

**2015 DU 72 ZAC de la Porte de Vincennes (12e et 20e).**

- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Porte de Vincennes
- Approbation du programme des équipements publics de la ZAC
- Approbation du contrat de concession et autorisation donnée à Madame la Maire de le signer
- Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- Autorisation donnée à la SEMAPA de déposer les permis de démolir nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC

PROJET DE DELIBERATION**EXPOSE DES MOTIFS**

Mes Chers collègues,

Le secteur d'aménagement de la Porte de Vincennes est situé au débouché du Cours de Vincennes, à la limite des 12e et 20e arrondissements, en bordure des communes de Saint-Mandé et de Montreuil, et à proximité immédiate de la commune de Vincennes. Ce secteur comporte des atouts qu'il faut conforter à travers ses nombreux jardins et squares et par la grande diversité du patrimoine bâti. Il est toutefois marqué par la présence du boulevard périphérique ainsi que certains dysfonctionnements urbains.

La nécessité d'une intervention publique forte sur ce secteur a conduit à mener des études depuis 2002 et pour ce faire, un mandat a été confié à la SEMAEST afin d'aboutir à un diagnostic global du site et de dégager les grands objectifs du réaménagement.

Une seconde phase d'étude comportant trois marchés de définitions simultanés a ensuite permis d'approfondir le diagnostic du site, de faire émerger des propositions pour son renouvellement urbain et de définir un projet de réaménagement de l'avenue de la Porte de Vincennes.

A la suite, un marché subséquent a été attribué à l'Atelier Ruelle pour mener les travaux de réaménagement de l'avenue de la porte de Vincennes qui ont abouti à donner plus de place aux piétons et aux modes de déplacements doux ainsi qu'à accroître la présence du végétal et à créer une ambiance à la fois urbaine et conviviale.

Afin de poursuivre l'aménagement du secteur, vous avez autorisé par délibération n° DU-2008-038 des 15, 16 et 17 décembre 2008 l'engagement d'une mission de prestations intellectuelles ayant pour objet d'élaborer le projet d'aménagement de la porte de Vincennes par une équipe pluridisciplinaire.

Après appel d'offres, un marché d'études urbaines et techniques a été attribué au groupement conjoint constitué du cabinet AUA Paul CHEMETOV, mandataire commun du groupement, des BET OGI, ACCORD et APEX, du COMPTOIR DES PROJETS, de Agathe ARGOD, de l'Atelier MEANDRE et de Energie Demain.

La mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine AUA Paul CHEMETOV était de proposer un parti d'aménagement global et des hypothèses de programme devant servir de base à la concertation et à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

Il est apparu au fur et à mesure de l'avancée des études que la problématique urbaine de ce secteur ne pouvait être correctement appréhendée sans élargir le champ de l'étude au site Cristino Garcia et dépasser le territoire institutionnel délimité dans le cadre du GPRU.

Le secteur d'étude de la maîtrise d'œuvre urbaine a donc été élargi au secteur Cristino Garcia suite à la délibération des 11 et 12 juillet 2011 du Conseil de Paris, qui a par ailleurs validé les modalités de concertation pour ce projet et complété les objectifs, intentions et orientations urbaines du projet.

Cette concertation formelle s'est déroulée entre une première réunion publique en octobre 2011 et une exposition publique de février à avril 2013. Cette concertation a fait l'objet d'un bilan, approuvé par le Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2013.

En parallèle du projet de ZAC et compte tenu des objectifs du « Plan hôtelier » de la municipalité qui vise à encourager, d'ici 2020, la réalisation de 7.000 chambres supplémentaires dans la capitale, il a été décidé par délibération n° 2013 DU 9 des 25 et 26 mars 2013 de lancer une première opération consistant à réaliser un programme hôtelier sur la parcelle 31 à 43, boulevard Carnot, 16 avenue Courteline (12^e), dissociée dès lors du périmètre de la ZAC. Le permis de construire a été déposé en août 2015 par l'opérateur hôtelier retenu pour une livraison prévue début 2019.

En parallèle, une étude d'impact environnementale a été menée par le bureau d'étude Médiaterre Conseil entre septembre 2012 et février 2013. Cette étude d'impact a par la suite été transmise à l'autorité environnementale qui n'a pas émis de remarque sur celle-ci. L'étude a ensuite été mise à disposition du public entre juin et juillet 2013 puis le bilan de cette mise à disposition a été approuvé, toujours lors du Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2013.

A l'issue de l'ensemble de ces procédures, cette même délibération a permis d'approuver le dossier de création de la ZAC de la Porte de Vincennes.

Par la suite, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été engagée. La réunion avec les personnes publiques associées a eu lieu en juin 2014 tandis que l'enquête publique s'est déroulée entre le 20 octobre et le 21 novembre 2014 dans les deux arrondissements concernés.

