

DOSSIER DE CREATION DE ZAC GPRU DE LA PORTE DE VINCENNES

- RAPPORT DE PRESENTATION -

Mairie de Paris – Direction de l'Urbanisme
octobre 2013

SOMMAIRE

<u>Contexte, historique et justification de l'opération</u>	5
<u>Contexte</u>	5
<u>Historique</u>	6
<u>Le site et son environnement</u>	10
<u>Le périmètre</u>	10
<u>La situation foncière</u>	10
<u>L'environnement naturel et urbain</u>	12
<u>L'environnement humain</u>	14
<u>Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone</u>	18
<u>Programme général</u>	18
<u>Le programme de bureaux et d'activités</u>	18
<u>Le programme de commerces, d'artisanat et de services</u>	18
<u>Le programme des équipements publics</u>	22
<u>Le programme de logements</u>	22
<u>Les voies et les espaces publics</u>	22
<u>Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain</u>	24
<u>Conformité avec les documents d'urbanisme en vigueur</u>	24
<u>Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain</u>	24

[Régime de la Zone d'Aménagement Concerté au regard de la taxe d'aménagement. . . .27](#)

Contexte, historique et justification de l'opération

Contexte

La porte de Vincennes est située au débouché du cours de Vincennes, à la limite des 12^e et 20^e 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 sa diversité du patrimoine bâti. Il est toutefois marqué par la présence du boulevard périphérique.



Figure 1 : Situation géographique de la Porte de Vincennes dans l'Est parisien

Historique

2000-2002

Le secteur de la porte de Vincennes est un des onze sites du **Grand Projet de Renouveau Urbain (GPRU)** mis en place dans le cadre de l'avenant au contrat de ville 2000-2006. Ce contrat signé le 20 mars 2002 par la Ville de Paris, l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts et Consignations, le FASILD, a été confirmé dans le cadre du contrat de cohésion sociale (CUCS) 2007/2009 signé en mars 2007 par la Ville de Paris, l'Etat et l'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des Chances (ACSé).

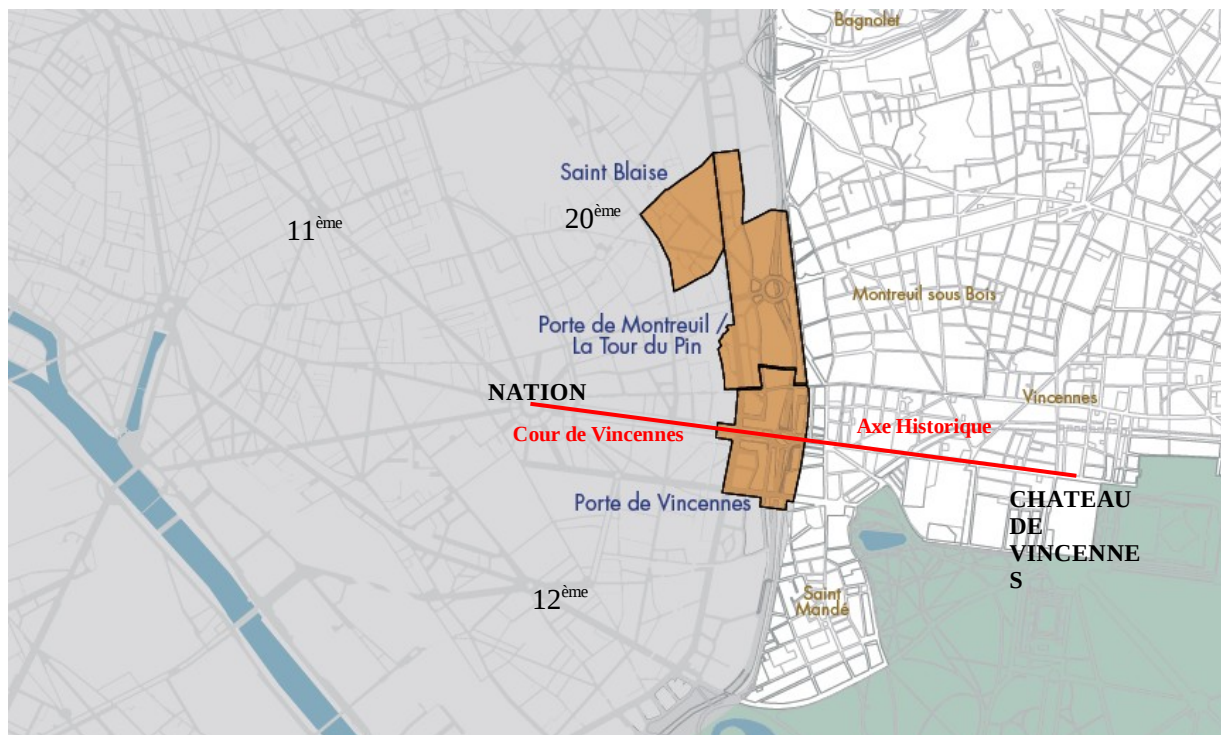


Figure2 : Situation du GPRU de la Porte de Vincennes au centre de l'axe historique

