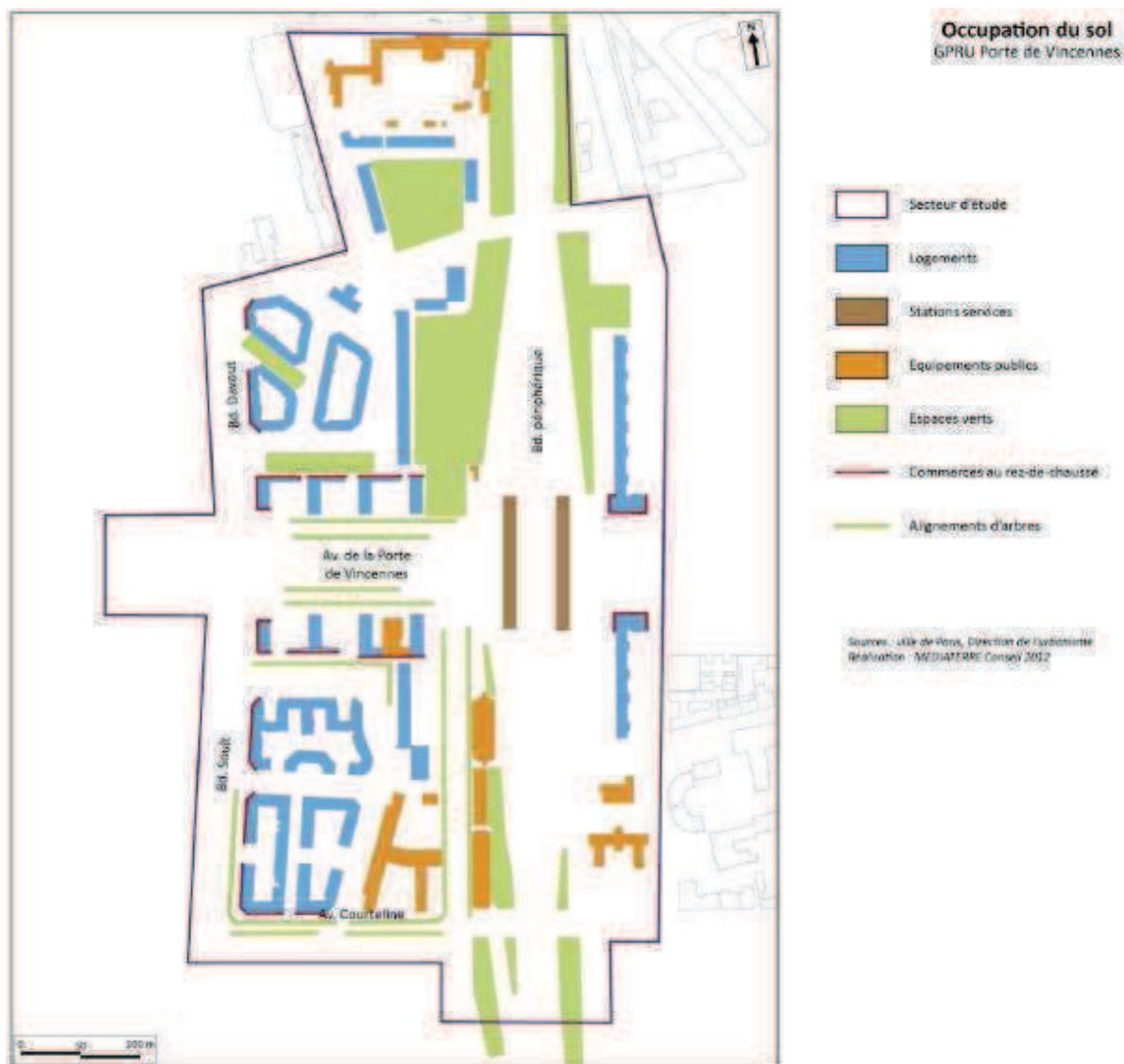
Du point de vue foncier, une grande partie du secteur appartient au domaine de la ville de Paris.

**Le domaine de la Ville de Paris est constitué :**

- des emprises de voiries ;
- des espaces verts : EVP 12-3, 20-22 et 20-23, le square de la Paix ainsi que les talus du périphérique ;
- des deux groupes scolaires Maryse Hilsz (20<sup>ème</sup>) et Lamoricière (12<sup>ème</sup>)
- deux emprises sous l'échangeur de la Porte de Vincennes grevées d'un contrat d'occupation du domaine public pour l'aménagement et l'exploitation de deux stations-services avec la société BP France. Ce contrat du 28 mai 1997 a été prolongé par avenant n°1 du 21 décembre 2011 jusqu'au 31 décembre 2013 puis par l'avenant n°2 jusqu'au 31 décembre 2015. Dans le cadre du projet d'aménagement, il est prévu de conserver les stations-service sous réserve de plusieurs travaux d'aménagement nécessaires à leur compatibilité avec le nouvel ouvrage de franchissement du périphérique.
- des emprises données à bail emphytéotique par la Ville de Paris à la RIVP comprenant notamment les EVP 12-6, 12-7.
- de l'emprise donnée à bail emphytéotique par la Ville de Paris à Paris Habitat
- d'une propriété (hospice Saint Michel) comprenant notamment l'EVP 12-04

**Le domaine non communal est constitué :**

- d'une propriété RATP, grevée d'un emplacement réservé au profit de la RATP.
- de deux copropriétés le long de l'avenue de la Porte de Vincennes, comprenant notamment l'EVP 12-46.



#### 4. Déplacements, circulation et transports

A cheval sur les 12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements parisiens, le périmètre d'étude bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture (à proximité du périphérique et du rond-point de la Nation). Les voiries qui maillent le périmètre d'étude supportent un trafic dense, notamment le boulevard périphérique et le Cours de Vincennes. En Heure de Pointe du Soir (HPS), les voiries du secteur d'étude supportent un trafic dense dont l'orientation majeure se situe vers l'Est parisien en sortie de Paris. Il est aussi à noter la saturation du boulevard périphérique. En Heure de Pointe du Matin (HPM), le secteur est caractérisé par un trafic important dont l'orientation majeure se situe vers l'Ouest parisien, donc en entrée de Paris. Le boulevard périphérique est aussi saturé.

En matière de transports en commun, le secteur d'étude n'est pas directement desservi par le métro. Néanmoins, il est compris entre deux arrêts de métro de la ligne 1 : arrêt Porte de Vincennes et Saint-Mandé qui assurent un accès au secteur d'étude en moins de 10 minutes. La station la plus proche de RER est située à plus d'1km. Le secteur d'étude est traversé par 5 lignes de bus de jour et 2 la nuit. L'offre a été renforcée avec l'arrivée du tramway dont le parcours longe le secteur d'étude sur sa limite Ouest. La desserte en transports en commun pour ce secteur est donc développée.

Le secteur d'étude est par ailleurs richement pourvu en aménagements pour les circulations actives (vélos, marche, trottinette, ...) assurant ainsi un échange entre les différents quartiers et les pôles générateurs. Il faut toutefois noter l'existence de discontinués.

Enfin, en matière de stationnement, le secteur d'étude dispose :

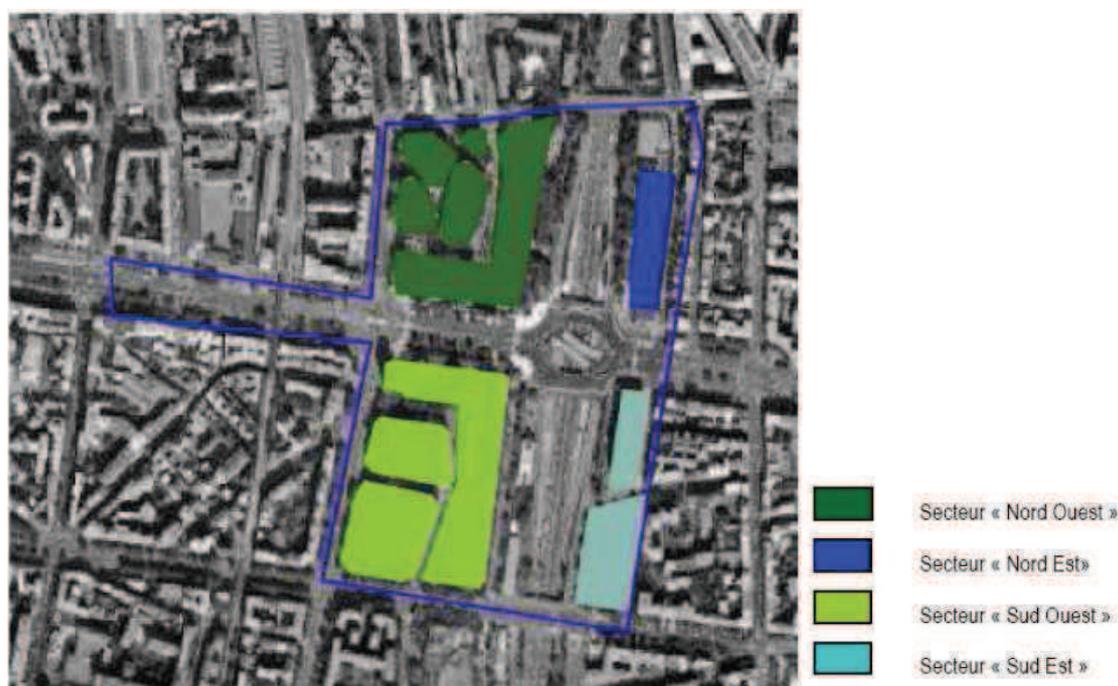
- d'aires de stationnement pour les vélos et les deux roues motorisés,
- de places de stationnement pour les voitures aménagées en bordure de chaussée.

L'offre pour les automobiles serait insuffisante à l'échelle du secteur (déficit de 330 places). A cela s'ajoute des difficultés (liées à la non gratuité du stationnement en surface, et à l'absence de parking en sous-sol ...). Ce constat est à relativiser car si l'on considère un territoire plus élargi, le nombre de places disponibles est suffisant.