Désormais, pour que l'opération poursuive sa progression, il vous est soumis pour approbation :

- le dossier de réalisation de la ZAC ;
- le programme des équipements publics ;
- le contrat de concession ;
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- l'autorisation pour la SEMAPA de déposer les demandes de permis de démolir nécessaires à la réalisation de la ZAC et, en particulier, à la démolition, en temps voulu et après relogement des habitants et des services impactés :
 - du bâtiment de logement géré par la RIVP au 3, 5, 7 rue Cristino Garcia,
 - des bâtiments de la DVD situés boulevard Carnot,
 - des bâtiments de la DEVE situés avenue de la Porte de Vincennes,
 - de l'annexe du collège Lucie Faure située rue Maryse Hilsz,
 - de logements de fonction communs à l'école élémentaire Maryse Hilsz et au collège Lucie Faure,
 - de certains équipements scolaires de l'école élémentaire Maryse Hilsz.

Avant de vous présenter le dossier de réalisation soumis à votre approbation, il convient de rappeler brièvement les éléments principaux du dossier de création.

I. Rappel des objectifs et du programme de l'opération

I.1 - Le périmètre de la ZAC de la Porte de Vincennes

La ZAC, d'une superficie d'environ 27 hectares est définie par les limites suivantes :

- Au nord, le périmètre englobe le groupe scolaire Cristino Garcia et s'arrête en limite du centre sportif Maryse Hilsz ;
- A l'Est, il suit la frontière de Paris avec Montreuil et Saint Mandé ;
- Au Sud, il se prolonge jusqu'à l'avenue Courteline ;
- A l'ouest, il englobe les boulevards Soult et Davout et une courte partie du Cours de Vincennes.

I.2 - Les objectifs de l'opération

Les objectifs poursuivis à travers l'opération d'aménagement de la Porte de Vincennes sont les suivants :

- Améliorer le cadre de vie des habitants sur les court et moyen termes,
- Réorganiser l'interface pour rétablir des continuités urbaines,
- Développer une mixité urbaine,
- Réduire la place de l'automobile et développer l'offre des transports collectifs en coordination avec le projet du tramway,
- Conforter la dimension métropolitaine du site,
- Intégrer le territoire de projet 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 dans ses projets d'aménagement.

I.3 - Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone prévu par le dossier de création de la ZAC

Les aménagements projetés lors du dossier de création de la ZAC dégagent un potentiel de constructibilité de 37.900 m² de surface de plancher qui se répartissent de la manière suivante :

Activités tertiaires/bureaux : 24.500 m² environ de surface de plancher.

Commerces/artisans/services : 6.600 m² environ de surface de plancher.

Equipements publics : 4.110 m² environ de surface de plancher, création et requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts.

Logements : 2.660 m² environ de surface de plancher pour des logements étudiants et jeunes travailleurs.

I.4 - Le calendrier prévisionnel de l'opération

Le calendrier de l'opération prévoit trois phases successives :

Phase 1 : 2016 - 2018:

Réalisation des bâtiments écran aux pieds des immeubles de logements de la RIVP et de l'ensemble des aménagements prévus à l'est du boulevard périphérique

Phase 2 : 2017 – 2020 :

- Réaménagement des squares Delaporte et Carnot,
- Création de l'extension du square Carnot et de la passerelle associée,
- Au niveau de l'avenue de la Porte de Vincennes, réalisation de l'aménagement central : réaménagement en boulevard urbain du franchissement existant du boulevard périphérique,
- Réalisation des immeubles sur l'avenue de la Porte de Vincennes, en prolongement des deux rangées de quatre bâtiments existants,
- Démolition des bâtiments des services techniques de la Ville boulevard Carnot,
- Construction du gymnase-pont,
- Réaménagement de l'avenue Courteline et début de la requalification des espaces publics.

Phase 3 : 2019 – 2022 :

Réalisation des aménagements projetés sur le secteur Cristino Garcia :

- Démolition de l'immeuble de logements des 3,5 et 7 rue Cristino Garcia,
- Construction des deux immeubles : en lieu et place de l'annexe du collège Lucie Faure qui aura déménagé, un premier immeuble comportant le programme de logements étudiants /jeunes travailleurs, l'équipement de petite enfance associatif, l'équipement public dédié aux cultures urbaines et la reconstitution des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'école élémentaire Maryse Hilsz. Le deuxième immeuble sera destiné à de l'activité tertiaire.
- Réaménagement du jardin Cristino Garcia,
- Création de la voie nouvelle,
- Suite et fin de la requalification des espaces publics

II. Le contenu du dossier de réalisation

Le dossier de réalisation de la ZAC soumis à votre approbation comprend :

- Le projet de programme des équipements publics,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

II.1 – le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone

Les surfaces du programme global de constructions diffèrent légèrement de celles présentées dans le dossier de création de ZAC. Elles proviennent d'un recalage du potentiel de constructibilité opéré tenant compte des dernières études effectuées. Les aménagements proposés dans ce dossier de réalisation de la ZAC dégagent donc un potentiel de constructibilité de 38.150 m² environ de surface de plancher. Ils se répartissent de la manière suivante :

Activités tertiaires/bureaux : 24.500 m² environ de surface de plancher.

Commerces/artisanats/services : 6.900 m² environ de surface de plancher, y compris l'équipement de petite enfance associatif

Equipements publics : 4.050 m² environ de surface de plancher d'équipements de superstructure, ainsi que la création et la requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts. Le détail des équipements est explicité ci-après au point II.2.

Logements : 2.700 m² environ de surface de plancher pour des logements étudiants et jeunes travailleurs

Conformément au dossier de création de la ZAC, des places de stationnement restitueront en partie les emplacements sur voirie supprimés à l'Est du boulevard périphérique.