Ce site de la Porte de Vincennes a fait l'objet d'une première série d'études réalisées dans le cadre d'un mandat confié à la SEMAEST, approuvé par délibération en date des 18 et 19 novembre 2002, et devant répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer le cadre de vie des habitants sur le court et moyen terme,
- Réorganiser l'interface entre les quartiers et rétablir des continuités urbaines,
- Développer une mixité urbaine et favoriser l'insertion du secteur et de ses habitants dans la ville,
- Réduire la place de l'automobile, favoriser les transports collectifs de surface et les circulations douces.

2002-2008

Le mandat confié à la SEMAEST prévoyait, notamment, le lancement d'une consultation d'urbanisme sous forme de marchés de définition simultanés destinés à imaginer l'avenir du site. Ont été mises en concurrence 3 équipes d'urbanisme : l'atelier Ruelle, Lortie et Schall et Treutel-Garcia-Treutel. A l'issue de ces études de définition, les équipes ont remis, en octobre 2004 :

- une esquisse des aménagements proposés pour l'avenue de la porte de Vincennes,
- une offre technique et financière pour le projet d'aménagement du secteur,
- un dossier pour le projet urbain.

Au terme de ces rendus, seul un marché a été attribué à l'Atelier Ruelle pour le réaménagement de l'avenue de la porte de Vincennes, **aucun des 3 projets d'aménagement urbain dans sa globalité n'ayant fait l'objet d'un consensus.**

Toutefois plusieurs principes d'aménagement ont émergé et ont constitué la base du cahier des clauses techniques particulières lors du lancement du marché pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire afin **d'élaborer le projet d'aménagement de ce secteur.**

En sus des objectifs d'origine, une attention a été tout particulièrement apportée à la dimension métropolitaine du site. A l'instar de l'ensemble des réflexions et aménagements qui sont engagés sur la couronne de Paris, le GPRU Porte de Vincennes se devait de prendre en compte tous les enjeux du territoire concerné, sans s'arrêter aux limites communales.

La réflexion a associé tous les interlocuteurs intéressés par le projet, notamment les collectivités riveraines (Montreuil, Saint-mandé et Vincennes), les bailleurs, les conseils de quartiers ainsi que les habitants dans l'état d'esprit d'un réel partenariat.

2008-2012

En décembre 2008, la Ville de Paris a lancé un marché de maîtrise d'œuvre urbaine, dont les missions, définies en cohérence avec les objectifs, reprennent le programme des marchés de définition ainsi que les résultats du travail des équipes et des débats qui ont suivi leur rendu.

La notification du marché d'étude urbaine et technique à l'équipe AUA Paul CHEMETOV, mandataire, est intervenue en octobre 2009.

La mission de l'équipe de maîtrise d'oeuvre 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.

Extension du périmètre d'étude

Au fur et à mesure de l'avancée de cette étude et pour tenir compte des réflexions globales menées sur l'ensemble de la ceinture verte et de la mutation d'un site important permettant d'apporter une réponse plus complète aux objectifs initialement définis, il est apparu 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.

La reconstruction de l'annexe du collège prévue sur le dépôt Bus de la RATP située à l'angle de la rue des Pyrénées et de la rue de la Plaine permettrait de rapprocher cet équipement du collège principal existant et ainsi de libérer une emprise aménageable sur cette extension.

