

ETUDE D'IMPACT DE LA ZAC BEDIER-LOUDINE A PARIS (75)

Résumé Non Technique



SOMMAIRE

Table des matières

1. Préambule	3
2. Présentation du projet.....	4
2.1. Localisation du site de projet : Les quartiers Bédier et Oudiné	4
2.2. Objectifs du projet	4
2.3. Présentation du programme et des aménagements.....	5
3. Présentation de l'état initial de l'environnement et des principaux impacts du projet ..	10
3.1. Milieu naturel et physique.....	10
3.2. Climat.....	16
3.3. Milieu humain.....	19
3.4. Santé humaine et environnementale	22
3.5. Milieu urbain.....	25
3.6. Paysage et patrimoine.....	31
4. Scénario de référence et ses perspectives d'évolution avec et sans projet.....	35
5. Effets cumulés avec d'autres projets	42
5.1. Présentation des projets.....	42
5.2. Analyse des effets cumulés	44
6. Description des solutions de substitution raisonnables examinées et indication des raisonS des choix effectués	47
6.1. Choix du périmètre de projet	47
6.2. Présentation de l'évolution du projet en phase de conception et justification du projet retenu	47

1. PREAMBULE

La présente actualisation étude d'impact rentre dans le cadre du projet urbain de la ZAC Bédier-Oudiné dans le 13^e arrondissement de Paris (75)

La **ZAC Bédier Oudiné** s'inscrit dans le **prolongement de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry**, conduite sous maîtrise d'ouvrage de la SEMAPA¹ depuis 2006, dans le cadre de la mise en œuvre du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) Joseph Bédier-Porte d'Ivry. Ce secteur fait l'objet d'un **renouvellement urbain engagé depuis deux décennies**.

Le quartier Bédier Oudiné, situé dans la **couronne parisienne**, présente une urbanisation diverse et fait face à de multiples difficultés. Situé en **limite du périphérique** et traversé par le boulevard Masséna, axe urbain majeur très circulé par les véhicules motorisés et le tramway parisien T3a, le secteur souffre d'équipements et **d'espaces publics vieillissants** et peu attractifs, ainsi que d'un **réseau viaire peu fonctionnel** limitant les connexions avec les tissus urbains environnants.

La ZAC Bédier Oudiné, située en **Quartier Prioritaire de la Ville** (QPV), couvre une superficie de 18 hectares et est divisée en deux secteurs séparés par le boulevard Masséna : **le secteur Oudiné**, d'une superficie de 3 hectares au nord, et **le secteur Bédier**, d'une superficie de 15 hectares au sud. Le programme initial de la ZAC, créée en 2019, prévoyait la déconstruction de 17 150 m² de surface de plancher ainsi que la construction de 55 300 m² de surface de plancher nouvelle, permettant la création nette de 500 logements. **Ce programme a été significativement revu à la baisse en 2024**, à hauteur de moitié de surface de plancher créée en moins, afin de limiter la densité du quartier et de préserver les arbres existants, en cohérence avec les orientations du nouveau **PLU bioclimatique**.

L'actualisation de l'étude d'impact est portée par le permis d'aménager Oudiné.

Sur le plan procédural, le projet de ZAC, qui couvre 18 hectares, relève de **la rubrique 39 des annexes de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement**, relative aux travaux, constructions et opérations d'aménagement, en son alinéa b), visant les opérations dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 10 000 m².

Par ailleurs, **le projet est soumis à un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) sous le régime déclaratif**, en application des **articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement**, au titre de **la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature dite « Eau »**. Il est prévu le dépôt de deux dossiers distincts, un par secteur. Le dossier relatif au secteur Oudiné sera établi après validation des études d'avant-projet d'espaces publics par la SEMAPA et son assistant à maîtrise d'ouvrage en développement durable hydraulique, tandis que celui relatif au secteur Bédier sera réalisé à l'issue de la finalisation de son propre dossier d'avant-projet.

→ Qu'est-ce que l'évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- l'élaboration d'un **rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact)** par le maître d'ouvrage du projet.
- la réalisation des consultations prévues, notamment la **consultation de l'autorité environnementale**, qui rend un avis sur le projet et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la **consultation du public**.
- l'**examen par l'autorité autorisant le projet** des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

■ Principe d'actualisation de l'étude d'impact

La présente étude d'impact est un document nécessaire dans différentes procédures liées à l'opération d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné :

Article L122-1 du Code de l'environnement : « L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après "étude d'impact", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage. »

Les autorisations au titre du code de l'environnement notamment l'instruction au titre de la loi sur l'eau et les instructions d'autorisation au titre du code de l'urbanisme pour le permis d'aménager et les permis de construire.

L'étude d'impact, en tant que document évolutif, est donc actualisée et complétée au fur et à mesure de l'avancement des projets dans les conditions prévues par l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

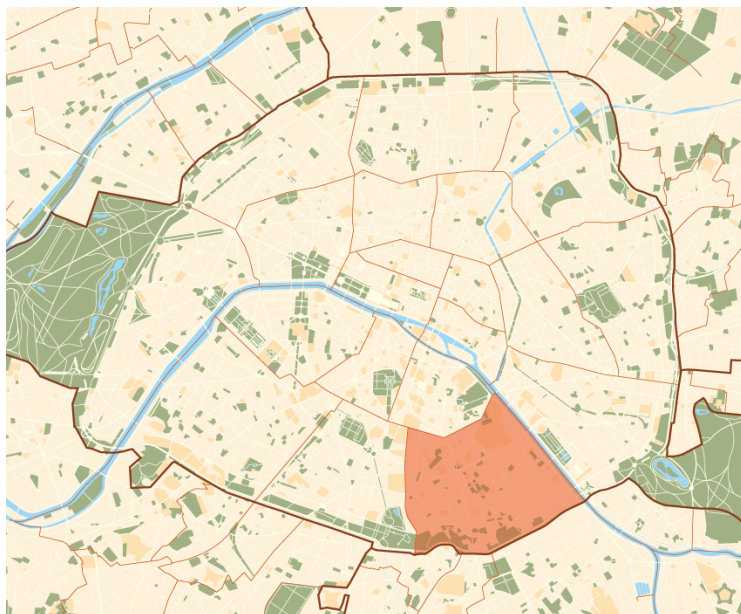
Le résumé non technique a pour vocation de rendre l'évaluation environnementale compréhensible et lisible pour tout individu sans rentrer dans les détails techniques.

¹ Société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne

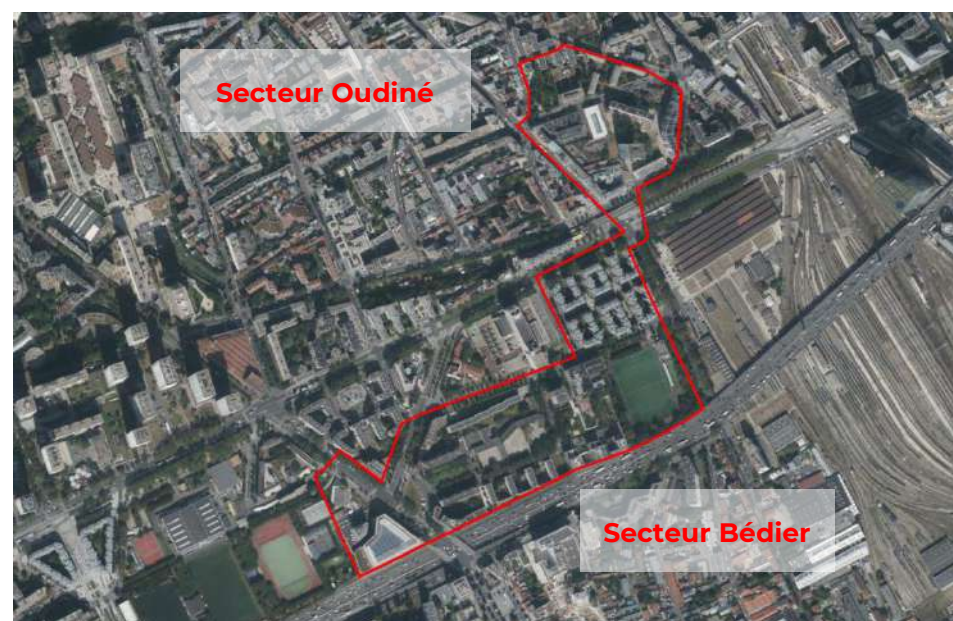
2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. Localisation du site de projet : Les quartiers Bédier et Oudiné

Le projet de la ZAC Bédier-Oudiné se situe dans le sud-est du 13^e arrondissement de Paris, en limite de la commune d'Ivry-sur-Seine. Le quartier du projet est délimité par l'avenue de la porte d'Ivry, le boulevard Masséna, les rues Patay, Oudiné, Chevaleret et Regnault, l'avenue de la porte de Vitry ainsi que le boulevard périphérique, et couvre un périmètre opérationnel d'un peu moins de 18 hectares, réparti entre deux secteurs distincts : le secteur Bédier au sud et le secteur Oudiné au nord.



Localisation du 13^e arrondissement de Paris – Source : De Academic



Identification des secteurs Bédier et Oudiné – Source : Géoportail, 2025

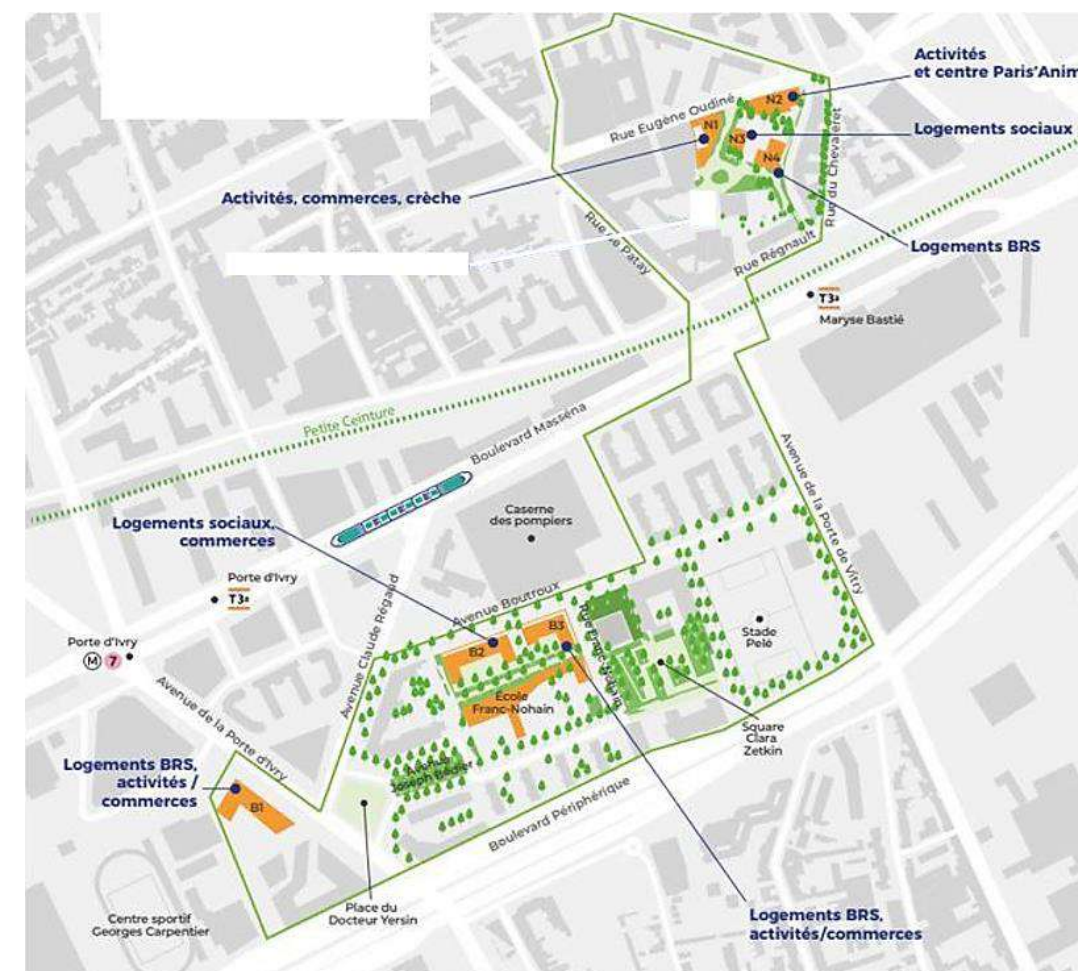
les années 1990. Il s'est développé dans les années 1950-1960 autour de grands ensembles d'habitat social, et porte aujourd'hui les marques d'un bâti vieillissant et d'un enclavement partiel de certains îlots, malgré un potentiel de transformation important.

C'est dans ce contexte que la Ville de Paris et la SEMAPA ont engagé un processus de renouvellement urbain, progressivement étendu au secteur Oudiné à partir de 2017. Après plusieurs phases d'études et de concertation, le projet a été profondément révisé entre 2022 et 2024 pour intégrer les exigences du nouveau Plan Local d'Urbanisme bioclimatique, approuvé par le Conseil de Paris en novembre 2024.

2.2. Objectifs du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier Bédier-Oudiné poursuit plusieurs objectifs :

- Créer des espaces publics apaisés, préserver le patrimoine arboré et créer des continuités végétales ;
- Faciliter les déplacements et désenclaver les quartiers par la création d'un nouveau maillage de voies publiques de desserte ;
- Moderniser les équipements publics existants ;
- Renforcer la mixité sociale en diversifiant les types de logements ;
- Attirer de nouvelles activités (économiques, associatives, etc.), améliorer la qualité de services aux habitants, animer l'espace public et introduire de la mixité dans le quartier.



Plan programme d'aménagement Bédier Oudiné – Source : SEMAPA, 2024

Bien desservi par les transports en commun (lignes 7 et 14 de métro, tramway T3a et T9 et RER C), le quartier bénéficie d'une position stratégique à proximité du secteur Paris Rive Gauche, en pleine mutation depuis

2.3. Présentation du programme et des aménagements

a. Secteur Bédier

Le plan masse du projet du secteur Bédier est présenté en page suivante.



Etat actuel du secteur Bédier – Source : Géoportail

Le projet du secteur Bédier engage une recomposition large du quartier, articulée autour du désenclavement de l'îlot Franc-Nohain, de la requalification des espaces publics structurants et de la création de nouveaux logements. Les déconstructions portent sur la barre de logements Paris Habitat située au 47 avenue Boutroux (4 919 m²), les logements de fonction et la cantine du groupe scolaire Franc Nohain (430 m² et 690 m²) et l'ancienne usine à saumure de la Ville de Paris au 17 avenue de la Porte d'Ivry (374 m²), soit 5 293 m² démolis au total.

Trois lots de logements neufs sont construits, représentant 14 930 m² de surface de plancher et environ 227 logements, dont 750 m² d'activités en rez-de-chaussée. Le lot B1, situé le long de l'avenue de la Porte d'Ivry, développe environ 5 640 m² en R+8 sur corps principal et R+5 sur cours, pour 87 logements environ. Les lots B2 et B3, implantés le long de l'avenue Boutroux à la place de la barre démolie totalisent près de 9 290 m² soit environ 140 logements, avec des hauteurs comprises entre R+4 et R+7. Les rez-de-chaussée de ces trois lots sont réservés à des activités en lien avec l'économie sociale et solidaire, contribuant à l'animation de la rue et à la vitalité du quartier au quotidien.

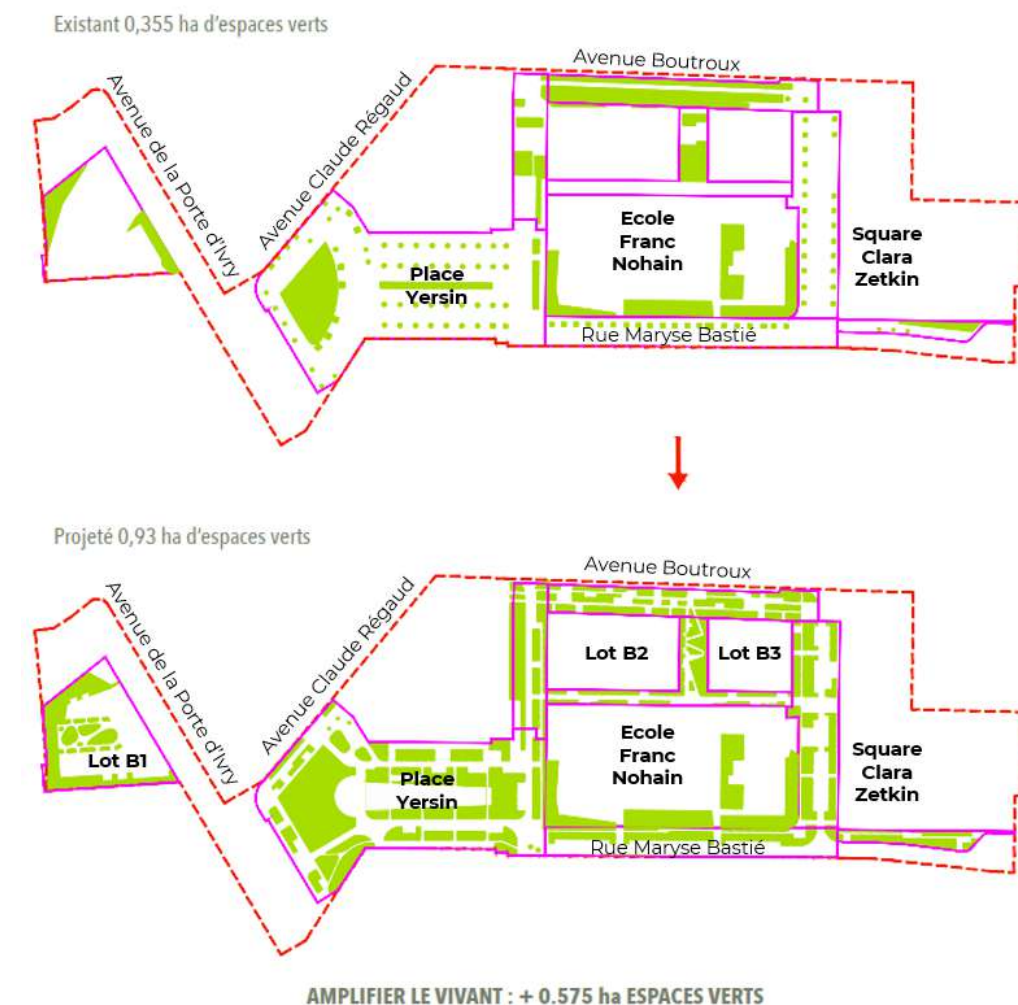
La requalification des espaces extérieurs s'organise autour de plusieurs interventions complémentaires. L'îlot Franc-Nohain fait l'objet d'un réaménagement en profondeur pour l'ouvrir sur le tissu urbain environnant et offrir de nouveaux espaces de promenade : un mail piéton est-ouest d'environ 7,20 m de large, conçu comme une rue aux écoles réservée aux piétons et aux vélos, est complété par une allée nord-sud de 14 m de large reliant le parvis de l'école à l'avenue Boutroux selon un tracé sinusoïdal épousant les arbres et les pentes. Ce maillage piéton d'environ 1 363 m² rend l'îlot traversant, assure une accessibilité universelle et préserve la quasi-totalité des arbres existants, tout en intégrant des revêtements perméables limitant le ruissellement. Une voie nouvelle d'une largeur de 18 m et d'environ 1 330 m², créée sur l'emprise de l'immeuble démolie au 47 avenue Boutroux, relie la place Yersin à l'avenue Boutroux et assure la desserte

incendie du secteur, avec un traitement apaisé excluant la circulation autre que les véhicules de secours, de services ou de livraisons. .

La place Yersin, aujourd'hui dominée par l'automobile avec 59 places de stationnement et une forte exposition aux nuisances de l'avenue de la Porte d'Ivry, est entièrement requalifiée en espace piéton de 8 200 m². Les orientations proposées la transforment en parvis arboré et jardin urbain structuré en cinq zones complémentaires : une forêt urbaine en écran le long des avenues, un amphithéâtre naturel ouvert sur l'est, un boudrome engazonné, un espace végétalisé dédié à la gestion des eaux pluviales et des lisières végétalisées encadrant la zone centrale. Les 48 arbres existants sont intégralement préservés et la végétalisation renforcée, tandis que les perspectives visuelles lointaines vers l'est parisien sont mises en valeur. A noter que cette place restera circulée avec l'arrivée du projet ; le stationnement voiture sera quant à lui restreint.

Plusieurs voies existantes font l'objet d'une requalification coordonnée : la rue Franc-Nohain voit son sens de circulation inversé et ses continuités piétonnes renforcées ; l'avenue Boutroux bénéficie d'un élargissement du trottoir sud et de rez-de-chaussée actifs en accompagnement des lots B2 et B3 ; la rue Maryse Bastié est requalifiée en cohérence avec les futures cours oasis de l'école ; et l'impasse Théroigne-de-Méricourt est ouverte sur le square Clara Zetkin par la suppression des places de stationnement et la création d'un accès direct à l'espace vert (Dans le plan masse dans la page suivantes, les flèches bleues représentent le sens de circulation quotidienne).

À l'échelle des espaces publics, les évolutions significatives : les surfaces imperméables passent de 13 755 m² à 7 100 m², tandis que les surfaces perméables progressent de 3 550 m² à 9 300 m² et les surfaces semi-perméables de 373 m² à 2 048 m². En tout, le projet prévoit l'augmentation de 5 750 m² d'espaces verts.



Amplification du vivant au sein du secteur Bédier – Source : Philippon Kalt, 2026

Le groupe scolaire Franc-Nohain fait l'objet d'une réhabilitation complète menée en site occupé en deux phases, avec une extension d'environ 820 m² et une redistribution permettant la création du mail piéton et d'un nouvel accès principal sécurisé en cœur d'îlot. Les cours sont transformées en cours oasis, une métamorphose complète des cours d'écoles traditionnelles bétonnées, imperméabilisées et peu ombragées en espaces végétalisés, avec 4 300 m² végétalisés, 40 % de désimperméabilisation et 25 % d'espaces plantés. L'enveloppe des bâtiments est rénovée sur le plan thermique, avec raccordement au réseau de chaleur urbain et abandon du gaz.

Enfin, le stade Pelé est restructuré avec la construction d'une tribune principale d'environ 1 300 places couverte, regroupant vestiaires, espaces sportifs, bureaux et espaces polyvalents, ainsi qu'une tribune visiteurs de 200 places en rive opposée. Le projet (au stade de faisabilité) prévoit 40 % de toiture végétalisée ou équipée de panneaux photovoltaïques, un nouveau parvis spectateurs et une amélioration des accès piétons et véhicules depuis l'avenue Boutroux et l'avenue de la porte de Vitry





Plan masse du projet Bédier – Source : Philippon et Kalt, 2026

b. Secteur Oudiné

Le plan masse du projet du secteur Oudiné est présenté en page suivante.

Le projet de renouvellement urbain du secteur Oudiné, lequel doit faire l'objet d'un dépôt de permis d'aménager, repose sur une transformation en profondeur de l'îlot, organisée autour de la déconstruction de la barre de logements du 1-3-3bis-3ter rue Oudiné (5 152 m²), de la crèche municipale du 1bis rue Oudiné (1 250 m²), et de la moitié du parking Paris Habitat du 20 rue Regnault, soit un total d'environ 5 962 m² démolis. Ces déconstructions permettent de libérer le foncier nécessaire à la recomposition de l'îlot et à l'ouverture de son cœur vers le quartier environnant.

Quatre lots neufs sont construits en remplacement, pour un total d'environ 10 910 m² de surface de plancher (SDP). Les lots N1 et N2 intègrent des rez-de-chaussée actifs et accueillent les équipements publics recomposés, soit la nouvelle crèche (860 m²) et le centre Paris Anim' dans des locaux plus vastes et mieux adaptés (760 m²), ainsi que 5 820 m² de surfaces d'activités. Leur implantation permet de reconstituer une façade urbaine le long de la rue Eugène Oudiné et préserve une intimité en cœur d'îlot pour les lots de logements. Les lots N3 et N4 accueillent les logements sociaux et BRS² neufs. Les logements sociaux sont destinés à des ménages sous plafond de ressources et les logements en BRS permettent d'accéder à la propriété à un prix encadré, en dissociant le foncier du bâti pour rester abordable dans la durée. Ces logements totalisent 3 470 m² de surface de plancher, soit 52 logements environ. Les hauteurs varient entre R+2 et R+7 afin d'éviter tout effet de masse et de ménager une intégration progressive dans le tissu urbain existant.



Volumétrie programmatique – Source : ASPHALT, janvier 2025

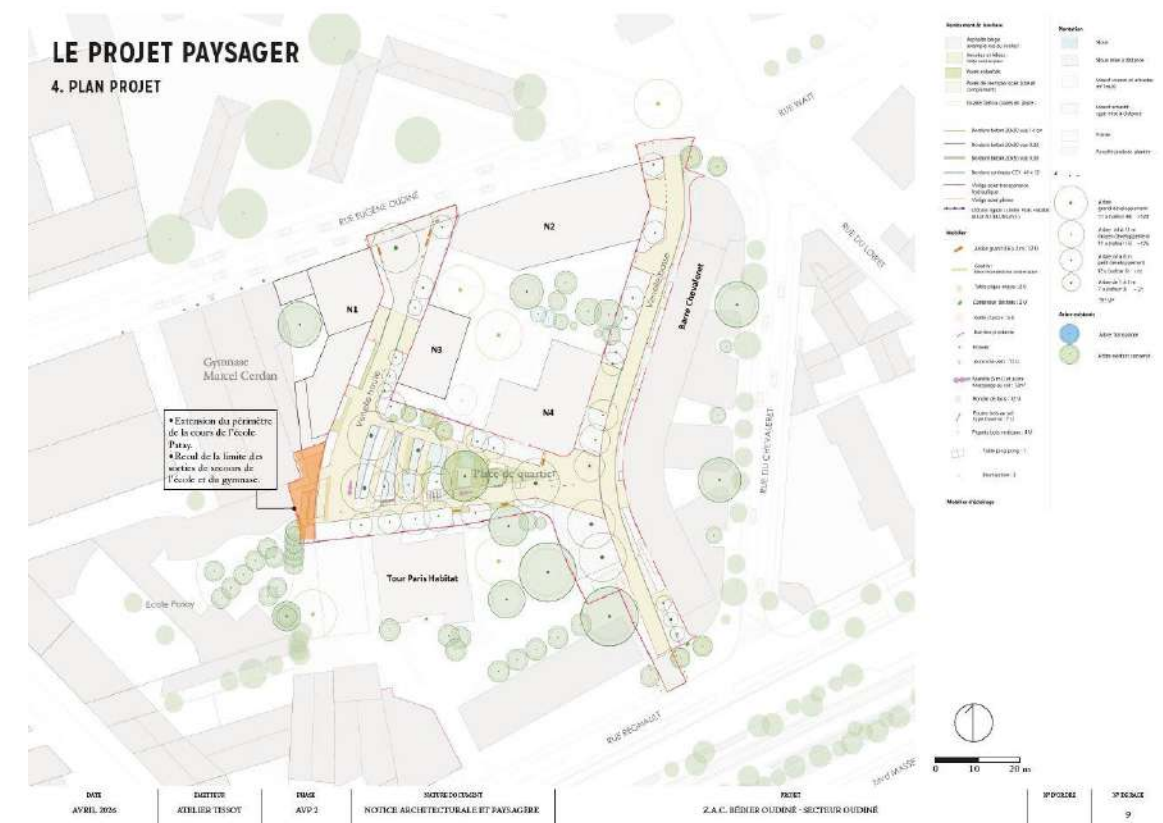
La recomposition des espaces constitue deux cheminements végétalisés traversant l'îlot d'est en ouest et du nord au sud, se raccordant sur la voie pompiers existante transformée en venelle piétonne. Ce nouvel axe relie les rues Eugène Oudiné et Regnault, désenclave le cœur d'îlot et met en valeur une nouvelle place centrale à vocation de lieu de rencontre et de convivialité dans la partie basse de l'îlot. À terme, la venelle haute pourrait être prolongée vers la rue Regnault pour renforcer davantage la continuité urbaine.