II.2 – le projet de programme des équipements publics

Le projet de programme des équipements publics de la ZAC consiste essentiellement en la création et la requalification d'espaces publics et d'espaces verts permettant de recomposer et réorganiser le quartier et en la création de plusieurs équipements publics.

Les ouvrages de superstructure concernés sont :

Un gymnase d'environ 2.500 m² SDP : ce gymnase sera construit en bâtiment pont au-dessus du boulevard périphérique au niveau du franchissement de l'avenue Courteline. Un avant-bec planté lui sera accolé au nord permettant l'entretien de la façade et la constitution d'un corridor écologique.

Le centre des cultures urbaines dédié à la musique et à la danse d'environ 1.110 m² SDP au sein du bâtiment A situé à l'ouest de la voie nouvelle, en lieu et place de l'annexe au collège Lucie Faure.

La reconstitution d'environ 440 m² SDP d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'école élémentaire Maryse Hilsz, qui auront été démolis pour les besoins de la ZAC.

L'équipement de petite enfance mentionné dans le dossier de création de la ZAC sera une crèche associative et, à ce titre, il ne constitue pas un équipement public et ne figure donc pas au programme des équipements publics.

Les ouvrages d'infrastructures concernés sont :

- Le réaménagement du franchissement du boulevard périphérique au niveau de l'avenue de la Porte de Vincennes, comprenant le comblement des trémies existantes ;
- La requalification de 3 jardins publics existants : « de la Paix », « Delaporte » et « Carnot Ouest » ;
- La création d'un jardin public « Carnot est » d'environ 1500m² en lieu et place des bâtiments DVD démolis entre le boulevard Carnot et le talus du périphérique ;
- La création de talus inversés pour la réduction des nuisances acoustiques du Périphérique et le réaménagement des talus Carnot et Willemetz ;
- La création et végétalisation d'avant-becs sur les franchissements existants du Périphérique (Lagny et Courteline) ;
- La création d'une passerelle de franchissement du boulevard périphérique à l'usage des modes de circulation doux ;
- La création d'une voie nouvelle de la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz en passant entre le centre sportif et le groupe scolaire ;
- La requalification et la végétalisation de plusieurs voies avec la réalisation d'aménagements cyclables pour compléter le réseau existant à savoir : les rues Albert Willemetz, Bernard Lecache, Elie Faure et Commandant l'Herminier, Du Chaffault et Jeanne Jugan, l'avenue Courteline, le boulevard Carnot ;
- L'amélioration des continuités piétonnes Est/Ouest au niveau du Cours de Vincennes, à l'intersection du tramway avec les boulevards Soult et Davout. Des interventions légères seront recherchées telles que l'apport de végétation ou de signalétiques pour faciliter la compréhension des cheminements existants vers le tramway et les commerces et leur donner un caractère moins minéral.
- Les travaux de réseaux (eaux potable, non-potable et usées, électricité, gaz, etc.).

II.3 – Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

Les charges pour la Ville de Paris

Les équipements d'infrastructure

Pour les voies, réseaux et espaces publics qui excèdent les besoins de l'opération, mais dont la maîtrise d'ouvrage sera confiée à l'aménageur, soit le franchissement du boulevard périphérique au niveau de l'avenue de la Porte de Vincennes, la création des avant becs, l'aménagement des rues du Commandant l'Herminier, du Chaffault, Jeanne Jugan, et le boulevard Carnot, la passerelle, il est prévu une répartition du financement entre la Ville et l'aménageur. L'amélioration des continuités piétonnes Est/Ouest au niveau du Cours de Vincennes sera à la charge de la Ville.

La participation de la Ville s'élève à environ 23,36 M € TTC valeur 2015 comprenant le coût des travaux et honoraires techniques et s'échelonne de 2017 à 2022.

La végétalisation de l'espace public, le remaniement et la végétalisation des talus du boulevard périphérique, la création du jardin public « Carnot est » et la requalification des trois jardins publics existants « de la Paix », « Delaporte » et « Carnot Ouest » seront également conduits sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur. Ces aménagements excédant également les besoins de l'opération, ils seront financés en partie par la Ville.

La participation de la Ville est estimée à 13,12 M € TTC valeur 2015 comprenant le coût des travaux et honoraires techniques et s'échelonne de 2019 à 2022.

Pour les voies et réseaux publics intérieurs à la zone, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC, soit la voie nouvelle, les rues Willemetz et Lecache, le réseau d'eaux usées et pluviales associé à ces rues et à la voie nouvelle et le réseau d'eau non potable lié à la voirie intérieure à l'opération, les déviations et créations des réseaux liés aux nouvelles constructions, le financement est pris en charge à 100 % par l'aménageur, comprenant le coût du foncier si celui-ci lui est cédé, le coût de mise en état des sols le cas échéant, le coût des travaux et honoraires techniques ainsi que les frais de gestion et les frais financiers.

Les équipements de superstructure

La Ville finance le gymnase à 100%. Cet équipement sera un bâtiment pont au-dessus du boulevard périphérique. Son calendrier de réalisation se cale sur le calendrier prévisionnel de la ZAC, soit une livraison prévisionnelle en phase 2. Son coût prévisionnel (travaux et honoraires) est estimé à environ 14 M€ TDCVFE, dont 2 M€ TDCVFE pour le surcoût lié à la structure pont.

