

LES MUTATIONS DANS LES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

LES 35 GARES MISES EN SERVICE D'ICI 2025 -
OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GPE

—
28 NOVEMBRE 2019



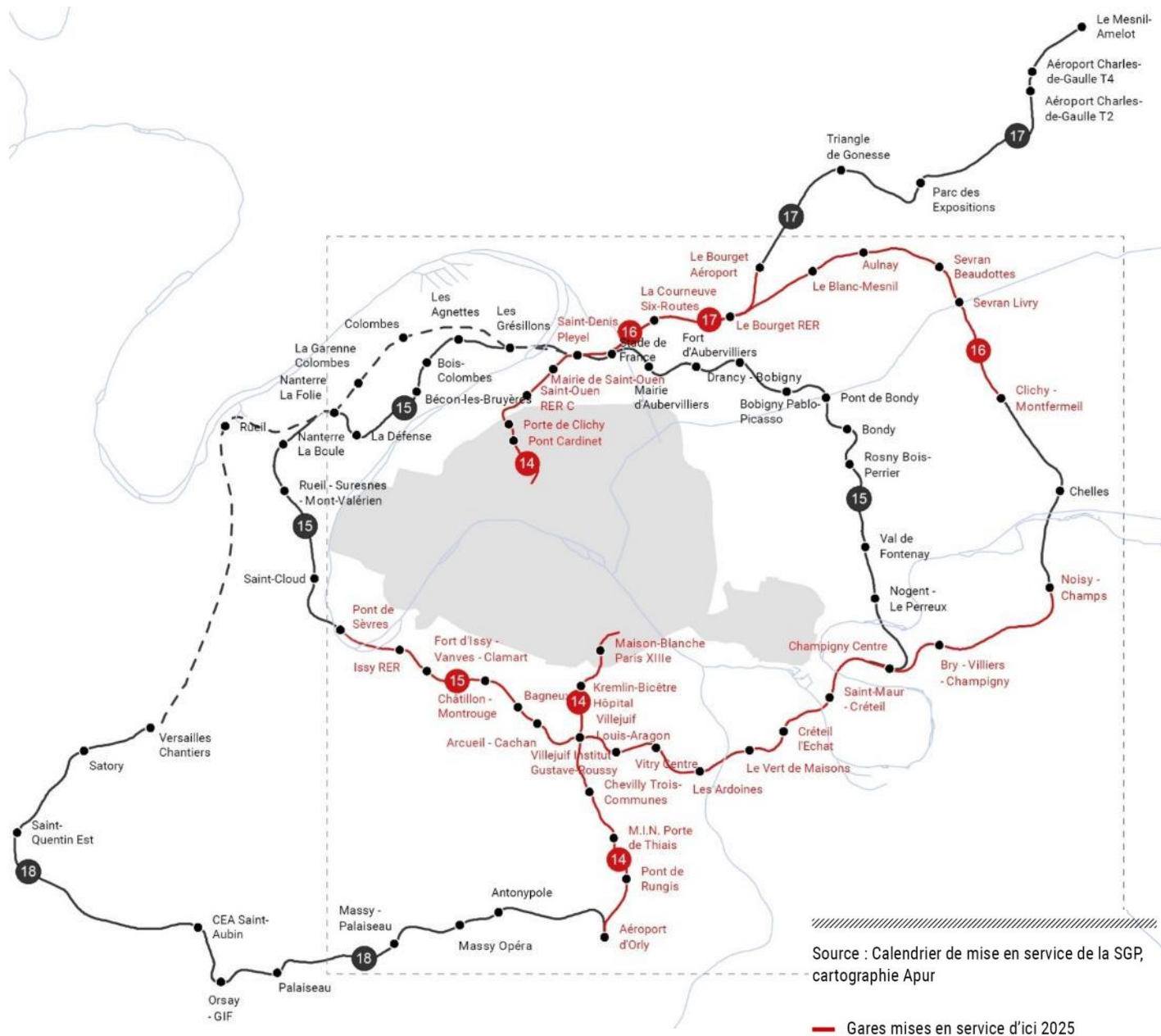
Société
du Grand
Paris

epf
ILE-DE-FRANCE

grandparis
aménagement

apur

Le Réseau du Grand Paris Express Horizon 2025



35 gares seront mises en service d'ici 2025 :

- Les 16 gares de la ligne **15 sud** de Pont de Sèvres à Noisy - Champs.
- Les 5 gares de l'**extension nord de la ligne 14** de Saint-Denis Pleyel à Pont Cardinet et les 7 de l'**extension sud** de Maison-Blanche Paris XIIIe à Aéroport d'Orly.
- Les 9 gares des **lignes 16 et 17** de Saint-Denis Pleyel à Clichy – Montfermeil et la gare du Bourget Aéroport sur la ligne 17.