La pente naturelle est pleinement intégrée et valorisée dans la composition paysagère. Les espaces publics tirent parti de la pente pour ménager un amphithéâtre naturel et une bande ludique destinée aux jeunes enfants, tout en assurant des continuités piétonnes confortables avec des pentes inférieures à 4 %. La gestion des eaux pluviales est traitée à ciel ouvert, à travers un réseau de noues paysagères, de bassins de

² Bail Réel Solidaire : dispositif d'accès à la propriété. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable.

rétenion et de dépressions végétalisées, rendu visible et pédagogique pour les habitants. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre du plan Paris Pluie 2025 qui vise à gérer à la source les pluies allant jusqu'à 10 mm.

En ce qui concerne la végétalisation du site, le projet prévoit une évolution positive : les surfaces arbustives passent de 191 m² à 1 741 m², et les surfaces végétales de 1 615 m² à 1 877 m², tandis que des revêtements perméables sont introduits là où le sol était jusqu'alors entièrement imperméabilisé. La quasi-totalité des arbres recensés en bonne santé à l'issue de l'analyse phytosanitaire (un diagnostic qui évalue l'état sanitaire des arbres afin d'identifier d'éventuelles maladies, parasites ou dépérissements et de définir les mesures adaptées) est conservée et le projet prévoit la plantation de 41 nouveaux arbres. Le projet assure également la continuité écologique avec les espaces verts périphériques à l'îlot, la cour de récréation de l'Ecole Patay, le jardin partagé de Paris Habitat, à travers un travail sur les différentes strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) garantissant cohérence paysagère et continuité visuelle.



Projet paysager à l'échelle du quartier – Source : Atelier Tissot, 2026



Plan masse paysager AVP du secteur Oudiné : Atelier Tissot, 2026

3. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET

Ce chapitre présente, pour chaque thématique environnementale :

1. L'état initial de l'environnement pour chacune des thématiques présentant un enjeu à intégrer dans le projet ;
2. Les impacts de la programmation envisagée sur l'environnement
3. Et s'il y a lieu, les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles conséquences dommageables du parti d'aménagement sur l'environnement.

3.1. Milieu naturel et physique

a. Etat initial

■ Situation géographique, topographique, géologique, nature des sols

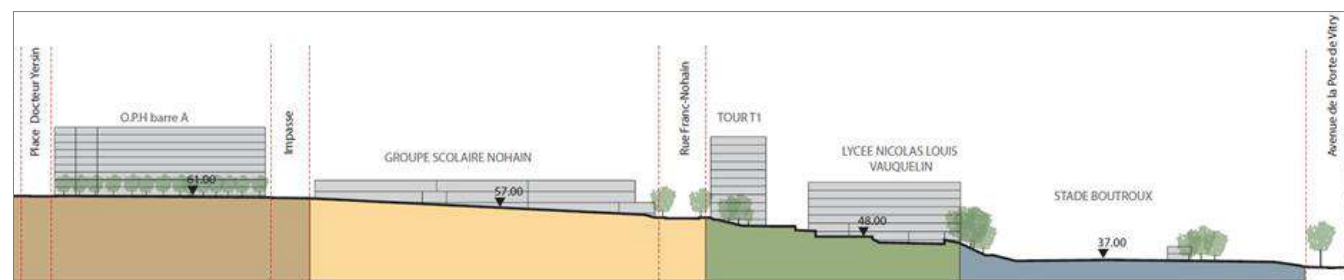
Situation géographique : La ZAC Bédier-Oudiné se situe dans le 13^e arrondissement de Paris, à l'extrémité sud de la capitale, en limite du Val-de-Marne et de la commune d'Ivry-sur-Seine. Elle comprend deux secteurs distincts, chacun présentant des caractéristiques urbaines propres.

Le secteur Bédier, au sud, est délimité par le boulevard périphérique entre les portes d'Ivry et de Vitry. Il se situe aux abords immédiats de la porte d'Ivry et jouxte le boulevard Masséna au nord. Ce secteur est fortement marqué par la présence d'infrastructures de grande ampleur, notamment le périphérique et les axes routiers structurants, qui en font une interface directe entre Paris et la proche banlieue.

Le secteur Oudiné, plus au nord, s'étend autour des rues Eugène Oudiné et Régnault. Il s'insère dans un tissu urbain dense, typique du 13^e arrondissement, où se mêlent immeubles collectifs, équipements publics et quelques espaces ouverts. Bordé à l'est par la petite ceinture ferroviaire, il reste cependant en contact direct avec les quartiers résidentiels parisiens situés à l'ouest.

L'ensemble du périmètre bénéficie d'une position stratégique en bordure de Paris, mais souffre également de coupures urbaines dues aux infrastructures routières et ferroviaires qui le traversent ou l'encerclent. Le projet s'inscrit dans une dynamique plus large de renouvellement urbain du sud-est parisien. À proximité immédiate se trouve la ZAC Paris Rive Gauche, vaste opération d'aménagement en cours de transformation du faisceau ferroviaire de la gare d'Austerlitz en un quartier mixte mêlant logements, bureaux, commerces et équipements publics. L'ensemble de ces projets contribue à remodeler profondément cette entrée de ville, autrefois dominée par les friches industrielles et les voies ferrées.

Topographie : Le relief du secteur Bédier présente une déclivité marquée, s'étendant du sud-ouest vers le nord-est. Concernant le secteur Oudiné, une déclivité est également visible, mais moins marquée. Le terrain descend d'environ trente mètres entre les hauteurs proches de la porte d'Ivry, situées à environ soixante-cinq mètres d'altitude, et les zones basses autour de la rue Oudiné, à trente-cinq mètres environ. Ce dénivelé important structure le paysage local et offre, par endroits, des perspectives dégagées sur la vallée de la Seine et sur le quartier voisin de Paris Rive Gauche. La configuration du terrain influence ainsi à la fois l'écoulement des eaux, la perception des espaces publics et la distribution des futures constructions.



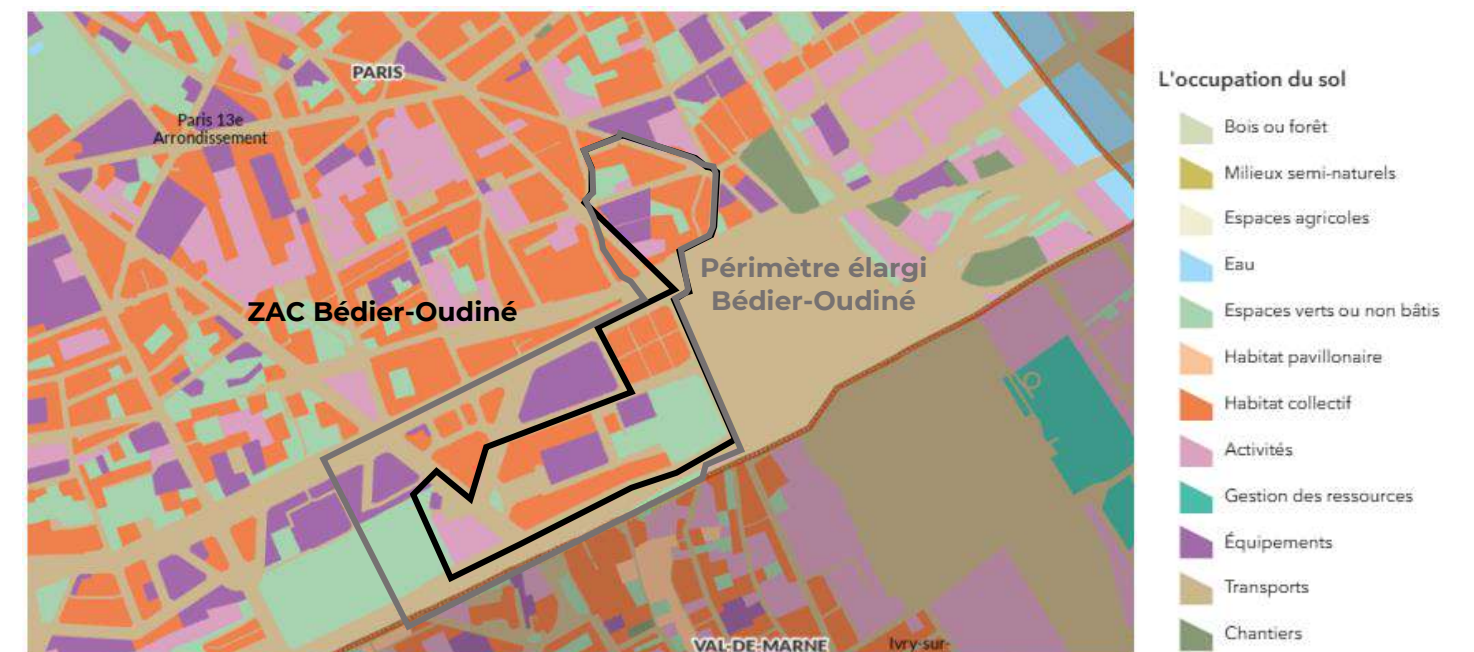
Coupe topographie Ouest-Est du secteur Bédier – Source : Ateliers 2/3/4/ Verdi Terre Eco via l'étude d'impact du projet 2018

Géologie : Sous la surface, le sol du secteur de ZAC présente une composition variée, héritée d'une longue histoire géologique et urbaine. Il se compose d'abord de remblais d'épaisseur variable, souvent peu compacts, issus d'anciens aménagements et travaux. Ces remblais reposent sur des couches naturelles mêlant alluvions sableuses et graviers, puis sur des niveaux de marnes et de calcaires plus denses, qui constituent le socle géologique du site.

Des études géotechniques récentes ont mis en évidence la présence de nappes d'eau souterraine situées entre treize et vingt-huit mètres de profondeur, dont le niveau peut fluctuer selon la hauteur des eaux de la Seine. Le territoire a également connu par le passé des exploitations souterraines de calcaire grossier, principalement à l'est, qui nécessitent une vigilance particulière lors des travaux de construction. Ces caractéristiques géologiques influencent directement la stabilité des sols et conditionnent les choix techniques des futurs aménagements.

Occupation des sols : Le 13^e arrondissement présente un paysage urbain composite, dominé par l'habitat collectif, les équipements publics et les infrastructures de transport. Les secteurs Bédier et Oudiné illustrent bien cette diversité : ces secteurs sont occupés majoritairement par des logements collectifs, accompagnés d'équipements scolaires et sportifs, ainsi que de quelques espaces ouverts comme le stade Pelé ainsi que des squares et jardins. De ce fait, le secteur d'études est aujourd'hui globalement minéralisé malgré la présence d'espaces verts.

Le sud du périmètre, du côté du boulevard périphérique, intègre aussi des activités liées à l'administration parisienne, telles que la Direction des Finances et des Achats et la Direction de la Construction Publique et de l'Architecture. La « petite ceinture », ancienne voie ferrée aujourd'hui désaffectée, traverse le site et marque une césure entre les deux secteurs principaux. Le tissu urbain environnant, déjà dense, est bordé à l'est par les emprises ferroviaires de la gare d'Austerlitz notamment le Technicentre permettant la maintenance des trains Corail et au nord par le boulevard Masséna, créant un paysage contrasté entre zones résidentielles, équipements publics et grandes infrastructures.



■ Pollution des sols

Les analyses réalisées entre 2017 et 2025 montrent que la qualité des sols est compatible avec les futurs usages du site. Les niveaux observés restent en dessous des seuils de risque pour la santé. Des mesures simples et adaptées, comme le recouvrement de certaines zones et une gestion encadrée des terres, seront mises en place afin de garantir un environnement sûr pour les habitants.

Secteur Bédier : Les analyses montrent que les sols sont compatibles avec les usages futurs du site, sous réserve de mesures de gestion adaptées. Des remblais contaminés par des hydrocarbures, des métaux lourds, des HAP³ et des solvants ont toutefois été identifiés, en lien avec d'anciennes stations-service et activités industrielles. La majorité des terres peut être réutilisée sous couverture ou évacuée en filière inerte, à l'exception d'un site nécessitant une évacuation en filière non dangereuse. Sur le lot B1, les gaz du sol présentent encore certains composés volatils, mais les risques restent faible et contenu grâce au recouvrement prévu des espaces verts, ainsi qu'à la mise en place d'un vide sanitaire ventilé sous les constructions de plain-pied.

Secteur Oudiné : Les investigations montrent également une compatibilité globale des sols avec les usages envisagés, malgré la présence de pollutions diffuses dans les remblais. Celles-ci concernent principalement des hydrocarbures, du mercure, du plomb, du zinc et des HAP, avec quelques points de concentration plus élevés, notamment à proximité d'anciennes cuves à fioul. Les gaz du sol contiennent des solvants chlorés, sans risque majeur par inhalation pour les futurs usagers, y compris les populations sensibles. En revanche, une part importante des terres, soit 77% des échantillons, devra être orientée vers des filières spécialisées. Des remblais sains seront importés sur le site.

■ Eaux

Qualité de l'eau : La ZAC Bédier-Oudiné est influencée par la proximité de la Seine, qui a bénéficié d'importants efforts de dépollution ces dernières années. Grâce au Plan baignade pour les Jeux Olympiques de 2024, incluant le bassin de stockage d'Austerlitz capable de retenir 50 000 m³ d'eaux pluviales et usées lors des fortes pluies, la qualité des eaux de surface s'est nettement améliorée, avec une réduction de 75% de la pollution bactériologique en période sèche.

Des eaux souterraines sont présentes sous le site, à une profondeur comprise entre environ 13 et 28 mètres selon les secteurs. Leur niveau peut varier en fonction des crues de la Seine. Les analyses montrent une qualité médiocre dû à des pesticides et des solvants, bien que leurs niveaux restent en dessous des seuils de dangerosité. La qualité de l'eau reste donc acceptable et n'empêche pas la réalisation du projet.

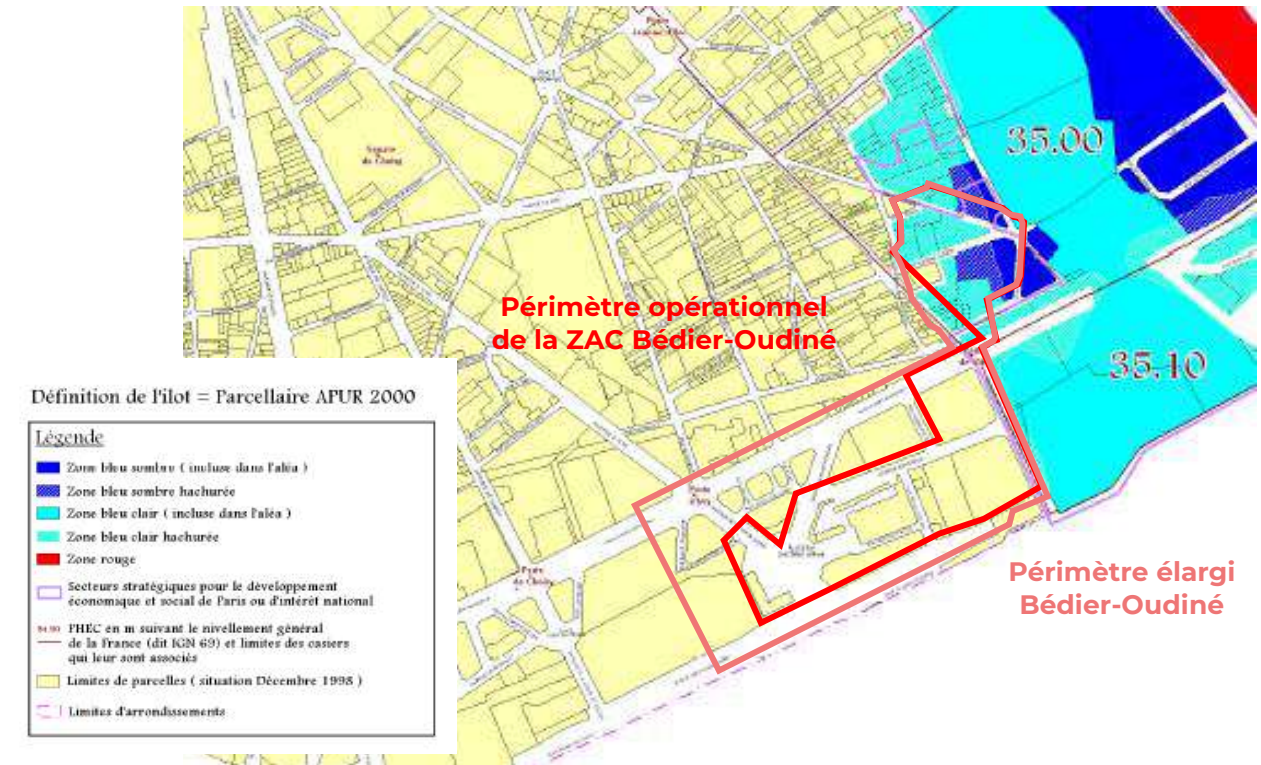
Ressource en eau : La distribution d'eau potable à Paris est assurée par Eau de Paris, avec une capacité de stockage de 1,4 million de m³ couvrant deux jours de consommation des Parisiens. La ZAC se trouve à cheval entre les unités Centre et Sud-Ouest, dont l'eau est conforme aux normes sanitaires en décembre 2024. Le secteur est desservi par plusieurs fontaines publiques, dont une au square Clara Zetkin et une près de la porte d'Ivry ; en revanche, celle du 14 avenue Boutroux est hors service depuis 2024.

■ Risques naturels

Risque inondation : Le secteur Oudiné, au nord-est, est partiellement situé en zones bleues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) (bleu sombre et bleu clair hachuré), exposant cette partie à un risque de submersion par débordement de la Seine pouvant atteindre un mètre, voire deux mètres en cas de crue centennale comme celle de 1910.

Le secteur Bédier, au sud, échappe à ce zonage, mais l'imperméabilisation des sols expose l'ensemble du site à un ruissellement pluvial lors de fortes précipitations. Aucune remontée de nappe phréatique n'est identifiée, et les constructions devront respecter des prescriptions strictes, comme l'interdiction de

logements sous la cote des crues historiques et une limitation à 20% d'augmentation de surface constructible sur le secteur concerné.



Zoom du Zonage du PPRI sur le XIIIème arrondissement – Source : Plan De Prévention Des Risques D'inondation Du Département De Paris, 2007

Risque mouvement de terrain : Les anciennes carrières souterraines représentent le principal enjeu de mouvement de terrain, particulièrement dans le secteur Bédier où des exploitations du calcaire grossier ont été identifiées sous l'avenue Boutroux, la place Yersin, l'avenue Joseph Bédier, l'avenue Claude Régaud et le groupe scolaire Franc Nohain. Des injections de comblement au mortier de ciment ont déjà réalisées localement, comme sur la place Yersin et sur l'avenue Joseph Bédier. Ces injections ont pour objectif de renforcer le sol, là où des anciennes carrières l'auraient affaibli. Le secteur Oudiné chevauche une ancienne sablière comblée par des remblais sur 10 à 12 mètres de profondeur, dont les limites précises restent incertaines.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est évalué comme faible à nul dans le secteur Oudiné, et la dissolution de gypse n'affecte pas le 13^e arrondissement.

Risque sismique et radon : Paris, y compris la ZAC Bédier-Oudiné, est classé en zone de sismicité très faible, limitant les impacts attendus à de légères vibrations du sol. Le risque radon, gaz radioactif naturel, est également très faible, la commune relevant de la catégorie 1 où les concentrations restent faibles dans les bâtiments.

■ Biodiversité

Un diagnostic faune-flore sur quatre saisons, réalisé en 2025, révèle une biodiversité typique des milieux urbains fortement artificialisés.

Contexte écologique : Le secteur ne recèle aucun espace naturel protégé comme un site Natura 2000 ou une ZNIEFF⁵, le plus proche étant le Bois de Vincennes, se situant à plus de deux kilomètres à l'est. La trame

³ Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques

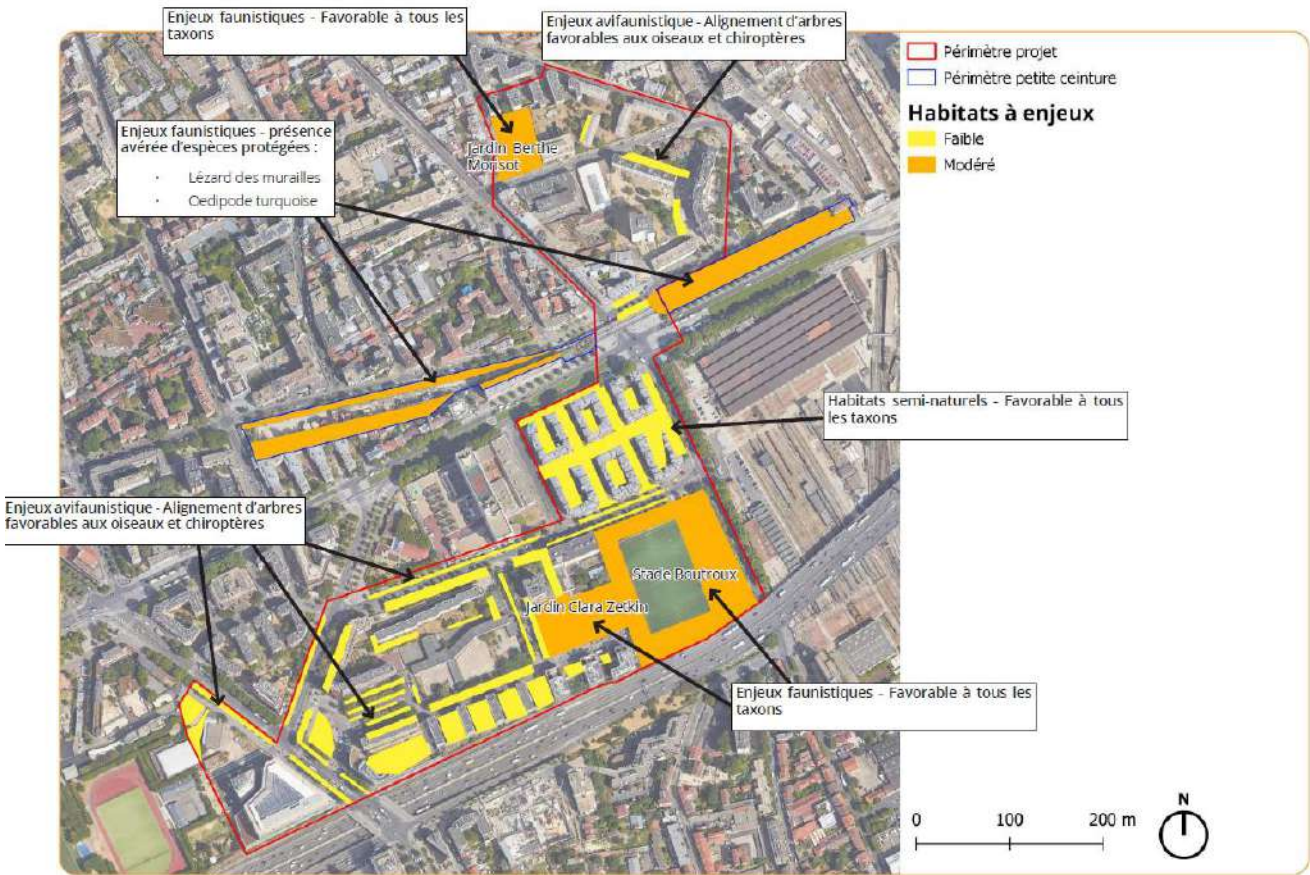
⁴ Le réseau Natura 2000 rassemble des aires protégées créées par les États membres de l'Union européenne sur la base d'une liste d'habitats et d'espèces menacés

⁵ Les zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont un outil de connaissance du patrimoine naturel.

verte et bleue régionale identifie la Seine, à 550 mètres, comme continuum hydrique majeur, tandis que la petite ceinture ferroviaire, adjacente au site, constitue une liaison écologique urbaine reconnue pour ses friches semi-naturelles. Ces éléments forment un réseau en « pas japonais » de petits espaces verts isolés, sans incidence significative sur les continuités écologiques environnantes.

La flore : Les inventaires ont recensé 171 plantes, dont deux à enjeu de conservation (le *chénopode fétide* quasi-menacé et le *prunier du Portugal* vulnérable) et 14 assez rares en Île-de-France, comme la roquette jaune ou le cresson sauvage. Cinq espèces typiques des zones humides ont été observées, sans que de telles zones soient identifiées sur site. Neuf espèces exotiques envahissantes implantées, telles que l'*ailanthe*, le *buddleja du père David* (arbre aux papillons) ou le *robinier faux-acacia*, colonisent préférentiellement les friches et talus artificialisés, nécessitant une surveillance et une régulation ciblée pour limiter leur propagation.

La faune : Dix-sept espèces d'oiseaux ont été observées, dont dix protégés nationalement et trois menacées régionalement (l'*accenteur mouchet*, le *martinet noir* et le *moineau domestique*) favorisant les alignements arborés et petits jardins. Un insecte protégé, un lézard protégé et deux espèces de chauves-souris, dont une espèce sensible, ont été observés sur la Petite Ceinture. En revanche, aucun amphibien (animaux qui vivent entre l'eau et la terre comme les grenouilles ou les crapauds) ni grand mammifère n'a été identifié. Des libellules pourraient être présentes, sans que cela soit confirmé. Plusieurs espèces de papillons communes complètent cette faune urbaine, ce qui indique un enjeu écologique modéré, lié à des espèces vivantes ou se nourrissant localement.