La Ville finance le centre de cultures urbaines dédiées à la danse et à la musique à 100%. Cet équipement sera construit dans le bâtiment A accueillant notamment les logements étudiants/jeunes travailleurs. Son calendrier de réalisation se cale sur le calendrier prévisionnel de la ZAC, soit une livraison prévisionnelle en phase 3. Son coût prévisionnel est estimé à environ 3,5 M€ TDCVFE pour les travaux et honoraires. La part foncière de cet équipement est estimée à 1,45 M€ TTC en valeur 2015.

Dans la mesure où l'école élémentaire Maryse Hilsz est conservée dans le périmètre de la ZAC, le financement des reconstitutions scolaires nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement est pris en charge à 100 % par l'aménageur, comprenant le coût du foncier, le coût de mise en état des sols le cas échéant, le coût des travaux et honoraires techniques ainsi que les frais de gestion et les frais financiers. De même, la démolition de l'annexe Cristino Garcia du collège Lucie Faure est prise en charge à 100% par l'aménageur.

Les autres dépenses

La Ville de Paris procédera au paiement de l'indemnité de résiliation du bail de la RIVP pour l'immeuble du 3, 5, 7 rue Cristino Garcia qui doit être démoli par l'aménageur dans le cadre de la concession. Le montant de cette indemnisation est évalué en valeur 2015 à 1,073 M€ HT augmenté, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur. Cette dépense sera intégralement remboursée par l'aménageur, sous la forme d'une participation qui est prévue à l'état prévisionnel des produits et des charges de l'opération.

Les recettes pour la Ville de Paris

L'opération génère pour la Ville des recettes issues des cessions de terrains à l'aménageur pour un montant de l'ordre de 15,31 M€ HT augmenté de la TVA au taux en vigueur.

Comme prévu au paragraphe ci-dessus « Autres dépenses », une participation de l'aménageur d'un montant estimé en valeur 2015 à 1,073 M€ HT augmenté, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur est à prévoir en recette pour la Ville de Paris.

Le risque financier final de cette opération est supporté par la Ville.

Ces éléments sont complétés par le bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement dont les caractéristiques principales sont présentées en partie IV ci-après.

III. Le programme des équipements publics

Ce programme confirme le projet de programme des équipements publics détaillé ci-dessus en reprenant l'ensemble de ses composantes.

IV. La concession d'aménagement

Il est proposé de confier l'aménagement du secteur de la Porte de Vincennes à la SEMAPA, par le biais d'une concession d'aménagement. Le statut de Société Publique Locale d'Aménagement de la SEMAPA permet en effet, au regard des articles L.300-5-2 et L.327-1 du code de l'urbanisme de conclure avec elle une concession d'aménagement de gré à gré.

En outre, par des délibérations 2015 DFA 29 et 2015 DFA 16G du Conseil de Paris des 26, 27 et 28 mai 2015, autorisation a été donnée aux représentants de la Ville de Paris au sein du conseil d'administration (SEMAPA), d'approuver l'extension géographique du domaine d'intervention de la société au territoire de la ZAC Porte de Vincennes dans les 12ème et 20ème arrondissements et l'adaptation des statuts en découlant.

Après approbation par le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SEMAPA, le contrat de concession pourra être exécuté.

IV.1 – Les missions du concessionnaire

S'agissant de la réalisation de l'opération, l'aménageur s'engage notamment à acquérir les terrains concernés, à gérer les biens acquis, à suivre et coordonner les études opérationnelles nécessaires, à assurer les opérations de dépollutions et de démolitions nécessaires, à assurer la continuité et la qualité paysagère du projet entre les espaces privés et publics, à procéder aux cessions des terrains, à réaliser l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

Plus particulièrement, la maîtrise d'ouvrage des équipements d'infrastructure suivants lui est confiée : création d'une voie nouvelle, réaménagement des voies Willemetz et Lecache, requalification du franchissement du boulevard périphérique, réalisation d'une passerelle, requalification de l'avenue Courteline, du boulevard Carnot et des rue Elie Faure, du Commandant l'Herminier, Du Chaffault et Jeanne Jugan, végétalisation de l'espace public, remaniement des talus du boulevard périphérique et création des talus inversés, création et végétalisation des avant bacs liés aux franchissements rue de Lagny et avenue Courteline, requalification et agrandissement du jardin Delaporte, requalification des jardins Carnot, Cristino Garcia et de la Paix, création d'un jardin public boulevard Carnot côté est, réseau eaux usées et pluviales associé à la voie nouvelle et aux rues Willemetz et Lecache, réseaux d'eau non potable associé à la voie nouvelle et aux rues Willemetz et Lecache, éclairage public lié à la voirie. Par ailleurs, il devra réaliser les travaux permettant l'installation des équipements des opérateurs d'énergie (électricité, ...), d'eau potable et de télécommunications par ces derniers.

La maîtrise d'ouvrage de l'équipement type gymnase lui est aussi confiée.