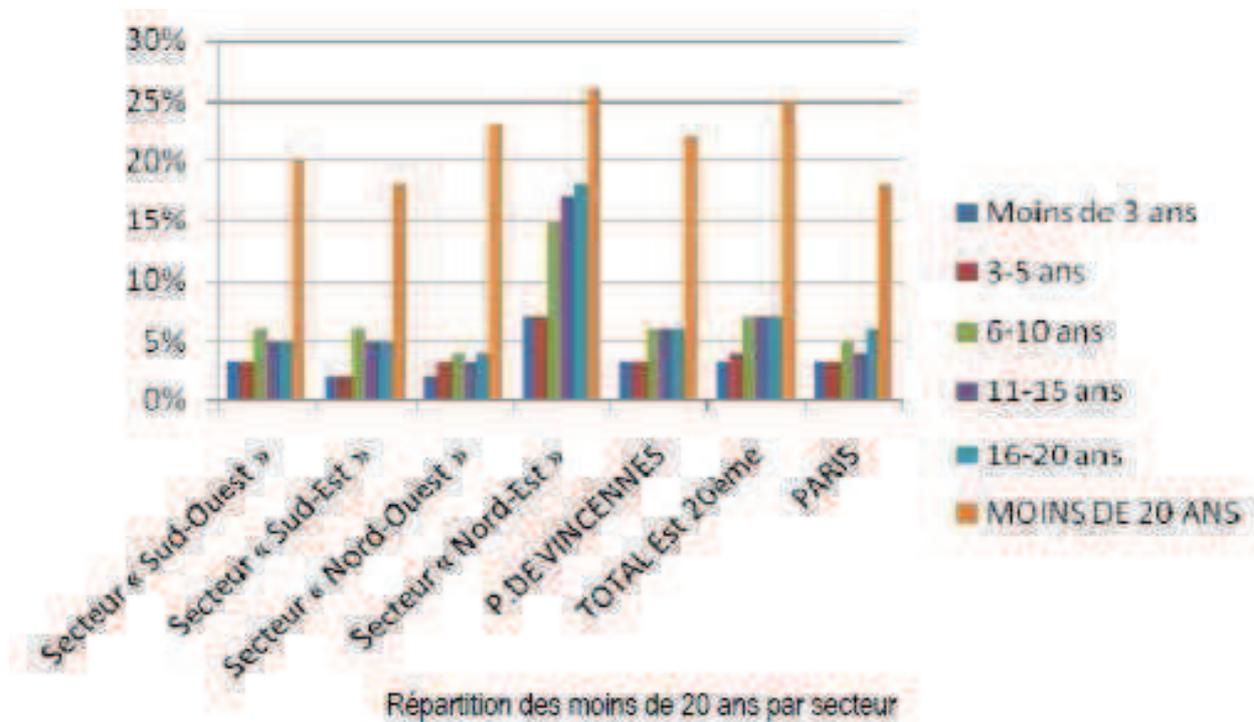
## 5. Démographie, habitat et environnement socio-économique

D'une manière générale, le 12ème arrondissement totalise 142 897 habitants en 2009. Entre 1990 et 2009, la population de cet arrondissement a augmenté avec un gain de 6 235 habitants. La majeure partie de ses habitants est âgée de 15 à 44 ans. Pour la même année, la taille moyenne des ménages s'élève à 1,8, soit une taille inférieure à la moyenne nationale (2,3). Son parc de logement se compose majoritairement d'appartements occupés à 32,7 % par des propriétaires. En 2009, l'arrondissement dénombre 71,4 % d'actifs ayant un emploi et présente un taux de chômage de 9 %. Le 20ème arrondissement compte 197 067 habitants en 2009. Sa population est relativement jeune. Le profil de cet arrondissement est semblable à celui du 12ème.

De manière un peu plus précise, le quartier de la Porte de Vincennes dénombre plus de 4 700 habitants répartis de la manière suivante : 2 200 dans le 12ème et 2 500 dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement. Il est découpé en 4 secteurs présentés sur la carte ci-dessous.



Le quartier se caractérise par une population jeune notamment sur le secteur Nord-Est comme l'indique le graphique ci-dessous.

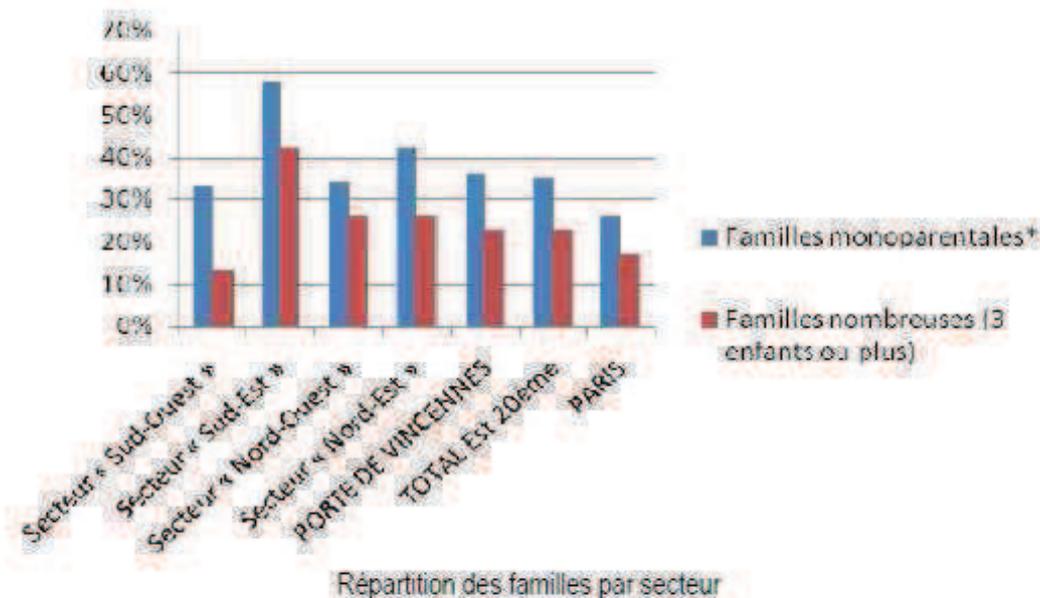


La proportion de « moins de 20 ans » dans le quartier (22 % de la population totale) est légèrement inférieure à celle de l'Est du 20<sup>ème</sup> arrondissement (25 % de la population totale). Cependant, cette classe d'âge demeure surreprésentée par rapport à la moyenne parisienne (18 %). Dans le secteur Nord-Est (20ème arrondissement), le taux des moins de 20 ans atteint 26 %, ce qui représente une proportion supérieure à celle de l'Est de l'arrondissement et par conséquent de la moyenne parisienne. Les moins de 25 ans y représentent même 34,5 % de la population, ce qui en fait un des secteurs les plus jeunes du territoire (la moyenne de l'Est de l'arrondissement étant de 32 %). Cette tendance se confirme, sur ce secteur, pour toutes les tranches d'âge de la population jeune.

Le quartier accueille également une importante population âgée. Les plus de 60 ans représentent ainsi 27 % de la population totale du quartier, contre 19 % à l'échelle de l'Est du 20ème arrondissement et 20 % pour Paris. Cette tendance se confirme aussi bien pour les « 60-74 ans » que pour les « 75 ans et plus ».

### Composition des ménages

Le quartier compte 36 % de familles monoparentales, contre 35 % pour l'Est 20ème et 26 % pour Paris. On observe cependant une surreprésentation de cette catégorie de familles sur les secteurs « Sud-Est » et « Nord-Est » où elles constituent respectivement 58 % et 42 % des familles avec enfants de moins de 25 ans. Les femmes seules avec enfants représentent la majorité des familles suivies par les assistantes sociales du secteur. Il s'agit le plus souvent des mères qui bénéficient de l'Allocation Parent Isolé, ou qui bénéficient du Revenu de Solidarité Active (RSA) car leur enfant a plus de 3 ans. De la même façon, on note que la part de familles nombreuses sur le quartier de la Porte de Vincennes est identique à celle de l'Est 20ème. Dans les deux cas, cette catégorie de ménages représente 23 % des familles avec enfants de moins de 25 ans, contre 17 % pour Paris.



\* En % de nombre de familles avec enfants de moins de 25 ans.

### Emplois

Le quartier se caractérise par une surreprésentation des employés, une proportion significative d’ouvriers et une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures, dans des proportions comparables à celles de l’Est du 20ème arrondissement.

Ces tendances sont particulièrement affirmées sur le secteur « Sud-Est » où les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 3 % du nombre d’actifs total, la proportion d’employés s’élevant à 43 %.

La proportion de salariés précaires sur le quartier s’élève à 15 % du nombre d’actifs total ayant un emploi. Elle est ainsi proche de celle de l’Est 20ème et de celle de Paris (14 %).

Néanmoins, sur les secteurs « Sud-Est » et « Nord- Est », on observe une proportion plus importante de salariés précaires, atteignant 19 % du nombre total d’actifs ayant un emploi.

De plus, les travailleurs sociaux du secteur observent un nombre important de ménages concernés par le travail à temps partiel, en horaires décalés,...

Cette situation fragilise l’accès aux droits sociaux. Pour les femmes seules, ces situations professionnelles posent des problèmes de mode de garde.

### Chômage

Au sein du quartier, 16 % de la population active est au chômage, contre 17 % à l’échelle de l’ensemble de l’Est 20ème et 12 % pour la ville. Les secteurs « Sud-Est » et « Nord-Est » comptent des proportions de demandeurs d’emploi particulièrement importantes. En effet, ils représentent respectivement 22 % et 24 % du nombre d’actifs total.