Synthèse des enjeux Biodiversité- Source TRANS-FAIRE, 2024

b. Synthèse des enjeux

Les grilles AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) et les enjeux complets peuvent être retrouvés au sein du Tome 1 de l'étude d'impact.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Une position stratégique en limite de Paris en prolongement de la ZAC Paris Rive Gauche, avec des espaces ouverts et des corridors écologiques à proximité comme la petite ceinture. - Une amélioration de la qualité de la Seine et un réseau d'eau potable performant - Une biodiversité urbaine avec 171 espèces végétales (dont certaines rare), 10 oiseaux protégés, des chiroptères et des reptiles patrimoniaux. - Des risques sismiques et radon très faibles.	- Un enclavement par des infrastructures de transport et une artificialisation forte, ancrant le secteur dans des dynamiques urbaines - Des contraintes géologiques (carrières) et des pollutions modérées des sols (hydrocarbures, métaux). - Un secteur présentant une vulnérabilité des nappes, ainsi des zones du secteur Oudiné se trouvant sur des zonages du PPRI, présentant des risques de submersion de la Seine en cas de crue centennale, - Un secteur composé de milieux fragmentés, et la présence de neuf espèces floristique exotiques envahissantes
OPPORTUNITES	MENACES
- Un renouvellement urbain pour une mixité sociale et fonctionnelle, avec une intégration climatique dans les aménagements. - De nouveaux espaces publics qui permettront de désenclaver les îlots et de raccorder les secteurs de projet au tissu urbain - La mise en place d'une gestion innovante des eaux pluviales (désimperméabilisation, végétalisation) ainsi qu'un renforcement des corridors écologiques (petite ceinture). - Le mise en œuvre de mesures ERC pour préserver et protéger des espèces et habitats	- Une vigilance particulière est nécessaire en phase chantier vis à vis de la gestion des déblais pollués (77% non inertes)). - Le développement d'espèces invasives sans prise en charge spécifique, impactant la flore locale - Une amplification des crues et des événements climatiques extrêmes à cause du changement climatique pouvant mener à des inondations par ruissellement, à un débordement de la Seine, ou à des affaissements de carrières,

ENJEUX – MILIEUX NATUREL ET PHYSIQUE		
THEMATIQUE	ENJEUX CLES	NIVEAU D'ENJEU
Situation géographique, topographique, géologique, nature des sols	Désenclaver le site, intégrer une mixité fonctionnelle, maîtriser les coûts géologiques.	Modéré
Pollution des sols	Réaliser des investigations complémentaires (eaux/gaz), mettre en place des solutions de dépollution adaptées, et optimiser la gestion des déblais.	Fort
Eaux	Désimperméabiliser le secteur, mettre en place une gestion améliorative des eaux pluviales (SDAGE/SAGE).	Fort
Risques naturels	Respecter le PPRI et les carrières, améliorer l'infiltration du ruissellement.	Modéré
Biodiversité	Préserver les espèces protégées, renforcer les corridors (petite ceinture).	Fort

b. Récapitulatif des incidences et mesures pour les milieux naturels et physiques

Les mesures ERC sont les mesures qui visent à Éviter, puis Réduire, et en dernier recours Compenser les effets d'un projet sur l'environnement.

En pratique, on cherche d'abord à supprimer les impacts quand c'est possible, sinon à les limiter au maximum, et si des effets subsistent malgré tout, à compenser les atteintes restantes.

Les mesures ERC pour la partie Biodiversité sont numérotées et correspondent à des mesures décrites dans le tome 2 de l'étude d'impact, ainsi que dans l'étude faune flore.

THEMATIQUE		INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
Phase exploitation												
Situation géo- graphique, to- pographie, géo- logique, nature des sols	Projet pensé en accord avec la topographie du secteur	X		X					X			
	Désimperméabilisation du sol	X		X				X				
	Développement d'un secteur stratégique	X		X					X			
Eau	Gestion à la source et amélioration de la gestion des eaux pluviales	X		X			X					
Risques natu- rels	Amélioration de la gestion du ruissellement grâce à la création d'espaces publics perméables		X	X			X	X	X			
Biodiversité	Maintien et renforcement de continuités écolo- giques	X		X					X			
Pollution des sols	Potentielle exposition de nouveaux habitants à de la pollution			X			X			MR : Traitement des déchets en filière adaptée MR : Gestion des risques résiduels de pollution des sols	Négligeables	Suivi des terres à intégrer au DCE des travaux Programme de surveillance envi- ronnementale (sols, gaz, air inté- rieur) avec des seuils d'alerte et une réévaluation périodique. Conservation de la mémoire dans le cahier des charges des opéra- tions.
Biodiversité	Absence d'incidence sur les sites Natura 2000	X		X			X	X	X	ME2 : Conservation de l'existant	Neutres	Vérification de la conservation de l'existant, sans impacts négatifs
	Maintien des espèces vivants dans différents mi- lieux au sein du projet	X		X			X	X	X	ME2 : Conservation de l'existant MR4 : Création d'un paysage favorable à la biodiversité MA1 : Intégration d'éléments d'accueil de la biodiversité	Neutres	Vérification du plan d'aména- gement, de la palette végétale et des fiches de lots Vérification de la mise en place des dispositifs d'accueil de la bio- diversité
	Risque de dérangement de la faune lié à la pollu- tion lumineuse		X	X			X	X	X	MR5 : Conception d'un plan lumière	Neutres	Vérification du PC, des fiches de lots, et la conformité des réalisa- tions

THEMATIQUE	INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
Eau	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets en eaux usées		X	X			X	X	MR : La possibilité de mise en place de dispositifs d'économie des consommations dans les logements MR : Des dispositifs de récupération des eaux pluviales MR : Récupération des eaux grises	Faibles	Contrôle de la présence des dispositifs d'économie des consommations dans les logements, de récupération des eaux pluviales et de récupération des eaux grises dans les PC et à la livraison des opérations
Risques naturels	Exposition de nouvelles populations à un risque d'inondation sur le secteur Oudiné		X	X				X	MR : Respect du PPRI en vigueur	Faibles	Contrôle du respect du PPRI dans les pièces PC et à la livraison de l'opération
	Exposition de nouvelles populations à un risque de mouvement de terrain sur le secteur de Bédier		X	X				X	MR : Consolidation des cavités souterraines par injection de mortier et fondations spéciales	Faibles	Rapport de fin d'intervention de l'entreprise géotechnique
Biodiversité	Dérangements d'individus lié aux activités humaines et à la fréquentation des espaces extérieurs		X	X		X	X	X	MR4 : Création d'un paysage favorable à la biodiversité MR6 : Gestion différenciée et écologique des espaces verts MA3 : Conception des limites de parcelles	Faibles	Vérification du plan d'aménagement, de la palette végétale et des fiches de lots Vérification du CCCT et du DCE
	Risque de destruction d'individus lors des opérations d'entretien		X		X	X			ME1 : Évitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu et/ou de leurs habitats MR6 : Gestion différenciée et écologique des espaces verts	Faibles	Comptes-rendus de suivi de chantier Vérification du CCCT et du DCE Intervention d'écologues pour le suivi des mesures
	Risque de collision avec des bâtiments		X	X		X	X	X	MA2 : Prévention des collisions au niveau des bâtiments	Faibles	Vérifier les PC et le DCE pour conformité avec cette mesure. Suivi des potentielles collisions.
Phase chantier											
Pollution des sols	Dépollution des sols dans le secteur Oudiné		X	X		X					
Situation géographique, topographie, géologique, nature des sols	Création de mouvements de terre		X		X	X			MR : Utilisation de remblais de réemploi	Faibles	Traçabilité des terres et suivi des volumes
	Risque de pollution en phase chantier	X			X	X			MR : Application d'une charte chantier	Faibles	Suivi par le Responsable Environnement Chantier à différentes périodes du chantier
Eau	Vulnérabilité du site aux fluctuations de nappe et risques associés aux travaux		X		X	X			MR : Mise en place d'une charte chantier faible nuisances	Faibles	Suivi et contrôle par un AMO dédié au suivi de la charte chantier propre
Biodiversité	Destruction de stations d'espèces végétales remarquables	X		X		X	X	X	MR1 : Phasage du chantier	Faibles	DCE et comptes-rendus de suivi de chantier

THEMATIQUE	INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
									MR2 : Démarche de chantier à faibles nuisances MR4 : Création d'un paysage favorable à la biodiversité		Vérification du plan d'aménagement, de la palette végétale et des fiches de lots Compte-rendu de chantier.
	Destruction / dérangement d'individus durant les travaux		X		X	X			MR1 : Phasage du chantier MR2 : Démarche de chantier à faibles nuisances MR5 : Conception d'un plan lumière MA1 : Intégration d'éléments d'accueil de la biodiversité	Faibles	DCE et comptes-rendus de suivi de chantier Vérification du PC et du plan d'éclairage. Vérification de la mise en place des différents nichoirs Compte-rendu de chantier.
	Risque de propagation d'espèces exotiques envahissantes		X	X			X		MR3 : Gestion des espèces envahissantes : Abattage/nettoyage avec des préconisations écologie	Faibles	Plan de localisation actualisé des stations de plantes envahissantes. Tableau de suivi des mesures. Documents de sensibilisation des services gestionnaires. Compte-rendu de chantier.

3.2. Climat

a. Etat initial

■ Températures et îlot de chaleur urbain

Températures : Paris est caractérisé par un climat tempéré océanique dégradé, avec une température moyenne annuelle douce de 12,8 °C (mesures faites à la station Montsouris, proche de la ZAC, sur la période 1991-2020). Juillet offre le mois le plus chaud avec une moyenne de 20,8 °C, tandis que janvier descend à une moyenne de 5,4 °C, pour un écart annuel modéré de 15 °C. Une tendance à la hausse se confirme depuis 1991, marquée par un record extrême de 42,6 °C en 2019, annonçant des canicules plus fréquentes.

Îlot de chaleur urbain : Un effet d’îlot de chaleur urbain (ICU) est présent au sein de la ZAC Bédier Oudiné, particulièrement sur les voies minérales et ensoleillées comme le boulevard Masséna, ainsi que sur les places bétonnées comme la place Yersin ou la cour de l’école Franc-Nohain.

Dans le secteur Bédier, les zones minérales et exposées (stade Pelé, place Yersin, cours d’école Franc-Nohain, square Clara Zetkin) présentent des températures radiantes et ressenties ⁶élevées, malgré une ventilation estivale globalement correcte (0,3 à 1,5 m/s en cœur d’îlot).

Le secteur Oudiné montre des contrastes marqués, avec des espaces minéralisés en périphérie (abords sud de la tour Oudiné, rue Regnault, intersection rue Regnault/rue de Patay) plus sensibles aux surchauffes, tandis que le cœur d’îlot bénéficie d’un ombrage et d’une végétation modérés. Les espaces végétalisés existants contribuent au rafraîchissement nocturne, sans toutefois compenser pleinement l’imperméabilisation des sols, tandis que la proximité de la Seine constitue un corridor d’air frais à l’échelle de l’arrondissement.

■ Vent, précipitations et ensoleillement

Vent et aéralique : Des vents faibles à moyens dominant sur le secteur. Ces vents proviennent principalement du sud et du sud-ouest toute l’année, et ceux-ci sont plus soutenus en hiver. Les critères de Lawson évaluent le confort piéton : une vitesse optimale varie selon l’activité (marche, repos), avec un seuil de sécurité à 15 m/s pour les populations vulnérables et 20 m/s pour tous. Les vents sur le secteur d’étude sont globalement faibles à moyens et proviennent du sud-ouest. Ils sont plus forts en hiver, atteignant 15 m/s. La configuration urbaine du site favorise donc une aéralique globalement acceptable, à optimiser par des brise-vent naturels.

Précipitations : Un cumul annuel modéré de 634 mm s’étend sur l’année, bien réparti sans saison sèche marquée : le mois de mai culmine avec 69 mm de pluie, et le mois de février descend à 42 mm. Cette régularité limite les déficits hydriques, bien que le site imperméable accentue le ruissellement lors d’épisodes intenses.

Ensoleillement : Un ensoleillement moyen de 1 717 heures par an équivalent à 72 jours de soleil, inférieur à la moyenne nationale (environ 180 jours). Le mois de juillet offre 9,3 jours d’ensoleillement, et celui de décembre seulement 2,4 jours d’ensoleillement, soutenant un confort saisonnier mais amplifiant l’îlot de chaleur urbain en été sur les surfaces minérales exposées.

■ Gaz à effet de serre

L’empreinte carbone parisienne de 19,3 MtCO₂e en 2022 a baissé de 32% depuis 2004, portée par les transports (44%), l’alimentation (21%) et les bâtiments (16% nationalement). Au sein de cette empreinte carbone, l’aménagement pèse lourd : 47 MtCO₂e pour les chantiers, 340 Mt pour l’usage territorial. Le projet intègre la Stratégie Nationale Bas Carbone et la loi Climat, visant des matériaux bas-carbone, une haute

performance énergétique et des mobilités douces, ainsi que des objectifs pour limiter les émissions grises (construction) et d’exploitation.

b. Synthèse des enjeux

Les grilles AFOM et les enjeux complets peuvent être retrouvés au sein du Tome 1 de l’étude d’impact.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Un climat tempéré caractérisé par des températures douces et de faible amplitude, des vents modérés sud-ouest, des précipitations régulières (634 mm/an) et un ensoleillement standard (1 717 h/an). - Une configuration urbaine qui ne génère pas de situation critique d’îlot de chaleur urbain (ICU) à l’échelle des quartiers Bédier et Oudiné, grâce à une densité bâtie modérée et des capacités de rafraîchissement nocturne. - Une baisse de 32% de l’empreinte carbone parisienne, et la mise en place de politiques ambitieuses (Plan Climat, PLU bioclimatique).	- Des zones minérales exposées (place Yersin, école Franc-Nohain à Bédier ; rue Regnault, tour Oudiné à Oudiné) où les températures atteignent 32°C et l’inconfort >50% du temps en été. - Des vents hivernaux plus forts, menant à de potentiels inconforts ponctuels, à cause de l’aménagement du secteur. - Une empreinte carbone élevée pour l’aménagement, dans un contexte de réduction de l’empreinte carbone parisienne.
OPPORTUNITES	MENACES
- Une augmentation de la végétalisation et de la désimperméabilisation pour créer des zones plus fraîches Une conception décarbonée ainsi que la mise en place de parcours de mobilités douces permettant de limiter l’empreinte carbone du projet - Des brise-vent naturels pour améliorer la situation aéralique.	- Des vagues de chaleur intensifiées impactant les populations vulnérables, des vents forts par endroit source d’inconfort et des épisodes de pluie plus irréguliers qui favorisent le ruissellement, - Un changement climatique amplifiant les extrêmes climatiques et donc empirant les îlots de chaleur urbain, sans changements dans les aménagements

ENJEUX – CLIMAT		
THEMATIQUE	ENJEUX CLES	NIVEAU D’ENJEU
Températures et îlots de Chaleur Urbain	Réduire les surchauffes et l'ICU dans les zones minérales critiques par une meilleure morphologie urbaine, végétalisation et perméabilité thermique, face au réchauffement climatique.	Fort
Vent, précipitations et ensoleillement	Optimiser les brise-vents, et mettre en place une gestion des eaux pluviales améliorant l'infiltration	Faible
Gaz à effet de serre	Choisir des matériaux bas-carbone, promouvoir la sobriété énergétique, créer des bâtiments moins énergivores	Fort

⁶ La température radiante (MRT) est la température moyenne de l’environnement radiatif perçu (rayonnement infrarouge des surfaces + rayonnement solaire). La température ressentie (indice UTCI) intègre température de l’air, humidité, vent et rayonnement pour refléter la sensation physiologique réelle.

c. Récapitulatif des incidences et mesures pour le climat

Les mesures ERC sont les mesures qui visent à Éviter, puis Réduire, et en dernier recours Compenser les effets d'un projet sur l'environnement.
En pratique, on cherche d'abord à supprimer les impacts quand c'est possible, sinon à les limiter au maximum, et si des effets subsistent malgré tout, à compenser les atteintes restantes.

THEMATIQUE		INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	INCIDENCES RESI- DUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
Phase exploitation												
Températures et Îlots de Cha- leur Urbain	Augmentation de la végétalisation dans les deux secteurs de projet	X		X		X						
	Amélioration de la ventilation		X	X		X						
	Réduction du rayonnement infrarouge		X	X		X						
	Limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain		X	X		X						
Vent, précipita- tions, ensoleil- lement	Confort et sécurité aérauliques assurés		X		X	X	X	X				
Gaz à effet de serre	Ambition au-delà de la réglementation en termes d'empreinte carbone		X	X				X				
	Une amélioration de l'empreinte carbone par ha- bitant du quartier comparé à un projet de « Référé- rence »		X	X				X				
Vent, précipita- tions, ensoleil- lement	Des espaces favorables aux arrêts de courte durée		X		X	X	X	X	MR : Aménagement des espaces publics pour réduire l'exposition au vent	Faibles	/	
Gaz à effet de serre	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en lien avec le développement de nouveaux usages, dont du logement, maîtrisée à l'échelle du projet		X		X			X	MR : Un projet ayant déjà entamé sa transition carbone	Faibles	Réalisation d'une étude carbone (via le logiciel UrbanPrint)	
Températures et Îlots de Cha- leur Urbain	Inconfort thermique dans les zones exposées sud		X	X		X			MR : Mise en place de deux cours oasis MR : Renforcement de la végétation du secteur MR : Stratégie intégrée de réduction de l'îlot de chaleur urbain (gestion à la source des eaux pluviales, végétalisa- tion, dispositifs de rafraîchissement et conception bioclimatique)	Faibles	Suivi des études et travaux de la cours Oasis. Vérification des implantations des nouvelles plantations en phase chantier et durant l'exploitation par les services de gestion des es- paces verts. Mesures ponctuelles ou cam- pagnes de température de l'air et de surface en période estivale	
Phase chantier												

THEMATIQUE	INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	INCIDENCES RESI- DUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
Gaz à effet de serre	Emissions de GES en phase chantier	X			X	X			MR : Mise en place d'un plan de réduction des émissions de GES en phase chantier	Faibles	Suivi des consommations énergétiques et des émissions du chantier ainsi que la réalisation d'un bilan carbone du chantier

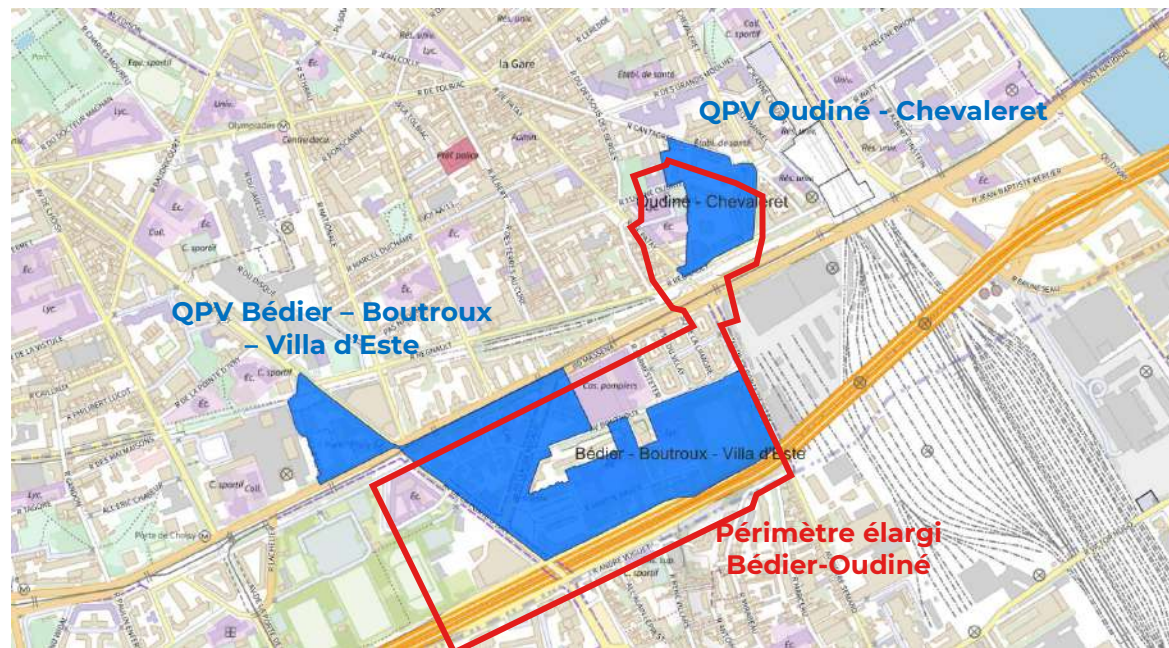
3.3. Milieu humain

a. Etat initial

■ Population

Une population d'environ 6 200 habitants occupe le périmètre élargi de la ZAC Bédier-Oudiné en 2021, répartie sur trois IRIS 7 avec une densité moyenne de 220 habitants par hectare, bien plus forte à Oudiné qu'à Bédier. Le 13^e arrondissement compte près de 178 000 résidents et affiche une densité de 250 hab/ha, tandis que Paris totalise 2,1 millions d'habitants pour une densité de 202 hab/ha, avec une tendance à la baisse globale malgré une hausse de 12% dans le 13^e arrondissement depuis 1968.

Le secteur d'étude recoupe deux Quartiers Politiques de la Ville : Oudiné-Chevaleret et Bédier-Boutroux-Villa d'Este. Une dualité démographique distingue les deux Quartiers Politiques de la Ville (QPV) : Oudiné-Chevaleret se distingue par sa jeunesse (près de 44% de 15-24 ans dans la ZAC), alors que Bédier-Boutroux comporte une population plus âgée (27% de plus de 60 ans). Les familles avec enfants représentent une part importante des ménages dans le 13^e (27%), au-dessus de la moyenne parisienne, malgré un taux de natalité en baisse autour de 11 pour 1 000 habitants.



Localisation des Quartiers Prioritaires de la Ville au sein du périmètre élargi de la ZAC Bédier-Oudiné –
Source : [SIG VILLE](#), 2024

■ Genre et espaces publics

Secteur Bédier : Une majorité féminine relative (56%) caractérise le secteur Bédier, avec plus de la moitié des ménages d'une personne composés de femmes. Les observations en espace public montrent une présence équilibrée (environ 45% de femmes), mais très mobile : elles sont peu statiques sur l'espace public (32% du public statique), lorsqu'elles sont statiques, les femmes sont souvent limitées aux terrasses.

La nuit, cette présence chute fortement et des zones sombres découragent les usages familiaux, tandis que le stade Pelé génère une dynamique mixte scolaire mais reste masculine. L'étude "genre" révèle un fort potentiel pour des aménagements inclusifs valorisant rencontres et sécurité.

Secteur Oudiné : Une population jeune et féminine au sein du quartier Oudiné (indice supérieur à Paris), avec une prédominance de femmes seules (64%) et plus de la moitié des familles monoparentales tenues par des mères. En termes d'appropriation des espaces publics, la fréquentation en journée est presque équilibrée entre femmes et hommes (près de 50 %), mais elle diminue fortement le soir (34 %), avec très peu de personnes qui restent sur place (16 %).

Les venelles obscures et la cour Chevaleret (dominée par des hommes) accentuent le sentiment de l'insécurité nocturne, tandis que les axes saturés découragent les familles.

■ Contexte socio-économique

Emplois : Un faible taux d'emploi local (autour de 60% dans les Quartiers Politiques de la Ville de la ZAC contre 77% dans le 13^e) reflète une précarité marquée, avec un chômage deux fois supérieur à la moyenne parisienne (17% localement) et particulièrement chez les jeunes (21% des 15-24 ans). Les femmes actives sont nombreuses mais elles sont moins intégrées au marché du travail que les hommes (75% des femmes comparé à 78,5% des hommes), dans un tissu économique dominé par le tertiaire du 13^e (131 000 emplois) face à une faible densité locale d'emplois. Qualitativement, le commerce reste pauvre et précaire (petits locaux), compensé par l'économie sociale et solidaire (AMAP⁸, ressourceries) et les associations près de la Maison de la Vie Associative. La ZAC appelle à des initiatives ciblées pour dynamiser l'emploi stable et inclusif, plutôt que des contrats courts (ex: CDD) dominants.

Logements : Un parc quasi-exclusivement social (97% du parc de la ZAC vs 43% dans le 13^e et 24% à Paris) structure le secteur, avec une majorité de petites unités (60% de 1-2 pièces) et une suroccupation notable (24% dans la ZAC, et 30% à Oudiné). Les résidences principales représentent 93% des logements, et le taux de vacance s'élève à 4,5%.

Le bâti date à 55% de la période 1946-1990 et est vieillissant. En parallèle, la demande de logement social est forte et en progression (10 000 demandes dans le 13^e), maintenant les QPV en secteurs de logements sociaux saturés, où les familles nombreuses sont surreprésentées (moyenne de 2 enfants par foyer vs 1,7 en Ile-de-France, indiquant la présence de familles nombreuses).

7 Un IRIS est un découpage statistique de l'Insee qui correspond à un quartier ou à un petit secteur d'une commune, utilisé pour produire et analyser des données locales.

⁸ Association pour le maintien d'une agriculture paysanne

b. Synthèse des enjeux

Les grilles AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) et les enjeux complets peuvent être retrouvés au sein du Tome 1 de l'étude d'impact.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Une population jeune en particulier au sein du quartier Oudiné (44% de 15-24 ans dans le QPV). La ZAC se caractérise par une diversité culturelle importante (31 % de personnes d'origine étrangère) - Un parc social dense (97% des logements de la ZAC) et une mixité genrée en journée, avec un tissu associatif dense. - Un revenu en légère hausse à Oudiné (+22% sur 2014-2019) et des initiatives d'économie sociale et solidaire locales dynamiques.	- Des taux de pauvreté très élevés (31-34% dans les QPV), un taux de chômage atteignant environ 17 % sur le secteur du projet, soit près du double de la moyenne parisienne, et une monoparentalité forte (43-53% des familles). - Une vulnérabilité éducative marquée (24-41% sans diplôme dans les QPV) et un faible taux de scolarisation des 15-24 ans (74-77% vs 85% à Paris). - Une faible présence féminine statique en espace public (15-32%), des emplois très précaires (23-28% CDD) et une sureoccupation critique des logements (24%, jusqu'à 30% à Oudiné). - Un vieillissement prononcé à Bédier (27% de plus de 60 ans) et une aggravation des indicateurs de vulnérabilité socio-économique à Bédier-Boutroux (pauvreté, RSA stable à 8,5%).
OPPORTUNITES	MENACES
- Une rénovation urbaine globale pour diversifier le parc locatif et sécuriser les espaces familiaux dans la ZAC. - Une population jeune et étudiante pouvant attirer des initiatives innovantes, des équipements culturels et des services de proximité. - Une requalification des axes (Masséna, Patay) et jardins ouverts au cœur d'îlot pour favoriser mixité, sécurité et appropriation féminine.	- Un vieillissement démographique continu à Bédier et une précarité économique croissante si les inégalités persistent dans les QPV. - Une exclusion genrée sur l'occupation de l'espace public notamment en période nocturne où elle est marquée (présence féminine à 24-34% le soir) et une polarisation locative extrême sans diversification du parc. - Un creusement des écarts socio-économiques à Bédier-Boutroux, classé parmi les 4 QPV les plus défavorisés de Paris par l'APUR⁹ en 2020.

ENJEUX – MILIEUX HUMAIN		
THEMATIQUE	ENJEUX CLES	NIVEAU D'ENJEU
Population	Réduire les inégalités sociales, et soutenir le renouvellement générationnel.	Fort
Genre	Sécuriser les espaces notamment en période nocturne, favoriser l'appropriation féminine des espaces publics	Fort
Contexte socio-économique	Rénover les logements, offrir des logements adaptés aux demandes pour éviter la surpopulation, créer des emplois et dynamiser l'ESS ¹⁰ locale.	Fort

⁹ Atelier Parisien d'Urbanisme

¹⁰ Economie Sociale et Solidaire

c. Récapitulatif des incidences et mesures pour le milieu humain

Les mesures ERC sont les mesures qui visent à Éviter, puis Réduire, et en dernier recours Compenser les effets d'un projet sur l'environnement.
En pratique, on cherche d'abord à supprimer les impacts quand c'est possible, sinon à les limiter au maximum, et si des effets subsistent malgré tout, à compenser les atteintes restantes.