Il est également chargé de la maîtrise d'ouvrage des reconstitutions des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'école élémentaire Maryse Hilsz. Cela lui permettra de réaliser des équipements provisoires si cela est nécessaire à la sécurité des occupants (escalier de secours, etc.)

En revanche, l'aménageur n'est pas chargé de la maîtrise d'ouvrage du centre des cultures urbaines dédié à la danse et la musique qu'il est prévu d'imbriquer au bâtiment A.

Ces missions seront assurées en cohérence avec :

- la politique environnementale de la Ville de Paris : La mise en œuvre des objectifs du Plan Climat de Paris sera traduite dans les Cahiers des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable (CPEDD) qui devront être élaborés par l'aménageur avec l'appui de son maître d'œuvre urbain. Il se fera accompagner dans cette mission par une assistance à maîtrise d'ouvrage Développement Durable. D'autre part, l'aménageur élaborera une charte chantier propre spécifique à la ZAC Porte de Vincennes qui s'imposera à l'ensemble des maîtrises d'ouvrage de l'opération. Enfin, il sera chargé de la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et compensatoire des effets négatifs du projet sur l'environnement et du suivi de leurs effets sur l'environnement.
- la politique de prévention des déchets de la Ville de Paris : l'aménageur intégrera dans ses études le concept d'économie circulaire. Il envisagera dès que possible des solutions pour :
 - o favoriser l'exploitation des énergies de récupération et des énergies grises ;
 - o collecter et valoriser les bio-déchets ;
 - o concevoir des chantiers urbains selon les principes de l'économie circulaire en développant notamment les pratiques de réemploi des matériaux, en particulier dans les chantiers de bâtiments et d'espaces publics (espaces verts et voiries)
- la politique d'innovation de la Ville de Paris : L'aménageur, avec l'appui de son maître d'œuvre urbain, favorisera des aménagements urbains innovants en particulier pour le traitement des nuisances. Il est en effet souhaité que le projet urbain de la Porte de Vincennes devienne une référence urbaine dans le domaine du traitement des nuisances afin d'apporter des solutions efficaces et innovantes pour la qualité de vie des habitants. L'aménageur sera également associé aux réflexions liées à la création de l'Arc de l'innovation dont la ZAC de la Porte de Vincennes fait partie.

Par ailleurs, le marché de maîtrise d'œuvre urbaine notifié le 29 octobre 2009 au groupement représenté par son mandataire l'AUA Chémétov sera transféré à la SEMAPA qui viendra ainsi se substituer à la Ville de Paris.

Le concessionnaire prendra en charge les actions d'information, de communication sur le projet et assistera la Ville de Paris dans le déroulement de la concertation. En effet, une importance particulière est donnée à cette mission en raison du caractère occupé du site. Les actions entreprises devront notamment permettre l'accueil des usagers et des habitants, l'animation du secteur et une information des habitants en temps utile sur chaque étape de l'opération et des chantiers.

Enfin, il est instauré un comité de pilotage de l'opération, présidé par la Ville, chargé du suivi de l'avancement global de l'opération, du suivi de l'avancement des études urbaines et de projets spécifiques ainsi que de l'examen des fiches de lot et règlements des consultations relatives aux cessions de charges foncières.

IV.2 – La durée de la concession d'aménagement

La concession prendra effet au jour de sa notification au concessionnaire et s'achèvera au 31 décembre 2022, ce délai étant nécessaire à l'achèvement de la ZAC.

IV.3 – Les conditions de cessions des charges foncières destinées à la réalisation de logement social

Le contrat impose à l'aménageur de céder les charges foncières destinées aux logements étudiants/jeunes travailleurs et aux équipements publics au prix de 1.085 € du m² SDP (valeur 2015), avec indexation sur l'indice de référence des loyers.

IV.4 – Le financement de l'opération

Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement sont couvertes par :

- le produit à provenir de cessions ou de concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis ;
- les participations publiques à l'opération au sens du L. 3005 du code de l'urbanisme (et notamment les participations de la Ville de Paris au coût de l'opération d'aménagement objet fixée dans le traité de concession à un montant total de 30,4 M€ HT pour les équipements d'infrastructures et 14 M€ TDCVFE (11,67 M€ HT) pour le gymnase soit au total 42,07 M€ HT, augmenté de la TVA au taux en vigueur, tels qu'exposés ci-avant au II.3) ;
- les autres produits annexes éventuellement perçus à l'occasion de la gestion de l'opération concédée (produits financiers, recettes publicitaires, ...)

S'agissant du montage foncier, les biens appartenant à la Ville seront cédés au prix correspondant à l'avis des Domaines. S'agissant des terrains restant à appartenir à la Ville mais sur lesquels l'aménageur doit réaliser des travaux, le traité prévoit qu'ils seront gratuitement mis à disposition de ce dernier pour la durée nécessaire au chantier.

Par ailleurs, comme vous l'avez approuvé lors de la création de la ZAC, les constructeurs seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement comme le permet l'article L.331-7-5° du code de l'urbanisme. En conséquence, le traité de concession d'aménagement met à la charge exclusive de l'aménageur le coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone. Les espaces verts de l'opération ne sont pas concernés dans la mesure où ils répondent à un besoin allant au-delà des seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

IV.5 – La rémunération de l'aménageur

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges réelles de fonctionnement en charges au compte conventionnel de la concession. Ce montant est limité pour la durée du contrat de concession à 3,79 M€ HT (valeur septembre 2015) et est indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction.