Ainsi, ces dix années d'études, de réflexions et de travaux ont permis de dégager les objectifs suivants pour le secteur d'aménagement, qui ont été approuvés par délibération du conseil du Paris les 11 et 12 juillet 2011 :

1. Améliorer le cadre de vie des habitants sur le court et moyen terme :
 - en traitant et redéfinissant le statut des espaces libres (espaces verts, espaces publics ou privés),
 - en valorisant et accentuant la ceinture verte, notamment par le traitement des talus et en favorisant la biodiversité par la création de continuités vertes,
 - en requalifiant l'ensemble des squares et espaces publics.
 - en protégeant les immeubles d'habitation, les équipements et les espaces publics des nuisances sonores et des pollutions de l'air dues au boulevard périphérique.
2. Réorganiser l'interface pour rétablir des continuités urbaines :
 - en améliorant la continuité entre Paris et Saint Mandé,
 - en affirmant l'axe historique jusqu'à Vincennes,
 - en améliorant les traversées piétonnes,
 - en aménageant des continuités cyclables,
 - en créant plusieurs liaisons pour limiter la coupure due à la présence du boulevard périphérique,
 - en travaillant avec les communes riveraines à la création de liaisons vertes Est-Ouest.
3. Développer une mixité urbaine favorisant l'insertion du quartier dans la Ville :
 - en diversifiant l'offre de programme entre les différentes constructions,
 - en affirmant la place de l'emploi,
 - en développant des activités,
 - en offrant aux habitants des équipements de proximité,
 - en 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,
 - en facilitant et sécurisant les différents modes de circulations douces,
 - en renforçant le sentiment de sécurité,
 - en clarifiant le statut des espaces extérieurs (public/privé),
 - en 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,
 - en associant tous les interlocuteurs intéressés par le projet, particulièrement les Villes limitrophes,
6. Par ailleurs, il est apparu évident de s'intégrer dans une réflexion de développement durable et d'inscrire l'opération de la Porte de Vincennes dans la démarche globale initiée par la Ville de Paris sur ses projets d'aménagement.

Le site et son environnement

Le périmètre

Le périmètre de la ZAC de la Porte de Vincennes, indiqué sur le plan joint au rapport de présentation délimite une surface de 27 hectares comprise dans 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 Sout et Davout et une courte partie du Cour de Vincennes.