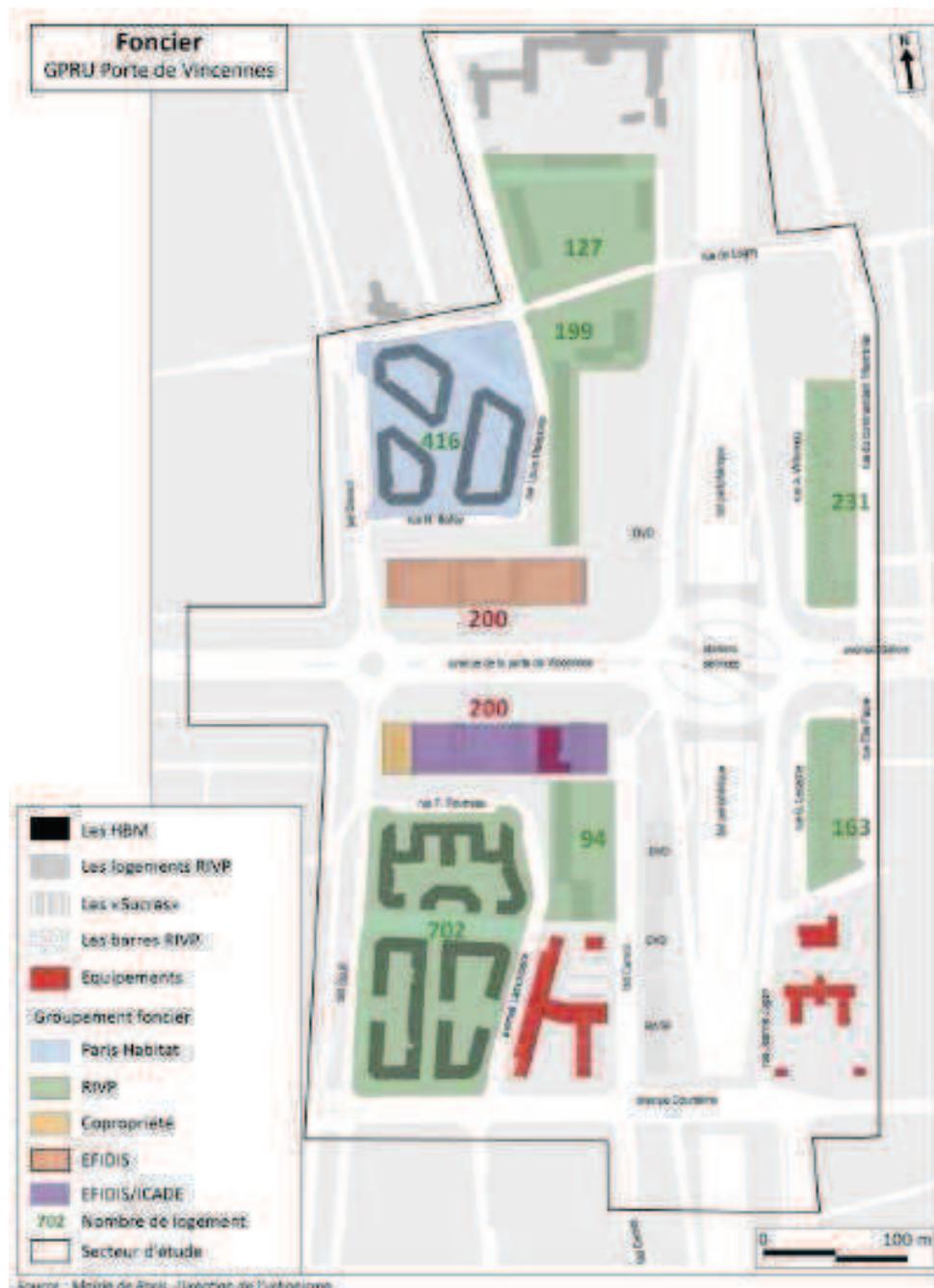
### Revenus des foyers

La proportion de foyers à bas revenus sur le quartier est de 17 %. Elle est ainsi inférieure à celle de l’ensemble de l’Est 20ème (22 %). Elle demeure cependant supérieure à la moyenne parisienne (10 %). Cette catégorie de ménages est également surreprésentée au niveau du secteur « Nord-Est », où

elle atteint 32 % du nombre total de ménages. En 2006, 350 enfants (soit environ 30 % des moins de 20 ans) vivaient dans les foyers à bas revenus, dans le quartier.

### Parc de logements

Le quartier est composé d'une forte proportion de logements récents. En effet, 51% du parc date d'après 1949, contre 33 % à Paris. A la différence de l'Est 20ème, le quartier ne présente par contre aucun logement construit entre 1981 et 1999.



La part des logements locatifs sociaux sur le quartier représente 88 % des résidences principales. Cette proportion est comparable à celle de l'ensemble de l'Est 20ème où la part de ces logements s'élève à 82 %, contre 17 % à Paris. Le parc social est partagé entre quatre bailleurs : Paris Habitat, la

RIVP, EFIDIS et ICADE. On dénombre par ailleurs cinq amicales de locataires. Le bâti, et notamment celui des HBM Paris Habitat, est en relatif bon état. Cependant, les immeubles d'habitation et particulièrement ceux situés de l'autre côté du boulevard périphérique sont exposés à de fortes nuisances. La protection phonique est notamment l'une des priorités de la requalification urbaine du quartier.

La dynamique démographique positive de ce quartier, couplée à la part majoritaire de logements sociaux en bon état ont conduit la ville à porter son action sur la mixité fonctionnelle en proposant un projet riche en surface d'activités et commerces. La densité importante d'habitants sur le secteur, pleinement ressentie par les habitants, ont poussé la ville à ne pas renforcer l'offre de logements sociaux, ni à proposer de logement en accession.

## ***6. Equipement publics***

Le secteur d'étude est essentiellement constitué d'emprises viaires et de logements. Les équipements publics compris dans le secteur sont peu nombreux. On recense deux maternelles et deux écoles élémentaires, Lamoricière (12<sup>ème</sup>) et Maryse Hilsz (20<sup>ème</sup>), l'annexe du collège Lucie Faure, le Samu Social et une résidence pour personnes âgées et en situation de handicap. Le secteur comprend quatre espaces verts ouverts au public.

Les alentours du secteur comportent plus d'équipements publics comme le montre la carte des équipements sur et à proximité du secteur d'étude.

Enfin, plusieurs services techniques de la Ville de Paris sont présents sur le site :

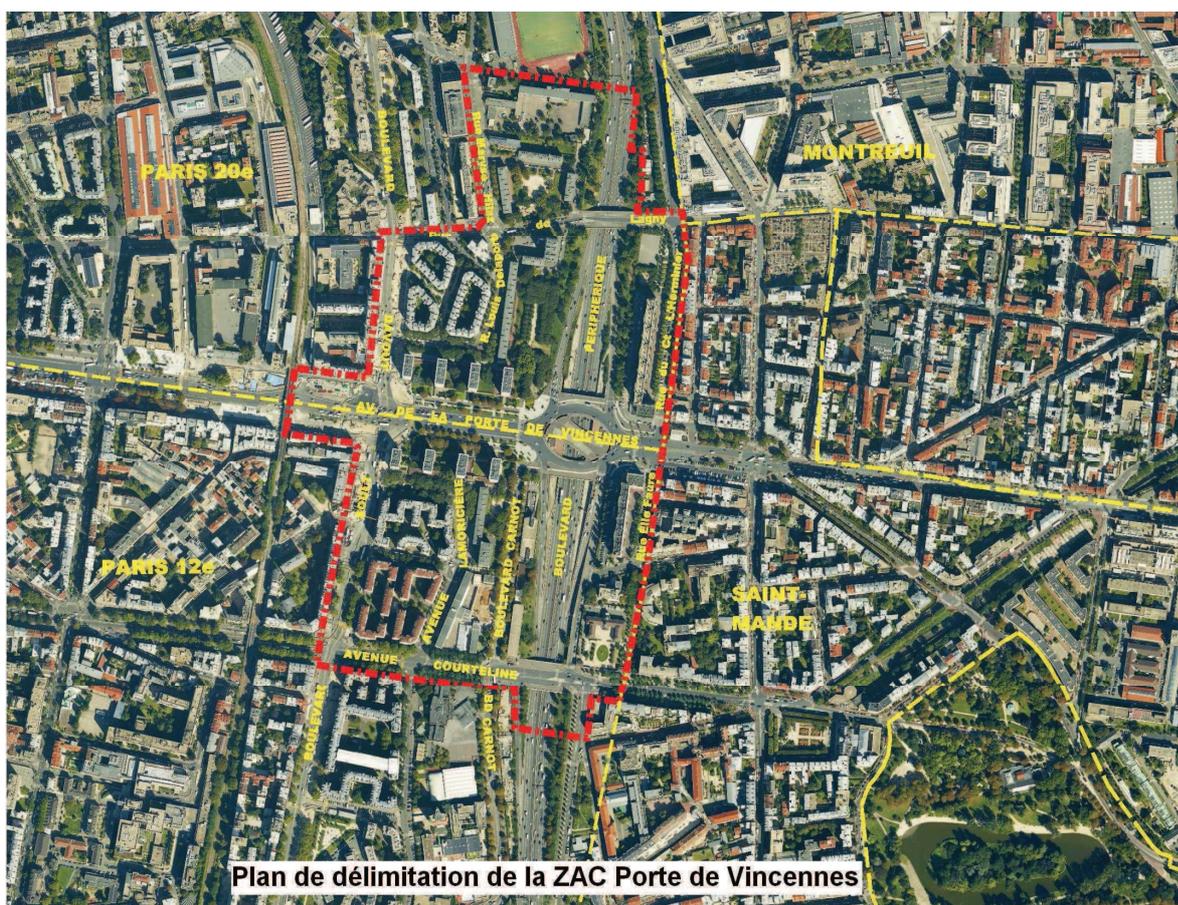
La Direction des Espaces Verts et de l'Environnement (DEVE) dispose d'une emprise au sud du square Delaporte et la DVD dispose d'une large emprise sur le Boulevard Carnot.



### III. Exposé des motifs des changements apportés

#### 1. Objectifs du projet et périmètre

Le périmètre de la ZAC n'est pas identique au périmètre du GPRU Porte de Vincennes. La parcelle située au sud du secteur GPRU et où un hôtel va être implanté a été soustraite de la ZAC. Le reste du périmètre ZAC est identique à celui du GPRU.



Les études urbaines menées depuis plus de 10 ans sur le secteur de la Porte de Vincennes et notamment les dernières, pilotées par l'AUA Paul Chemetov ont conduit le Conseil de Paris, en juillet 2011, à étendre au nord le secteur de réflexion de ce GPRU et à approuver les objectifs suivants :

1. Améliorer le cadre de vie des habitants sur les court et moyen termes en :
  - traitant et redéfinissant le statut des espaces libres (espaces verts, espaces publics ou privés),
  - valorisant et accentuant la ceinture verte, notamment par le traitement des talus et en favorisant la biodiversité par la création de continuités vertes,
  - requalifiant l'ensemble des squares et espaces publics,
  - protégeant les immeubles d'habitation, les équipements et les espaces publics des nuisances sonores et des pollutions de l'air dues au boulevard périphérique. Les crèches et autres établissements sensibles ne devront pas être construits dans la zone d'influence directe du périphérique si des moyens techniques (par exemple ventilation double flux

avec filtrage, prise d'air éloignée des sources de pollution, etc.) garantissant un air de bonne qualité ne sont pas mis en place.