IV.6 – Conséquences financières à l'expiration du contrat de concession

Si le résultat de clôture dégage un boni, celui-ci sera reversé par le concessionnaire au concédant et si le résultat final est une perte, le concédant s'engage à verser au concessionnaire une participation complémentaire au coût de l'opération d'un montant égal au montant de cette perte, de manière à neutraliser le résultat de l'opération.

V. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme offre la possibilité notamment aux collectivités territoriales de se prononcer, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement.

Le projet de réaménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes nécessitant une adaptation des dispositions du PLU actuel, l'enquête publique a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en résulte.

Le dossier d'enquête comportait notamment, outre les documents du PLU, le bilan de la concertation préalable, le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact environnemental et le dossier de création de la ZAC comprenant le rapport de présentation de la ZAC, un plan de situation, un plan de délimitation, l'étude d'impact et la réponse de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact.

V.1 – Les motifs d'intérêt général

L'aménagement de la Porte de Vincennes présente un caractère d'intérêt général à travers les objectifs qui lui sont assignés et le programme qui constitue la traduction de ces objectifs.

Les objectifs poursuivis sont 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 ;
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 ;
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.

L'objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants se traduit par une intervention conséquente sur l'espace public par la création d'une voirie et d'un jardin public ainsi que par la requalification et le réaménagement de nombreux espaces verts et voiries existants.

Cette action sur les espaces publics contribue également aux objectifs visant à réorganiser l'interface pour rétablir des continuités urbaines et à conforter la dimension métropolitaine du site. En effet, le projet prévoit de retravailler en profondeur le cours historique « Nation – Château de Vincennes » en transformant le franchissement du boulevard périphérique en boulevard urbain. Il prévoit également la création d'une passerelle de franchissement du boulevard périphérique pour les piétons et les circulations douces qui reliera efficacement Paris à Saint-Mandé.

L'amélioration du cadre de vie passe également par la prise en compte de la présence du périphérique et des moyens mis en œuvre pour atténuer les nuisances acoustiques qu'il génère.

Dans cette optique, outre les moyens connexes dont la mise en œuvre est à poursuivre (isolation renforcées des immeubles, expérimentation d'un revêtement acoustique de voirie sur le boulevard périphérique au niveau de la Porte de Vincennes en 2012 généralisé en 2013 jusqu'à la porte de Saint-Mandé), l'opération se propose de créer des talus inversés et des bâtiments écrans et de créer en avant-becs des structures innovantes, légères et réversibles permettant d'améliorer le confort acoustique des habitants à la fois dans les immeubles et dans les espaces publics.

Le programme de la ZAC prévoit la création de surfaces d'activités tertiaires et de bureaux, de commerces et de services, des équipements publics dont un gymnase ainsi qu'un programme modéré de logements (logements étudiants et jeunes travailleurs), le tout devant permettre d'apporter de la mixité fonctionnelle au sein d'un secteur fortement dominé par le logement social.

En outre, l'aménagement des voiries ambitionne d'une part de favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile en particulier vélo et piéton mais également de donner plus de lisibilité à l'espace public dans l'objectif d'améliorer les cheminements vers les arrêts des transports collectifs disponibles notamment ceux du cours de Vincennes (bus, tramway et métro).

Enfin, l'intérêt général du projet réside dans la volonté d'appliquer, à l'échelle du secteur d'aménagement, les actions générales de la Ville en faveur du développement durable notamment à l'occasion de l'aménagement des espaces verts du projet y compris la mise en valeur des talus du Boulevard périphérique, à travers les performances énergétiques des bâtiments à édifier ou encore de la promotion de la biodiversité par exemple par le biais de la création des avant-becs sur les franchissements existants qui auront une fonction de corridors écologiques entre les deux rives du Périphérique.

Pour l'ensemble de ces raisons, la réalisation de la ZAC de la Porte de Vincennes présente un caractère d'intérêt général.

V.2 – Les principales évolutions du PLU présentées à l'enquête publique

Les évolutions du PLU nécessaires à la réalisation du projet de la ZAC de la Porte de Vincennes ont eu pour objet de compléter les orientations d'aménagement existantes sur le périmètre de la ZAC, d'entériner le statut public des espaces verts à travers leur classement en zone UV alors que le classement en Espaces Verts Protégés concerne plus spécifiquement les espaces privés ainsi que de modifier les documents écrits et graphiques du règlement pour tenir compte des dernières évolutions du projet.