Premières évaluations face aux enjeux de 5 politiques publiques :

- 1 L'accélération de la construction de logements, la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage territorial ;
- 2 La mixité sociale et la réduction des inégalités ;
- 3 L'engagement environnemental et l'innovation au service de la ville zéro carbone ;
- 4 L'accessibilité et l'embellissement des espaces publics ;
- 5 Les nouveaux modes de faire, la diversification des usages et des outils.

1 L'accélération de la construction de logements, la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage territorial

186 projets et secteurs d'aménagement qui recouvrent **28%** de la surface des 35 quartiers de gare du GPE

14 239 297 m² de surface de plancher totale dont **9.9 Millions de M2 restent à bâtir**

109 609 logements dont **84 000 à venir**

7.2 Mm² de logements dont **5.4Mm² restent à bâtir**

7.0 Mm² d'activités dont **4.6 Mm² restent à bâtir**

Un rythme soutenu dans les quartiers de gare de la ligne 14 et de la ligne 15 sud et une dynamique qui s'amorce seulement sur les lignes 16 et 17.

D'ici 2030, la mise en œuvre des seuls projets d'aménagement devrait entrainer une augmentation de la densité bâtie supérieure ou égale à 20% dans 23 des 35 quartiers de gare analysés. Pour 7 quartiers de gare, elle entrainera une augmentation de la densité bâtie inférieure 20%, mais pour 5 quartiers, elle n'engendrera qu'une faible augmentation (inférieure à 5%).

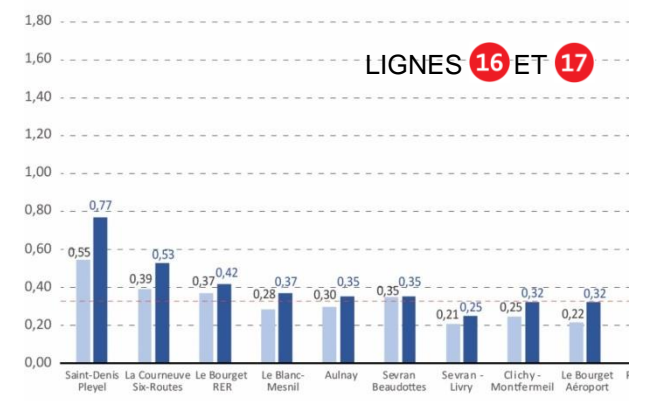
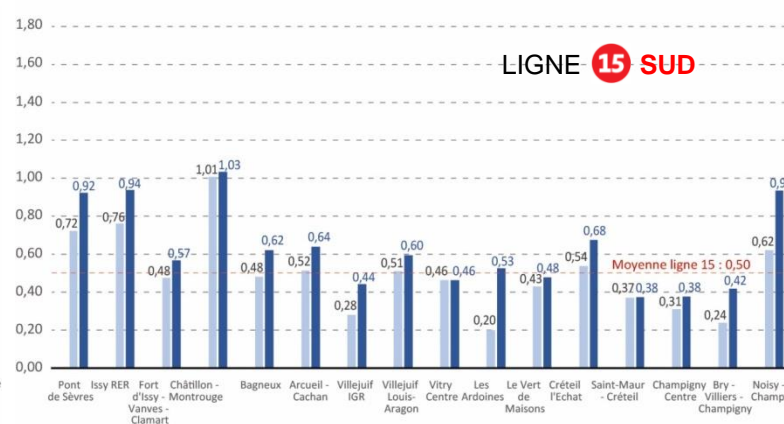
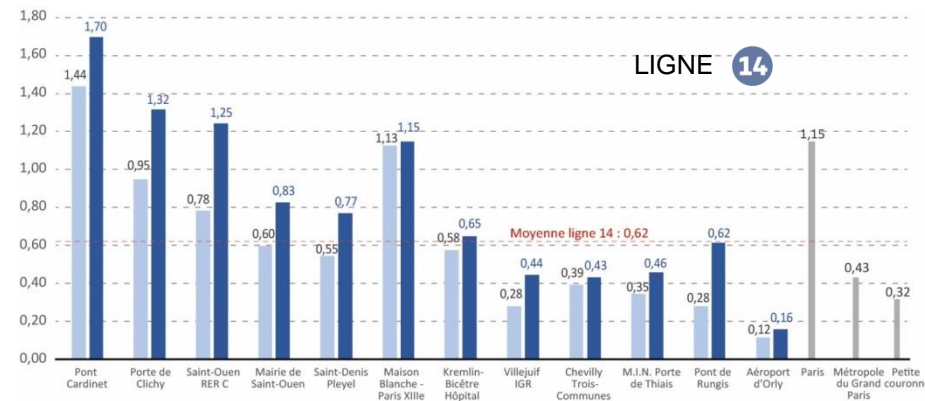
Une programmation 50% habitat / 50% activités, qui devrait faire progresser la mixité fonctionnelle dans des quartiers, aujourd'hui majoritairement résidentiels. Les équilibres habitat et activités existants sont de 60% - 40% pour les 35 quartiers de gare du GPE (Grand Paris Express).