2. Réorganiser l'interface pour rétablir des continuités urbaines en :
  - améliorant la continuité entre Paris et Saint Mandé,
  - affirmant l'axe historique jusqu'à Vincennes,
  - améliorant les traversées piétonnes,
  - créant plusieurs liaisons pour limiter la coupure due à la présence du boulevard périphérique,
  - travaillant avec les communes riveraines à la création de liaisons vertes Est-Ouest, notamment dans le prolongement de l'avenue Courteline jusqu'au Bois de Vincennes.
  
3. Développer une mixité urbaine favorisant l'insertion du quartier dans la Ville en :
  - diversifiant l'offre de programme entre les différentes constructions,
  - affirmant la place de l'emploi,
  - développant des activités,
  - offrant aux habitants des équipements de proximité,
  - réhabilitant le patrimoine existant.
  
4. Réduire la place de l'automobile et développer l'offre des transports collectifs en coordination avec le projet du tramway en :
  - améliorant le maillage viaire,
  - facilitant et sécurisant les différents modes de circulations douces,
  - renforçant le sentiment de sécurité,
  - clarifiant le statut des espaces extérieurs (public/privé),
  - garantissant de bonnes conditions de circulation pour les transports en communs de surface.
  
5. Conforter la dimension métropolitaine du site en :
  - prenant en compte tous les enjeux du territoire concerné et sans s'arrêter aux limites communales,
  - associant tous les interlocuteurs intéressés par le projet, particulièrement les Villes limitrophes.
  
6. S'intégrer dans une réflexion de développement durable et inscrire l'opération de la Porte de Vincennes dans la démarche globale initiée par la Ville de Paris sur ses projets d'aménagement.

## ***2. Présentation du projet d'aménagement justifiant l'évolution du document d'urbanisme***

### **a. Programme général**

Les aménagements projetés présentent un potentiel de constructibilités de 37.900 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui se répartissent de la manière suivante :

- Activités tertiaires/bureaux : 24.500 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher.

- Commerces/artisanats/services : 6.600 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher
- Equipements publics : 4.110 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher, création et requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts.
- Logements : 2.660 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher pour des logements étudiants et jeunes travailleurs.

La forte présence de la fonction résidentielle dans ce secteur conduit à modérer la construction de nouveaux logements en prévoyant un programme pour étudiants et jeunes travailleurs et une grande majorité de programmes non résidentiels (activités, commerces et artisanats) pour diversifier et animer le quartier.

Après réalisation d'une enquête sociale et le relogement de l'ensemble des locataires, le projet prévoit la démolition d'un immeuble d'habitation de la RIVP abritant les 3, 5 et 7 rue Cristino Garcia, soit 29 logements. De plus, lorsque la construction de l'annexe du collège Lucie Faure rue des Pyrénées, face au bâtiment principal, sera terminée et que le bâtiment principal sera lui-même rénové, le projet prévoit la démolition de l'annexe du collège existante.

Ce programme permet un meilleur équilibre entre activité économique et l'activité sociale. Il prend en compte de manière résolue les aspects environnementaux et s'inscrit donc dans une logique de développement durable.

### **b. Le programme de bureaux et d'activités**

Le projet envisage la création de 3 immeubles de bureaux. Le premier, long de 150 mètres sur le secteur Cristino Garcia, abritera plus de 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Ce bâtiment en R+5 et R+7 protégera le secteur des nuisances du boulevard périphérique. Les deux autres bâtiments d'activités et de bureaux sont prévus dans le prolongement des deux séquences monumentales de quatre bâtiments de l'avenue de la Porte de Vincennes. Ces deux bâtiments offriront environ 10.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à des bureaux et activités. Ces bâtiments suivront les prescriptions du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la ville de Paris. Ces activités participeront indéniablement au dynamisme économique du quartier et des 12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements.

### **c. Le programme de commerces, d'artisanats et de services**

A l'est du boulevard périphérique, aux pieds des deux immeubles de la RIVP, le projet prévoit la création de deux bâtiments écran en R+1. Ces bâtiments pourront abriter respectivement 2.400 m<sup>2</sup> et 3.100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces surfaces seront dédiées à l'artisanat et au commerce afin de renforcer l'offre existante. Compte tenu de la bonne accessibilité du quartier, à la fois en véhicules motorisés et en transports en commun, l'implantation d'un établissement d'enseignement supérieur privé ou des services pourrait être envisagée au sein d'un de ces deux bâtiments écran. Afin d'encourager le développement de la biodiversité et la continuité des trames vertes sur ce secteur, les toitures de ces bâtiments écran seront végétalisées.

Au-dessus du boulevard périphérique, le projet prévoit de combler les trémies existantes et de remplacer le rond-point à l'indonésienne par un mail planté dans le prolongement des travaux réalisés sur l'avenue de la Porte de Vincennes en 2007. Sur la dalle, deux bâtiments en R+mezzanine accueilleront des commerces ou des activités sur plus de 1.100 m<sup>2</sup>. Les rez-de-chaussée des bâtiments de bureaux présentés au paragraphe précédent pourront aussi accueillir des commerces.

Ces bâtiments respecteront eux aussi les prescriptions du Plan Climat Energie Territorial de la ville de Paris.

### **d. Le programme des équipements publics**

Les 4.110 m<sup>2</sup> d'équipements publics se répartissent comme suit au sein du projet :

Un gymnase offrant plus de 2.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher aux différentes pratiques sportives indoor. Ce gymnase a été étudié pour une vocation intercommunale afin de renforcer les liens entre Paris et ses communes limitrophes.

Un centre des cultures urbaines dédié à la danse et à la musique. Ce centre s'installera sur plusieurs niveaux du second bâtiment créé rue Cristino Garcia et offrira un espace de 1.110 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher restant seront dédiés à la reconstruction du réfectoire de l'école Maryse Hilsz et, sous réserve des analyses d'air ultérieures, la réalisation d'une crèche associative de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **e. Le programme de logements**

Toujours dans le bâtiment rue Cristino Garcia, le projet prévoit la création de 2.500 m<sup>2</sup> de logements réservés aux étudiants et jeunes travailleurs. Ces logements, outre le fait qu'ils développent une offre encore insuffisante à Paris, permettront au quartier d'accueillir de nouveaux habitants et ainsi favoriser la mixité.

Le programme ne prévoit pas de création de logements sociaux ou en libre accession supplémentaires mais prévoit la reconstitution de 2 logements de fonction sur 160 m<sup>2</sup> de ce bâtiment.

### **f. Les voies et les espaces publics**

Le projet s'articule autour de 4 éléments structurants :

1. La continuation des travaux réalisés en 2007 sur l'avenue de la Porte de Vincennes. Les contre-allées avaient été supprimées et remplacées par un mail planté. Le projet prévoit de prolonger cet aménagement sur et au-delà du boulevard périphérique. Ainsi, les deux trémies existantes au niveau du rond-point seront comblées pour permettre l'aménagement de ce mail. Ces travaux permettront une meilleure liaison entre Paris et les communes limitrophes et atténueront la coupure physique liée au franchissement du boulevard périphérique.
2. Les espaces verts et la biodiversité : les squares Cristino Garcia, L. Deleporte, de la Paix et Carnot présentent aujourd'hui plusieurs problématiques : manque de fréquentation dû à un manque d'équipement ou à un sentiment d'insécurité, manque d'aménagement paysager rendant l'espace illisible, et forte proximité avec le périphérique. Tous ces squares vont être réaménagés. Ils offriront des espaces dédiés aux jeunes, à la détente, à la contemplation et à la convivialité. Ces espaces seront complétés par la création d'espaces verts sur voirie et de talus le long du boulevard périphérique offrant ainsi une véritable trame verte au secteur. Le boulevard Carnot, qui sera ainsi réaménagé sur sa partie nord, verra s'implanter un nouvel espace vert en vis-à-vis de celui existant. Deux becquets plantés, prévus pont de Lagny et pont Courteline créeront un lien écologique entre les deux rives du boulevard périphérique. Ils répondent ainsi au vœu n°2011 V.179 souhaitant que « *l'aménagement du secteur de la porte de Vincennes retiennent le principe de la création le long de la rue de Lagny en surplomb du périphérique d'une structure innovante légère et réversible formant un corridor écologique qui reliera les squares de la Paix et Delaporte* » et « *n'obère pas une couverture ultérieure par dalle béton du périphérique* ». Par ailleurs, le long du boulevard périphérique seront créés des talus inversés permettant de protéger les espaces de vie du quartier ainsi qu'une partie des logements les plus exposés des nuisances du boulevard périphérique. Enfin, au niveau des plantations, les spécimens en mauvaise santé sont abattus et remplacés par de nouveaux spécimens. Le bilan global des plantations d'arbres d'alignement est largement positif puisque une cinquantaine de nouveaux spécimens feront leur apparition.
3. Les continuités pour les modes doux : le diagnostic du site a fait état d'un certain nombre de coupures urbaines limitant les déplacements doux (piétons et vélos). Le projet rétablit ces continuités sur l'ensemble du secteur. Il crée notamment une passerelle accessible aux piétons, vélos et personnes en situation de handicap au-dessus du boulevard périphérique, entre l'avenue Courteline et l'avenue de la Porte de Vincennes.
4. Enfin, le projet planifie la création d'une voie nouvelle dans le secteur de Cristino Garcia pour desservir deux nouveaux bâtiments de ce secteur. En créant une voie reliant la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz, le projet permettra de boucler le maillage viaire et de mieux desservir les différents espaces.

Ces quatre axes permettent notamment de répondre au vœu n°2012 V.109 pour « qu'une attention particulière soit portée dans le traitement de l'Espace Public, avec la favorisation des liaisons douces et des liens entre les espaces verts ».

Le projet prévoit par ailleurs la réalisation de deux parkings souterrains sous les bâtiments écran aux pieds des bâtiments RIVP. Ces parkings offriront une capacité de près de 100 places, restituant ainsi l'offre existante sur voirie tout en permettant un traitement plus valorisant de l'espace public.