A- La modification des orientations d'aménagement de la Porte de Vincennes

Si le texte des orientations d'aménagement n'est pas modifié, le schéma d'aménagement subit plusieurs modifications en réponse aux objectifs qui ont conduit à la création de la ZAC :

- Intégration des deux équipements publics à créer, un pour la jeunesse et le sport (gymnase) et un pour la culture (centre des cultures urbaines) ;
- Intégration d'un espace vert à créer, qui viendra résonner avec le square Carnot existant ;
- Représentation de la liaison piétonne à créer liée à la future passerelle ;
- Représentation de la voie publique à créer reliant la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz ;
- Intégration des zones de développement économique où s'implanteront les différents bâtiments d'activités, commerces et services ;
- Intégration de l'axe nord-sud pour les circulations douces en complément de l'axe existant est-ouest ;

B- Le règlement

Afin de permettre la réalisation du projet et la mise en œuvre des orientations d'aménagement, diverses modifications réglementaires du tome 2 du règlement ont été présentées :

- La transformation de la totalité des Espaces Verts Protégés 20-22 et 20-23, et d'une partie de l'EVP 12-3, en zone UV permettant notamment d'entériner leurs statuts d'espaces verts publics.;
- Outre leur transformation en zone UV, les surfaces des EVP 20-22 et 12-3 sont réduites : l'EVP 20-22 afin de permettre d'ouvrir la voie publique reliant la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz et l'EVP 12-3 qui se trouve réduit d'une centaine de m² du fait de la nécessité de créer une distinction nette entre le jardin public Carnot Ouest (passant en zone UV) et les espaces verts privatifs de la RIVP (restant en EVP). .

Les modifications relatives aux EVP sont indiquées sur la liste des espaces verts protégés de l'annexe VII du tome 2 du règlement.

Il convient de noter que la surface reconstituée d'espaces verts, comprenant les EVP et les espaces verts en zone UV, soit 25.229 m², sera supérieure à la surface actuelle cumulée de ces deux types d'espace de 23.505 m².

C- Les documents graphiques du règlement

Les planches des prescriptions localisées de la zone UG (atlas) M08 et M09 se trouvent modifiées de la manière suivante :

- Intégration de la localisation d'une voie publique à créer reliant la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz ;
- Intégration des nouvelles limites du domaine public viaire (aplat jaune) dans le cadre du projet ;
- Suppression de l'emplacement réservé W 12-51 au bénéfice de la RATP (également supprimé du tableau de l'annexe III du règlement), le projet d'extension du bâtiment, objet de l'emplacement réservé, étant abandonné par la RATP ;
- Réduction et la suppression des EVP évoquées plus haut et l'apparition de nombreuses zones UV, en remplacement des EVP.

A cet égard, il faut noter que sur la feuille M09 de l'Atlas composant le dossier d'enquête publique, la trame de fond verte de l'EVP 12-7 n'apparaissait pas. Or, cet EVP n'est ni réduit, ni supprimé, et les autres documents du dossier d'enquête (notamment la page 31 du rapport de présentation de la déclaration de projet) abondent dans le sens d'un maintien à l'état de cet EVP. La trame verte apparaît donc à nouveau dans les documents présentés pour approbation par la présente délibération.

V.3 – Le déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

- L'évaluation environnementale

Conformément aux articles L.300-6, L.121-10, R.121-14 et R.121-16 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet s'est retrouvée soumise à la procédure de demande d'examen au cas par cas d'évaluation environnementale.

Un dossier comprenant notamment la liste des évolutions du PLU envisagées ainsi que l'étude d'impact réalisée pour la création de la ZAC a été adressé à l'autorité environnementale.

Par une décision n° 75-001-2014 en date du 3 avril 2014, l'autorité environnementale a dispensé la déclaration de projet de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette décision a, par la suite, été intégrée au dossier d'enquête publique.

Pour autant, le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU présente les incidences sur l'environnement qui sont nécessairement très proches des effets identifiés lors de l'étude d'impact du projet.

Ainsi, s'agissant des impacts liés à la création et à la modification de voiries, ils 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 m². Le projet prévoit quant à lui la réalisation d'environ 5.000 m² d'espaces verts sur voirie, et le passage de 23.500 m² à 25.200 m² d'espaces verts publics, soit un total de 46.400 m². Environ 6.700 m² 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.

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.

- La consultation préalable des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme, avant ouverture de l'enquête publique, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées.

La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 18 juin 2014 en présence de représentants de l'Etat (Direction régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement et Direction Régionale des Affaires Culturelles), de la Région Ile-de-France, de la chambre de commerce et d'industrie de Paris, du syndicat mixte Coteaux et Val de Seine.

Lors de cette réunion, des observations ont été émises sur les thèmes de la circulation (motorisée et modes doux) et du stationnement, des nuisances du boulevard périphérique, de la prise en compte des deux monuments historiques puisque les aménagements urbains et les constructions de la ZAC se situent dans leur périmètre de protection de 500 mètres de rayon, de la programmation économique de la ZAC et en particulier des commerces et de la logistique, des travaux prévus sur les espaces verts, de la servitude des anciennes fortifications, de la collaboration avec les communes riveraines du projet.

Cette réunion a fait l'objet d'un procès-verbal validé par les personnes présentes et celui-ci a été intégré au dossier d'enquête publique de la déclaration de projet.

- Les modalités et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'est déroulée du 20 octobre au 21 novembre 2014.

Elle a été annoncée plus de 15 jours avant son ouverture par le biais de 60 points d'affichage dans et autour du périmètre de l'opération, d'un affichage à l'hôtel de Ville et aux mairies des 12ème et 20ème arrondissements et de la publication dans trois journaux nationaux et locaux (La Croix, Le Parisien et Libération).

En outre, une information concernant l'enquête figurait sur le site internet de la Ville de Paris.