THEMATIQUE		INCIDENCES		DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES		INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES ME- SURES
		EN VERT : INCIDENCES POSITIVES									ME : MESURE EVITEMENT			
		EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES									MR MESURE DE REDUCTION			
		EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES									MC : MESURE DE COMPENSATION			
											MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT			
Phase exploitation														
Population	Développement de l'offre résidentielle par la création de 279 nouveaux logements	X		X			X	X						
	Amélioration du quartier en termes de piétonnisation et qualité de vie	X		X			X	X						
	Renforcement de la mixité et de la cohésion sociale		X	X			X	X						
	Aménagements propices à la cohésion sociale et au sentiment d'appartenance		X	X			X	X						
Appropriation de l'espace en fonction du genre	Favorisation des déplacements pour toute la population		X	X			X	X						
	Favorisation de l'usage du vélo		X	X			X	X						
	Création d'espaces de convivialité et de rencontre	X		X			X							
	Valorisation des femmes et de l'inclusivité	X		X			X	X						
Contexte socio-économique	Création de 6 570m² de SDP pour des activités et commerces	X		X			X	X						
	Amélioration de l'accessibilité aux commerces et activités		X	X			X	X						
	Renforcement de la mixité sociale par la diversification du type de logement	X		X			X	X						
Appropriation de l'espace en fonction du genre	Quelques espaces non-exploités		X	X		X			MR : Création d'un archipel de micro-espaces de proximité	Faibles	Un urbanisme transitoire prévu sur le secteur Bédier (événements, etc.)			
Phase chantier														
Population	Déplacements et perturbations liées à la déconstruction de 156 logements	X		X		X			MR : Création de 279 logements neufs MR : Déménagement de la population impactée	Faibles	Suivi des relogements et accompagnement des populations par les bailleurs			

3.4. Santé humaine et environnementale

a. Etat initial

■ Etat des lieux de la santé

Facteurs de protection de la santé : Des espaces verts comme la petite ceinture (actuellement en travaux pour ouverture au public à proximité du secteur d'études) et les jardins existants favorisent une meilleure qualité de vie en offrant des lieux de détente et d'activité physique au sein de la ZAC¹¹ et à proximité. La proximité des berges de Seine et des équipements sportifs (stade Pelé, gymnase Marcel Cerdan) soutient une mobilité active, tandis que les transports du 13^e arrondissement facilitent un accès rapide aux soins.

Un tissu social dense, avec des associations locales et des structures d'accueil (écoles, équipements sportifs, centres et services sociaux, maisons de santé, centres d'animation), animent le quartier et accompagnent les publics vulnérables comme les seniors de Bédier et les jeunes familles monoparentales.

Facteurs d'altération de la santé : Des niveaux non-négligeables de pollution de l'air et de bruit sont constatés à proximité du périphérique, avec des impacts potentiels sur la santé en cas d'exposition prolongée, notamment pour les publics sensibles. L'enclavement par le périphérique et le boulevard Masséna génère également des nuisances sonores importantes qui peut générer du stress. Les secteurs où s'implanteront les nouvelles constructions sont plutôt préservées de ces nuisances, et des dispositions nécessaires seront prises en terme d'isolation acoustique des bâtiments.

Des îlots de chaleur urbains sont présents sur les voies minéralisées (école Franc-Nohain, place Yersin) qui peuvent aggraver les risques thermiques pour les populations fragiles, tandis que la suroccupation des logements (24%) et la pauvreté (31-34%) amplifient les inégalités sanitaires, notamment en santé mentale.

■ Qualité de l'air

Secteur Bédier : La qualité de l'air s'est globalement améliorée ces dernières années, même si des pollutions liées au trafic routier persistent, notamment à proximité du périphérique, avec des dépassements de NO₂ sur une grande partie de la zone d'étude. Cette situation concerne en particulier les abords de l'école Franc-Nohain et les habitations voisines.

Ces pollutions peuvent avoir des effets sur la santé en cas d'exposition prolongée, notamment pour les publics sensibles comme les enfants et les personnes âgées.

Les vents dominants dispersent partiellement ces polluants, mais les concentrations restent préoccupantes particulièrement en hiver lorsque le trafic s'intensifie.

Secteur Oudiné : Des émissions routières similaires affectent ce secteur près des axes Masséna et Patay, où la circulation dense et les arrêts de transports en commun concentrent les polluants. L'absence de végétation continue autour des bâtiments limite la dispersion de ces polluants et peut favoriser leur accumulation à proximité des logements.

Bien que les moyennes annuelles respectent les seuils réglementaires européens, des pics ponctuels peuvent être observés, avec des effets possibles en cas d'exposition prolongée, notamment pour les publics sensibles (comme les seniors aux irritations pulmonaires et cardiovasculaires).

■ Bruit et vibration

Etat sonore : À titre de repère, un niveau d'environ 50 dB(A) correspond à un environnement sonore courant, tandis qu'au-delà de 80 à 85 dB(A), l'exposition devient significative et nécessite des mesures de protection adaptées. Un bruit routier dominant et élevé le long des grands axes, avec des niveaux de 65-70

dB(A) le jour sur le périphérique, le boulevard Masséna et les axes principaux, avec des pointes à 75 dB(A) près des écoles, pouvant perturber la concentration et le sommeil.

La nuit, les niveaux descendent sous 55 dB(A) dans les cours intérieures, mais persistent près des axes routiers, pouvant aggraver le stress pour les populations vulnérables dans ce contexte dense.

Etat vibratoire : Des vibrations liées au trafic routier, au tramway et aux circulations ferroviaires sont présentes à proximité du projet, mais les mesures réalisées montrent des niveaux inférieurs aux seuils réglementaires et normatifs retenus. Le diagnostic ne met pas en évidence de risque de dommage structurel ni de gêne vibratoire significative pour les futurs occupants. En revanche, le bruit rayonné ¹²appelle une vigilance de conception, même si le rapport conclut qu'aucune désolidarisation ¹³particulière n'est nécessaires.

b. Synthèse des enjeux

Les grilles AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) et les enjeux complets peuvent être retrouvés au sein du Tome 1 de l'étude d'impact.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Une présence d'espaces verts (petite ceinture et squares) et équipements sportifs favorisant l'activité physique dans la ZAC. - Un accès aux soins facilité par les transports du 13^e et un réseau associatif protecteur pour les publics vulnérables. - Une nette amélioration de la qualité de l'air à Bédier depuis 2021 (polluants chimiques en forte baisse, sous les limites autorisées) et des vibrations routières bien contenues.	- Une pollution atmosphérique persistante sur certaines substances et un bruit routier élevé (65-75 dB(A)) à proximité de certains logements. - Des îlots de chaleur intenses sur les surfaces minéralisées et des facteurs socio-économiques aggravent les inégalités sanitaires.
OPPORTUNITES	MENACES
- Des pistes cyclables et des espaces de fraîcheur pour sécuriser la santé des enfants et des seniors. - La réduction de la place de la voiture pour une réduction de la pollution atmosphérique - Le développement de parcours de mobilités actives pour favoriser l'activité physique dans la ZAC.	- Une exposition chronique aux polluants atmosphériques. - Une intensification des canicules et du trafic amplifiant l'effet d'îlot de chaleur urbain sans la mise en place de mesures climatiques fortes. - Des situations de précarité (31-34 % de pauvreté) et un environnement urbain dense peuvent générer des facteurs de stress et impacter la santé mentale, en particulier pour les populations les plus vulnérables.

ENJEUX – SANTE HUMAINE ET ENVIRONNEMENTALE		
THEMATIQUE	ENJEUX CLES	NIVEAU D'ENJEU
Etat des lieux de la santé	Réduire les pollutions et les inégalités d'expositions, créer des espaces verts pour réduire l'effet d'îlot de	Fort

¹¹ Zone d'Aménagement Concerté

¹² Le bruit rayonné correspond au bruit généré à l'intérieur des bâtiments par la vibration des structures sous l'effet du trafic

¹³ La désolidarisation consiste à séparer physiquement la structure d'un bâtiment de la source de vibrations afin de réduire leur transmission et les nuisances associées.

	chaleur urbain, améliorer les parcours de mobilités douces ainsi que les lieux de rencontre	
Qualité de l'air	Réduire la place de la voiture, notamment à proximité d'équipements accueillant des publics vulnérables, et augmenter la végétalisation en guise d'écrans contre la pollution	Fort
Bruit et vibrations	Isoler acoustiquement les nouveaux bâtiments et atténuer le trafic à proximité des écoles.	Modéré

c. Récapitulatif des incidences et mesures pour la santé humaine et environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES ME- SURES
	EN VERT : INCIDENCES POSITIVES								ME : MESURE EVITEMENT		
	EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES								MR MESURE DE REDUCTION		
	EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES								MC : MESURE DE COMPENSATION		
									MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT		
Phase exploitation											
Santé humaine	Création d'espaces publics végétalisés	X		X			X	X			
	Des aménagements encourageant les mobilités actives	X		X			X	X			
	Offre de logements sécurisants d'un point de vue énergétique	X		X			X				
Qualité de l'air	Amélioration générale de la qualité de l'air à l'horizon 2030		X	X				X			
	Maintien de niveaux de pollution sous les valeurs limites réglementaires		X	X				X			
Bruit et vibrations	Création d'espaces apaisés avec l'arrivée du projet		X	X			X				
Santé humaine	Augmentation modérée de la densité bâtie		X	X				X	MR : Aménagements adaptés et augmentation de la végétalisation	Négligeables	Suivi des études et travaux sur les espaces publics et les fiches des lots bâtis
Qualité de l'air	Stabilité globale de la qualité de l'air et maintien de conditions sanitaires maîtrisées		X	X				X	/	/	/
Bruit et vibrations	Evolutions acoustiques maitrisées		X	X			X	X	MR : Dispositions à prendre lors de la conception des bâtiments MR : Mise en place de dispositifs de renforcement de façade	Négligeables	Etude des formes urbaines et contrôle des performances acoustiques des bâtiments Vérification du respect des normes en vigueur
	Contexte vibratoire neutre		X	X			X	X	/	/	/
Qualité de l'air	Légères hausses locales des concentrations de NO ₂ et de particules		X		X		X	X	MR : Augmentation de la végétalisation MR : Renforcement de la signalisation intelligente (feux synchronisés, régulation des vitesses, etc.)	Faibles	/

THEMATIQUE	INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
	Persistance de dépassements des valeurs guides OMS		X	X			X	X	MR : Mise en place d'appartements traversants MR : Promotion des mobilités actives et partagées	Faibles	/
Phase chantier											
Santé humaine	Dépollution des sols	X		X		X					
	Perturbation de la population durant la phase chantier		X			X			MR : Application d'une charte chantier faibles nuisances MC : Relogement des populations impactées	Faibles	Suivi du chantier et des mesures par le maître d'œuvre exécution Suivi des relogements et accompagnement des populations
Qualité de l'air	Un impact négatif de la phase chantier sur la qualité de l'air		X		X	X			MR : Application d'une charte chantier faibles nuisances	Faibles	
Bruit et vibrations	Augmentation des émissions durant la phase chantier		X		X	X			MR : Mise en place d'une charte chantier	Modérées	Suivi et contrôle par un AMO dédié au suivi de la charte chantier propre

3.5. Milieu urbain

a. Etat Initial

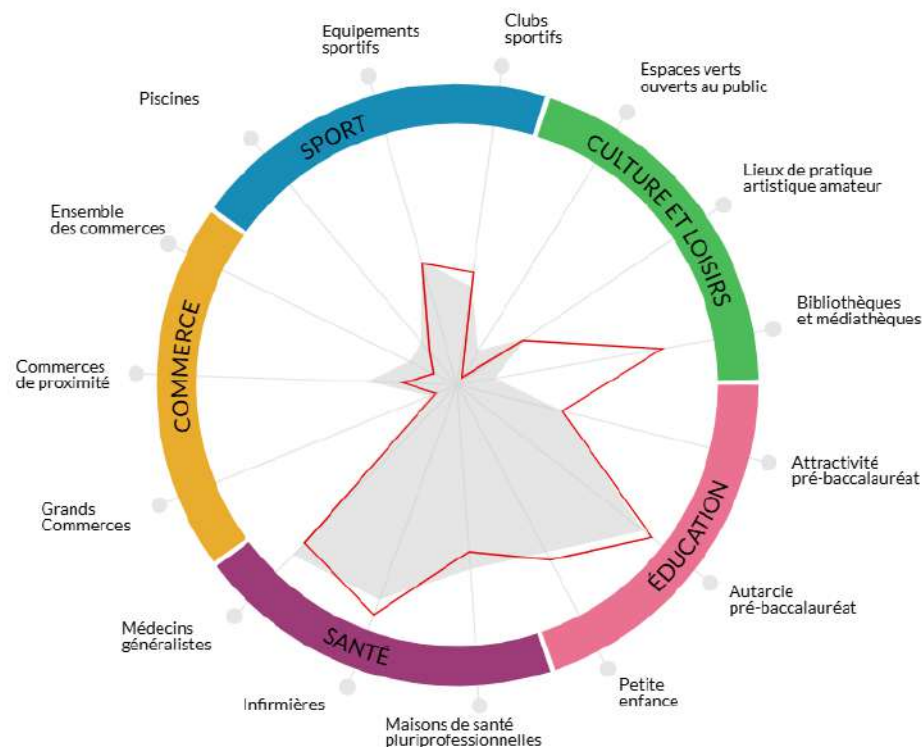
■ Equipements et services

Equipements scolaires : Le secteur d'étude dispose d'une crèche et centre multi-accueil « D'ici et D'ailleurs » sur le secteur Bédier. Le secteur Oudiné accueillait une crèche jusqu'à sa fermeture en 2022. Le secteur dispose d'une bonne offre pour l'éducation maternelle et élémentaire. Plusieurs écoles se situent dans ou à proximité immédiate du périmètre de projet. On y trouve notamment les écoles maternelles Patay, Franc-Nohain et Porte d'Ivry, ainsi que les écoles primaires Émile Levassor, Franc-Nohain et Porte d'Ivry. En revanche, aucun collège ni lycée d'enseignement général, ne se trouve dans le secteur lui-même, bien que plusieurs établissements soient accessibles à proximité immédiate (Collège Thomas Mann et Camille Claudel et que le quartier reste bien relié aux grands pôles d'enseignement du 13^e arrondissement. Deux lycées professionnels sont cependant implantés au sein du secteur d'étude.

Equipements médico-sociaux : Le territoire dispose d'une offre médicale globalement solide, avec de nombreux médecins, infirmiers et pharmacies à l'échelle du 13^e arrondissement, ainsi que plusieurs établissements de santé proches du site. Il accueille aussi des dispositifs utiles pour les publics fragiles, comme une antenne de protection maternelle et infantile (PMI), des structures pour la petite enfance, et des équipements dédiés aux personnes en situation de handicap. Des maisons de retraite médicalisées (EHPAD) et des structures d'accueil non médicalisées sont facilement accessibles, offrant un large éventail de services pour les aînés.

Equipements de loisirs : Le secteur est situé à proximité du centre sportif Georges Carpentier et comprend plusieurs équipements sportifs importants, dont le stade Pelé, le gymnase Marcel Cerdan. Ces équipements offrent une pratique sportive variée, mais certains apparaissent vieillissants, parfois mal adaptés aux usages actuels et nécessitent d'être requalifiés pour améliorer le confort, l'accessibilité et l'attractivité du quartier.

Equipements socio-culturels : Le quartier et ses abords bénéficient d'un tissu socio-culturel relativement riche, avec des lieux culturels, une maison de la vie associative, des équipements de proximité et un réseau associatif très dense. Même si tous les équipements culturels ne sont pas dans l'immédiat voisinage, leur accessibilité est bonne grâce aux transports en commun.

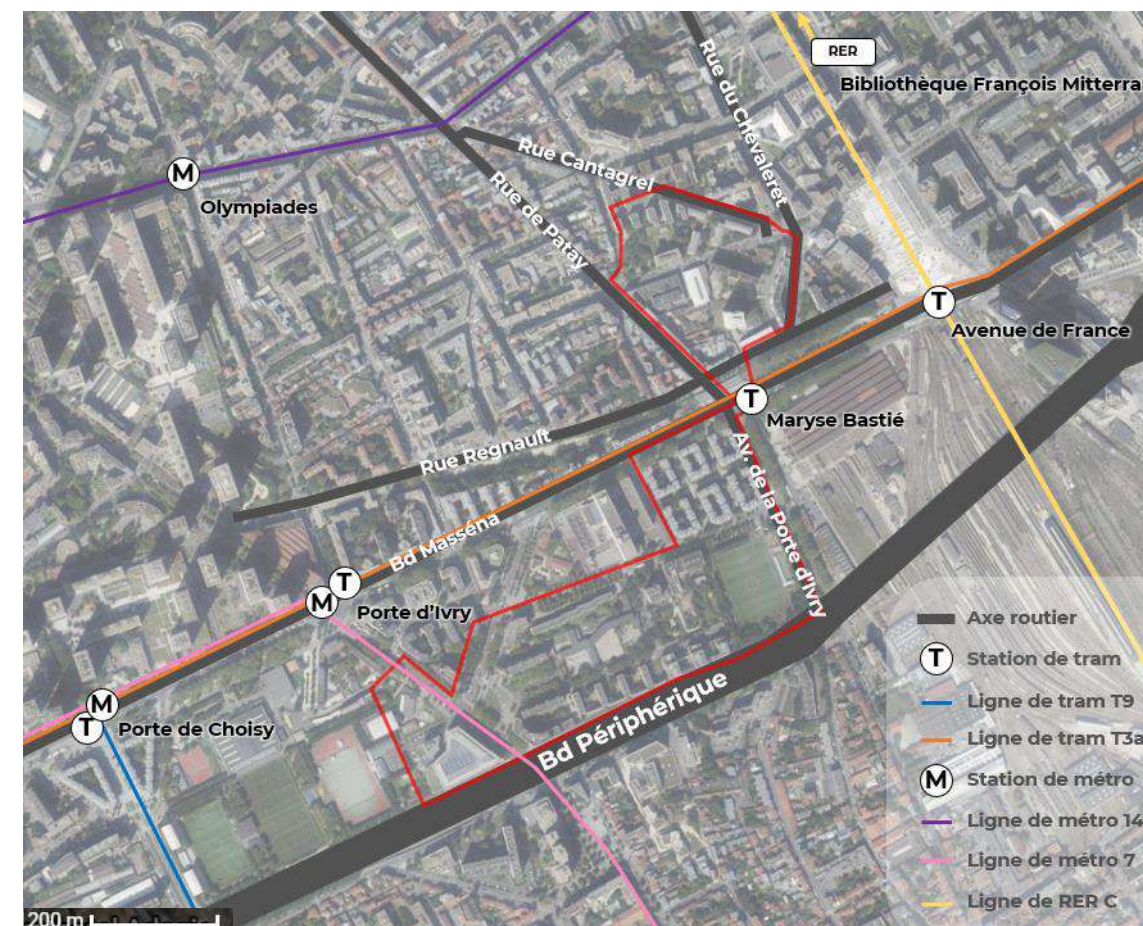


Equipomètre du 13^e arrondissement de Paris – Source : [Institut Paris Région](https://www.institutparisregion.fr/), 2021

■ Transports, déplacements, circulation et accessibilité

Circulation : Le secteur est contraint par une circulation dense sur les axes structurants, en particulier le boulevard Masséna et les avenues des portes d'Ivry et de Vitry. Les heures de pointe génèrent des embouteillages, des remontées de files et des difficultés d'insertion, ce qui fragilise la fluidité globale du secteur et reporte une partie du trafic sur les voies secondaires, qui demeurent fluides en temps normal.

Transports en commun : Le quartier est desservi par le tramway T3a, plusieurs lignes de bus et des stations de métro situées en bordure du secteur, donnant accès aux lignes 7 et 14 du métro, ce qui lui confère une accessibilité correcte à l'échelle parisienne. En revanche, certains secteurs demeurent assez éloignés des stations principales, et le secteur est peu relié au RER C, la station la plus proche (BNF) se situant à plus de 20 minutes de marche du sud-ouest du secteur de Bédier, et à 5 minutes du secteur Oudiné.



Accessibilité du périmètre opérationnel de Bédier-Oudiné – Source : Citadia groupe SCET

Piétons : Les déplacements piétons sont nombreux, notamment en raison de la présence d'équipements scolaires et de fonctions résidentielles. Toutefois, les cheminements sont parfois peu lisibles, étroits (<1,5 m sur la place Yersin, rue Maryse Bastié, rue Patay) ou gênés par des obstacles (étals de commerce, arrêts de bus, dépôts sauvages d'ordures, vélos stationnés), ce qui complique la marche, en particulier pour les enfants non accompagnés, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite (absence de boîtiers sonores aux carrefours, conflits piétons/vélos sur le boulevard Masséna).

Accidentologie : Les accidents concernent surtout les piétons, les cycles et les deux-roues, avec des risques marqués aux carrefours les plus chargés. Les véhicules causant les accidents sont le plus souvent les voitures ou les poids-lourds. Le secteur présente un point noir notable au carrefour Masséna / Porte d'Ivry, où les conflits entre modes actifs et circulation motorisée sont récurrents.

■ Stationnement

Aires de stationnement : L'offre de stationnement en voirie est globalement suffisante mais sous tension à certaines heures notamment le midi en raison d'une cantine pour les agents de la ville, avec des poches proches de la saturation, notamment sur la place Yersin, l'avenue Bédier et certaines rues du secteur. On observe aussi un nombre important de véhicules "ventouses", ainsi que du stationnement non réglementaire ponctuel.

Stationnement cycles : L'offre dédiée aux vélos reste insuffisante au regard des usages, ce qui entraîne un stationnement sauvage fréquent sur le mobilier urbain et les grilles. La demande est donc supérieure à l'offre formelle, notamment dans les rues étroites et sur les secteurs les plus fréquentés.

■ Déchets et économie circulaire

Production de déchets : À Paris, la quantité totale de déchets collectés est globalement en baisse, et bien que le 13e arrondissement ne soit pas dans cette dynamique dans les dernières années, la moyenne de production de 378 kg de déchets ménagers et assimilés par habitant en 2023 reste inférieure à la moyenne parisienne (environ 430kg/an/personne). Néanmoins, le secteur s'inscrit dans un contexte où la réduction à la source, le tri et la valorisation des déchets restent des priorités.

Collecte et traitement des déchets : La collecte repose sur un dispositif organisé par la Ville, avec des circuits distincts pour les ordures ménagères, les emballages, le verre et les biodéchets. Les filières de traitement sont bien structurées et s'appuient sur le Syctom (le syndicat en charge de la gestion du traitement), qui valorisent le compostage et l'incinération avec valorisation énergétique, mais des erreurs de tri persistent.

■ Risques technologiques

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : Le secteur ne compte pas d'ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) dans son périmètre élargi, ce qui limite fortement les risques industriels directs. C'est un point favorable pour la sécurité du site.

Risque de Transports de matières Dangereuses : Le principal risque technologique provient surtout de la proximité du boulevard périphérique, qui peut être concerné par le transport de matières dangereuses. Même si le site n'est pas traversé par des canalisations dangereuses, cette proximité impose une vigilance particulière.

Risque d'accident nucléaire : Le secteur n'est pas situé à proximité d'une installation nucléaire de base, ce qui rend ce risque négligeable dans le cadre du projet.

■ Emissions et ambiances lumineuses

Le secteur est exposé à une pollution lumineuse urbaine importante, liée à son insertion dans un environnement dense et très éclairé. Les tendances observées montrent toutefois une baisse progressive de l'intensité lumineuse sur la dernière décennie, ce qui traduit un effet positif des politiques de réduction de l'éclairage excessif.

■ Sécurité et tranquillité publique

Secteur Bédier : Le secteur Bédier présente des signes de fragilité sociale et des espaces publics parfois dégradés, mais la délinquance reste globalement peu visible à l'échelle du quartier. La présence de personnes en grande précarité et de certaines tensions d'usage appelle néanmoins une attention particulière. Une étude sécurité sûreté sera réalisée au moment de l'élaboration du projet d'espaces publics qui déterminera les préconisations à prendre en compte dans le projet.

Secteur Oudiné : Le secteur Oudiné est davantage concerné par des problématiques de tranquillité publique, surtout dans le cœur d'îlot et les espaces en retrait. Les occupations abusives, trafics, dégradations et effets de marginalisation y sont plus marqués, ce qui justifie des actions de requalification, d'animation et de sécurisation.

■ Servitudes et réseaux

Servitudes d'utilité publique : Le secteur est concerné par plusieurs servitudes liées notamment au patrimoine et à la sécurité publique. Ces contraintes limitent certaines possibilités d'aménagement, en particulier à proximité des monuments historiques et dans les zones soumises à des prescriptions spécifiques.

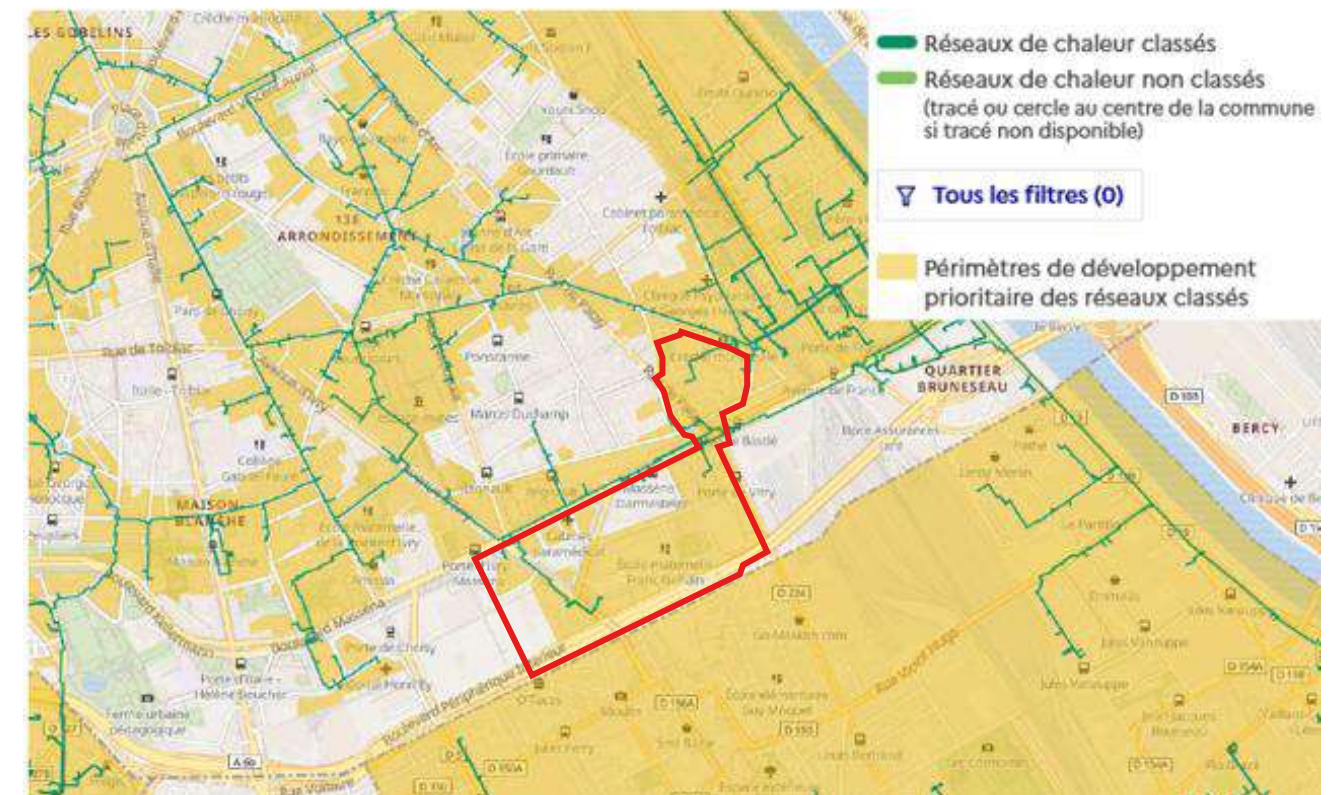
Réseaux : Le quartier est bien équipé dans la majorité des réseaux urbains, ce qui constitue un atout pour le fonctionnement du projet, cependant, le secteur du projet est mal desservi par le réseau de fraîcheur, en raison de l'éloignement du point de raccordement le plus proche. De plus, la présence de réseaux enterrés et de contraintes techniques devra être prise en compte dès la conception pour éviter les conflits avec les travaux.