## **IV. Motifs de l'évolution et justification des règles applicables au secteur et des orientations d'aménagement**

### **1. Le PLU en vigueur sur le site**

#### **a. Les orientations d'aménagement**

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Paris comporte des orientations d'aménagement pour les secteurs de projet, établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Ces orientations prennent la forme d'un texte affirmant les grands objectifs urbains sur le site, et d'un document graphique en forme de schéma qui précise notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics et la localisation des principaux équipements publics, à l'intérieur du périmètre de projet. Les orientations d'aménagement sur la Porte de Vincennes sont les suivantes :

*Le secteur de la Porte de Vincennes fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui porte des ambitions de restructuration urbaine et de reconquêtes économique et sociale.*

*Le projet articule un ensemble d'actions de court, moyen et long terme.*

*Ce site à dominante de logements sociaux connaît des difficultés d'ordre urbain et social importantes, notamment en raison de l'impact fort du boulevard périphérique et de la présence des infrastructures routières.*

*Il possède toutefois des atouts urbains majeurs (composition urbaine d'ensemble, monumentalité du cours de Vincennes, situation géographique sur un axe historique...) qui peuvent lui permettre de redévelopper une urbanisation susceptible d'accueillir de nouveaux programmes, notamment économiques, et de gommer l'omniprésence du boulevard périphérique.*

*En application de la délibération des 18 et 19 novembre 2002 relative aux objectifs poursuivis et conformément au projet de territoire, le projet de renouvellement urbain sur ce site prévoit les interventions suivantes :*

**- AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS SUR LE COURT ET LE MOYEN TERME**

*Mettre en œuvre une gestion urbaine de proximité, facteur de tranquillité publique, et redonner un statut à l'espace public, notamment celui de l'Avenue de la Porte de Vincennes.*

**- REORGANISER L'INTERFACE POUR RETABLIR DES CONTINUITES URBAINES**

*Améliorer les abords du boulevard périphérique pour assurer une continuité bâtie et décroisonner les espaces de la ceinture en améliorant les traversées piétonnes et en créant des liaisons entre les quartiers parisiens et ceux des communes voisines,*

*Hiérarchiser le maillage viaire et renforcer sa lisibilité,*

*Améliorer la qualité des espaces publics.*

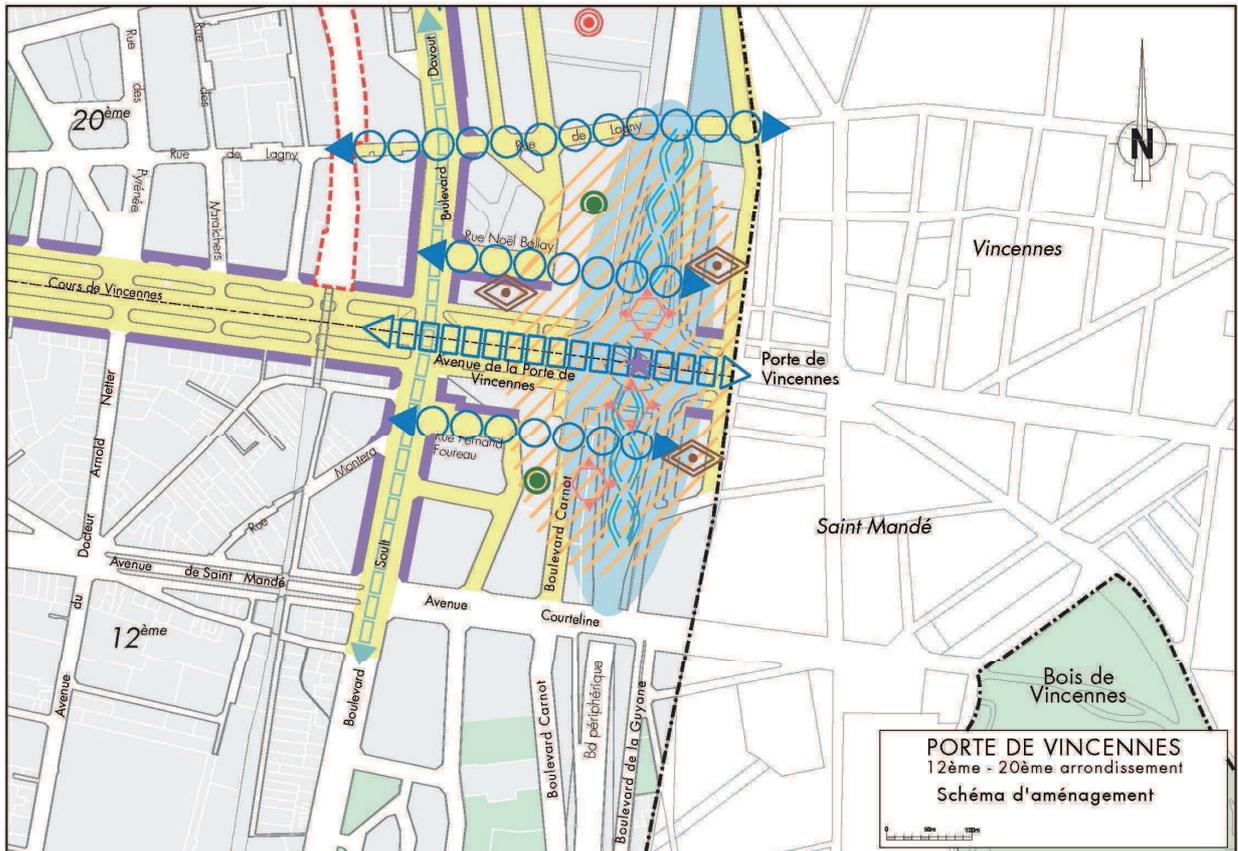
**- DEVELOPPER UNE MIXITE URBAINE FAVORISANT L'INSERTION DU QUARTIER DANS LA VILLE**

*Créer les équipements publics nécessaires à la vie de quartier et développer une programmation attractive et créatrice d'emplois, favorisant notamment l'animation commerciale.*

*Poursuivre l'action sociale sur l'ensemble des logements.*

- **REDUIRE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE, FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS DE SURFACE ET LES CIRCULATIONS DOUCES EN COORDINATION AVEC LE PROJET DE TRAMWAY ET EN LIAISON AVEC LES COMMUNES LIMITOPHES**

*Afin d'encadrer l'évolution des emprises adjacentes à la plate-forme de la petite ceinture ferroviaire, dans sa section entre le Cours de Vincennes et la rue du Volga, un périmètre de servitude L-123-2a est instauré dans l'attente d'un projet d'aménagement global.*



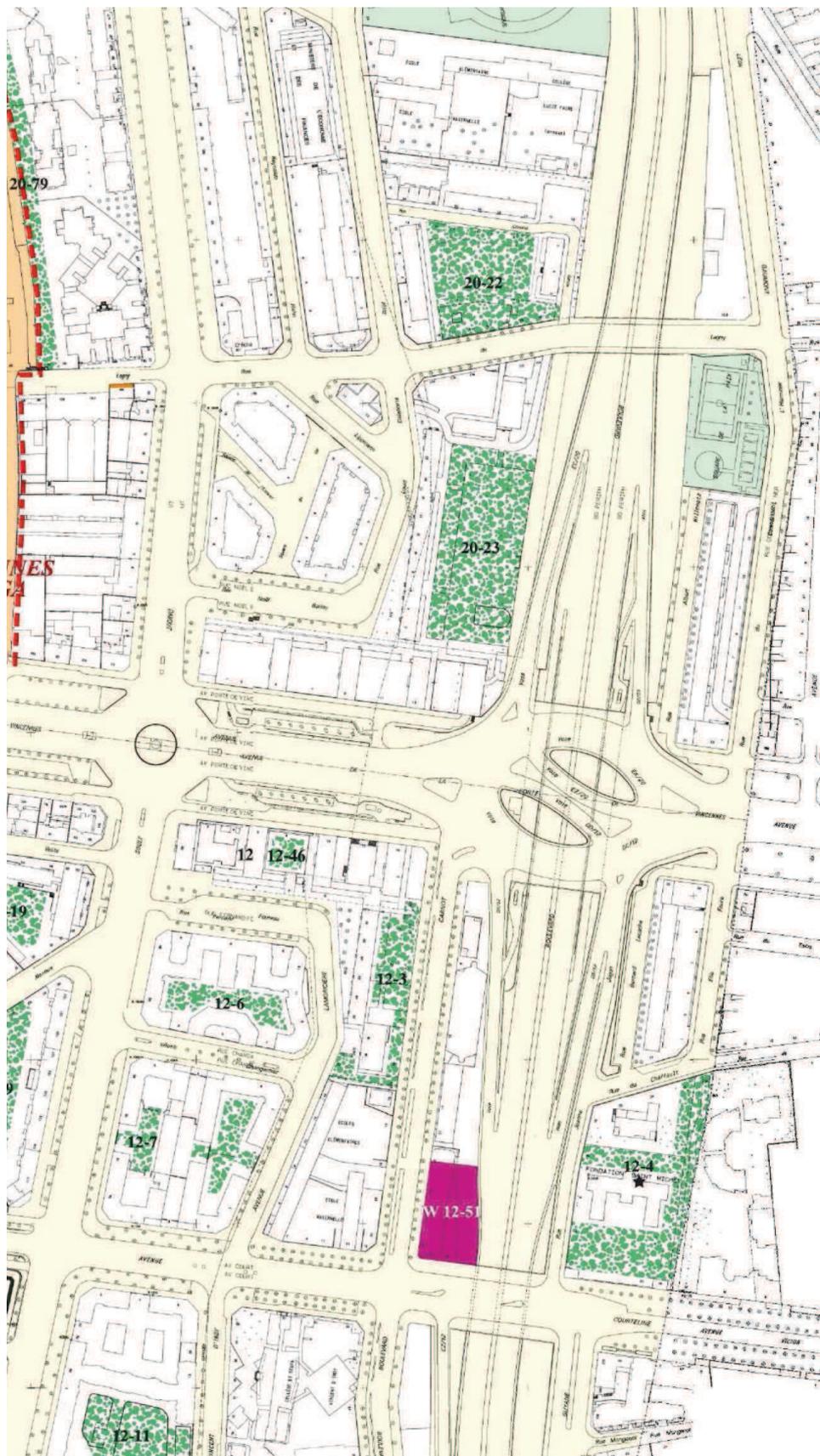
### **b. Le règlement et ses documents graphiques (Atlas) : la délimitation des zones et les règles actuelles**

Les règles qui s'appliquent aujourd'hui en majorité sont celles de la zone UG dans laquelle le secteur se situe, avec un plafond des hauteurs à 31 m.

Une emprise est aujourd'hui sujette aux règles de la zone naturelle et forestière : le square de la Paix au croisement de la rue de Lagny et du commandant l'Herminier.