La situation foncière

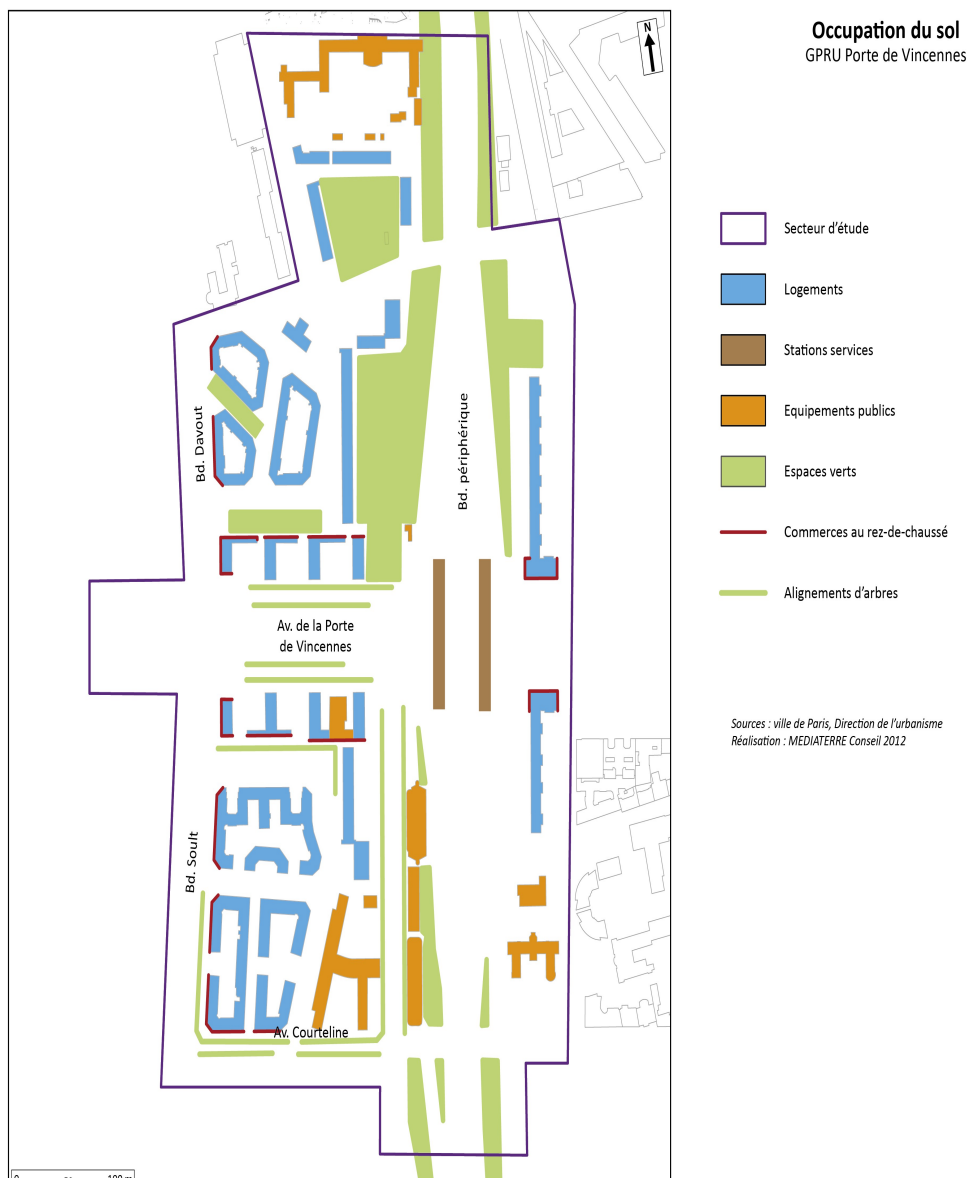


Figure 3 : la situation foncière actuelle de la Porte de Vincennes

Elle comprend une grande part de logements sociaux répartis entre les différents bailleurs. Ici, le parc social est principalement réparti entre la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP), Paris Habitat et EFIDIS. La ZAC comprend 2332 logements sociaux.

Ces différents logements sociaux font l'objet de plusieurs baux entre la Ville de Paris et les bailleurs sociaux.

Elle comprend aussi une grande surface d'espaces végétalisés :

- 3 Espaces Verts Protégés (EVP) accessibles au public et 3 non accessibles et de moindre ampleur composent le secteur.
- Des espaces verts non EVP comprenant notamment un square accessible au public et les talus du boulevard périphérique, non accessibles.

Le foncier est aussi composé en grande partie par du domaine public de voirie. Le boulevard périphérique qui traverse le secteur du sud au nord, les avenues de la Porte de Vincennes et Courteline, les boulevards Davout et Sault sont les grosses artères qui composent la trame viaire. Le reste du foncier est desservi par des rues de moindre importance mais offrant un grand nombre de stationnements publics sur voirie.

Sous l'échangeur de la Porte de Vincennes, deux stations-services sont implantées via un contrat de concession. Ces deux stations-services seront conservées dans le cadre du projet.

Le foncier ne présente que peu d'équipements publics : au nord, le groupe scolaire Cristino Garcia se décompose en une école élémentaire Maryse Hilsz et l'annexe au collège Lucie Faure. Au sud, le complexe scolaire Lamoricière est composé d'une école maternelle et de deux écoles élémentaires.

De l'autre côté du boulevard Carnot, le long du boulevard périphérique sont disposés une série de bâtiments composant les services techniques de la ville de Paris, de la préfecture et de la RATP.

Enfin, de l'autre côté du boulevard périphérique, à la limite administrative de Paris, l'Hospice Saint Michel, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, abrite le SAMU social.

L' environnement nature et urbain

Géographie du site

Le site de la Porte de Vincennes se situe à l'est de Paris en limite de la commune avec le département du Val de Marne, communes de Saint Mandé puis de Vincennes, et le département de Seine Saint Denis, commune de Montreuil. Le cours de Vincennes puis l'avenue de la Porte de Vincennes constituant la limite administrative entre le 12^{ème} et le 20^{ème} arrondissements, le secteur de la ZAC appartient donc à ces deux arrondissements.

Le sous-sol du secteur de la ZAC se compose de terrains sédimentaires comprenant des éboulis, du calcaire de Saint-Ouen et de Ducy et des alluvions anciennes. Selon l'inspection générale des carrières de la Ville de Paris, le secteur d'étude n'appelle pas d'observation particulière étant donné qu'il se situe en dehors des anciennes carrières à ciel ouvert et souterraines connues.

La topologie du secteur est assez plane et régulière. Seule la tranchée du boulevard périphérique, situé en contrebas du reste du quartier constitue un obstacle physique. Le dénivelé entre le quartier et le boulevard périphérique varie entre 4 et 6 mètres. Les talus inclinés et plantés permettent d'intégrer cette voie de circulation au quartier.

Ces talus plantés et les différents espaces verts le long du boulevard périphérique composent la ceinture verte reliant le bois de Vincennes à la Porte de Bagnolet. Le secteur de la porte de Vincennes est donc situé au centre de cette trame verte.

Risques

Le territoire compte plusieurs sites industriels et activités de services. Ces activités sont susceptibles de générer des pollutions du sol, sous-sol et de l'eau. Concernant les risques industriels et technologiques, le secteur compte des d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) (stations-services) mais aucune de type SEVESO.