■ Energies renouvelables et de récupération

Contexte territorial : Le contexte énergétique parisien est favorable à des solutions mutualisées, en particulier grâce au réseau de chaleur urbain et aux objectifs de décarbonation de la Ville. Le secteur s'inscrit dans un territoire dense, déjà structuré par des réseaux et des besoins énergétiques importants.

Energies renouvelables et de récupération disponible sur le secteur : Le site présente des conditions favorables au développement de certaines énergies renouvelables, en particulier le solaire, grâce à l'ensoleillement disponible et aux surfaces de toitures-terrasses mobilisables. Le raccordement au réseau de chaleur urbain représente par ailleurs un levier important pour le projet, se trouvant en zone prioritaire de raccordement, pouvant limiter le recours aux énergies fossiles et alimenter le quartier avec une énergie plus mutualisée et plus sobre en carbone. En revanche, le potentiel local pour l'éolien et l'hydraulique est nul, en raison du contexte urbain dense et de l'absence de ressources naturelles adaptées.

Périmètre de développement prioritaire du RCU de Paris :



Zone de développement prioritaire (ZDP) à 60m du réseau de chaleur existant – Source : Ville de Paris

■ Etude de la densité

Le secteur Bédier-Oudiné s'inscrit dans le tissu urbain très dense du 13^e arrondissement parisien, caractérisé par une forte intensité d'occupation du sol où logements, équipements et infrastructures se partagent un espace contraint. La densité résidentielle brute atteint 105 logements par hectare sur le périmètre opérationnel de 18 hectares, reflétant la multifonctionnalité du quartier (stade Pelé, école Franc-Nohain, activités), car ce chiffre est relativement faible pour Paris. Sur les parcelles résidentielles, la densité nette grimpe à 130 log/ha, avec la présence de logements HBM et de tours et barres modernes.

À l'inverse, la présence végétale constitue un point fort du secteur. Les espaces plantés y sont relativement plus présents que dans de nombreux quartiers parisiens, ce qui contribue à améliorer le cadre de vie, à limiter les îlots de chaleur et à offrir des continuités paysagères intéressantes. Cette trame verte reste néanmoins fragmentée et inégalement répartie, ce qui laisse subsister un enjeu de renforcement et de mise en cohérence des espaces végétalisés.

b. Synthèse des enjeux

Les grilles AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) et les enjeux complets peuvent être retrouvés au sein du Tome 1 de l'étude d'impact.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Une bonne offre scolaire (petite enfance, primaire), médicale et sportive dans le secteur et à proximité - Des transports en commun relativement accessibles (tram T3a, métro ligne 7, 14, RER C plusieurs lignes de bus) - Des niveaux de trafic motorisé modérés sur la plupart des rues internes des secteurs Bédier et Oudiné - Une absence d'ICPE et de risque technologique associé - Une densité de trame végétale supérieure à la moyenne parisienne hors grands bois	- Des équipements vétustes nécessitant une requalification, - Une circulation saturée aux heures de pointe sur les axes principaux (porte d'Ivry, Vitry, boulevard Masséna) - Un stationnement vélo insuffisant et une saturation de certaines poches de parking (place Yersin, avenue Bédier) - Une densité contrastée avec îlots très minéraux et des îlots peu denses
OPPORTUNITES	MENACES
- La requalification des équipements existants pour améliorer l'attractivité du quartier - Le développement des mobilités douces avec des pistes cyclables sécurisées et des cheminements piétons améliorés - Une réorganisation du stationnement pour favoriser les modes alternatifs - L'utilisation du réseau de chaleur urbain et du potentiel solaire pour une transition énergétique réussie - La réduction des déchets et l'augmentation du réemploi	- Une pression démographique sur les services avec une population croissante - Des congestions impactant la qualité de vie et générant des reports sur les petites rues - Des dépôts sauvages de déchets et erreurs de tri persistants

ENJEUX – MILIEU URBAIN		
THEMATIQUE	ENJEUX CLES	NIVEAU D'ENJEU
Equipements et services	Garantir un accès équitable et de qualité aux équipements pour tous les habitants	Modéré
Transports, déplacements, circulation et accessibilité	Améliorer la fluidité et la sécurité des déplacements pour tous les usagers en sécurisant les cheminements piétons et cyclistes, en fluidifiant les axes saturés aux heures de pointe et en luttant contre l'enclavement du secteur.	Fort
Stationnement	Rééquilibrer l'offre de stationnement au profit des mobilités douces, en organisant mieux les places sur voirie, en développant les stationnements vélos et en limitant les pratiques non réglementaires	Modéré
Déchets et économie circulaire	Réduire la production de déchets et optimiser leur gestion, en renforçant le tri à la source et en développant le compostage et le réemploi	Modéré
Risques technologiques	Préserver la sécurité face aux risques résiduels, en anticipant les impacts potentiels des transports de matières dangereuses à proximité du périphérique	Faible
Emissions et ambiances lumineuses	Réduire la pollution lumineuse pour améliorer le cadre de vie nocturne,	Faible
Sécurité et tranquillité publique	Renforcer la qualité et l'appropriation des espaces publics, en luttant contre les dégradations et occupations abusives dans les secteurs sensibles	Fort
Servitudes et réseaux	Intégrer dès la conception les contraintes techniques et réglementaires, pour assurer la compatibilité des projets avec les servitudes patrimoniales, les réseaux existants et les risques d'inondation.	Modéré
Energies renouvelables et de récupération	Accélérer la transition énergétique du secteur, en capitalisant sur le réseau de chaleur urbain et le potentiel solaire	Modéré
Etude de la densité	Optimiser la densité urbaine pour un meilleur équilibre ville/nature, en valorisant et développant la trame végétale existante	Modéré

c. Récapitulatif des incidences et mesures pour le milieu urbain

THEMATIQUE	INCIDENCES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
	EN VERT : INCIDENCES POSITIVES										
	EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES										
	EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES										
Phase exploitation											
Equipements et services	Rénovation du groupe scolaire Franc Nohain sur le secteur Bédier	X		X			X	X			
	Relocalisation de la crèche	X		X			X	X			
	Relocalisation du centre Paris Anim	X		X			X	X			
	Revalorisation du stade Pelé	X		X			X	X			
	Amélioration de l'accessibilité aux équipements		X	X		X					
Transports, déplacements, circulation et accessibilité	Renforcement de la mobilité piétonne et cyclable	X		X			X				
	Création d'un projet en lien avec l'offre de transports en commun		X	X			X				
Stationnement	Mise en place de stationnement vélo	X		X			X	X			
	Réduction des places de stationnement sur le secteur Bédier, en faveur de la création d'espaces végétalisés	X		X		X	X	X			
Déchets et économie circulaire	Gestion organisée des déchets		X	X		X					
Ambiances lumineuses	Contribution à la réduction de la pollution lumineuse via l'intégration de technologies performantes	X		X			X	X			
Sécurité et tranquillité publique	Amélioration du sentiment de sureté pour le secteur Oudiné	X		X			X	X			
	Amélioration du sentiment de sureté pour le secteur Bédier	X		X			X	X			
Servitudes et réseaux	Réduction des rejets des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement		X	X		X					
Energies renouvelables et de récupération	Recours aux énergies renouvelables dans le cadre du projet	X		X		X					
Densité	Densification raisonnée et optimisée	X		X		X	X	X			

THEMATIQUE	INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
	Augmentation notable de la densité végétale	X		X		X	X	X			
Ambiances lumineuses	Stabilité des niveaux lumineux sur le secteur de projet		X	X		X	X	X	MR : Sobriété de l'éclairage intérieur MR : Sobriété de l'éclairage extérieur et façades	Negligeables	Mesures de consommation électrique Contrôle des niveaux d'éclairage et des dispositifs installés via la palette de couleur d'éclairage de la Ville de Paris
Transports, déplacements, circulation et accessibilité	Faible augmentation du trafic		X	X			X		/	/	/
Stationnement	Impact de la réduction des places de stationnement sur la population	X		X		X	X	X	MR : Favoriser le report modal vers les mobilités douces MR : Recherche de solutions de stationnement de proximité pour les riverains impactés	Faibles	Suivi du report modal, via des enquêtes sur les mobilités des habitants du quartier, et de l'occupation du stationnement lors de la phase exploitation
Déchets et économie circulaire	Augmentation de la quantité de déchet		X	X			X		MR : Une sensibilisation des habitants à la pratique du zéro-déchets et à l'importance du tri et du compostage MR : Anticiper la production de déchets liés à l'emménagement	Faibles	Suivi des quantités de déchets collectés et des actions de sensibilisation
Sécurité et tranquillité publique	Quelques éléments défavorables à la sureté du secteur Oudiné (voir Tome 2, p.141)	X		X			X	X	MR : La mise en place des préconisations relatives aux espaces publics énoncées dans l'étude SSP Oudiné	Faibles	Suivi de la mise en œuvre des préconisations de l'étude SSP
	Quelques éléments défavorables à la sureté du secteur Bédier (voir Tome 2, p.141)	X		X			X	X	Aucune mesure opérationnelle de sûreté et de sécurité n'a, à ce stade, été définie (en attente du projet final des espaces publics) SSP complètera ses préconisations une fois le projet finalisé.	/	Suivi de la mise en œuvre des préconisations de l'étude SSP une fois définie
Energies renouvelables et de récupération	Augmentation des consommations énergétiques du fait de la création de nouveaux logements et activités	X		X		X	X		MR : Application d'une charte chantier MR : Un raccordement du projet au RCU de la Ville de Paris	Faibles	Contrôle du respect de la charte chantier Vérification des raccordement et suivi des consommations
Phase chantier											
Equipements et services	Accès modifié aux équipements publics		X		X	X			MR : Allccompagnement du nouveau parcours des usagers avec de la signalisation	Faibles	/
Ambiances lumineuses	Risque de plus forte perturbation lors de la phase chantier	X			X	X			MR : Sobriété lumineuse phase chantier	Faibles	Contrôle du respect des prescriptions de sobriété lumineuse

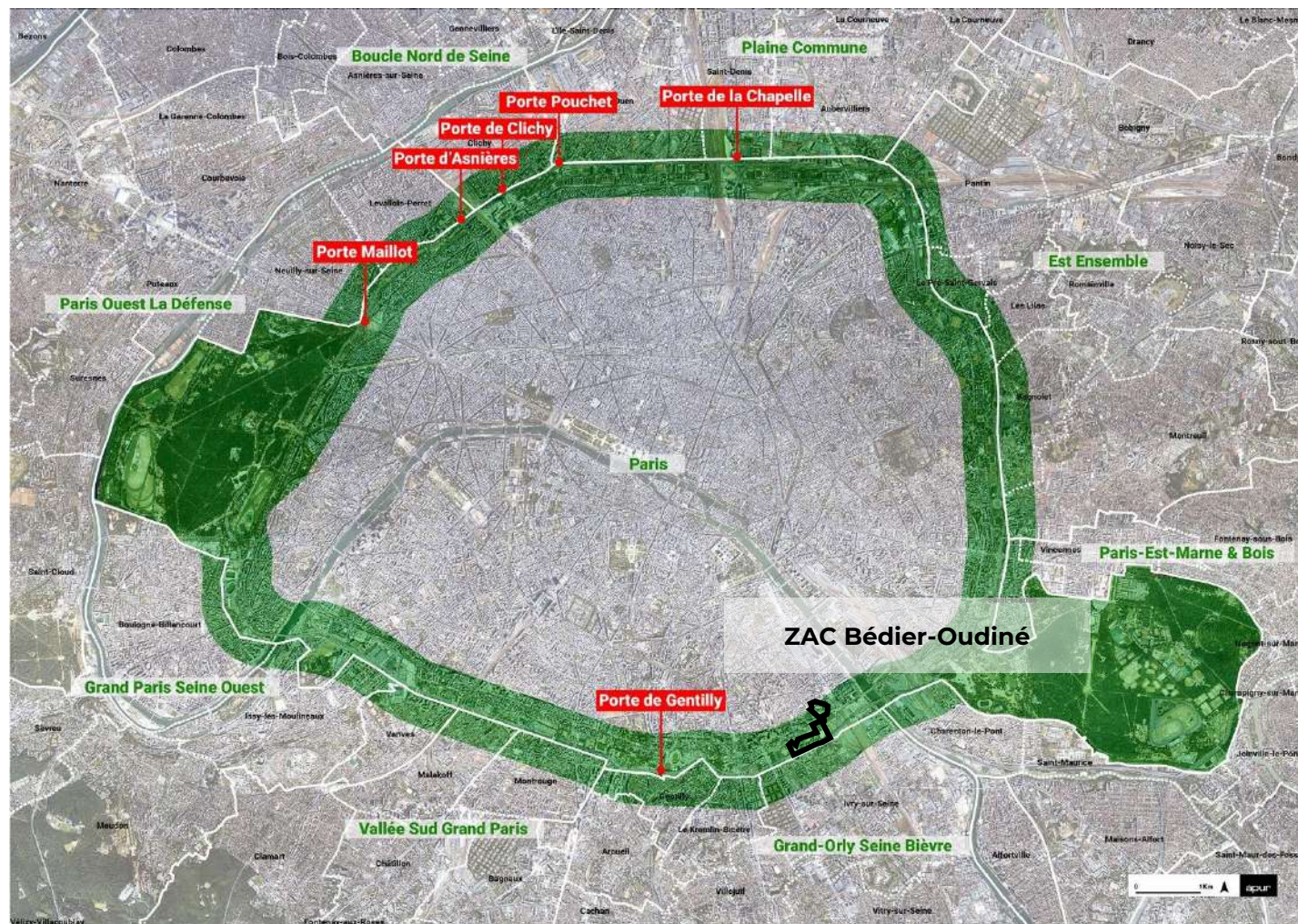
THEMATIQUE	INCIDENCES EN VERT : INCIDENCES POSITIVES EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES MESURES
									ME : MESURE EVITEMENT MR MESURE DE REDUCTION MC : MESURE DE COMPENSATION MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT		
Servitudes et réseaux	Risques liés aux interventions sur réseaux multiples en phase chantier	X			X	X			MR : Mise en place d'une charte chantier	Faibles	Contrôle du respect de la charte chantier
Déchets et économie circulaire	Production de déchets de déconstruction	X			X	X			MR : Déploiement d'une stratégie d'économie circulaire MR : Application d'une charte chantier	Modérées	Suivi des taux de réemploi / réutilisation / valorisation fixés par phase. Contrôle du tri à la source par flux de déchets, avec traçabilité des exutoires et des filières de traitement. Vérification des pourcentages de matériaux recyclés ou réemployés intégrés dans les bétons, enrobés, remblais provisoires et mobiliers urbains. Vérification des filières de valorisation et contrôle du respect de la charte chantier
Energies renouvelables et de récupération	Consommation énergétique supplémentaires en phase chantier	X			X	X			MR : Application d'une charte chantier	Faibles	Contrôle du respect de la charte chantier

3.6. Paysage et patrimoine

a. Etat Initial

■ Paysage

Cadre paysager : La ZAC Bédier-Oudiné s'inscrit dans deux unités paysagères identifiées par l'Atlas des Paysages de Paris de 2025 : les Coteaux de la rive gauche et le Plateau de Villejuif. Cette position génère une topographie contrastée, le terrain culminant au sud-ouest avant de s'abaisser progressivement vers le nord-est. Le quartier se caractérise par une grande diversité de formes urbaines, mêlant habitat faubourien, immeubles haussmanniens, HBM, grands ensembles des années 1950 à 1980 et équipements sportifs ou scolaires. Le secteur Bédier s'inscrit par ailleurs dans la ceinture verte et sportive parisienne, héritée du tracé de l'ancienne enceinte de Thiers, ce qui explique la présence importante de logements sociaux anciens, d'équipements collectifs et d'espaces ouverts végétalisés.

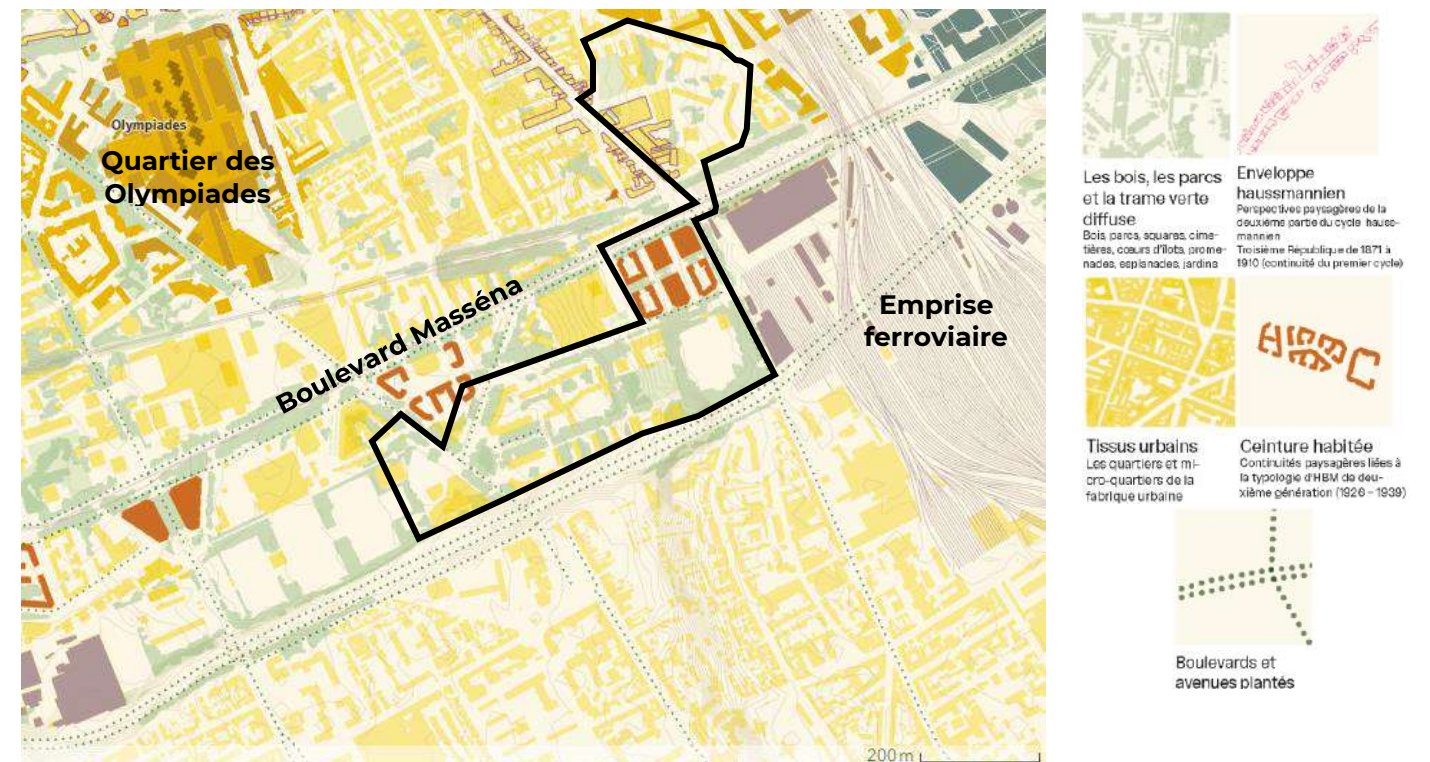


Future ceinture verte et sportive incluant une zone de 500 mètres de part et d'autre du Périph – Source : Apur, 2022

Le quartier est structuré par plusieurs axes viars majeurs, comme l'avenue Claude Régaud avec son quadruple alignement d'arbres ou le boulevard Masséna, qui ouvrent des perspectives visuelles intéressantes tout en constituant des discontinuités physiques dans le tissu urbain. La proximité du boulevard

périphérique, atténuée par des dispositifs acoustiques, marque la limite sud du secteur sans en altérer profondément la perception intérieure.

Paysages du secteur d'étude : Le relief descendant vers l'est offre des vues dégagées sur le paysage urbain environnant, notamment vers la vallée de la Seine. Ces perspectives constituent un atout paysager majeur du site. Le quartier présente par ailleurs des espaces publics de qualité variable : certains, récemment réaménagés, bénéficient de trottoirs larges et végétalisés, à l'image de l'avenue Claude Régaud ou des abords du boulevard Masséna. D'autres, comme la rue Eugène Oudiné ou la rue de Patay, présentent un déficit de qualité paysagère, faute d'unité de traitement et de végétalisation suffisante. Deux jardins partagés animent le quartier, en cœur d'îlot Oudiné pour les résidents de Paris Habitat et dans le jardin Clara Zetkin, mais ils restent peu accessibles au grand public.



Les entités urbaines et paysagères – Source : Atlas des Paysages de Paris, 2025

■ Patrimoine arboré

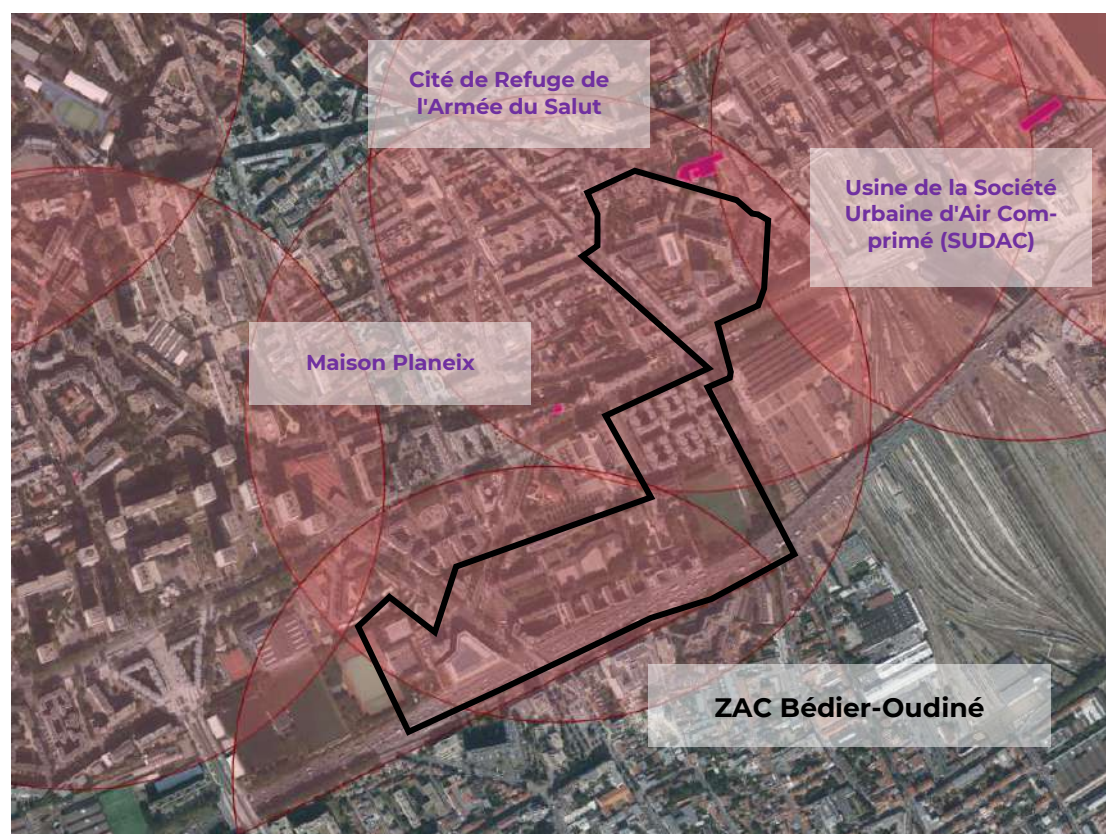
Secteur Bédier : Le diagnostic réalisé en 2022 a porté sur 455 arbres, représentant 55 essences différentes. Les trois essences les plus représentées sont le *Noisetier de Byzance*, le *Robinier faux-acacia* et le *Platane*, qui constituent ensemble environ un tiers du patrimoine arboré. Le bilan global est positif : 77 % des arbres sont considérés comme solides et en bonne croissance, avec un état physiologique excellent pour 85 % d'entre eux. Une proportion de 23 % des arbres nécessite des travaux d'entretien, mais la majorité de ces interventions sont sans enjeu sécuritaire direct. Seuls quelques arbres présentent des défauts mécaniques irréversibles ou des pathologies graves justifiant leur abattage. La gestion en port libre ou semi-libre¹⁴, pratiquée sur 81 % des sujets, est jugée adaptée à leur environnement et doit être maintenue.

¹⁴ Le port libre désigne un arbre qu'on laisse se développer naturellement, sans taille qui modifie sa silhouette. Le port semi-libre est une forme intermédiaire : l'arbre a d'abord été guidé par quelques tailles de formation, puis il est ensuite laissé plus librement tout en conservant une structure maîtrisée.

Secteur Oudiné : Le diagnostic réalisé en octobre 2024 a porté sur 65 arbres représentant 29 essences. Le bilan est globalement satisfaisant, avec 62 % des arbres considérés comme solides et en bonne croissance, et 80 % présentant une physiologie croissante. Quelques arbres ont nécessité cependant un abattage rapide, notamment deux peupliers dont la dégradation interne a été confirmée, ainsi que plusieurs sujets morts ou sans avenir (abattages réalisés en 2025). Un complément de diagnostic réalisé en juin 2025 a fait suite à un incendie survenu le 14 avril 2025 sur une zone végétalisée de la rue Eugène Oudiné : plusieurs arbres ont été abattus pour raison de sécurité, et le *Sophora du Japon* encore en place doit faire l'objet d'un abattage en raison des dommages thermiques irréversibles constatés sur son tronc et son collet.

■ Patrimoine architectural

Monuments historiques et protection au titre des abords : La ZAC Bédier-Oudiné ne compte aucun monument historique en son sein, mais elle est concernée par les périmètres de protection de quatre monuments situés à proximité : le Moulin de la Tour à Ivry-sur-Seine, la Maison Planeix, la Cité de Refuge de l'Armée du Salut et l'usine de la Société Urbaine d'Air Comprimé, ces trois derniers étant situés dans le 13e arrondissement. Les travaux projetés dans ces périmètres sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, bien que le site ne présente pas de covisibilité directe avec ces monuments.



Protections au titre des abords des monuments historiques – Source : Atlas des Patrimoine, 2025

Zone de présomption et prescription archéologique : Conformément à l'arrêté préfectoral du 16 mai 2005, la ZAC Bédier-Oudiné est classée en zone de présomption de prescription archéologique. Tout projet d'aménagement affectant le sous-sol sur une emprise supérieure à 1 000 m² doit faire l'objet d'une consultation des services de l'État préalablement à sa réalisation. Des échanges sont en cours avec la DRAC à propos du projet.

Site classés et inscrits : La ZAC Bédier-Oudiné n'est concernée par aucun site classé ni inscrit au titre du code de l'environnement.