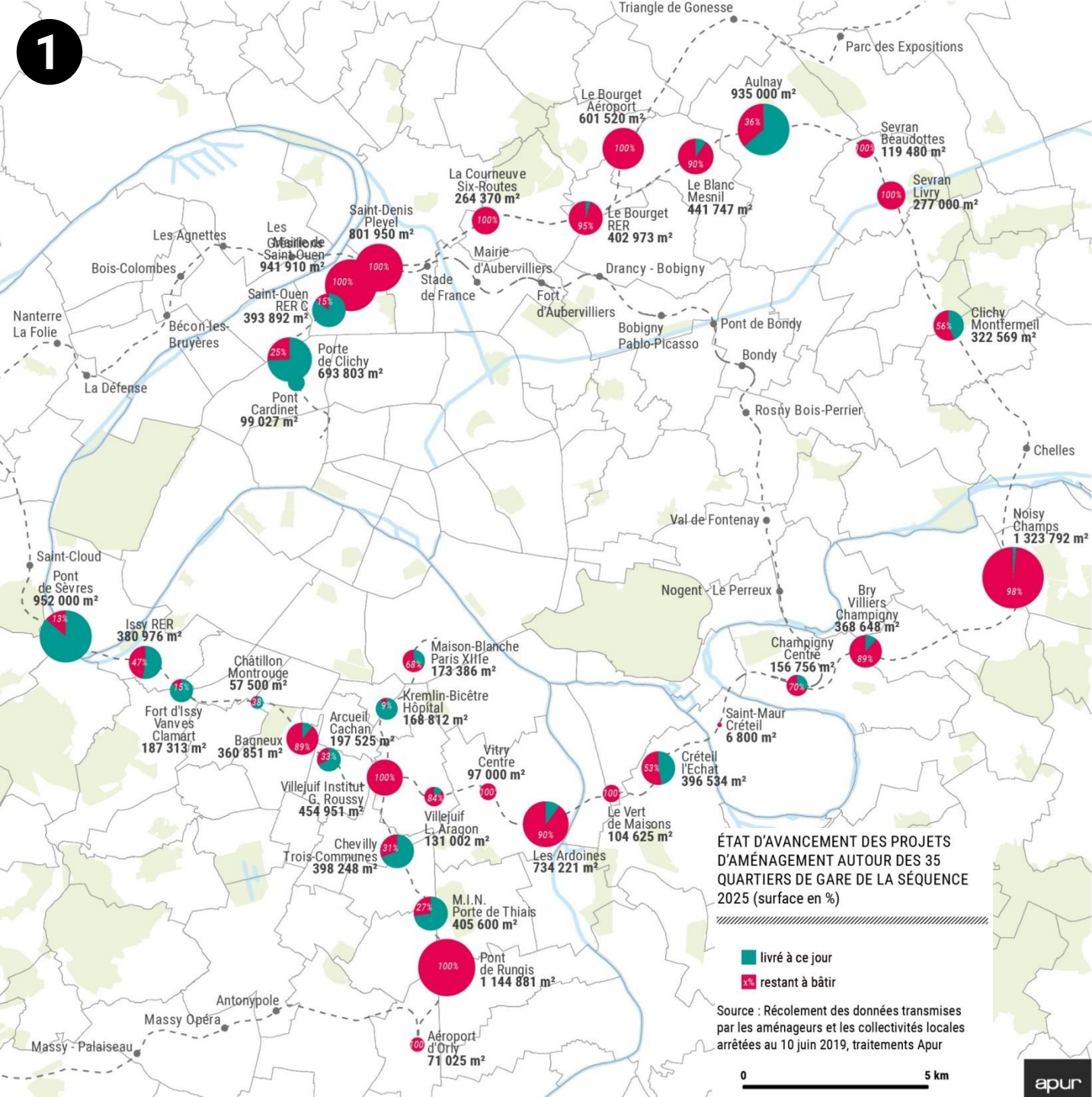
DENSITE BATIE EXISTANTE (M² D'HABITAT ET M² D'ACTIVITES) ET ESTIMATION DES DENSITES FUTURES DANS LES QUARTIERS DE GARE