Il est également concerné par le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) (par oléoduc et gazoduc) et au réseau de chauffage urbain (CPCU). Il est en effet traversé par le réseau TRAPIL.

Concernant le risque d'inondation, Le secteur d'étude est en dehors de toute zone à risque. Il est cependant exposé au risque inondation par remontée de nappe souterraine.

Flore

Le quartier de la Porte de Vincennes est fortement urbanisé. Les zones dites « naturelles » se composent de 5 squares urbains, de talus herbeux en bordure du boulevard périphérique, d'arbres d'alignements et de parterres fleuris et entretenus. Cette végétation se compose d'espèces communes et d'espèces de friches urbaines ou rudérales plus ou moins rares. Elle ne présente pas d'intérêt d'un point de vue de la rareté des habitats, mais elle présente un intérêt sur le potentiel important en matière de biodiversité et de ressources végétales. Cela est d'autant plus important compte tenu du nombre de logements et des besoins en termes d'espaces extérieurs pour les populations variées (enfants, personnes âgées,...). A noter que la gestion des voiries et des espaces verts a permis de favoriser certaines espèces plus ou moins rares en milieu urbain.

Faune

Ce contexte urbain et dense dans lequel s'inscrit le quartier laisse peu de place à la présence d'espèces. Seules quelques espèces qui vivent au contact de l'homme ou commune arrivent à établir un cycle complet ou partiel dans le quartier.

Les jardins partagés et les petites zones de friches constituent des espaces de « repos » du fait de la faible fréquentation et de l'absence de gestion intensive.

Le site ne fait l'objet d'aucun inventaire écologique national (ZNIEFF) et ne possède aucun statut de protection.

Paysage

Paris s'inscrit dans une grande unité urbaine : l'agglomération de Paris qui se caractérise par une forte densité. Le périmètre de la ZAC est à cheval sur le 12ème et 20ème arrondissement appartient à la sous-unité intitulée bâti qui se compose de terrains occupés majoritairement par du logement, quelques activités parsemées, des établissements scolaires.

Le quartier de la Porte de Vincennes possède une forte tonalité routière induite par le maillage viaire, notamment par le boulevard périphérique et l'avenue de la Porte de Vincennes qui créent 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 impossibles en raison de la prédominance du bâti. La présence du boulevard périphérique en contrebas offre cependant des percées visuelles auxquelles les habitants sont attachés. L'axe historique ouest-est permet des perspectives exceptionnelles, notamment jusqu'aux colonnes de la place Nation. Il faut conforter ces atouts en matière de vues.

L'environnement humain

Repères socio-économiques

Le quartier de la Porte de Vincennes concentre plus de 4 700 habitants, dont 2 500 dans le 20ème et 2 200 dans le 12ème arrondissement. C'est un quartier relativement jeune (22 % de moins de 20 ans), où se concentrent également les seniors (27 % de + de 60 ans).

Le quartier présente globalement un profil comparable à celui de l'Est 20ème. Il se caractérise par :

- une présence importante de familles nombreuses et de familles monoparentales.
- des indicateurs de précarité élevés (chômage, salariés précaires, proportion de foyers à bas revenus...).

Les différents indicateurs socio-économiques montrent une situation contrastée entre les secteurs Ouest et Est du quartier. En effet, les secteurs situés de l'autre côté du boulevard périphérique cumulent un certain nombre de difficultés sociales :

- secteur Nord-Est compte plus de 34 % de jeunes de moins de 25 ans (contre 26 % à Paris), 42 % de familles monoparentales (contre 25 % à Paris), 24 % de chômeurs (contre 12 % à Paris), 19 % de salariés précaires (contre 14 % à Paris), 9 % de RMIstes (contre 4 % à Paris) et 32 % de foyers à bas revenus (contre 10 % à Paris),
- secteur Sud-Est compte 33 % de plus de 60 ans (contre 20 % à Paris), 58% de familles monoparentales, 22 % de chômeurs et 19 % de salariés précaires.

Enfin, concernant les logements, ces derniers sont en majorité des logements sociaux récents et en relatif bon état mais soumis à de fortes nuisances acoustiques, visuelles et de pollution de l'air.

Cadre de vie

Le secteur souffre d'éloignement et d'isolement, de l'absence de centralité. Ses espaces extérieurs sont peu voire pas valorisés et il subit de fortes nuisances liées au boulevard périphérique et à l'avenue de la Porte de Vincennes. Le boulevard périphérique créant à l'échelle du quartier une coupure physique.