Autres sites patrimoniaux : Le quartier présente plusieurs éléments patrimoniaux d'intérêt, à commencer par le Lycée Galilée, conçu par Jacques Kalisz en 1996 et labellisé "Architecture contemporaine remarquable" depuis 2021, qui constitue le seul élément labellisé au sein du périmètre de la ZAC. D'autres édifices méritent d'être mentionnés pour leur intérêt architectural : les Habitations à Bon Marché du début du XXe siècle, la caserne Masséna de Jean Willerval, le gymnase Marcel Cerdan et les bâtiments des 30 et 32 rue Regnault. Le quartier est par ailleurs traversé par la Petite Ceinture au niveau du boulevard Masséna, infrastructure ferroviaire désaffectée en cours de reconversion en promenade écologique, et s'inscrit dans le périmètre de la Ceinture Verte, qui avec la transformation progressive du périphérique en boulevard urbain végétalisé à l'horizon 2030 constitue une opportunité de valorisation pour le secteur.

b. Synthèse des enjeux

Les grilles AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) et les enjeux complets peuvent être retrouvés au sein du Tome 1 de l'étude d'impact.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Une topographie contrastée générant des vues dégagées vers la vallée de la Seine, complétée par un patrimoine arboré globalement en bon état sur les deux secteurs - L'inscription du secteur dans la Ceinture Verte et Sportive et la traversée de la Petite Ceinture, constituant des supports de continuités écologiques et paysagères à l'échelle métropolitaine	- Une hétérogénéité du tissu urbain et des espaces publics peu qualitatifs sur certaines rues, entraînant une perception morcelée et un déficit de végétalisation dans plusieurs secteurs - Des discontinuités physiques et fonctionnelles générées par les grands axes routiers, limitant la perméabilité du quartier et l'accessibilité de ses espaces verts
OPPORTUNITES	MENACES
- Le renouvellement et la diversification des espèces permettent d'enrichir le patrimoine arboré et de renforcer sa résilience face aux maladies, aux sécheresses et aux évolutions climatiques. - La consolidation des continuités végétales, en favorisant des plantations cohérentes avec les espaces verts existants et les cheminements plantés du quartier. - La conservation et la valorisation des arbres de qualité déjà présents, afin de préserver l'identité paysagère du site et de maintenir les bénéfices écologiques associés.	- Le manque de suivi des préconisations arboricoles et la vulnérabilité des arbres anciens affaiblis face aux événements climatiques extrêmes - Une possible altération des éléments patrimoniaux existants et du patrimoine arboré liée à l'intensité des travaux projetés

ENJEUX – SANTE HUMAINE ET ENVIRONNEMENTALE		
THEMATIQUE	ENJEUX CLES	NIVEAU D'ENJEU
Paysage	Renforcer la cohérence et la qualité paysagère du quartier en requalifiant les espaces publics et en valorisant les ouvertures visuelles existantes	Fort
Patrimoine arboré	Préserver et renouveler le patrimoine arboré en poursuivant une gestion douce adaptée, en planifiant les abat-tages nécessaires et en diversifiant les essences plantées	Fort
Patrimoine bâti et paysa-ger	Inscrire le projet dans le respect des périmètres de protec-tion des monuments historiques, valoriser les éléments patrimoniaux identifiés sur le site et tirer parti de la pré-sence de la Petite Ceinture et de la Ceinture Verte comme supports de continuités écologiques et paysagères	Modéré

c. Récapitulatif des incidences et mesures pour le paysage et le patrimoine

THEMATIQUE	INCIDENCES	DIRECT	INDIRECT	PERMANENT	TEMPORAIRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES	MODALITES DE SUIVI DES ME- SURES	
	EN VERT : INCIDENCES POSITIVES								ME : MESURE EVITEMENT			
	EN JAUNE : INCIDENCES NEUTRES								MR MESURE DE REDUCTION			
	EN ROUGE : INCIDENCES NÉGATIVES								MC : MESURE DE COMPENSATION			
										MA : MESURE D'ACCOMPAGNEMENT		
Phase exploitation												
Paysage	Réduction de la fragmentation paysagère du quartier		X	X		X	X					
	Végétalisation des espaces publics et privés	X		X		X	X					
	Amélioration et réécriture de l'identité du quartier		X	X				X				
	Création d’ambiances diversifiées	X		X			X					
Patrimoine arboré	Conservation du patrimoine arboré	X		X		X	X					
Patrimoine	Intégration renforcée à la Ceinture Verte et sportive et à la Petite Ceinture	X		X		X	X					
	Mise en valeur du patrimoine environnant		X	X			X					
Phase chantier												
Patrimoine arboré	Plantation d’arbres	X		X		X	X					
Paysage	Phases transitoires sources de désagréments paysagers durant les travaux	X			X	X			MR : Gestion transitoire et végétalisation temporaire	Faibles	Suivi de la mise en place des aménagements temporaires	
Patrimoine arboré	Abattage d'arbres	X		X		X			MR : Protections anti-érosion et préservation des arbres MR : Plantation d’arbres compensatoires et densification MR : Gestion et entretien de la strate végétale	Faibles	Contrôle des plantations en phase de chantier puis entretien adéquat des espaces verts	
Patrimoine	Phases transitoires sources de désagréments paysagers	X			X	X			MR : Gestion transitoire et végétalisation temporaire	Faibles	Suivre la mise en œuvre du phasage des travaux, la pose effective des végétalisations temporaires et des panneaux d'informations, ainsi que l'envoi de lettres des habitants pour prévenir le chantier ou l'avancement du chantier en amont.	

4. SCENARIO DE REFERENCE ET SES PERSPECTIVES D'EVOLUTION AVEC ET SANS PROJET

Conformément au R.122-5 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact intègre « une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet ».

Le tableau ci-dessous décrit pour chaque thématique de l'environnement :

- **Les constats actuels** (scénario de référence) ;
- **Les perspectives d'évolution** dans un scénario « tendanciel » au fil de l'eau, c'est-à-dire **en l'absence du projet de la ZAC Bédier-Oudiné** dans le 13^e arrondissement de Paris (75);
- **Les perspectives d'évolution** dans le cadre de la **mise en œuvre du projet** objet de la présente étude d'impact.

THEMATIQUE		SOUS-THEMATIQUE	SCENARIO DE REFERENCE	PERSPECTIVES FIL DE L'EAU	PERSPECTIVES AVEC PROJET
 MILIEU NATUREL ET PHYSIQUE		Situation géographique, topographique, géologie, nature et sols	- Localisation stratégique du site, mais souffrant d'un enclavement par des infrastructures de transport linéaires - Une artificialisation marquée du sol, malgré la présence d'espaces verts	- Localisation stratégique peu valorisée, le site restant enclavé - Une artificialisation des sols restant importante et des espaces perméables pouvant se voir être dégradés par manque d'entretien	- Le projet valorise la topographie du site (notamment à Oudiné avec la création de venelles adaptées à la topographie tout en sécurisant les déplacements PMR ainsi qu'à Oudiné avec le respect des perspectives sur le grand paysage) - Une désimperméabilisation des espaces publics à Oudiné et à Bédier, favorisant l'infiltration pluviale - Des mouvements de terres prévus pour la réalisation des projets
		Pollution des sols	- Le secteur Oudiné présente sur certaines parties une pollution diffuse aux hydrocarbures et métaux lourds, impliquant de possibles incertitudes sur les impacts environnementaux, et des contraintes majeures pour la gestion des terres excavées, dont la majorité ne respecte pas les critères d'acceptation en ISDI. - Le secteur Bédier présente une pollution au niveau du futur lot B1 – le reste du secteur ne présente pas de pollution des sols	La pollution du sol sur des parties des secteurs Oudiné et Bédier n'est pas traitée, exposant la population à des risques sanitaires potentiels	- Le projet intègre une opération de gestion des terres polluées sur le secteur Oudiné, contribuant à l'amélioration de la qualité des sols au regard des usages futurs. - L'analyse EQRS ¹⁵conclut à l'absence de risques inacceptables pour les futurs usagers du secteur au regard des usages projetés et des concentrations de polluants identifiées dans les différents milieux
		Eaux	- Des nappes phréatiques vulnérables soumises à de fortes pressions agricoles et industrielles à l'échelle régionale. - Un réseau solide de production d'eau potable et de gestion des eaux usées à l'échelle de la ville - Un secteur globalement imperméable, augmentant le risque de ruissellement	- Pas d'évolution notable des consommations d'eau et des productions d'eaux usées dans un contexte de changement climatique mettant sous pression la ressource en eau et les réseaux - Augmentation du risque de ruissellement en lien avec l'intensification des épisodes pluviaux due au changement climatique	- La mise en place d'une gestion à la source des eaux de pluie (dont des noues) permettant la régulation optimisée des ruissellements - Une augmentation de la consommation d'eau potable et de production d'eaux usées, liée à l'arrivée de nouveaux habitants et activités. Cependant le projet prévoit de valoriser les eaux grises et les eaux de pluies pour l'arrosage des espaces publics notamment. Le surplus de production d'eau grise pourra être gérée par les réseaux en place, ayant des capacités supérieures aux besoins.

¹⁵ L'EQRS (Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires) est une démarche qui vise à quantifier, à partir de données de toxicité et de scénarios d'exposition, les risques sanitaires associés à la présence de polluants dans les milieux pour un usage donné.

THEMATIQUE		SOUS-THEMATIQUE	SCENARIO DE REFERENCE	PERSPECTIVES FIL DE L'EAU	PERSPECTIVES AVEC PROJET
		Risques naturels	- Le secteur Oudiné partiellement soumis à des zonages de PPRI - Le caractère imperméable du site augmente le risque d'inondation par ruissellement - Un risque lié aux carrières souterraines élevée	Augmentation du ruissellement avec l'augmentation des épisodes pluvieux intenses due au changement climatique en l'absence de modification de l'imperméabilisation du secteur	- La gestion à la source des eaux de pluies permet de réduire le ruissellement et le risque d'inondation. - Le projet partiellement situé en zone inondable, expose de nouvelles populations à l'aléa mais des mesures de réduction sont intégrées (respect strict des prescriptions du PPRI) - Les nouveaux bâtiments seront construits avec des fondations adaptées pour réduire le risque lié aux mouvements de terrains.
		Biodiversité	- Un quartier présentant de petits espaces verts urbains formant des corridors discontinus, avec la Seine proche comme trame bleue et la Petite Ceinture ferroviaire reconnue pour son intérêt écologique - Des habitats typiques des milieux urbains, mêlant bâtiments, surfaces imperméabilisées et espaces verts, avec un intérêt modéré, notamment autour de la Petite Ceinture - Une biodiversité limitée malgré la présence de plusieurs espèces protégées, surtout oiseaux et chauves-souris	- Maintien de la biodiversité présente actuellement sur le secteur - Absence de renforcement du potentiel écologique du secteur	- Renforcement des continuités écologiques et diversification des strates végétales, favorables à la faune locale - Destruction limitée d'habitats avec des impacts bruts faibles à modérés, mais rendus négligeables après mesures ERC (éviter, réduire, compenser) - Des impacts résiduels très faibles sur les espèces protégées grâce au maintien de la petite ceinture et la gestion écologique des espaces verts - Création de toitures végétalisées, noues et micro-habitats augmentant les refuges, sites de reproduction et ressources alimentaires pour les oiseaux, chiroptères, insectes et reptiles
	CLIMAT	Températures et îlot de chaleur urbain	- Un secteur caractérisé par un mauvais confort thermique sur les zones imperméabilisées et minérales (stade Pelé, place Yersin, cours d'école Franc-Nohain, rue Regnault, abords tour Oudiné), où les températures radiantes et UTCI atteignent 32°C avec un inconfort >50% du temps en été. - La végétation existante et l'ombrage (sous canopée arborée) atténuent ponctuellement les surchauffes (abaissement de 3-6°C, confort >70% dans les cœurs d'îlot ombragés). - Pas de situation critique d'ICU à l'échelle du quartier, malgré des zones enclavées sensibles au piégeage de chaleur.	- Augmentation des vagues de chaleur amplifiant l'ICU existant, particulièrement critique au niveau de la cours du groupe scolaire Franc-Nohain (population enfantine vulnérable, inconfort >50% du temps) et des voiries minéralisées (boulevard Masséna, rue Regnault). - Les rues et parvis bétonnés restent fortement exposés aux surchauffes radiatives, avec des fréquences d'inconfort croissant face au réchauffement climatique.	- Un projet qui réduira l'effet d'îlot de chaleur global grâce à la désimperméabilisation, la discontinuité bâtie améliorant la ventilation, et l'augmentation des surfaces végétalisées/arborées. - La végétalisation renforcée en cœurs d'îlot et les maillages piétons permettront de contrer les épisodes de canicule - La réhabilitation de l'école Franc-Nohain en "cour oasis" et les plantations ciblées (place Yersin, rue Regnault) offriront un confort thermique amélioré pour les élèves et usagers vulnérables.
		Vent, précipitations et ensoleillement	Dans l'état existant, les vents du secteur Bédier-Oudiné sont globalement faibles à moyens, principalement orientés sud/sud-ouest avec une intensification hivernale, tandis que les précipitations sont bien réparties sur l'année et l'ensoleillement reste modéré par rapport à la moyenne nationale, favorisant un	En perspective fil de l'eau, ce régime de vents dominants sud-ouest et cet ensoleillement urbain stable devraient perdurer, avec des conditions de confort piéton généralement acceptables malgré des risques saisonniers d'inconfort pour les publics vulnérables lors des rafales hivernales plus soutenues.	- Dans l'état projeté du secteur Bédier, les vents dominants sud/sud-ouest restent confortables pour des situations immobiles prolongées, sauf localement près du bâtiment B1 et de l'avenue de la Porte d'Ivry. - Le cœur d'Oudiné est bien protégé en hiver, mais les passages proches de la tour peuvent créer des courants d'air

THEMATIQUE		SOUS-THEMATIQUE	SCENARIO DE REFERENCE	PERSPECTIVES FIL DE L'EAU	PERSPECTIVES AVEC PROJET
	MILIEU HUMAIN		microclimat urbain standard sans extrêmes marqués.		plus marqués, ce qui apporte un peu de fraîcheur en été.
		Gaz à effet de serre	- Un quartier majoritairement raccordé au gaz naturel pour son alimentation en énergie et partiellement raccordé au réseau de chaleur urbain (RCU) - La présence de nombreuses places de stationnement, favorisant le maintien des modes de déplacements carbonés	- Pas de nouveaux raccordements de bâtiments au RCU et maintien d'un mode d'approvisionnement en énergie carboné - Le maintien des poches de stationnement sur le quartier	- Un raccordement des nouveaux bâtiments et bâtiments rénovés au RCU (devant se décarboner d'ici 2030) - La valorisation des mobilités douces sur le secteur au détriment de la place de la voiture, diminuant ainsi les déplacements par modes de transport carbonés
		Contexte socio-démographique	- Un quartier densément peuplé avec une population présentant des fragilités et vulnérabilités socio-économiques - Des taux de scolarisation et de diplôme inférieurs à la moyenne parisienne, ainsi que des taux de pauvreté plus élevés	Un quartier restant marqué par ses fragilités sociales et économiques avec un maintien des inégalités et des situations de précarité	- Une offre mixte de logements - Création d'un quartier piéton ouvert favorisant convivialité, sécurité et appropriation collective - Création de centralités au sein des deux secteurs, ainsi que des rez-de-chaussées animés par des commerces et services, renforçant les dynamiques collectives - Relogement de 156 ménages dues aux déconstructions
		Genre	- Présence d'une certaine mixité dans les flux piétons en journée. Espaces animés mais appropriation inégale selon les genres, en particulier en posture statique. - Faible éclairage, animation nocturne concentrée sur quelques points, sentiment d'insécurité accru pour certains publics. - Trottoirs parfois étroits ou encombrés (containers, obstacles), réduisant l'accessibilité et le confort, en particulier pour les personnes vulnérables.	- Risque de maintien des inégalités d'appropriation, en particulier le soir. Occupation masculine dominante persistante. - Renforcement de la fragmentation urbaine, avec un espace moins lisible, moins partagé et davantage marqué par des usages différenciés selon le genre. - Peu d'améliorations sur l'espace physique, maintien des zones excluantes.	- Création d'espace de convivialité et de rencontre : à Oudiné mise en place d'une aire de jeux pour enfants avec mobiliers favorisant les échanges ; à Bédier la place Yersin transformée en place populaire - Conception des espaces publics inclusifs attentifs à la sécurité et à leur pratique par tous publics. - Mise en place d'aménagements confortables et inclusifs (fontaines à eaux, bancs, préaux...) - Des risques atténués grâce à de l'éclairage intelligent, la création d'ambiances lumineuses diverses...
	SANTE HUMAINE ET ENVIRONNEMENT	Contexte socio-économique	- Un accès à l'emploi difficile et une précarité marquée malgré la forte densité d'emplois à Paris et dans le 13^e arrondissement - Une activité économique et commerciale limitée malgré la présence de quelques initiatives d'économies sociale et solidaire - Un parc de logements insuffisant, avec des phénomènes de suroccupation et une part importante de logements sociaux	- Persistance des difficultés sociales et économiques - Persistance des problèmes de mal-logement et de suroccupation des logements - Maintien d'une vitalité économique limitée	- Mixité fonctionnelle du secteur renforcée avec la création d'espaces pour des commerces et de l'activité sur Oudiné et Bédier pour répondre aux besoins des habitants du quartier Une accessibilité améliorée sur tout le quartier avec la création des mails piétons, désenclavant les cœurs d'ilots et favorisant les mobilités douces vers les commerces et équipements - Une diversification des logements entraînant une meilleure mixité sociale (logements sociaux, BRS).
		Etat des lieux santé	Les secteurs Bédier-Oudiné présentent un état sanitaire contrasté, marqué par des vulnérabilités environnementales (pollutions atmosphériques et des sols, ICU sur axes Masséna/Porte d'Ivry, ambiances sonores non modérées sur le	Certaines variables ayant un impact potentiel sur la santé demeurent tel quelles voire s'améliorent tendanciuellement (pollutions, ambiances sonores), tandis que d'autres s'empirent (ICU avec	Le projet permet d'améliorer des variantes clés qui impactent la santé notamment avec l'augmentation de la densité végétale, l'offre de nouveaux logements aux normes, création de logements pouvant pallier les nuisances

THEMATIQUE		SOUS-THEMATIQUE	SCENARIO DE REFERENCE	PERSPECTIVES FIL DE L'EAU	PERSPECTIVES AVEC PROJET
			secteur Bédier) favorisant l'hypertension, les troubles respiratoires et cardiaques, le stress thermique et l'anxiété chronique chez les enfants et les seniors, tout étant amplifié par la précarité économique et énergétique ainsi que la suroccupation des logements. Cependant, des atouts soutiennent la santé préventive : équipements sportifs, mobilités actives , espaces verts limités mais qualitatif, et offre médico-sociale dense	changements climatiques), posant des problèmes sanitaires à long terme	sonores, création de places permettant la vie de quartier, des aménagements favorisant les mobilités douces ... Bien que l'environnement garde des aspects pouvant impacter la santé (pollution atmosphérique, nuisances), le projet permet une amélioration globale de la santé.
		Qualité de l'air	- Les secteurs Bédier Oudiné révèlent des concentrations de NO₂ plus élevées près des axes routiers mais globalement conformes aux normes, tandis que les particules fines PM_{2,5} montrent des dépassements hivernaux par rapport aux recommandations de l'OMS¹⁶, le benzène restant très bas. - La modélisation confirme des niveaux décroissants à l'intérieur du secteur Bédier grâce aux écrans acoustiques, avec une pollution de fond dominante et un respect des limites réglementaires pour la plupart des polluants.	- En situation fil de l'eau 2030, la qualité de l'air reste conforme aux limites européennes actuelles sur les secteurs Bédier et Oudiné, avec des dépassements localisés de NO₂ près du périphérique et des particules fines stables malgré un fond de pollution persistant. - Les risques sanitaires calculés demeurent inférieurs aux seuils repères, avec une légère amélioration prévue par rapport à 2024 grâce au renouvellement du parc automobile.	- En situation projet 2030, la qualité de l'air reste conforme aux limites européennes actuelles sur les secteurs Bédier et Oudiné, avec des évolutions négligeables par rapport au scénario fil de l'eau (des augmentations comprises entre +1 à 6% sur certains polluants près des axes de circulation). - Les risques sanitaires calculés demeurent inférieurs aux seuils repères, sans impacts supplémentaires préoccupants dus aux aménagements malgré une légère hausse liée au trafic lié à l'arrivée du projet et à des projets connexes (développés dans la partie effets cumulés).
		Bruit et vibration	- Des ambiances sonores non modérées sur les façades exposées au sein du secteur Bédier - Des ambiances modérées au sein du secteur Oudiné - Les vibrations restent basses, sans risques structurels ni perceptions tactiles, avec un bruit rayonné moyen	Pas d'évolution en termes d'ambiances sonores : maintien des ambiances sonores modérées sur la majorité sur secteur et non modérées (sur les façades exposées au périphérique à Bédier)	- Création d'ilots apaisés avec le projet, au sein des secteurs Bédier et Oudiné, la situation est même améliorée jusqu'à -7 dBA par endroits à Oudiné - Une évolution acoustique maîtrisée sur les deux secteurs (de l'ordre de -3 à +3 dBA - Certaines façades neuves restent exposées (jusqu'à 67 dBA au droit de l'avenue de la Porte d'Ivry), mais 92% des façades des nouveaux bâtiments présentent une exposition inférieure à 65 dBA
	MILIEU URBAIN	Equipements et services	- Une offre d'équipements scolaires et de la petite enfance ainsi que d'établissements d'enseignement supérieur à proximité - Un accès diversifié aux équipements médico-sociaux - Une offre variée d'équipements de loisirs, sportifs et socioculturels	Maintien de l'offre d'équipements scolaires, ainsi que des équipements médicaux, de loisir, sportifs et culturels	- Rénovation de l'école Franc-Nohain : modernisation, mise aux normes et création d'une cours oasis - La relocalisation de la crèche, actuellement fermée, et du centre Paris Anim' en phase chantier - L'accessibilité aux équipements est améliorée via la création des maillages piétons internes

¹⁶ Organisation Mondiale de la Santé

THEMATIQUE		SOUS-THEMATIQUE	SCENARIO DE REFERENCE	PERSPECTIVES FIL DE L'EAU	PERSPECTIVES AVEC PROJET
		Transports, déplacement, circulation et accessibilité	Infrastructures présentes mais sous-utilisées ou peu lisibles. Parcours piétons contraints.	Faible amélioration. Problèmes d'accessibilité et conflits d'usages persistants.	- Renforcement des mobilités piétonnes et cyclables ainsi que les connexions entre les transports en communs, via les nouveaux maillages piétons - Un trafic supplémentaire faible, notamment avec un transfert des déplacements via les transports en communs
		Stationnement	- Capacité suffisante en voirie (75 % utilisée), mais forte pression sur le stationnement souterrain (jusqu'à 99 %). - Faible rotation sur voirie, présence importante de voitures ventouses (27 %), saturation ponctuelle.	- Peu d'évolution : maintien des déséquilibres actuels, saturation souterraine persistante. - Situation stable mais non améliorée, risques d'aggravation sans politique active.	- Renforcement du stationnement vélo avec une amélioration des itinéraires cyclables sécurisés - Réduction des places de stationnement à Bédier (suppression nette de 74 places de stationnement en surface), - Recherche de solutions de stationnement de proximité pour les riverains impactés. - Création de nouveaux espaces verts publics en lieu et place du stationnement supprimé.
		Déchets et économie circulaire	- Augmentation des déchets ménagers et assimilés dans le 13^e arrondissement malgré une diminution à l'échelle de Paris - Sensibilisation de la population au tri et au compostage	Augmentation des déchets produits avec l'augmentation tendancielle de la population	Augmentation des déchets ménagers en phase exploitation, renforçant les besoins de collecte/tri/traitement. En phase chantier, création de déchets via les déconstructions de bâtiments vétustes. Mise en place d'une stratégie de réemploi des matériaux
		Risques technologiques	Le passage du boulevard périphérique au sud du site représente une source de risque en raison du transport de matières dangereuses	Maintien du risque lié au transport de matières dangereuses	Maintien du risque lié au transport de matières dangereuses
		Emissions et ambiances lumineuses	Une intensité lumineuse modérée (et en baisse) au niveau du quartier, malgré la proximité du boulevard périphérique, très émetteur de lumière artificielle	Maintien de la pollution lumineuse existante	Réduction de la pollution lumineuse avec un mobilier écoresponsable et un éclairage calibré, limitant les émissions lumineuses inutiles
		Sécurité et tranquillité publiques	Concentration de la délinquance dans les cœurs d'îlots notamment à Oudiné (occupations abusives, trafics, dégradations).	- Risque de propagation des problématiques de cœur d'îlot aux autres résidences récemment réhabilitées (Chevaleret). - Persistance des trafics de stupéfiants, facteur de dégradation de l'image du quartier et de sentiment d'insécurité.	- A Oudiné, la création d'espaces extérieurs et des cheminements, la mise en place d'éclairage sécurisant et de mobilier adapté permettent d'atténuer les risques. - Des mesures sont prises pour sécuriser l'espace public. - Les risques (dépôts sauvages, usages conflictuels etc.) sont identifiés et seront traités en phase opérationnelle
		Servitudes et réseaux	Restrictions fortes autour des monuments historiques, limitant densification et transformation.	- Maintien des contraintes sans valorisation spécifique. - Pas de reconfiguration, complexité technique persistante.	- Maintien des contraintes liées aux réseaux, et densification mesurée et optimisée - Les travaux impacteront des réseaux multiples, créant un risque potentiel

THEMATIQUE		SOUS-THEMATIQUE	SCENARIO DE REFERENCE	PERSPECTIVES FIL DE L'EAU	PERSPECTIVES AVEC PROJET
			Réseaux présents (SUP I4), parfois bloquants pour certains travaux (fondations, végétalisation).		d'accident. Ceux-ci seront réduits et encadrés par une charte chantier
		Energies renouvelables et de récupération	- Un secteur encore peu raccordé au RCU (Réseau du Chaleur Urbain) de la Ville de Paris - Des bâtiments vieillissants considérés comme passoires thermiques	- Pas de nouveaux raccordements de bâtiments au RCU et maintien d'un mode d'approvisionnement en énergie carboné (gaz naturel) - Des bâtiments énergivores toujours présents sur le secteur	- Mise en place d'une stratégie EnR&R (énergies renouvelables et de récupération) à l'échelle du secteur avec le raccordement du projet au RCU de la Ville de Paris (devant atteindre les 75% d'EnR&R d'ici 2030) - Déconstruction de bâtiments énergivores et la construction de nouveaux bâtiments respectant les normes environnementales en vigueur
		Etude d'optimisation de la densité	- Un secteur présentant une densité résidentielle plus basse que le reste de l'arrondissement, lié à l'occupation diversifiée du sol au sein du périmètre (Stade, écoles, activités) - Un quartier présentant une densité végétale de 3 160m² par hectare, supérieure à la moyenne parisienne avec et sans la prise en compte des bois - Un quartier identifié comme « peu densifié » comparé au reste de la ville, en termes de logements	- Maintien de la densité résidentielle et bâtie existante, ainsi que la densité végétale - Pas de changements dans l'occupation des sols, un secteur demeurant sous-exploité pour son potentiel d'accueil	- Augmentation mesurée et maîtrisée de la densité résidentielle brute, qui passe de 105 à 112 logements par hectare, avec une optimisation de la densité à l'échelle de la parcelle grâce à un travail sur les hauteurs et les volumes. - Cette évolution permet également de renforcer la place du végétal, avec une hausse de 8,2% de la densité végétale, atteignant 3 380 m² par hectare, soit un niveau proche des objectifs du Plan Biodiversité de la Ville de Paris (3 500 m² par hectare).
	PAYSAGE ET PATRIMOINE	Paysage	- Présence d'éléments remarquables mais disparates - Paysage hétérogène et parfois confus - Ruptures importantes dues aux infrastructures. Perception fragmentée - Espaces végétalisés présents mais inégaux. Certaines zones peu entretenues	- Maintien du paysage existant sans cohérence renforcée. Peu d'évolutions qualitatives - Continuité inchangée, maintien des discontinuités - Maintien des espaces actuels, avec risque de dégradation	- Réduction de la fragmentation paysagère avec la déconstruction des barres et l'implantation de nouveaux bâtiments aux volumes variables avec la création des mails piétons, reconnectant les séquences urbaines disjointes - Végétalisation multi strates des espaces publics et privés, créant microclimats et palette végétale résiliente - Réécriture de l'identité du quartier, avec la réduction de la place de la voiture pour la création d'espaces publics conviviaux et paysagers à l'échelle de chaque secteur de projet - Création d'ambiances diversifiées pour répondre à la diversité des usages - Atténuation des risques transitoires avec une charte chantier faibles nuisances.
		Patrimoine arboré	- Patrimoine arboré majoritairement sain (62 % en bon état), diversité d'essences appréciable 29 essences recensées sur le secteur Oudiné, et 55 sur le secteur de Bédier, base de diversité déjà intéressante - Renouvellement en cours (jeunes arbres présents), mais encore limité	- État globalement stable mais sans évolution structurelle - Diversité maintenue, sans enrichissement significatif - Peu d'actions nouvelles, possible stagnation du renouvellement	- Conservation d'une majorité du patrimoine arboré - Plantations enrichissant le couvert végétal avec des essences résilientes - Des abattages limités et compensés (avec une augmentation nette du nombre d'arbres au total)