Source : traitement Apur à partir DGI 2015 et récolement des projets par l'Apur au 01.01.2019
% de la densité humaine à proximité des gares d'ici 2030, et de 10% ailleurs.

■ Densité bâtie existante au quartier

■ Densité bâtie future (existante + projets) au quartier





Un rééquilibrage territorial en panne ?

Si le rééquilibrage territorial est inscrit dans les programmations, le décalage de réalisation demande de trouver des accélérateurs pour l'Est et le Nord-Est métropolitains.

Les projets des quartiers de gare situés à l'ouest de la ligne 14 se développent beaucoup plus vite que ceux situés à l'est (50% de surfaces restent à livrer dans un cas et 80% dans l'autre).

Par exemple, sur la ligne 15 sud, à l'Ouest, le quartier Pont de Sèvres est très avancé dans sa mutation avec une forte densification, alors qu'à l'Est, le quartier Noisy-Champs qui porte la même ambition doit encore engager son développement. Cette analyse se confirme sur l'ensemble de la ligne.

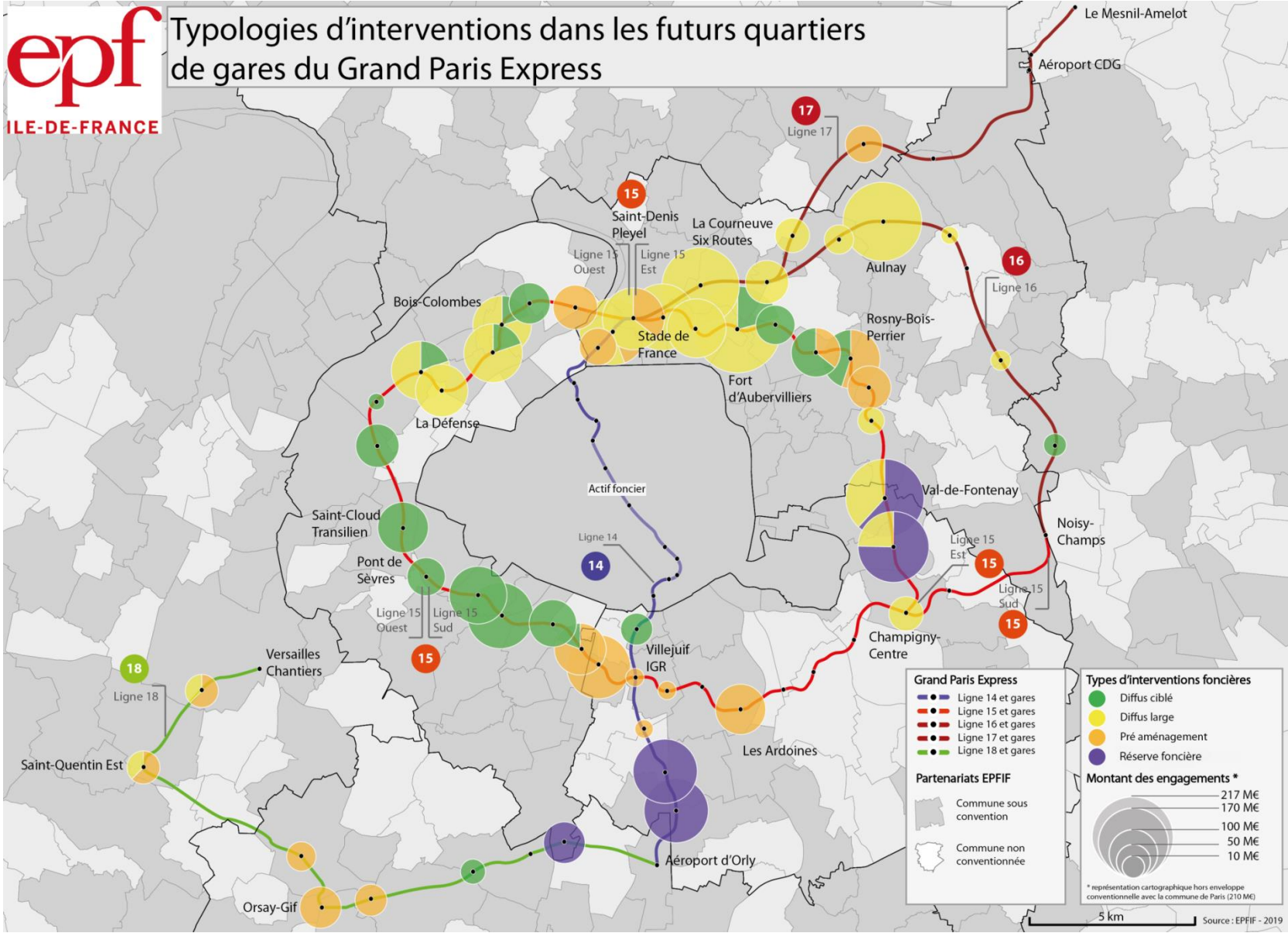
Autre analyse, on peut noter un taux de construction supérieur dans les quartiers de gare par rapport à la commune de rattachement et une accélération de cette construction dans la moitié des quartiers.