Sur le quartier, l'activité est relativement limitée. Elle se compose de commerces et services de proximité installés en rez-de-chaussée d'immeubles.

La population vit dans un cadre urbain encore dévalorisé. Le partage conflictuel des espaces, la circulation et le bruit constituent des facteurs de nuisances.

Le site compte quelques locaux de service (direction de la voirie et des déplacements, dépôt technique de la direction des espaces verts), quelques équipements publics (équipement petite enfance, écoles maternelle, élémentaires et collège) dont un grand nombre d'espaces verts (6 au total) peu fréquentés par les résidents car totalement dévalorisés et posant des problématiques de partage de l'espace et de sentiment d'insécurité. Globalement, le secteur présente un déficit d'équipements et de services à la population notamment en matière de santé, en direction de la jeunesse et des personnes âgées, de lieux de proximité.

Qualité de l'air

Le secteur est caractérisé par de grosses variations dans les concentrations des différents polluants. Les résultats affichent des taux de NO2 dans l'air ambiant élevés (entre 57,8 et 71,1 µg/m3 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/m3 pour 2011) sur l'ensemble des sites de pose.

Réseau routier

ts de mesur



Source : Scan 25 IGN

Figure 4 : le réseau viaire autour de la Porte de Vincennes

Déplacements

Réseau viaire

Le réseau de voirie de l'aire du secteur d'étude compte une voirie majeure : le boulevard périphérique. Voie circulaire de 35 km de long. Situé en contrebas, le boulevard périphérique est accessible depuis le secteur d'étude via l'échangeur diffuseur de Porte de Vincennes. Outre cet axe

majeur, le site compte également un réseau secondaire qui s'appuie sur les infrastructures suivantes :

- les boulevards Davout et Sault qui sont les limites Ouest du secteur d'étude,
- l'avenue de la Porte de Vincennes et l'avenue de Paris qui permet notamment de relier Saint-Mandé à Paris.

Le secteur d'étude occupe une position stratégique d'interface entre le réseau viaire parisien, de banlieues et le reste de la France grâce au boulevard périphérique.

Le secteur d'étude supporte un trafic dense. Le boulevard périphérique, l'avenue de la Porte de Vincennes et le cours de Vincennes sont souvent saturés notamment aux heures de pointe du matin et du soir.

La quasi-totalité des axes routiers qui maillent le secteur d'étude sont dotées de places de stationnements aménagées en bordure de chaussée. Toutefois, l'offre semble insuffisante (déficit de 330 places). Ces places sont compensées à l'échelle du territoire.

Transports en commun et liaisons douces

Le site est facilement accessible en transports en commun (plusieurs bus, métro ligne 1, la traverse de Charonne et le passage du RER à proximité (Stations Nation et Vincennes)). Cette offre est renforcée avec l'arrivée du tramway T3.

Sur le secteur d'étude et ses abords, les déplacements à pied ou à vélos sont relativement aisés. Il existe néanmoins des discontinuités. Le site dispose de plusieurs pistes cyclables et de parcs de stationnement à vélos. 6 stations vélib' sont installées sur ou à proximité du secteur d'étude.

Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

Programme général

Les aménagements projetés dégagent un potentiel de constructibilités de 37.900 m² de surface de plancher qui se répartissent de la manière suivante :

Activités tertiaires/bureaux :	24.500 m ² environ de surface de plancher.
Commerces/artisanats/services :	6.600 m ² environ de surface de plancher.
Equipements publics :	4.110 m ² environ de surface de plancher, création et requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts.
Logements :	2.660 m ² 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 étudiant et jeune 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 relogement de l'ensemble des locataires, ce projet prévoit la démolition d'un immeuble d'habitation de la RIVP situé 3,5 et 7 rue Cristino Garcia, très proche du boulevard périphérique. De plus, lorsque la construction de l'annexe du collège Lucie Faure rue des Pyrénées, face au bâtiment principal, sera terminée, le projet prévoit la démolition de l'annexe du collège existante.

Le programme de bureaux et d'activités

Le projet envisage la création de 3 immeubles de bureaux (B, G1, H1). Le premier, B, long de 150 mètres sur le secteur Cristino Garcia abritera plus de 14.000 m² de bureaux. Ce bâtiment en R+5 et R+7 protège ce secteur des nuisances du boulevard périphérique. Les deux autres bâtiments d'activités et de bureaux, H1 et G1, sont prévus dans le prolongement des 2 séquences monumentales de quatre bâtiments de l'avenue de la Porte de Vincennes. Ces deux bâtiments offriront environ 10.500 m² de surface de plancher dédiés à des bureaux.