THEMATIQUE		SOUS-THEMATIQUE	SCENARIO DE REFERENCE	PERSPECTIVES FIL DE L'EAU	PERSPECTIVES AVEC PROJET
		Patrimoine	- Patrimoine reconnu (Lycée Galilée, HBM, Caserne des pompiers, écoles...), mais peu valorisé. Sensibilité forte liée à la proximité de monuments historiques - Diversité morphologique présente mais peu exploitée dans les projets récents	- Maintien des contraintes réglementaires sans effort de valorisation supplémentaire - Maintien de l'hétérogénéité sans articulation. Peu de liens entre ancien et nouveau	- Intégration de la ZAC au sein des continuités historiques de la ceinture verte et sportive via la végétalisation du secteur - Valorisation des monuments historiques à proximité par le renouvellement du quartier - Atténuation des phases transitoires dégradantes

5. EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS

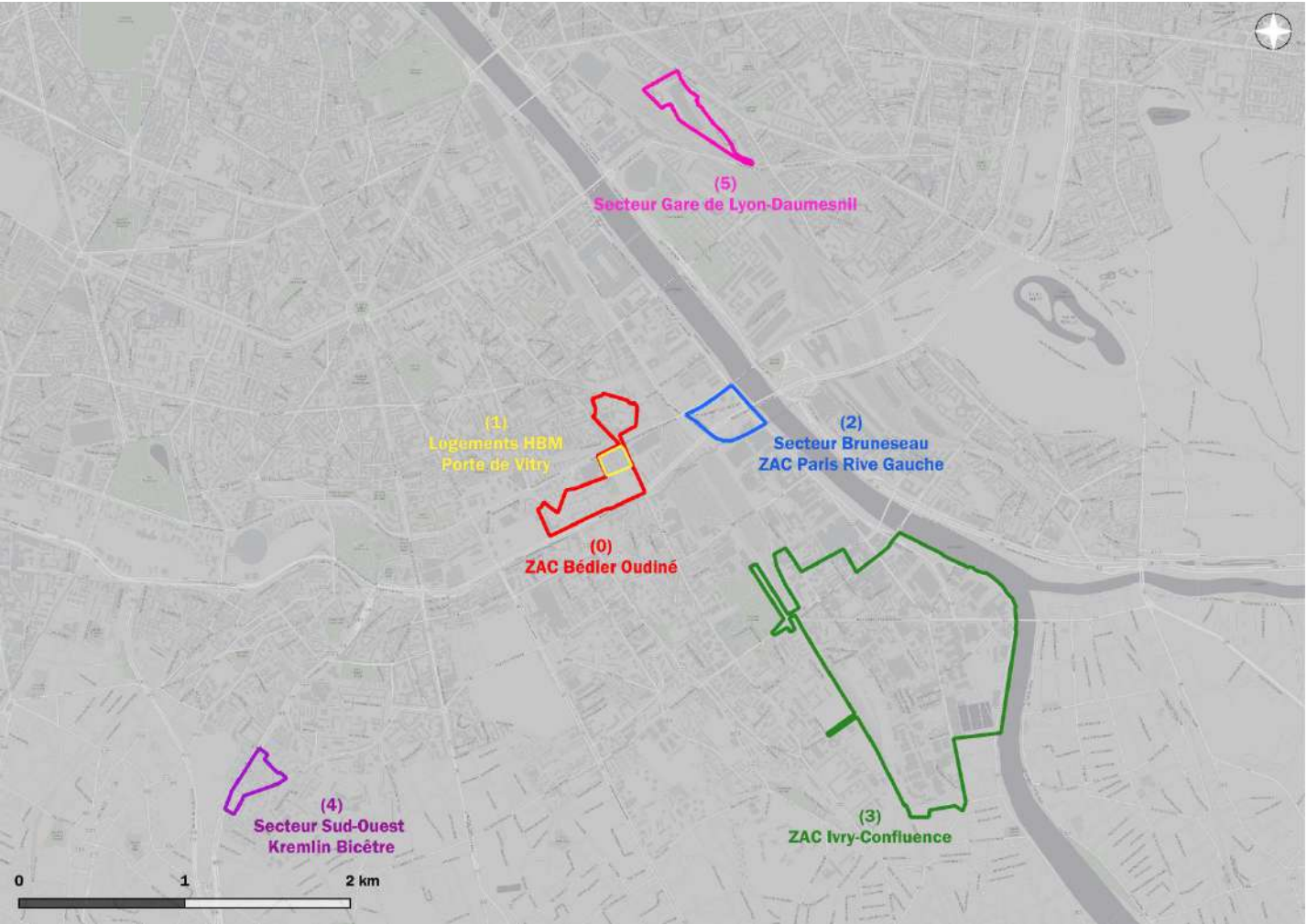
5.1. Présentation des projets

Conformément au Code de l'environnement et au regard des spécificités liées au contexte et des enjeux environnementaux, **l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets est détaillée ci-après, au regard des avis émis par l'évaluation environnementale (pour le projet de la ZAC Ivry Confluence à Ivry-sur-Seine, le projet d'aménagement du secteur Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre et le projet d'aménagement du secteur Gare de Lyon – Daumesnil à Paris).**

Les projets pris en compte dans le cadre de l'analyse des effets cumulés sont les projets existants ou approuvés et connus, listés dans le tableau suivant, soumis ou prochainement soumis à évaluation environnementale.

Projet d'aménagement	Informations sur le projet
(0) ZAC Bédier-Oudiné (75)	Projet évalué au sein de cette actualisation de l'étude d'impact
(1) Projet de réhabilitation des logements HBM à la Porte de Vitry (75)	Vocation dominante : Logements Etat d'avancement : En phase d'études Maitrise d'ouvrage : Paris Habitat Date de début des travaux : 2028 Date de livraison finale : 2031 Distance du projet : au sein du secteur de ZAC Date avis de la MRAE : /
(2) Projet immobilier "Bruneseau" au sein de la ZAC Paris Rive Gauche (75)	Vocation dominante : Bureaux, enseignement supérieur, équipements culturels et commerces Etat d'avancement : En phase d'études (préparation des permis de construire) Maitrise d'ouvrage : AG REAL ESTATE France, Les Nouveaux Constructeurs, Nexity Héritage et Icade Date de début des travaux : fin 2027 Date de livraison finale : 2032 Distance du projet : 500 mètres à l'est Date avis de la MRAE : /
(3) Projet de la Zac Ivry Confluence à Ivry-sur-Seine (94)	Vocation dominante : Quartier mixte Etat d'avancement : En cours de construction Maitrise d'ouvrage : SADEV 94 Date de début des travaux : 2015 Date de livraison finale : 2030 Distance du projet : 1km au sud-est Date avis de la MRAE : 16/07/2025
(4) Projet d'aménagement du secteur Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre (94)	Vocation dominante : Quartier mixte Etat d'avancement : en cours d'instruction et de déconstruction Maitrise d'ouvrage : SCCV Kremlin-Bicêtre Date de début des travaux : 2025

Projet d'aménagement	Informations sur le projet
	Date de livraison finale : 2035 Distance du projet : 2km au sud-ouest Date avis de la MRAE : 18/06/2025
(5) Projet d'aménagement du secteur Gare de Lyon – Daumesnil à Paris (75)	Vocation dominante : Quartier mixte Etat d'avancement : Travaux en cours Maitrise d'ouvrage : SCNF Réseaux Date de début des travaux : 2025 Date de livraison finale : 2028 Distance du projet : 2km au nord-est Date avis de la MRAE : 18/03/2022



Localisation des projets étudiés pour l'analyse des effets cumulés – Source : Citadia - Groupe SCET, 2025

5.2. Analyse des effets cumulés

*(L'analyse reprend les avis de la MRAE pour les projets suivants : la ZAC Ivry Confluence à Ivry-sur-Seine, le projet d'aménagement du secteur Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre et le projet d'aménagement du secteur Gare de Lyon – Daumesnil à Paris.)

	(0) ZAC Bédier-Oudiné	(1) HBM Porte de Vitry	(2) Projet Bruneseau	(3) ZAC Ivry Confluence	(4) Sud-Ouest du Kremlin-Bicêtre	(5) Gare de Lyon – Daumesnil
VOLET MILIEU NATUREL ET PHYSIQUE	+	+	+	++	+	++
	Le projet permet la déconstruction d'anciens logements vétustes et la création d'un quartier mixte dans un secteur stratégique entre la Porte de Vitry et la Porte d'Ivry en limite de l'ancien 13ème et de Paris Rive Gauche. Il prévoit une végétalisation importante, une désimperméabilisation significative des sols, une gestion à la source des eaux pluviales (noues) et le renforcement des continuités écologiques. Des risques d'inondation, de mouvements de terrain et d'interactions avec les nappes subsistent, mais sont encadrés par les mesures ERC. L'effet cumulé est globalement positif, avec des points de vigilance liés au contexte hydrogéologique.	Le projet, situé le long de l'avenue Boutroux et de l'avenue de la Porte de Vitry, consiste principalement en une rénovation du bâti et des espaces extérieurs, permettant une amélioration de la gestion des eaux pluviales. Ce permettra une diversification des usages (transformation de logements familiaux en logements étudiants). Les interventions étant limitées et sans modification majeure de l'occupation du sol, l'impact sur le milieu naturel et physique reste faible.	Le projet requalifie un secteur d'infrastructures en tissu urbain mixte et végétalisé, réduisant le ruissellement par la mise en place de toitures végétalisées et de dispositifs d'infiltration, tout en maintenant les continuités écologiques locales. Positionné en articulation avec la ZAC Bédier-Oudiné, il renforce les dynamiques territoriales positives sur les sols et la biodiversité. L'effet cumulé est positif, malgré une vulnérabilité modérée liée au contexte hydraulique (crues, nappes).	Le projet reconvertit des friches industrielles en quartier mixte structuré autour d'un parc de 12 ha, avec des opérations de dépollution importantes et une gestion des eaux en zone inondable. Le site présente des aléas significatifs (crues de la Seine, cavités souterraines), impliquant l'exposition de nouvelles populations à certains risques naturels. Toutefois, les aménagements paysagers et les mesures de prévention permettent de réduire ces vulnérabilités. L'effet cumulé est globalement positif en prenant compte du niveau d'aléa initial.	Le projet restructure l'entrée sud-ouest de la commune en quartier de gare mixte, avec une augmentation significative des surfaces perméables (environ 38 %) grâce aux noues et bassins. Il s'inscrit dans le Ruban Vert communal et génère des effets positifs sur l'hydraulique et les continuités écologiques. Les risques naturels restent globalement faibles, et le phasage des travaux limite les impacts liés aux terrassements.	Le projet transforme d'anciennes emprises ferroviaires en quartier urbain dense et connecté à la coulée verte, avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales performants (jusqu'à la pluie centennale) et une trame verte structurante nord-sud. Il contribue à la désimperméabilisation et au maintien des continuités écologiques, sans exposition notable aux risques naturels.
	Synthèse du volet : À l'échelle globale, les projets contribuent à une amélioration du milieu naturel et physique par la désimperméabilisation des sols, la gestion durable des eaux et le renforcement des continuités écologiques. Les effets cumulés sont globalement positifs, malgré des points de vigilance localisés liés aux risques naturels et aux contextes hydrogéologiques.					
VOLET CLIMAT	+++	++	+	-	++	+++
	Le projet limite efficacement l'effet d'îlot de chaleur urbain grâce à une végétalisation importante, une amélioration de la ventilation urbaine et une réduction du rayonnement thermique, assurant un confort globalement satisfaisant malgré quelques poches d'inconfort localisées. Les émissions de GES sont réduites en phase d'exploitation via des bâtiments performants et la promotion des mobilités bas-carbone. Les travaux génèrent des impacts temporaires négatifs, inhérents aux chantiers. Le projet sera développé selon les principes du bioclimatisme	Le projet, principalement centré sur la rénovation énergétique, permet de réduire les consommations et les émissions associées. Le secteur présente des conditions thermiques et aérauliques globalement satisfaisantes, notamment en cœur d'îlot.	Le confort aéraulique est globalement pris en compte, bien que certaines zones proches du périphérique restent exposées à des inconforts locaux. La réduction des GES repose sur la performance énergétique des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables, compensant partiellement les émissions liées aux travaux et à l'usage in fine.	Le projet présente un risque de l'effet d'îlot de chaleur urbain, malgré les mesures d'atténuation prévues. Le confort aéraulique peut être localement dégradé dans certaines configurations urbaines denses. En matière de GES, l'absence d'évaluation carbone globale à ce stade constitue un point de vigilance, bien que les performances énergétiques des bâtiments contribuent à limiter les émissions en phase d'exploitation.	Le projet favorise le rafraîchissement urbain grâce à l'augmentation des surfaces végétalisées et perméables (16 400 m²), améliorant le confort thermique dans un secteur sensible aux îlots de chaleur. Le confort aéraulique est amélioré par l'intégration au Ruban Vert et une organisation urbaine favorable aux circulations d'air. Les émissions de GES sont limitées par la performance énergétique des bâtiments et la promotion des mobilités douces. Les émissions liées aux travaux sont partiellement atténuées par la gestion des matériaux.	Le projet limite efficacement l'effet d'îlot de chaleur urbain grâce à une végétalisation importante, un ombrage arboré et des matériaux adaptés, assurant un bon confort thermique estival et aéraulique. La réduction des GES repose sur une conception énergétique performante et la promotion des mobilités décarbonées. Les impacts liés aux travaux restent temporaires et atténués par les performances en phase d'exploitation.
	Synthèse du volet : À l'échelle globale, les projets contribuent à une amélioration du confort climatique urbain et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, grâce à la végétalisation, à la performance énergétique des bâtiments et aux mobilités décarbonées. Les effets cumulés sont globalement positifs, malgré des points de vigilance localisés.					

	(0) ZAC Bédier-Oudiné	(1) HBM Porte de Vitry	(2) Projet Bruneseau	(3) ZAC Ivry Confluence	(4) Sud-Ouest du Kremlin-Bicêtre	(5) Gare de Lyon – Daumesnil
VOLET MILIEU HUMAIN	++ Le projet développe une offre résidentielle nette d'environ 124 logements supplémentaires, contribuant à renforcer la mixité sociale. Il associe logements, activités économiques, commerces et services, participant à l'animation du quartier. La piétonnisation et la création de centralités améliorent significativement la qualité de vie et l'accessibilité. Il génère toutefois des perturbations liées à la déconstruction de 156 logements, atténuées par les mesures de relogement et les bénéfices à long terme du projet.	++ Le projet prévoit une transformation du parc de logements, avec une diversification des typologies (logements familiaux, étudiants et jeunes actifs), contribuant à une meilleure adaptation aux besoins de la population. Le projet prévoit la également création de locaux associatifs et médicaux, et de nouveaux locaux de services aux habitants (poubelles, vélos, poussettes) dans les rez-de-chaussée de la rue Darmesteter avec un impact positif sur le tissu urbain environnant et sur le fonctionnement du quartier.	+++ Le projet ne développe pas de logements mais améliore fortement la qualité de vie par une piétonnisation importante et des cheminements inclusifs accessibles à tous. Il renforce la mixité fonctionnelle (emplois, enseignement, culture, sport, commerces) et améliore l'accessibilité aux services et aux activités. L'organisation urbaine ouverte contribue également à renforcer le sentiment de sécurité en améliorant la continuité- urbains entre Paris et Ivry sur Seine.	++ Le projet développe fortement l'offre résidentielle (environ 8 740 logements) et renforce la mixité et la cohésion sociale grâce à une programmation diversifiée et à des espaces publics inclusifs. Il améliore l'accessibilité aux activités et commerces via un maillage de mobilités douces et des centralités urbaines. Le projet s'accompagne toutefois de déconstruction de logements existants nécessitant des relogements.	++ Le projet crée environ 1 029 logements et requalifie largement l'espace public, améliorant la piétonnisation, l'accessibilité et la qualité de vie. Il renforce la mixité sociale grâce à une offre diversifiée et à des espaces publics inclusifs. Il implique toutefois la déconstruction de logements existants, nécessitant des relogements.	+++ Le projet développe environ 650 logements, majoritairement sociaux, et transforme profondément le quartier par une forte piétonnisation, la création de 3 ha d'espaces verts et des circulations douces inclusives. Il renforce la mixité fonctionnelle et la cohésion sociale, sans déplacement résidentiel initial. Il crée également un pôle d'activités et de commerces très accessible.
	Synthèse du volet : À l'échelle globale, les projets contribuent à renforcer l'offre résidentielle, la mixité sociale et la qualité de vie, tout en développant l'activité économique et l'accessibilité des services. Les effets cumulés sont globalement très positifs, malgré des impacts temporaires liés aux relogements et aux phases de travaux.					
VOLET SANTE HUMAINE ET ENVIRONNEMENT	+++ Le projet favorise la santé des habitants grâce à la création d'espaces publics végétalisés, au développement des mobilités actives et à la dépollution des sols, réduisant les risques sanitaires. Il propose des logements performants limitant la précarité énergétique et améliore la qualité de l'air ainsi que les ambiances acoustiques en phase d'exploitation. La densification reste modérée et maîtrisée. Les nuisances liées aux travaux sont temporaires.	+ Le projet, principalement axé sur la rénovation, a un impact limité sur les nuisances environnementales et le cadre de vie. La légère réduction du nombre de logements peut contribuer à une diminution marginale du trafic automobile. Les cœurs d'îlots offrent un environnement relativement calme et peu exposé à la pollution atmosphérique.	+++ Le projet améliore la santé par la création de 4 000 m² de toitures végétalisées et des cheminements paysagers favorisant les mobilités actives. La programmation fonctionnelle sans résidentiel génère peu de risques sanitaires malgré des perturbations de chantier modérées, avec une qualité de l'air localement améliorée par la végétalisation et des espaces apaisés	++ Le projet développe de grands espaces verts (environ 12 ha) et des aménagements favorables aux mobilités actives, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la santé. Il intègre une dépollution importante des sols, bien que certaines incertitudes subsistent sur les impacts résiduels. L'exposition persistante aux nuisances (bruit, infrastructures) peuvent toutefois générer des effets négatifs pour les futurs habitants. Les nuisances de chantier sont significatives mais temporaires.	+ Le projet développe des espaces verts importants (16 400 m²) et favorise les mobilités actives, contribuant à l'amélioration de la santé et du cadre de vie. Les bâtiments performants et le recours à la géothermie participent à la réduction de la précarité énergétique. Les impacts de chantier sont temporaires et maîtrisés.	++ Le projet crée environ 3 ha d'espaces verts et développe des mobilités douces favorisant l'activité physique et la réduction de l'exposition à la pollution. La dépollution des sols sécurise les usages sensibles (crèche, équipements). La densification est atténuée par une forte végétalisation et des logements performants. Les nuisances de chantier sont temporaires et limitées.
	Synthèse du volet : À l'échelle globale, les projets contribuent à améliorer la santé et le bien-être des populations grâce à la végétalisation, au développement des mobilités actives, à la réduction des nuisances et à la performance des bâtiments. Les effets négatifs liés à la densification et aux phases de travaux restent localisés et temporaires. L'effet cumulé du volet santé humaine et environnement est globalement positif, avec quelques points de vigilance liés à l'exposition aux nuisances dans certains secteurs.					

	(0) ZAC Bédier-Oudiné	(1) HBM Porte de Vitry	(2) Projet Bruneseau	(3) ZAC Ivry Confluence	(4) Sud-Ouest du Kremlin-Bicêtre	(5) Gare de Lyon – Daumesnil
VOLET MILIEU URBAIN	++ Le projet rénove le groupe scolaire Franc-Nohain et modernise plusieurs équipements publics (crèche, centre Paris Anim’, stade), intégrant des aménagements végétalisés. Il améliore fortement l’accessibilité grâce aux mobilités douces, aux chemins piétons et aux stationnements vélos. La densification reste maîtrisée et s’accompagne d’une augmentation des surfaces végétalisées. La phase chantier génère des déchets et des perturbations ponctuelles des réseaux.	+ Le projet, centré sur la rénovation d’un ensemble de logements, et la création de services associatifs et médicaux en rez-de-chaussée n’entraîne pas de modification significative des équipements, des mobilités ou de l’organisation du quartier malgré un effet positif de l’animation des rez-de-chaussée de la rue Darmesteter. Les incidences sur le milieu urbain sont donc légèrement positives.	+++ Le projet crée de nouveaux équipements (culturels, sportifs, éducatifs) et structure un nouveau quartier autour d’une centralité urbaine. Il améliore fortement les mobilités piétonnes grâce à un maillage paysager sans augmentation significative du trafic. Il optimise la densité fonctionnelle sur un secteur auparavant peu valorisé, tout en intégrant des principes environnementaux (éclairage sobre, qualité des espaces publics).	+++ Le projet développe une offre importante d’équipements publics (environ 45 000 m²) et améliore leur accessibilité via un maillage piéton structurant. Il renforce fortement les mobilités actives et les connexions aux transports en commun (RER, TZen5), tout en générant une augmentation modérée du trafic liée à la densification. Les opérations de déconstruction génèrent des volumes importants de déchets, partiellement valorisés. La densification du secteur s’inscrit dans une logique de reconversion de friches, accompagnée d’un parc structurant et d’espaces végétalisés.	++ Le projet étend certains équipements (crèche, commissariat) et améliore leur accessibilité grâce à des aménagements piétons et à la connexion avec la ligne 14. Il développe les mobilités douces (parcours piétons, stationnements vélos), tout en générant une augmentation du trafic routier sur certains axes. Le projet prévoit une densification importante du secteur, accompagnée de la création de plus de 16 400 m² d’espaces verts et de bâtiments performants (RE2020, géothermie).	+++ Le projet crée de nouveaux équipements (crèche, école) implantés de manière centrale et accessibles à pied et à vélo. Il renforce les mobilités douces et les connexions aux transports en commun (gares de Lyon et Bercy), avec une forte part modale des transports collectifs. Il réduit la place de la voiture et le trafic automobile. La phase chantier génère des volumes importants de déchets, majoritairement recyclés. Le projet s’appuie sur une densification verticale maîtrisée accompagnée de 3 ha d’espaces verts.
	Synthèse du volet : À l’échelle globale, les projets contribuent à une amélioration significative du fonctionnement urbain, en renforçant l’offre d’équipements, les mobilités durables et l’accessibilité des services. Ils favorisent également une évolution vers des formes urbaines plus denses mais mieux organisées, intégrant davantage d’espaces publics et de végétation. Les impacts négatifs liés aux chantiers, aux déchets ou à certaines augmentations de trafic restent localisés et temporaires.					
VOLET PAYSAGE ET PATRIMOINE	++ Le projet améliore fortement la qualité paysagère en réduisant la fragmentation urbaine et en créant des continuités visuelles et végétales. La végétalisation des espaces publics et privés, ainsi que la requalification des cheminements piétons, contribuent à renforcer l’identité du quartier. Une grande partie du patrimoine arboré est conservée et complétée par de nouvelles plantations. Le projet valorise également les éléments patrimoniaux environnants, notamment la Petite Ceinture. Les phases de chantier peuvent entraîner des perceptions paysagères temporairement dégradées.	+ Le projet, centré sur la rénovation de bâtiments existants, n’entraîne pas de modification significative du paysage urbain. Il met en valeur l’architecture des HBM, forme architecturale typique de la ceinture verte et sportive parisienne. Le patrimoine arboré est conservé et les espaces extérieurs sont valorisés.	+++ Le projet transforme un secteur fragmenté en une centralité urbaine structurée, grâce à un maillage paysager et à la végétalisation des espaces publics et privés. Il améliore les continuités urbaines, notamment en atténuant la coupure du périphérique, et crée des ambiances paysagères diversifiées. Le projet s’intègre dans le paysage de la ZAC Paris Rive Gauche et valorise les tissus environnants.	+++ Le projet reconnecte le secteur d’Ivry-Port au reste du territoire grâce à un parc linéaire le long de la Seine et à un maillage de cheminements. Il transforme un ancien site industriel en quartier mixte végétalisé, améliorant fortement la qualité paysagère. Le patrimoine industriel est en partie conservé et mis en valeur. La densification et les nouvelles hauteurs bâties modifient toutefois le skyline local. Les phases de chantier génèrent des impacts temporaires.	/ Le projet transforme fortement le paysage urbain par une densification importante et une recomposition du tissu existant. Il s’appuie sur la création d’espaces verts et sur le renforcement de la trame verte (Ruban Vert), contribuant à améliorer partiellement la qualité paysagère. Toutefois, la transformation du quartier modifie son identité initiale et implique une conservation limitée du patrimoine arboré. Les phases de chantier peuvent entraîner des perceptions temporairement dégradées.	++ Le projet transforme une emprise ferroviaire en un quartier ouvert structuré par une trame verte nord-sud et environ 3 ha d’espaces végétalisés. Il améliore fortement les continuités paysagères et l’intégration urbaine, tout en créant des ambiances diversifiées. Le patrimoine existant est valorisé, notamment les structures ferroviaires et les connexions avec la coulée verte. Les impacts liés aux travaux sont limités dans le temps grâce au phasage des opérations.
	Synthèse du volet : À l’échelle globale, les projets contribuent à une amélioration significative de la qualité paysagère des secteurs concernés, notamment par la réduction des coupures urbaines, la création de continuités végétales et la requalification d’anciennes friches. Ils participent à la transformation du paysage urbain vers des formes plus végétalisées et mieux structurées. Les impacts négatifs restent localisés, principalement liés à certaines densifications ou aux phases de travaux.					

6. DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINEES ET INDICATION DES RAISONS DES CHOIX EFFECTUES

6.1. Choix du périmètre de projet

Le périmètre de la ZAC Bédier-Oudiné, situé dans le sud-est du 13e arrondissement de Paris, a été défini au regard des caractéristiques stratégiques, historiques et structurelles du territoire.

Le quartier cumule en effet plusieurs fragilités. Sur le plan urbain, il souffre d'un enclavement marqué entre le boulevard Masséna et le boulevard périphérique, d'équipements et d'espaces publics vieillissants, ainsi que d'un réseau viaire peu fonctionnel. Sur le plan social et économique, il se caractérise par un revenu médian faible, un taux de chômage élevé et une proportion significative de familles monoparentales et de personnes isolées, témoignant d'une vulnérabilité persistante. Classé Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), ce secteur fait l'objet d'une requalification progressive visant l'amélioration du cadre de vie, la diversification de l'offre de logements et le renforcement de l'attractivité locale.