Enfin, près de 8 logements sur 10 sont autorisés en zonage mixtes denses et semi-dense, zonages très limités dans les quartiers de gare. Ils ne couvrent que 40% de la surface des 35 quartiers.

Et seuls 28% de la surface des quartiers de gare sont concernés par des projets ; 266 règlements de zones différents.

Il reste donc un potentiel important de développement et de mise en cohérence : on trouve près de 8 zonages différents par quartiers assortis de plus de 250 sous règlements.

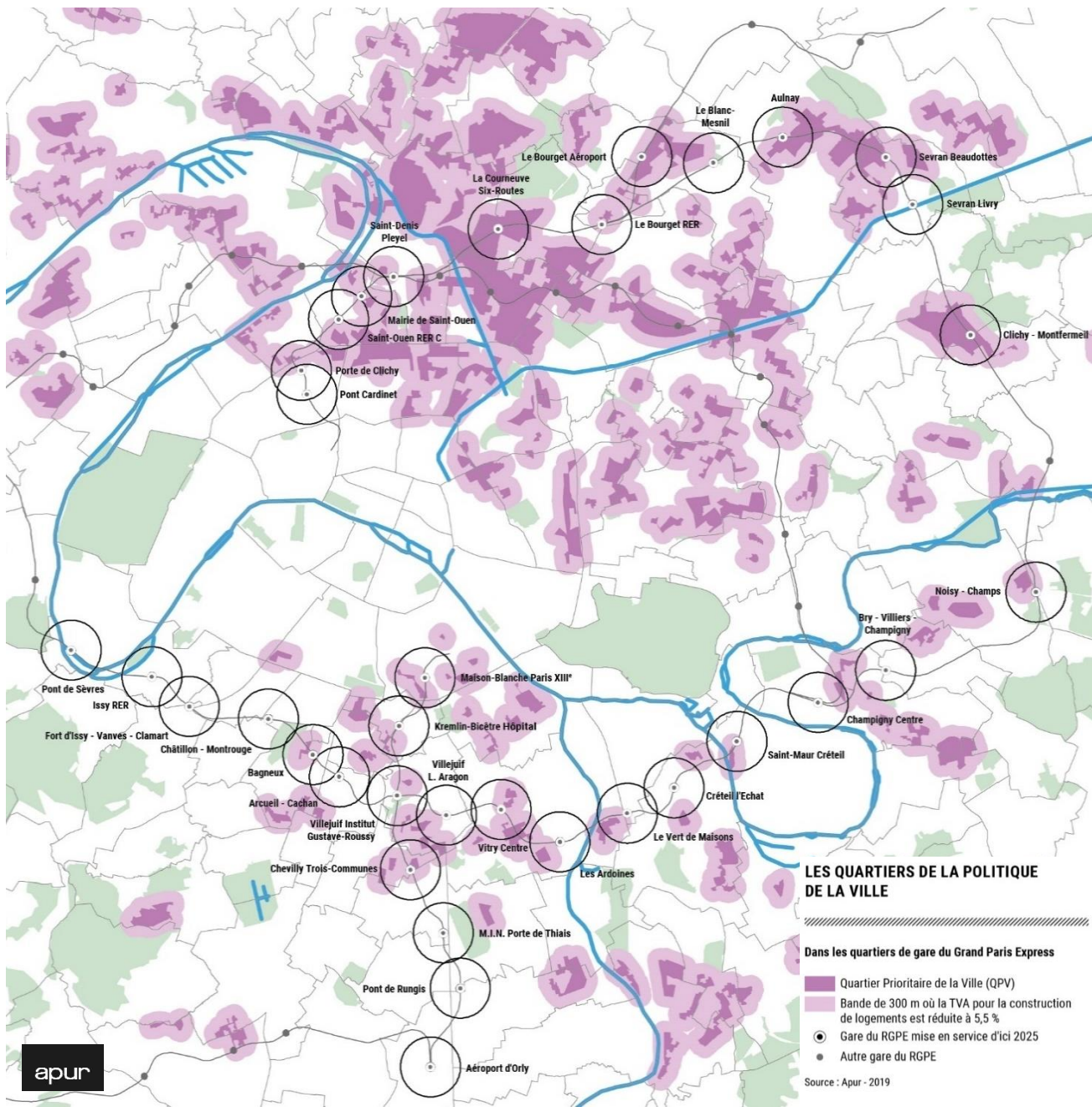
1 Une présence dans pratiquement tous les quartiers du GPE, représentant un engagement financier de 2,3 milliards d'euros