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, E et F. Ces bâtiments pourront abriter respectivement 2.400 m² et 3.100 m² de surface de plancher. Ces surfaces seront dédiées à l'activité 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 ou des services pourrait être envisagée au sein d'un de ces deux bâtiments écran.

Figure 5 : plan masse du projet actuel de l'équipe AUA Chemetov





Au-dessus du boulevard périphérique, le projet prévoit de boucher les trémies existantes et de re placer le rond-point par un mail planté. Sur la dalle, deux bâtiments en R+mezzanine, G2 et H2 accueilleront des commerces sur plus de 1.100 m². Les rez-de-chaussée des

Le programme des équipements publics

Les 4.110 m² d'équipements publics se répartissent comme suit au sein du projet :

- Un gymnase (I2) offrant plus de 2.500 m² aux différentes pratiques sportives indoor. Ce gymnase a 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 bâtiment A et offrira un espace de 1.110 m².
- Les 500 m² restants seront dédiés à la reconstruction du réfectoire pour l'école Maryse Hilsz et la réalisation d'une crèche associative de plus de 300 m², sous réserve des analyses d'air ultérieures.

Le programme de logements

Au sein du bâtiment A, le projet prévoit la création de 2.500 m² de logements réservés aux étudiants et jeunes travailleurs. Ces logements, outre le fait qu'ils développent une offre encore insuffisante à Paris, vont permettre au quartier d'accueillir un nouveau type de population et ainsi favoriser la mixité.

Le programme ne prévoit pas d'autre logement social ou en libre accession mais prévoit la reconstitution de 2 logements de fonction sur 160 m² au sein du bâtiment A.

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 continuer cet aménagement par-dessus le boulevard périphérique. Ainsi, les deux trémies existantes au niveau du rond-point vont être bouchées pour permettre l'aménagement de ce mail. Ces travaux permettent une meilleure liaison entre Paris et les communes limitrophes et atténuent la coupure physique liée au franchissement du boulevard périphérique.

2. Le réaménagement des quatre grands squares du quartier. Les squares Cristino Garcia, L. Deleporte, de la Paix et Carnot sont aujourd'hui très peu fréquentés et vont être réaménagés de manière complémentaire. Ils offriront, suivant les squares et les différentes configurations des lieux, des espaces dédiés aux jeunes, à la détente, à la contemplation et au vivre ensemble. 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 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 permettent de relier les deux rives du boulevard périphérique. Le long des talus seront créés des talus inversés permettant de protéger les espaces de vie du quartier des nuisances du boulevard périphérique.
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 le pont Courteline et le franchissement de l'avenue de la Porte de Vincennes.
4. Enfin, le projet planifie la création d'une voie nouvelle dans le secteur de Cristino Garcia. Il devait offrir une desserte suffisante et urbaine aux deux bâtiments A et B dans ce secteur et en évitant l'effet d'impasse. En créant une voie reliant la rue de Lagny à la rue Maryse Hilsz, il permet de boucler le maillage viaire.

Le projet prévoit par ailleurs la réalisation de deux parkings souterrains sous les bâtiments E et F. Ces parkings offriront une capacité de près de 100 places, restituant ainsi l'offre existante sur voirie au niveau de ces bâtiments mais permettant un traitement plus approprié de l'espace public.

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

Conformité avec les documents d'urbanisme en vigueur

Le projet actuel n'est pas en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme. En effet, celui-ci devra être modifié pour deux raisons : le projet prévoit la réduction d'un EVP (près de 300 m²) et ne se conforme pas au COS actuel de 3.

L'évolution nécessaire du PLU prendra la forme d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure sera menée postérieurement à l'approbation du dossier de création puis soumise à approbation concomitamment à celle du dossier de réalisation.

Le projet est en conformité avec les autres documents d'urbanisme applicables.

Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain

Comme il était prévu à l'origine, le marché de maîtrise d'œuvre urbaine devait servir de base à la concertation avec le public, les usagers et les habitants du secteur. Cette concertation a été menée entre octobre 2011 et décembre 2012 et a fait l'objet d'une exposition au printemps 2013. Plusieurs ateliers et visites sur place ont été organisés afin de recueillir un maximum d'avis qualitatifs sur les souhaits des usagers. Cette concertation a permis à la fois de faire comprendre les choix urbains opérés par la maîtrise d'œuvre, mais aussi de faire émerger des solutions ou scénarios alternatifs qui ont pu être mis en place. Elle a donc permis une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Insertion dans l'environnement naturel

Le projet prend en compte les espèces relevées sur site, notamment celles qui sont protégées et met en œuvre des solutions afin de les préserver et de préserver leurs habitats. Le projet envisage aussi la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts (talus du boulevard périphérique et des squares). Cette technique permet de réduire les coûts humains et assure un entretien plus respectueux de l'environnement (abandon des désherbants et produits phytosanitaires). Elle permet donc de diminuer la trace du projet urbain sur l'environnement et améliore ainsi l'insertion de celui-ci.