Sept Espaces Verts Protégés sont inscrits sur ce secteur pour une surface totale de 19.550 m<sup>2</sup> :

- 12-3 : 2.300 m<sup>2</sup>
- 12-4 : 3.980 m<sup>2</sup>
- 12-6 : 1.050 m<sup>2</sup>
- 12-7 : 1.700 m<sup>2</sup>
- 12-46 : 350 m<sup>2</sup>
- 20-22 : 3.870 m<sup>2</sup>
- 20-23 : 6.300 m<sup>2</sup>



Atlas général autour de la Porte de Vincennes

## ***2. Les évolutions proposées du PLU et leurs motifs***

### **a. Propos liminaire sur la loi ALUR**

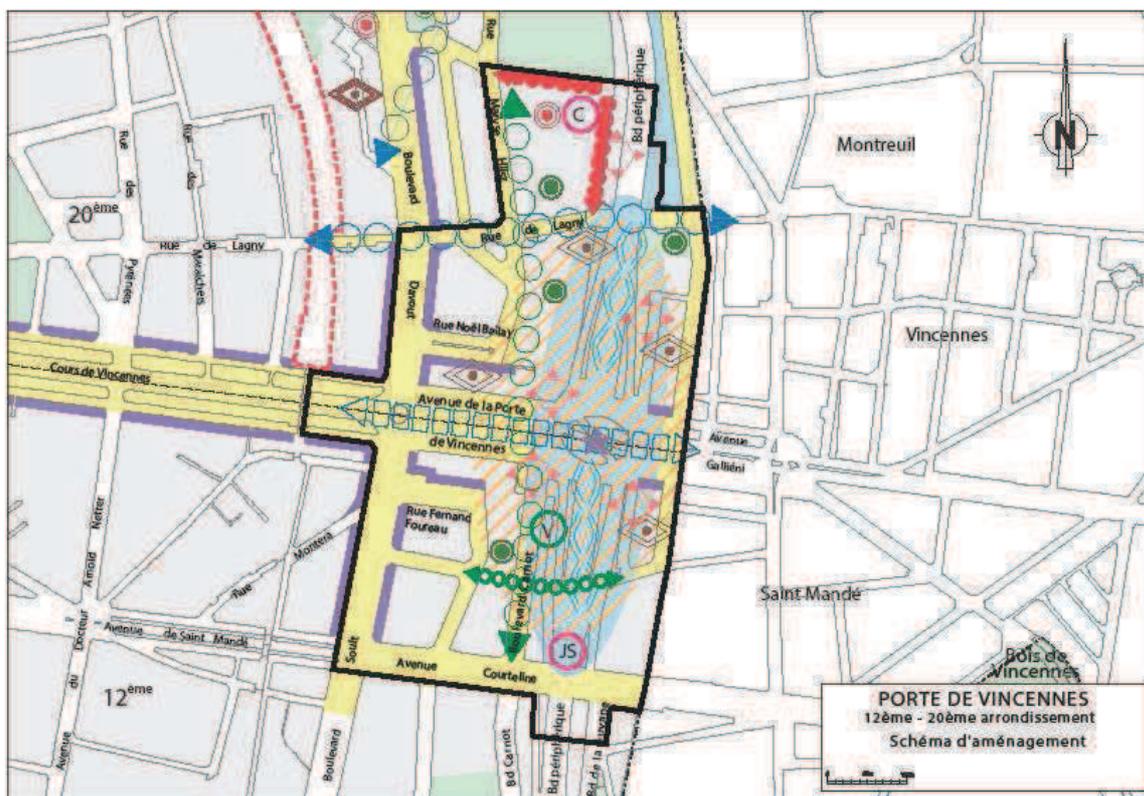
La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a été publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014. Saisi au sujet de cette loi, le Conseil Constitutionnel a déclaré la loi partiellement inconstitutionnelle, mais les articles de la loi ALUR relatifs au PLU ont été validés. Ainsi, le COS et le COS de fait disparaissent.

Les modifications proposées du PLU sur la Porte de Vincennes prévoyaient dans le dossier transmis à l'autorité environnementale la création d'une zone de dispositions particulières sur l'emprise identique à la ZAC afin d'en faire une zone non soumise au COS. Cette disposition n'a aujourd'hui plus d'intérêt et est donc retirée des modifications. Sur le schéma des orientations d'aménagement de la Porte de Vincennes, le secteur soumis à disposition particulière est remplacé par le trait noir plein signalant une ZAC sans disposition particulière. Sur l'atlas général, la délimitation est simplement supprimée et non remplacée.

Enfin, dans le Tome 2 annexe I-3, le tableau récapitulant les secteurs inclus dans une orientation d'aménagement présente une colonne relative à l'article UG.14 et donc au COS. Cette colonne n'a plus lieu d'être et en attendant la modification générale du PLU, la case concernant la Porte de Vincennes portera donc la mention « - ».

## b. La modification d'orientations d'aménagement

Les orientations proposées pour la Porte de Vincennes reprennent les objectifs énoncés pour le secteur par la délibération du Conseil de Paris des 11 et 12 juillet 2011. Le texte des orientations d'aménagement n'est pas modifié pour la Porte de Vincennes. Le schéma d'aménagement subit plusieurs modifications :



Sur ce nouveau schéma des orientations d'aménagement apparaissent :

- la délimitation, en noir, de la ZAC de la Porte de Vincennes créée par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2013.
- les deux équipements publics à créer, un pour la jeunesse et le sport, le gymnase et un pour la culture, le centre des cultures urbaines, un espace vert à créer, qui viendra résonner avec le square Carnot existant,
- la voie piétonne à créer liée à la future passerelle dédiée aux modes doux
- la voie à créer pour la nouvelle voie publique reliant la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz,
- des zones de développement économique où s'implanteront les différents bâtiments d'activités, commerces et services.
- L'aménagement des circulations douces, qui favorisera aussi les liens Nord-Sud et pas seulement Est-Ouest,



### c. Les règles d'urbanismes et documents graphiques

Afin de permettre la réalisation du projet et la mise en œuvre des orientations d'aménagement, diverses modifications réglementaires sont prévues :

- la réduction de l'Espaces Verts Protégés (EVP) 12-3 : il comporte aujourd'hui un espace vert ouvert au public. Cette partie est soustraite à l'EVP et passée en zone UV.
- Le remplacement des EVP 20-22 et 20-23 de la zone UG par de la zone UV qui permettent notamment de rendre plus lisible ces espaces autrefois sis dans un bail RIVP mais aujourd'hui espaces verts ouverts au public. La réduction de surface de l'EVP 20-22 permet d'ouvrir la voie publique reliant la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz.

Par ailleurs, la surface reconstituée d'espaces verts, comprenant les EVP et les espaces verts en zone UV, 25 229 m<sup>2</sup>, sera supérieure à la surface actuelle cumulée de ces deux types d'espace, 23 505 m<sup>2</sup>, comme indiqué dans les orientations d'aménagement.

Tableau de correspondance des espaces verts sur la Porte de Vincennes			
	Avant	Après	
Espaces verts protégés	surface avant-projet (m <sup>2</sup> )	surface EVP après projet (m <sup>2</sup> )	surface en zone UV après projet (m <sup>2</sup> )
12-3	2300	963	1104
12-4	3980	3980	-
12-6	1050	1050	-
12-7	1700	1700	-
12-46	350	350	-
20-22	3870	-	3541
20-23	6300	-	8586
<b>Total EVP</b>	<b>19550</b>	<b>8043</b>	<b>13231</b>

Espace vert en zone UV	surface avant-projet (m <sup>2</sup> )	surface EVP après projet (m <sup>2</sup> )	surface en zone UV après projet (m <sup>2</sup> )
Square de la Paix	3955		3955
<b>Total zone UV</b>	<b>3955</b>		<b>3955</b>

<b>Total projet</b>	<b>23505</b>	<b>25229</b>
---------------------	--------------	--------------

La réduction et la suppression des EVP sont donc indiquées sur la liste des espaces verts protégés de l'annexe VII du tome 2 du règlement.

L'emplacement réservé W12-51 n'ayant aujourd'hui plus d'intérêt, il est supprimé.

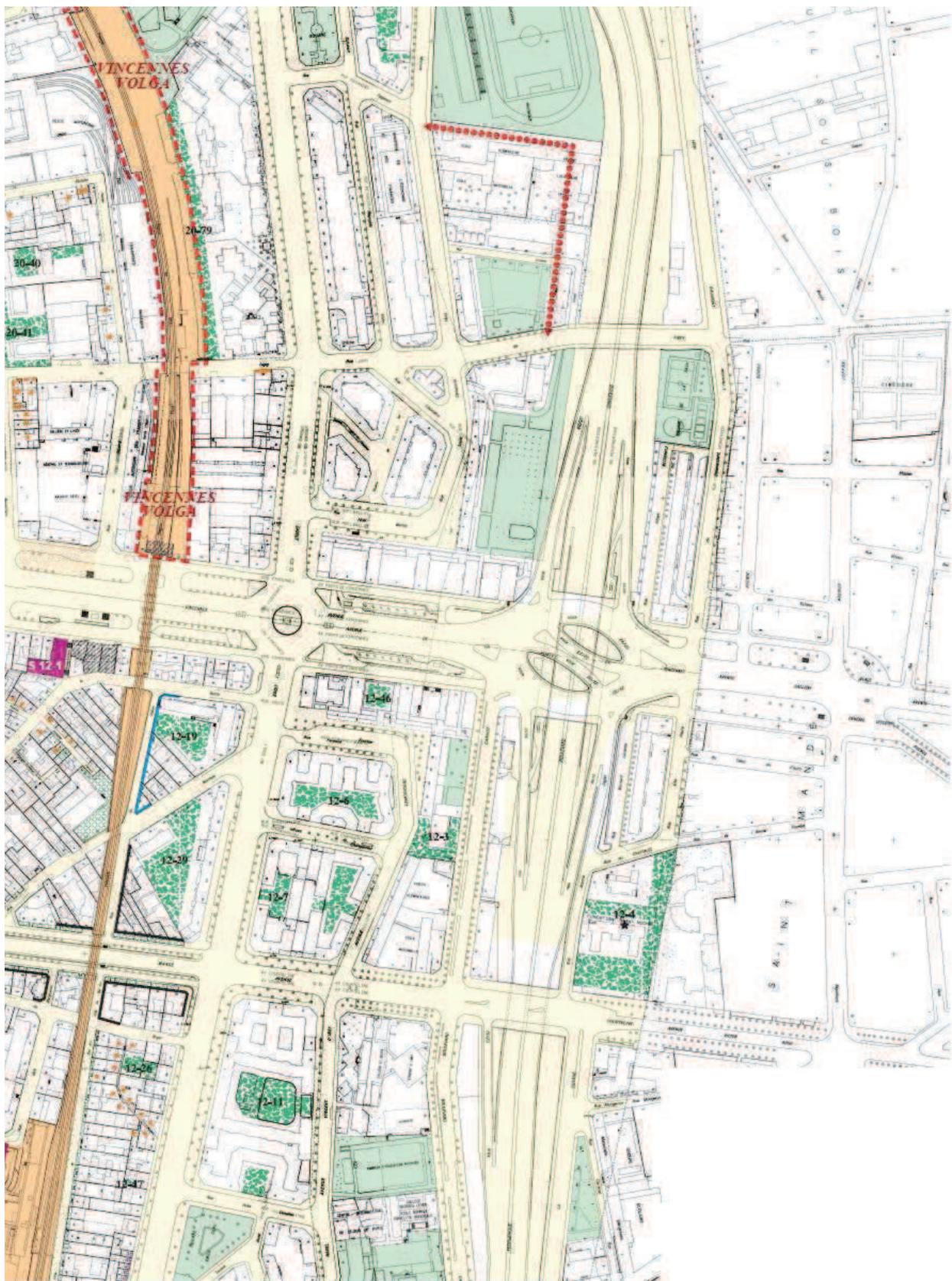
## Les nouveaux documents graphiques

Plusieurs cartes générales du PLU sont modifiées et sur lesquelles apparaissent la modification de la zone UG en UV. Les cartes sont les suivantes :

- carte de synthèse,
- le zonage,
- l'équilibre entre destinations et la limitation du stationnement,
- la sectorisation végétale de la zone UG.