Le quartier présente par ailleurs un fort potentiel de mutation, du fait de sa situation géographique privilégiée à proximité des grands projets métropolitains du sud parisien et de sa bonne desserte par les transports en commun (métro lignes 7 et 14, tramway T3a) et les axes routiers structurants.

Le projet est inscrit dans l'OAP sectorielle Bédier-Oudiné du PLU bioclimatique de la Ville de Paris et s'appuie sur plusieurs axes stratégiques : la requalification des espaces publics et leur végétalisation, l'amélioration des équipements publics et le développement d'activités économiques et commerciales.

Sur le plan environnemental, le projet décline les orientations du SDRIF-E, du SCoT métropolitain et du PLU bioclimatique en concentrant le renouvellement urbain sur un tissu déjà artificialisé, sans extension sur des espaces naturels. Il prévoit notamment une stratégie de désimperméabilisation, une gestion des eaux pluviales à la source, la création d'îlots de fraîcheur et le renforcement des continuités écologiques. Un urbanisme bioclimatique est retenu, intégrant l'orientation des bâtiments, la réduction de la place de la voiture et le développement de cheminements piétons apaisés.

Enfin, en matière de cohésion sociale, le projet prévoit une production significative de logements neufs, répartie entre des logements sociaux et des logements en Bail Réel Solidaire (BRS), dans un objectif de mixité sociale et de diversification des typologies résidentielles.

6.2. Présentation de l'évolution du projet en phase de conception et justification du projet retenu

a. Evolution de la programmation

Une première étude d'impact avait été réalisée en 2018 pour la version initiale du projet. Depuis, le programme de la ZAC Bédier-Oudiné a été profondément revu à la baisse, avec près de la moitié de surface de plancher en moins, afin de réduire la densité du quartier et de préserver le patrimoine arboré existant. Le nouveau PLU bioclimatique de la Ville de Paris impose en effet des exigences environnementales accrues aux projets urbains. Dans ce cadre, l'étude d'impact doit être actualisée.

■ **Projet de 2018**

■ Secteur Bédier

Sur le secteur Bédier, l'Atelier 2/3/4 avait proposé trois scénarios d'aménagement à l'issue du diagnostic global. Le premier envisageait une restructuration à minima, avec la conservation de la barre BCDE dans son intégralité, permettant de maintenir 84 logements existants et d'en construire 140 nouveaux. Le

deuxième scénario prévoyait une déconstruction partielle, avec la seule conservation de la barre CDE et la construction de 176 logements neufs. Le troisième, le plus ambitieux, proposait la déconstruction totale de la barre BCDE et la reconstruction de 300 logements, accompagnée de la création de deux voies nouvelles pour désenclaver le quartier.

C'est ce troisième scénario qui avait été retenu. Malgré un bilan moins favorable en termes de production de déchets de déconstruction, il offrait les meilleures perspectives de recomposition urbaine : espaces verts plus généreux en cœur d'îlot Franc-Nohain, nouvelles formes urbaines mieux adaptées, et désenclavement renforcé par la création d'une voie nouvelle reliant l'avenue Boutroux à la place Yersin. Il permettait également un renouvellement plus significatif du parc de logements, gage d'une meilleure qualité d'accueil pour les habitants au regard des faibles potentialités de rénovation qualification des logements préexistants.

À la suite de ce choix, les architectes avaient procédé à plusieurs ajustements : la voirie prévue le long du stade Boutroux avait été remplacée par un sentier piéton afin de préserver un espace de biodiversité, le programme de logements étudiants sur l'îlot Ouest avait été remplacé par des bureaux et des activités pour tenir compte des nuisances de l'avenue de la Porte d'Ivry, et l'emprise de l'espace public sur les terrasses Maryse Bastié avait été réduite pour mieux ménager des espaces de respiration en cœur d'îlot.



Plan masse final des aménagements du secteur Bédier pour l'étude d'impact de 2018 – Source : Ateliers 2/3/4

■ Secteur Oudiné

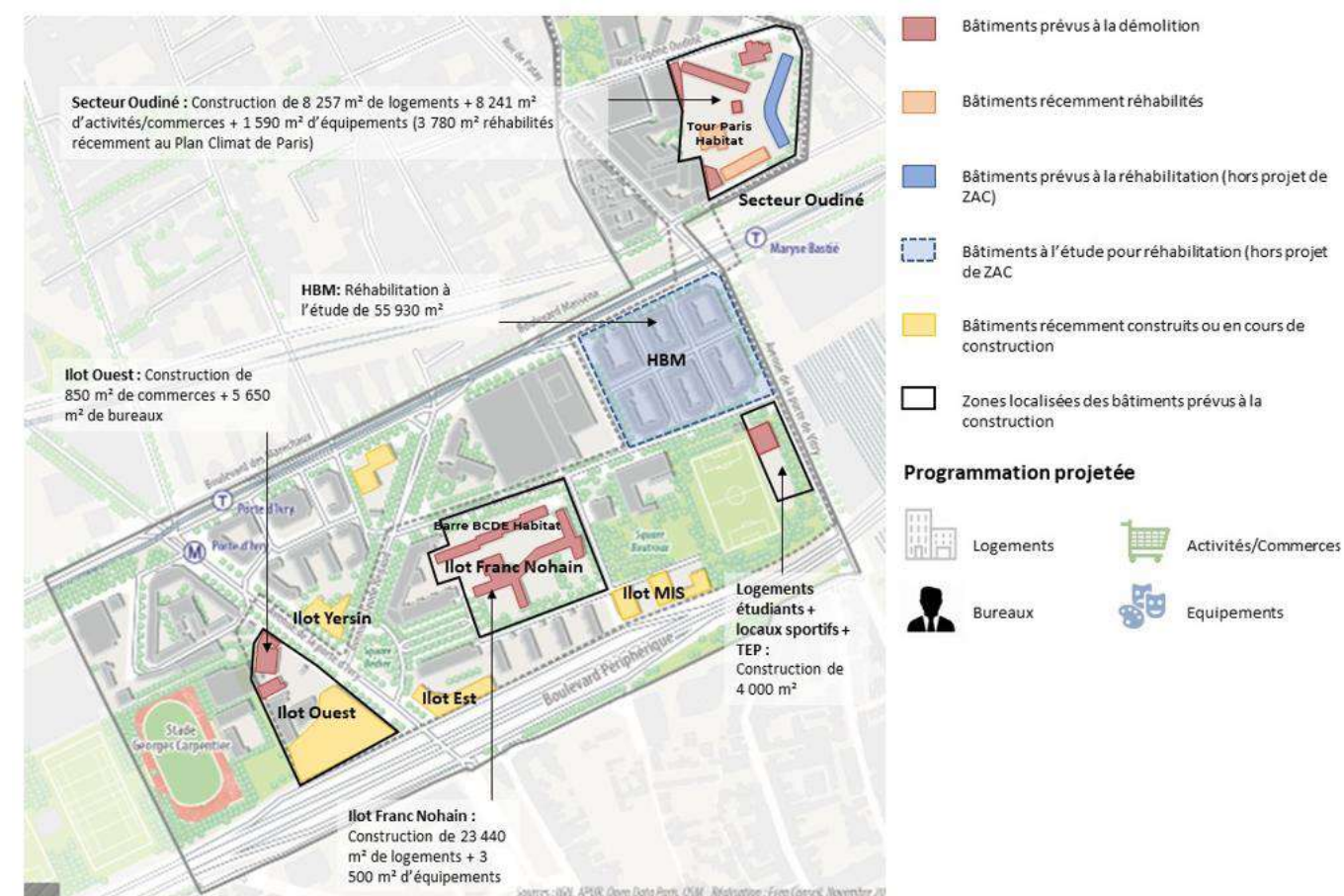
Sur le secteur Oudiné, l'Agence UP avait également étudié trois scénarios. Le premier prévoyait la réhabilitation complète de la barre Oudiné, avec le maintien de 72 logements et l'installation d'activités en rez-de-chaussée, pour un programme total de 12 060 m² de constructions nouvelles. Le deuxième envisageait une déconstruction partielle de la barre, libérant un peu d'espace supplémentaire pour les activités et offrant une entrée de mail plus généreuse côté rue Oudiné, pour un total de 12 460 m². Le troisième scénario, enfin, proposait la déconstruction totale de la barre, portant la surface constructible à 15 460 m² et permettant la création d'environ 88 logements neufs dans un cadre paysager sensiblement recomposé.

C'est ce troisième scénario qui avait été retenu à l'issue des ateliers de concertation avec les habitants. La déconstruction totale de la barre, bien que plus impactante en phase chantier, permettait de libérer l'espace nécessaire à l'ouverture de l'îlot sur son environnement proche, à la création d'espaces verts généreux et à une meilleure lisibilité des cheminements piétons entre les rues Oudiné et Regnault.

Les architectes avaient ensuite affiné la programmation pour tenir compte des enjeux environnementaux identifiés dans l'étude d'impact : légère hausse des surfaces de logements et d'activités, reprise du tracé du mail Oudiné pour lui donner une forme plus large et uniforme



Plan masse final de la requalification du secteur Oudiné pour l'étude d'impact de 2018 – Source : Agence UP, 2018



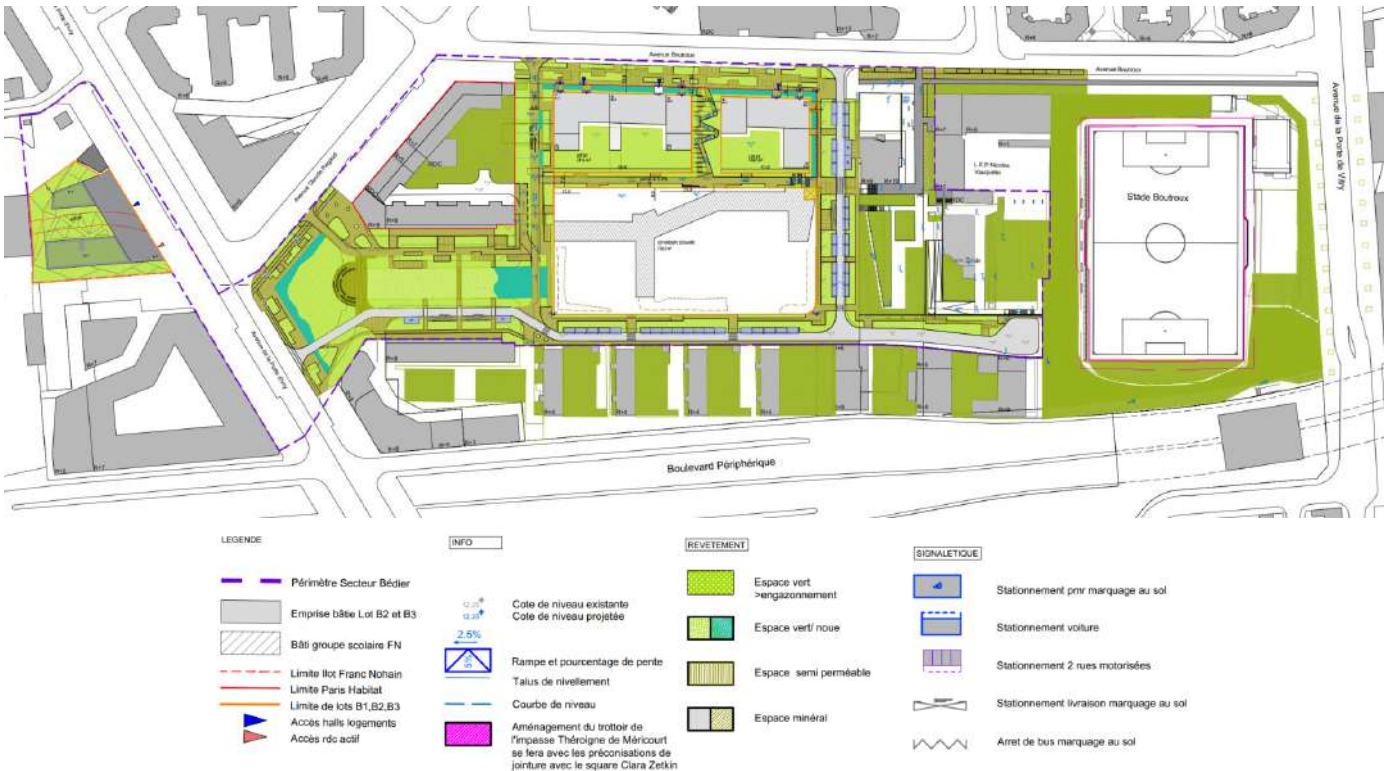
Programmation du secteur Bédier-Oudiné, Source : Etude d'impact, 2018

■ Projet de 2024

Le projet connaît une évolution significative par rapport à 2018, avec une réduction de moitié de la surface de plancher totale et la limitation de l'impact du projet sur le patrimoine arboré. Les principales modifications portent sur la rénovation du groupe scolaire Franc-Nohain en lieu et place de sa déconstruction-reconstruction, et par conséquent la suppression de deux plots de logements, l'abandon de la résidence étudiante sur le stade Pelé, et le remplacement du programme de bureaux municipaux par un programme de logements en bail réel solidaire sur l'îlot ouest nord (lot B1).

Le programme retenu prévoit la construction d'environ 27 450 m² de SDP, dont 18 400 m² de logements (répartis entre logements sociaux familiaux et logements en BRS), 6 720 m² d'activités et commerces, et 2 440 m² d'équipements publics.

Les déconstructions concernent les 156 logements des immeubles Oudiné et BCDE de Paris Habitat, la crèche Oudiné, le centre Paris Anim' et le parking de la tour rue Regnault.



Plan masse du projet Bédier – Source : Philippon et Kalt, 2025



Plan masse paysager AVP du secteur Oudiné : Atelier Tissot, 2026

b. Analyse multicritère des variantes

■ Contexte et choix des scénarii

Pour analyser les différents scénarii entre eux (scénario initial de 2018 et scénario final de 2024), une analyse multicritère a été menée, en comparant les scénarii à travers les différentes thématiques abordées au sein de l'étude d'impact : Milieu naturel et physique, Climat, Milieu humain, Santé humaine et environnementale, Milieu urbain, Paysage et patrimoine.

■ Analyse multicritère

Milieu naturel et physique

Projet initial (2018)	Projet final (2024)
-	++
Le projet de 2018 prévoyait des déconstructions et reconstructions importantes, notamment des barres Oudiné et BCDE ainsi que de l'école Franc-Nohain, entraînant un impact marqué sur les sols : terrassements massifs, imperméabilisation accrue et suppression d'une partie des espaces verts. Bien que la végétalisation ait été intégrée, elle demeurait largement compensatoire et s'appuyait sur une trame verte recréée dans un ensemble urbain à dominante minérale.	L'évolution du projet en 2024 traduit un infléchissement vers la sobriété et la résilience. Inscrit dans le cadre du PLU bioclimatique, il réduit la constructibilité et préserve davantage le patrimoine arboré existant. Les sols perméables, la topographie et la gestion intégrée des eaux pluviales sont désormais considérés comme des leviers d'aménagement, avec l'implantation de noues d'infiltration et une désimperméabilisation progressive des espaces publics.
Si le projet visait déjà à renforcer les continuités écologiques et à créer de nouveaux habitats, la forte densité du quartier et la requalification des espaces publics faisaient peser des pressions notables sur le milieu naturel, liées à la fréquentation et aux usages. La végétalisation permettait une gestion à la source des eaux pluviales, mais la densification entraînait localement une imperméabilisation supplémentaire, couplée à une hausse nette des besoins en eau et en traitement des eaux usagées.	Les anciens bâtiments vétustes sont remplacés par un tissu mixte, intégré au quartier et plus perméable et végétalisé, renforçant les continuités écologiques entre les portes d'Ivry et de Vitry. Malgré ces améliorations substantielles, les risques d'inondation, de mouvements de terrain ou d'altération des nappes souterraines persistent, justifiant une vigilance accrue en matière d'hydrogéologie et de suivi environnemental.

Climat

Projet initial (2018)	Projet final (2024)
-	+++
Le projet de 2018 présentait une densité importante, entraînant une hausse des besoins énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et un risque accru d'îlot de chaleur urbain. S'il respectait les exigences réglementaires en matière de performance énergétique, il ne s'inscrivait pas encore dans une véritable démarche bioclimatique.	Le projet de 2024 adopte une approche climatique plus intégrée, ancrée dans les principes du PLU bioclimatique. La réduction de la densité, la préservation du patrimoine arboré et la création de surfaces en pleine terre contribuent à atténuer les effets d'îlot de chaleur.
La végétation y jouait un rôle essentiellement paysager, sans véritable contribution à la régulation microclimatique. Les émissions de GES étaient réduites en phase d'exploitation par des bâtiments	La part importante de végétalisation dans le projet, les venelles perméables et les cours oasis de l'école Franc-Nohain favorisent la ventilation naturelle et le confort aéraulique, limitant les poches d'inconfort thermique même lors des épisodes de chaleur.

performants, mais les phases de travaux génèrent des impacts ponctuels négatifs.	Par ailleurs, les émissions de gaz à effet de serre sont abaissées en exploitation grâce à l'efficacité énergétique du bâti et à la promotion des mobilités bas-carbone, malgré des impacts temporaires liés au chantier.
--	---

Milieu humain

Projet initial (2018)	Projet final (2024)
++	+++
Le projet de 2018 reposait sur une transformation lourde du tissu bâti, avec la construction d'environ 500 logements neufs et une hausse nette de 350 logements dans le périmètre d'étude. Cette forte densification impliquait de nombreuses déconstructions, ce qui entraînait des changements importants pour les habitants, avec plusieurs relogements successifs et des perturbations sociales marquées. L'objectif était de renouveler le parc social vieillissant tout en introduisant une offre en accession libre, bien que la mixité demeure limitée et les logements sociaux majoritaires.	En 2024, la programmation est ajustée pour préserver la continuité du tissu social. Le projet développe désormais 124 logements supplémentaires nets, dans un cadre urbain repensé : mixité mieux répartie entre logements sociaux et accession abordable en BRS, trame piétonne renforcée, espaces publics plus accessibles et apparition de nouvelles centralités animées grâce aux commerces, aux équipements de proximité et à l'aménagement de lieux de rencontre inclusifs sur l'espace public Les rénovations des équipements publics — école Franc-Nohain, crèche Oudiné, centre Paris Anim' — assurent une amélioration du cadre de vie sans rupture fonctionnelle, traduisant un passage d'un urbanisme de reconstruction à un urbanisme de réconciliation sociale et spatiale.

Santé humaine et environnement

Projet initial (2018)	Projet final (2024)
+	++
Le projet de 2018 présentait une densité élevée, générant une forte fréquentation et une hausse prévisible des nuisances sonores et atmosphériques. Cependant, la création de nouveaux logements sociaux aux normes RE2020 auraient permis à un grand nombre de ménages de bénéficier de situations confortables, d'un point de vue énergétique et économique. Les phases de chantier, marquées par de nombreuses déconstructions, auraient été sources de poussières, de bruit et de circulation accrue de poids lourds. La morphologie urbaine dense et minérale aurait pu entretenir ces nuisances à proximité des axes structurants, sans qu'un dispositif écologique particulier ne soit prévu pour en réduire les effets,	Dans sa version 2024, le projet adopte une approche plus qualitative des enjeux sanitaires et environnementaux. La végétalisation généralisée et la création d'espaces publics apaisés favorisent la réduction du bruit, la qualité de l'air et le confort thermique. Les circulations piétonnes et cyclables, continues et sécurisées, encouragent les mobilités actives et limitent les émissions liées au trafic. La dépollution ciblée des sols réduit les risques sanitaires historiques, tandis que les logements RE2020 (seuil 2028), sobres en énergie, participent à la lutte contre la précarité énergétique. L'école rénovée, dotée de cours oasis, renforce le bien-être des enfants et la résilience du quartier. Bien que la phase chantier génère encore des perturbations temporaires (bruit, poussières), la situation en exploitation devrait se traduire par une amélioration nette du cadre de vie et de la santé environnementale.

Milieu urbain

Projet initial (2018)	Projet final (2024)
-	++
Le projet de 2018 introduisait un nouveau maillage viaire pour désenclaver le quartier et restructurer les circulations, tout en favorisant les modes doux. Cependant, la densité élevée et le traitement minéral des espaces publics renforçaient les risques de surfréquentation et de détournement d'usages dans certains secteurs. En effet, le projet s'inscrivait dans une logique de recomposition complète du tissu urbain, marquée par la déconstruction massive des barres BCDE et Oudiné, ainsi que par la déconstruction et reconstruction de l'école Franc-Nohain au lieu de sa rénovation. Ces opérations entraînaient une production importante de déchets de déconstruction, complétée par la construction d'environ 500 logements neufs, soit un gain net de 350 logements dans le périmètre. Ce volume de travaux impliquait un relogement temporaire d'une partie des ménages hors du site et une sollicitation accrue des filières de traitement des déchets.	Le projet actualisé de 2024 vise à un rééquilibrage urbain et une densification raisonnée. La rénovation du groupe scolaire Franc-Nohain, qui sera dotée d'une cour végétalisée, remplace sa reconstruction, réduisant ainsi la production de déchets. La crèche et le centre Paris Anim' sont reconstruits. Les circulations deviennent plus apaisées et lisibles, avec des cheminements piétons renforcés, des stationnements vélos et une meilleure connexion aux transports collectifs. Les surfaces de placher du bâti sont réduites de moitié, les hauteurs sont modérées, le réseau viaire simplifié : plusieurs axes initialement prévus sont abandonnés pour préserver la végétation et les espaces libres. Cette approche offre un cadre urbain plus doux, aéré et lumineux, conciliant sécurité, accessibilité et qualité d'usage, malgré des perturbations de chantier temporaires sur les réseaux et les déplacements.

Paysage et patrimoine

Projet initial (2018)	Projet final (2024)
+	++
Le projet de 2018 prévoyait une densification urbaine importante, entraînant une modification sensible des paysages du site. L'approche paysagère visait avant tout la requalification visuelle du secteur, mais reposait largement sur une végétation de substitution. De nombreux arbres existants devaient être supprimés pour permettre la construction du mail central et de nouveaux îlots bâtis, réduisant la continuité écologique et la qualité paysagère initiale. Les bâtiments des années 1950-1960, notamment les barres Oudiné et BCDE, étaient vétustes et constituaient des ruptures importantes dans le paysage urbain ; leur suppression apportait donc une amélioration de la cohérence visuelle et de la qualité d'ensemble du site.	Le projet de 2024 adopte une approche paysagère renouvelée, fondée sur la préservation et la valorisation du patrimoine végétal. Le patrimoine arboré devient un invariant : sur les 520 arbres recensés, 463 sont maintenus, et 41 nouveaux sujets sont plantés sur le secteur Oudiné. Cette démarche s'accompagne d'une végétalisation massive des espaces publics et privés, qui réduit la fragmentation du paysage urbain. Le plan des espaces publics du secteur Bédier, à l'étude, déterminera précisément les arbres à planter. La continuité visuelle est renforcée par la suppression de certaines barres d'immeubles et la création de mails piétons et venelles vertes remplaçant des axes routiers. Le projet intègre également la Petite Ceinture comme structurant paysager et met en valeur les topographies existantes. Malgré quelques phases transitoires dégradantes et la présence de

	bâtiments ponctuellement élevés (jusqu'à R+8), le quartier acquiert une nouvelle identité urbaine et végétale, lisible et cohérente avec le grand paysage.
--	--

c. *Projet final et justification du choix au regard des incidences environnementales*

Le parti d'aménagement définitif du projet de ZAC Bédier-Oudiné de 2024, repose sur une approche de renouvellement urbain conciliant sobriété foncière, qualité environnementale et cohérence sociale. Issu d'un long processus de concertation et d'ajustement des choix opérés depuis 2018, le scénario de 2024 s'inscrit dans le cadre du PLU bioclimatique de la Ville de Paris. Il traduit la volonté de concevoir un quartier moins dense, plus adapté aux enjeux climatiques, et capable d'offrir un cadre de vie équilibré entre habitat, végétation et dynamiques locales.

Ce projet se distingue par une maîtrise assumée de la densité, en rupture avec la logique de reconstruction massive de la version 2018. Les évolutions apportées se traduisent par une réduction significative de la constructibilité et par l'abandon de certains volets du programme initial :

- la suppression de deux plots de logements initialement prévus à Oudiné et à Bédier, afin de préserver les arbres existants et d'accroître les espaces perméables ;
- la rénovation du groupe scolaire Franc-Nohain au lieu d'une déconstruction-reconstruction, générant une économie en énergie grise et une réduction notable des déchets de chantier ;
- le maintien de l'équilibre social existant, grâce à une reconstitution ciblée des logements sociaux sur place et à la création de logements en Baux Réels Solidaires, favorisant l'accès abordable à la propriété ;
- la recomposition des programmes d'activités, avec notamment l'abandon de la programmation des logements étudiants aux abords du stade Pelé ;

En m² de SDP	2018	2024	Ecart 2024 vs 2018
Logements	35 400 m²	18 400 m²	-48,02%
Activités, locaux associatifs, commerces	7 200 m²	6 720 m²	-6,67%
Bureaux	6 200 m²	0 m²	-100,00%
Equipements publics	7 620 m²	2 440 m²	-67,98%
Végétalisation	+3% (vs existant)	+8,3% (vs existant)	+ 277%
TOTAL	56 420 m²	27 560 m²	-51,15%

Tableau d'évolution de la programmation 2018-2024 – Source : Ville de Paris, 2024

Cette nouvelle orientation s'appuie sur une logique de sobriété énergétique et environnementale. En réduisant le nombre global de logements et de surfaces d'activités, le projet limite les pressions supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations : besoins en eau et en énergie, production de déchets, émissions de gaz à effet de serre et formation d'îlots de chaleur urbains.

L'approche urbaine du scénario 2024 repose également sur la valorisation du patrimoine arboré et paysager existant. En libérant davantage d'espaces en pleine terre, la part des surfaces végétalisées passe de +3 % à +8,3 % par rapport au projet précédent. Cette progression est rendue possible par la création de venelles paysagères, de cours en cœur d'îlot et d'espaces verts intégrés au pied des immeubles. Ces aménagements renforcent la trame verte locale et participent à la désimperméabilisation du sol, à la filtration naturelle des eaux pluviales et à l'amélioration de la qualité de l'air.

Par ailleurs, la conception des espaces publics apaisés vise à transformer le quartier en un lieu de vie agréable et accessible, où la nature et la mobilité douce sont au cœur du quotidien. Les mails piétons et pistes cyclables facilitent les connexions internes et les relations avec les tissus urbains environnants (portes d'Ivry et de Vitry, Paris Rive Gauche). L'espace public devient un support de sociabilité, propice à la rencontre et à l'appropriation par les habitants : jeux pour enfants, placettes, lieux de repos et de convivialité. Cette attention portée à l'usage et à la qualité urbaine permet de renforcer la cohésion sociale, d'autant plus que la continuité des équipements publics (école, centre Paris Anim') est assurée tout au long des phases de travaux.

Enfin, la densité modérée permet d'articuler efficacité foncière et qualité de vie : le bâti est mieux inséré dans le paysage et organisé autour d'espaces ouverts renforçant les continuités écologiques et les perspectives visuelles. Cette stratégie confère au projet un caractère plus vertueux, résilient et aligné avec les ambitions métropolitaines : faire du quartier Bédier Oudiné un secteur exemplaire d'adaptation urbaine au changement climatique, fondé sur la sobriété, la mixité et la qualité de vie.



www.citadia.com • www.citadiavision.com