Le projet assure par ailleurs une augmentation des surfaces végétalisées et donc une diminution des surfaces imperméabilisées de 13 000 m² environ. Les débits instantanés dans le réseau actuel seront réduits compte tenu de la diminution du coefficient de ruissellement.

Outre les constructions, le projet a un très large impact sur le quartier et par conséquent sur le paysage. En effet, il met en valeur une trame végétale aujourd'hui abondante mais délaissée par les résidents. L'opération de rénovation va ainsi permettre d'atténuer l'image routière qui domine au profit d'une image plus urbaine et résidentielle.

Insertion dans l'environnement humain

Les différentes facettes de ce projet présentées plus haut ont une forte influence sur l'environnement humain. Le projet permet en effet d'améliorer le cadre de vie des habitants :

La construction de bâtiments et de talus inversés en bordure du boulevard périphérique va permettre aux usagers du site de gagner en confort acoustique et sanitaire. En effet, le projet entraîne, grâce aux aménagements en bordure immédiate du boulevard périphérique (bâtiments écrans, rehausse du talus du boulevard périphérique, couverture ponctuelle via des bâtiments), une diminution acoustique pouvant être de l'ordre de 10 dB(A).

Le projet prévoit de renforcer l'offre en aménagements piétons et cyclables existante, de requalifier les espaces publics et de favoriser la connexion avec le tramway. Le projet d'aménagement a ainsi un impact positif fort, permanent et direct sur les déplacements piétons et cyclables.

Avec la réalisation du projet, les concentrations des composés réglementés (dioxyde d'azote, dioxyde de soufre, etc.) vont diminuer dans l'air ambiant par rapport à la situation actuelle. Ces résultats sont la conséquence

- de l'évolution du trafic (diminution du trafic sur la zone considérée) ;
- des évolutions technologiques des moteurs et des systèmes de traitement des gaz d'échappement.

Insertion dans l'environnement urbain

Dans un premier temps, le projet concourt à l'ouverture du quartier de la Porte de Vincennes vers les communes limitrophes et notamment Saint Mandé puis Vincennes. Que ce soit le réaménagement du franchissement du boulevard périphérique au niveau de la Porte, la création de la passerelle, la construction d'un gymnase intercommunal à cheval sur le boulevard périphérique et le soin apporté aux liaisons douces, ce projet permet l'ouverture vers l'extérieur d'un quartier trop longtemps resté enclavé entre les maréchaux, le boulevard périphérique et la limite communale.

Le maillage viaire est plus cohérent avec la création de la rue Cristino Garcia et permet une véritable desserte du quartier.

La requalification de l'ensemble des squares du quartier, le traitement des talus du boulevard périphérique associés à la création de continuité verte vont embellir le cadre de vie des résidents et usagers du quartier favorisant ainsi leur réappropriation.

La programmation du projet (construction d'immeubles de bureaux, de locaux de commerces et d'artisanat) assure une mixité fonctionnelle qui aujourd'hui faisait défaut au niveau du quartier. La construction de locaux d'activités (commerces, artisanat, bureaux, services) permet de créer de l'emploi, de répondre aux besoins des résidents/usagers du quartier et de renforcer l'offre existante très limitée. La création d'un centre des cultures urbaines dédié à la danse et à la musique participe aussi grandement à la mixité fonctionnelle et humaine.

Conformément au Schéma Directeur des Aménagements Lumière (SDAL) de la couronne parisienne, l'éclairage du quartier va être modifié. Le concept lumière retenu pour le quartier vise les objectifs suivants :

- hiérarchiser les voiries,
- promouvoir les cheminements piétons,
- pénétrer les cœurs d'îlots,
- affirmer la continuité de la ville,
- identifier visuellement le réseau de liaisons douces au niveau des voiries.
- via l'éclairage et le mobilier urbain.

L'ensemble des actions, présentées dans les paragraphes précédents, qui concourent au désenclavement du quartier vont également modifier l'image qu'en ont les résidents mais également les représentations que peuvent s'en faire les personnes extérieures.

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

Les constructeurs seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement dans la ZAC Portede Vincennes.