Sur le projet d'Atlas apparaissent :

- la localisation d'une voie publique à créer
- l'aplat jaune modifié, correspondant à la partie des espaces de voiries actuels qui seront maintenus dans le cadre du projet ;
- la suppression de l'emplacement réservé W 12-51 au bénéfice de la RATP
- la réduction et la suppression des EVP évoquées plus haut et l'apparition de nombreuses zones UV, en remplacement des EVP.



Nouvel atlas général autour de la Porte de Vincennes

#### d. Cohérence avec le PADD

Les évolutions du PLU sur le secteur de la Porte de Vincennes sont conformes aux orientations suivantes du PADD actuellement en vigueur :

1. Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens
  - Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris
  - Améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements
  - Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements
  - Offrir un meilleur environnement
  
2. Promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emploi pour tous
  - Rééquilibrer l'emploi sur le territoire parisien et créer de nouveaux pôles économiques
  - Adapter les règles d'utilisation du sol aux réalités économiques et aux besoins de création d'emplois
  - Favoriser les secteurs économiques les plus innovants
  
3. Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire
  - Intégrer les quartiers en difficulté dans la ville et lutter contre l'exclusion
  - Mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat
  - Favoriser la vie de quartier
  - Repenser et développer les équipements de proximité
  - Mieux vivre ensemble

Le cadre de vie de la Porte de Vincennes sera durablement amélioré notamment grâce aux différents aménagements permettant de limiter les nuisances du boulevard périphérique (talus inversés et bâtiments écran) et à la requalification de l'ensemble des espaces plantés du secteur. Par ailleurs, en matière de déplacement, les modes doux sont renforcés et rendus plus lisibles, et la transformation de l'échangeur en boulevard urbain permet d'apaiser la circulation automobile.

Le secteur de l'emploi sera fortement dynamisé par l'apport d'une mixité fonctionnelle et la création de 24.500 m<sup>2</sup> de bureaux et 6600 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces et à l'artisanat.

Enfin, une partie de l'habitat est rénové, des équipements publics sont créés et des liaisons sont rétablies entre Paris et les communes limitrophes. Ces actions permettront de réduire les inégalités entre ce quartier et d'autres moins enclavés.

## V. Incidence de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

Les impacts liés à la création et à la modification de voiries seront limités grâce à l'augmentation des surfaces perméables. En effet, les surfaces actuelles perméables comprenant les EVP, la zone UV, les talus du boulevard périphérique et la végétalisation sur voirie équivalent à environ 39 700 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit quant à lui la réalisation d'environ 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur voirie, et le passage de 23 500 m<sup>2</sup> à 25 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics, soit un total de 46 400 m<sup>2</sup>. Environ 6 700 m<sup>2</sup> de surfaces perméables supplémentaires seront donc réalisées.

Ces espaces étant gérés en majorité par les services de la Ville de Paris qui pratiquent la gestion différenciée et n'utilisent aucun herbicide ou pesticide chimique, la biodiversité sera ainsi préservée.

En outre, le projet prévoit une meilleure prise en charge des eaux pluviales grâce notamment à la végétalisation d'une partie des toitures, mais aussi à la mise en place d'un assainissement séparatif sur chaque parcelle.

La réalisation sur site d'un équipement culturel ainsi que d'un équipement pour la jeunesse et le sport aura une incidence limitée sur l'environnement, dans la mesure où sa construction se fera dans le respect du Plan Climat-Energie Territorial mis en place par la Ville et sur des secteurs déjà imperméabilisés.

La modification des aplats jaune et blanc n'a pas d'incidence sur l'environnement.

De manière générale, les différentes propositions d'évolutions réglementaires contenues dans la déclaration de projet relative au secteur de la Porte de Vincennes ne présentent aucun enjeu environnemental ni aucun thème qui n'aurait pas été abordé dans l'étude d'impact. L'Autorité Environnementale a par ailleurs été saisie au cas par cas le 5 février 2014 afin qu'elle se prononce sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale portant sur les dispositions propres à assurer la mise en compatibilité du PLU. La réponse de l'Autorité, obtenue le 3 avril 2014, a conclu à la dispense d'évaluation environnementale car le projet de mise en compatibilité n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La modification proposée du PLU prend notamment en compte le souci de préservation de l'environnement en passant plusieurs emprises de la zone UG à la zone UV. Ces modifications permettent d'être cohérent avec le reste du territoire puisqu'il s'agit aujourd'hui d'espaces verts ouverts au public mais aussi de permettre une protection plus importante de ces espaces du fait de la réglementation accompagnant la zone UV.

## VI. **Compatibilité de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur de la région Ile de France (SDRIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH) le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)**

Les évolutions du PLU sur le secteur de la Porte de Vincennes sont compatibles avec les orientations du SDRIF, approuvé par décret du 27 décembre 2013. En effet, les orientations d'aménagements décrites précédemment et leurs traductions dans le règlement du PLU respectent les orientations du SDRIF, applicables à la ville de Paris (annexe départementale 75) :

- Intervenir « en faveur de la construction de logements diversifiés » ;
- Accorder une place importante « aux bureaux, aux locaux d'activités et aux programmes commerciaux dans des sites soumis à de fortes nuisances comme aux abords ou en sur-sol des principales infrastructures de transport » ;
- « Assurer la priorité au stationnement résidentiel, et étendre corrélativement les dispositions favorables aux piétons afin d'améliorer l'environnement des quartiers » ;
- « Mettre en œuvre une politique ambitieuse d'amélioration de l'environnement, par la remise en valeur des parcs existants, la création d'espaces verts de proximité, [...], la création d'espaces piétonniers paysagers, de coulées vertes » ;
- Engager une politique active « en faveur de la réduction des nuisances sonores (immeubles écrans le long du périphérique, aménagement de la voirie à caractère résidentiel...) » ;
- « Le réaménagement de certaines grandes emprises publiques et des Portes de Paris seront l'occasion privilégiée de réduire l'effet de coupure du boulevard périphérique afin d'améliorer la continuité urbaine à ses abords et de créer un réseau maillé d'avenues et de boulevards, en relation avec les communes limitrophes ».

Les évolutions du PLU sont également compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par le Conseil de Paris lors de sa séance du 28, 29 et 30 mars 2011 pour une période de 6 ans. En effet, les principaux enjeux en matière de logement sont de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements en cherchant à la diversifier et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique. Sur le secteur de la Porte de Vincennes, le projet prévoit la reconstitution au minimum de l'offre de logements existants la création d'une résidence jeunes travailleurs et étudiante, dans le respect du plan climat mis en place par la Ville. Est aussi prévue la réhabilitation complète de trois immeubles de logements sociaux.

Les évolutions du PLU respectent également le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, dont l'objectif majeur est de garantir pour tous une mobilité durable, afin de lutter concrètement contre le problème de santé publique que constitue la pollution. En effet, les déplacements doux occuperont une place majeure au sein du quartier de la Porte de Vincennes et seront mieux connectés au maillage environnant.

Enfin, les évolutions du PLU sur le secteur de la Porte de Vincennes sont sans effet sur la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin

Seine-Normandie (SDAGE), adopté le 29 octobre 2009 et arrêté le 20 novembre 2009. En effet, sur l'ensemble du quartier de la Porte de Vincennes, les orientations suivantes seront respectées :

- Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie ;
- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales ;
- Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement ;
- Réduire le recours aux pesticides en agissant sur les pratiques ;
- Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation ;
- Maitriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zone urbaine pour limiter le risque d'inondation à l'aval.



Dossier de mise en compatibilité du PLU

Déclaration de projet  
emportant  
mise en compatibilité du PLU  
pour la ZAC Porte de Vincennes