Le Tribunal administratif de Paris a désigné M. Jacques AMORY, Ingénieur urbaniste, en tant que commissaire-enquêteur titulaire et Mme Martine GAUDY, chargée de mission au CNRS, en tant que commissaire-enquêteur suppléant.

Le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences dans chaque mairie d'arrondissement concernée aux dates suivantes : pour le 12ème arrondissement, les 20 et 30 octobre et 5,15 et 21 novembre 2014 ; pour le 20ème arrondissement, les 25 et 28 octobre et 6,12 et 21 novembre 2014.

Pendant l'enquête publique, un dossier complet a été mis à la disposition du public dans les deux mairies concernées à leurs horaires habituels d'ouverture accompagnés de registres destinés à recueillir les observations.

L'enquête publique s'est bien déroulée et les registres ont recueilli 16 observations dans le 12ème arrondissement et 7 dans le 20ème arrondissement qui ont porté sur les thèmes de la circulation automobile et de l'aménagement de la Porte de Vincennes, de la place des autres modes de déplacements, des nuisances du Boulevard Périphérique, des demandes de précisions ou de modifications du projet, notamment en ce qui concerne la programmation des activités et commerces.

Les avis recueillis font état d'une appréciation globalement favorable du projet même si la participation s'avère plutôt faible.

Sur la base de l'examen du dossier d'enquête, de l'examen des observations recueillies sur les registres et des réponses de la Ville de Paris à ces observations, le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 20 décembre 2014.

Dans son rapport, il explique la faible participation du public par la concertation préalable à la création de la ZAC menée en de 2011 à 2013 qui a permis d'aborder la totalité des sujets qui se retrouvent dans l'enquête publique de la déclaration de projet ainsi que par l'ancienneté du projet d'aménagement et des études (2002).

Ensuite, il classe les observations en trois catégories : la première concerne celles qui « adoptent pratiquement avec enthousiasme le projet », la deuxième concerne celles « dont le thème reste la couverture du périphérique et ses nuisances, la dernière concerne celles qui « demandent des modifications du projet ou des compléments ».

Le commissaire-enquêteur répond uniquement aux deux dernières catégories.

S'agissant du boulevard périphérique, le commissaire-enquêteur s'approprie entièrement les réponses avancées par la Ville quant à l'absence de couverture dans le projet notamment les arguments techniques liés à la topographie des lieux (importantes différences de niveaux). Il abonde également dans le sens de la Ville quant à l'efficacité des dispositifs retenus à savoir les talus inversés et les bâtiments-écrans. A ce titre, il conclut que « la couverture du périphérique n'est pas pertinente ».

La troisième catégorie recouvre des thématiques plus diverses. En effet, il s'agit principalement de propositions visant à étoffer le programme soit par un cinéma, soit par un centre social ou encore par une proposition alternative d'aménagement routier de la Porte de Vincennes. Aucune des observations ne remet fondamentalement en cause les orientations du projet.

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur conclut que « le projet proposé par la ZAC est de qualité, il correspond aux demandes exprimées dans la conclusion de la concertation et on peut comprendre l'attente impatiente des habitants de la réalisation des travaux ».

Le commissaire-enquêteur donne ensuite un avis favorable à la déclaration de projet emportant modification du PLU sans réserve ni recommandation.

La déclaration de projet peut donc être approuvée en l'état.

VI. Les autorisations d'urbanisme

Il est connu à ce stade que l'aménageur devra démolir le bâtiment de logements géré par la RIVP au 3, 5, 7 rue Cristino Garcia dès que les locataires auront été relogés ainsi que l'annexe du collège Lucie Faure, des logements de fonction communs à l'école élémentaire Maryse Hilsz et du collège et certains équipements scolaires de l'école élémentaire Maryse Hilsz (escalier de secours, réfectoire, classes...). Il devra également démolir les bâtiments occupés par la DVD sur le Boulevard Carnot et des des bâtiments de la DEVE situés avenue de la Porte de Vincennes, dès que les services auront quittés les lieux.

Dans la mesure où l'aménageur interviendra sur ces bâtiments alors que la Ville de Paris en sera encore propriétaire, je vous propose donc notamment de l'autoriser dès maintenant à déposer les permis de démolir ces bâtiments qui sont situés sur le plan figurant en annexe de la présente délibération.

*

* *

En conclusion, je vous propose :

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de la Porte de Vincennes ;
- d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC ;
- d'approuver le contrat de concession d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes et de m'autoriser à le signer avec la SEMAPA ;
- d'adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- d'autoriser la SEMAPA à déposer les demandes de permis de démolir nécessaires à la réalisation de cette ZAC et, en particulier, à la démolition, en temps voulu et après relogement des habitants et des services impactés :
 - du bâtiment de logement géré par la RIVP au 3, 5, 7 rue Cristino Garcia,
 - des bâtiments de la DVD situé boulevard Carnot,
 - des bâtiments de la DEVE situés avenue de la Porte de Vincennes,
 - de l'annexe du collège Lucie Faure située rue Maryse Hilsz,
 - de logements de fonction communs à l'école élémentaire Maryse Hilsz et au collège Lucie Faure,
 - de certains équipements scolaires de l'école élémentaire Maryse Hilsz.

La Maire de Paris