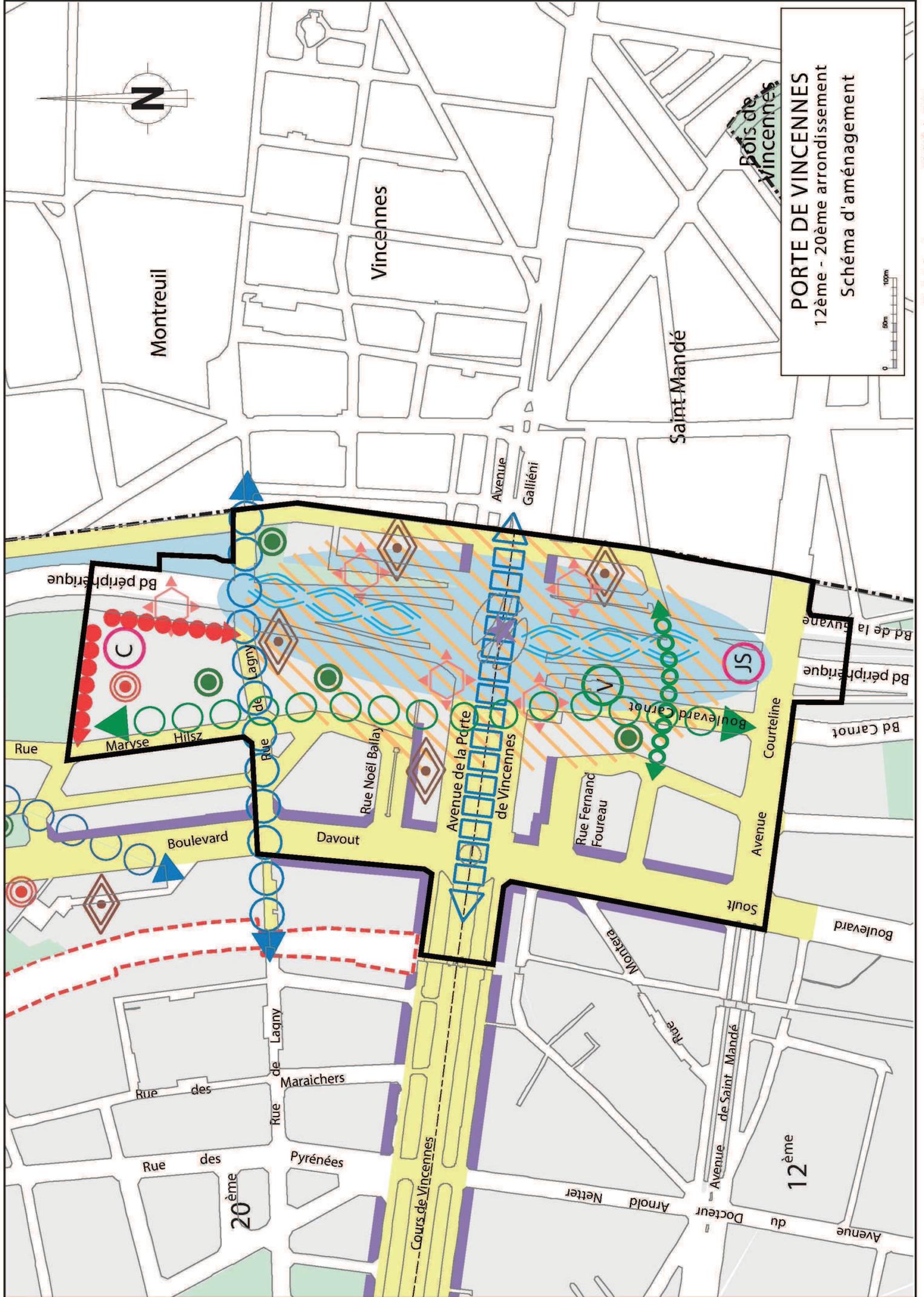
12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements

Orientations d'aménagement

Approuvée par la délibération 2015 DU 72 4°  
du Conseil de Paris  
des 28, 29, 30 septembre et 1er octobre 2015







**PORTE DE VINCENNES**  
 12ème - 20ème arrondissement  
 Schéma d'aménagement





Dossier de mise en compatibilité du PLU

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC Porte de Vincennes

12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements

Modifications apportées au règlement  
(tome 2 - annexes I, III et VII)

Approuvée par la délibération 2015 DU 72 4°  
du Conseil de Paris  
des 28, 29, 30 septembre et 1er octobre 2015





## I - MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU (TOME 2)

Rq : Les modifications sont signalées en bleu.

### ANNEXE I

#### Secteurs soumis à des dispositions particulières

Les périmètres des secteurs soumis à des dispositions particulières recouvrent majoritairement la zone urbaine générale (UG) et pour des raisons de lisibilité d'ensemble, dans certains cas, certaines parties de la zone urbaine de grands services urbains (UGSU) ou de la zone urbaine verte (UV)

Le secteur Roland Garros, repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées aux articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2 du règlement de la zone UV.

Le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2 du règlement de la zone UGSU.

Les zones UGSU et UV ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 14 (Coefficient d'occupation des sols)

Les dispositions particulières, ci-après récapitulées, s'appliquent exclusivement dans la zone urbaine générale.

#### **Annexe I - § 3 – Secteurs inclus dans une orientation d'aménagement :**

##### 3 – Secteurs inclus dans une orientation d'aménagement

Au sein des 22 orientations d'aménagement, certains secteurs (îlots ou parties d'îlots), délimités dans l'atlas général (plans au 1/2000e - tireté marron) et dans les schémas d'aménagement (tireté noir ou marron) sont soumis à des dispositions particulières récapitulées ci-après.

Dans les secteurs cités ci-dessous qui ne sont pas soumis au COS, les surfaces de planchers globales indiquées dans les orientations d'aménagement sont évaluées en déduisant les surfaces des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, ainsi que les surfaces des autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le plancher bas est au moins à 1,50 m au-dessous de la surface de nivellement d'îlot (ces surfaces n'étant pas soumises à COS conformément à l'article UG.14 du règlement).

Les 22 secteurs inclus dans une orientation d'aménagement sont recensés dans le tableau suivant, qu'ils fassent ou non l'objet d'une disposition particulière.

La ligne suivante est modifiée:

Ardt	Orientation d'aménagement	Articles énonçant des dispositions particulières	Situation vis-à-vis de l'article UG.14
12 <sup>e</sup> -20 <sup>e</sup>	Porte de Vincennes (GPRU)		-

### **Annexe III – Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts:**

En application des articles L.123-1-5 § 8° et R.123-11 § d du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (article R.123-10, 3<sup>e</sup> alinéa, du code de l'urbanisme).

Cette annexe comprend deux parties :

1. La première qui recense les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics.
2. La seconde qui recense les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies publiques.

La ligne suivante est supprimée

Ardt	Bénéficiaire	Destination	Indicatif	Localisation	
				Planche	Délimitation
12ème	RATP		W12-51	M 09	23 à 29, boulevard Carnot,  17 à 19, avenue Courteline

## Annexe VII – Espaces Verts Protégés

Les lignes suivantes sont supprimées :

Indicatif	Planche	Adresse	Surfaces en m <sup>2</sup>	
			Par terrain	totale
20-22	M 08	Rue Cristino Garcia 115 à 127 rue de Lagny 2 à 14 rue Maryse Hilsz		3870
20-23	M 08-M 09	114 à 124 rue de Lagny 2 à 26 rue Louis Delaporte		6300

La ligne suivante est modifiée :

Indicatif	Planche	Adresse	Surfaces en m <sup>2</sup>	
			Par terrain	totale
12-03	M 09	Boulevard Carnot 16 à 30 avenue Lamoricière		963

Dossier de mise en compatibilité du PLU

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC Porte de Vincennes

12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements

Modifications apportées aux documents graphiques  
du règlement (atlas général - extrait) - format A2

annexe 2 à la délibération 2015 DU 72 4°  
du Conseil de Paris  
des 28, 29, 30 septembre et 1er octobre 2015

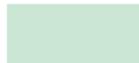




# Légende des plans de l'atlas général

PLU modifié les 6 et 7 février 2012

## I. Zonage

	Zone urbaine générale		Zone naturelle et forestière
	Zone urbaine de grands services urbains		Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
	Zone urbaine verte		Terrain appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie

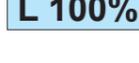
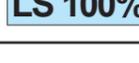
## II. Localisation des équipements et aménagements prévus

Le zonage des terrains grevés d'emplacements réservés est lisible sur le plan de zonage A

	Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement, tome 2)	(L.123-1 8°)
	Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville de Paris (Voir liste dans le règlement, tome 2)	(L.123-1 8°)
	Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Voir liste dans le règlement, tome 2)	(L.123-2 c)
	Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (Voir liste dans le règlement, tome 2)	(L.123-2 a)

 Plate-forme de transit en temps partagé des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau

Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (L.123-2 b)

	Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 25% de la surface hors œuvre nette, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3
	Obligation de réaliser en habitation au moins 50% de la surface hors œuvre nette, et d'affecter au moins 50% du programme d'habitation prévu à du logement social, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3.
	Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 50% de la surface hors œuvre nette, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3
	Obligation de réaliser en habitation 100% de la surface hors œuvre nette, et d'affecter au moins 50% du programme prévu à du logement social, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3
	Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 100% de la surface hors œuvre nette, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3

## III. Aménagement et traitement des voies et espaces réservés à la circulation

	Voie publique ou privée (zone UG)		Axe de voie (zone N)
	Aménagement piétonnier		
	Emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale		
	Servitude d'alignement (Servitude d'utilité publique)		
	Emprise de constructions basses en bordure de voie avec mention éventuelle "R+1" si un étage est autorisé.		
	Voie à conserver, créer ou modifier avec indication éventuelle de largeur		
	Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier		
	Passage piétonnier sous porche à conserver		

## IV. Implantation et hauteur des constructions

Gabarits-enveloppes :

**Hauteur de verticale**  
indiquée par la couleur :

- H = 5 m :		Rose
- H = 7 m :		Kaki
- H = 10 m :		Vert
- H = 12 m :		Orange
- H = 15 m :		Violet
- H = 18 m :		Bleu clair
- H = 20 m :		Noir
- H = 23 m :		Gris
- H = 25 m :		Bleu marine
- Verticale de même hauteur que la façade existante :		Marron

**Couronnement**

indiqué par le type de trait :

- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 :		Continu
- Horizontal :		Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m :		Hachures
- P = 1/2, h = 3 m :		Tireté court
- P = 1/1, h = 4,5 m :		Tireté long
- P = 2/1, h = 4,5 m :		Tireté mixte

Exemples:  hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m  
 hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

Implantation :  Implantation sans retrait imposé

Hauteur :



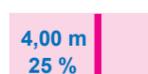
Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'îlot



Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

## V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural

 Volumétrie existante à conserver

 Emprise constructible maximale éventuellement limitée en hauteur et en emprise au sol

 Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Voir la liste dans le règlement, tome 2)

 Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement, tome 2)

**A titre d'information:**

Parcelle comportant un élément protégé au titre des monuments historiques:

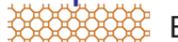
-  - par un arrêté de classement au titre des monuments historiques
-  - par un arrêté d'inscription au titre des monuments historiques

Dans les secteurs délimités par un tireté violet (  ), une réduction au 1/2000<sup>ème</sup> des documents graphiques des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur est reportée à titre indicatif et ne possède aucun caractère réglementaire. Les Plans de sauvegarde et de Mise en valeur peuvent être consultés à la Préfecture de Paris.

## VI. Protection et végétalisation des espaces libres

 Espace vert protégé (EVP)

 Espace boisé classé (EBC)

 Espace libre protégé (ELP)

 Espace libre à végétaliser (ELV)

 Espace à libérer (EAL)

## VII. Secteurs soumis à des dispositions particulières

(Voir la liste des secteurs dans le règlement, tome 2)



## VIII. Pour information

 Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