Parmi les 35 quartiers dont la gare doit être mise en service d'ici 2025, l'EPFIF mène dès à présent une action foncière sur 25 quartiers, selon différentes modalités adaptées aux contextes locaux :

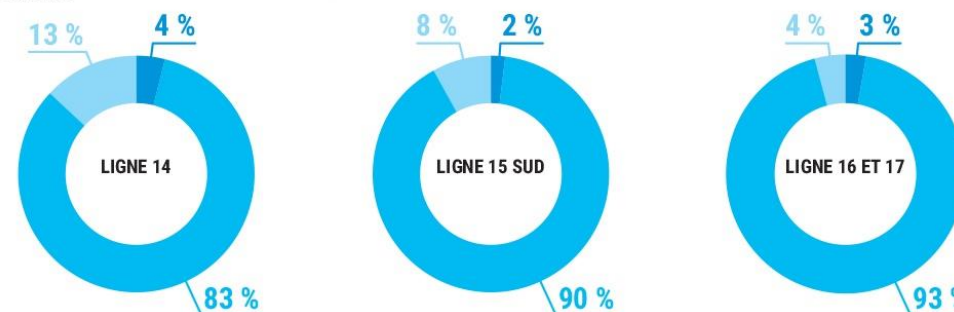
- En anticipation sur des tissus déjà constitués (diffus ciblé), notamment dans les quartiers de l'ouest de la ligne 15 sud;
- En régulation dans de grands périmètres autour des gare (diffus large), dans les quartiers du nord de la métropole, en particulier sur les lignes 16 et 17;
- En pré-aménagement dans les quartiers du tronçon central de la ligne 15 sud;
- Dans une logique de réserves foncières de plus long terme, en particulier sur le tronçon sud de la ligne 14, action qui sera renforcée par la création d'une filiale, la Foncière publique d'Ile-de-France.

2 La mixité sociale et la réduction des inégalités

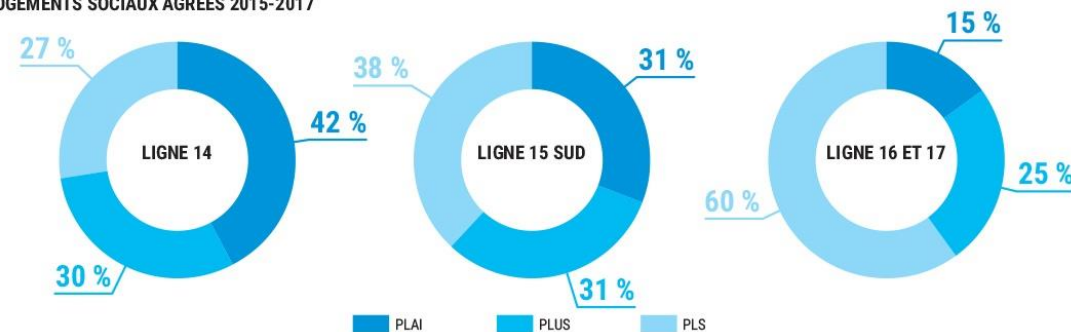


CATEGORIE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

PARC EXISTANT



LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS 2015-2017



Les périmètres PRU couvrent 27% de la surface des quartiers de gare des lignes 16 et 17, 4% sur la ligne 14 et 3% sur la ligne 15 sud.

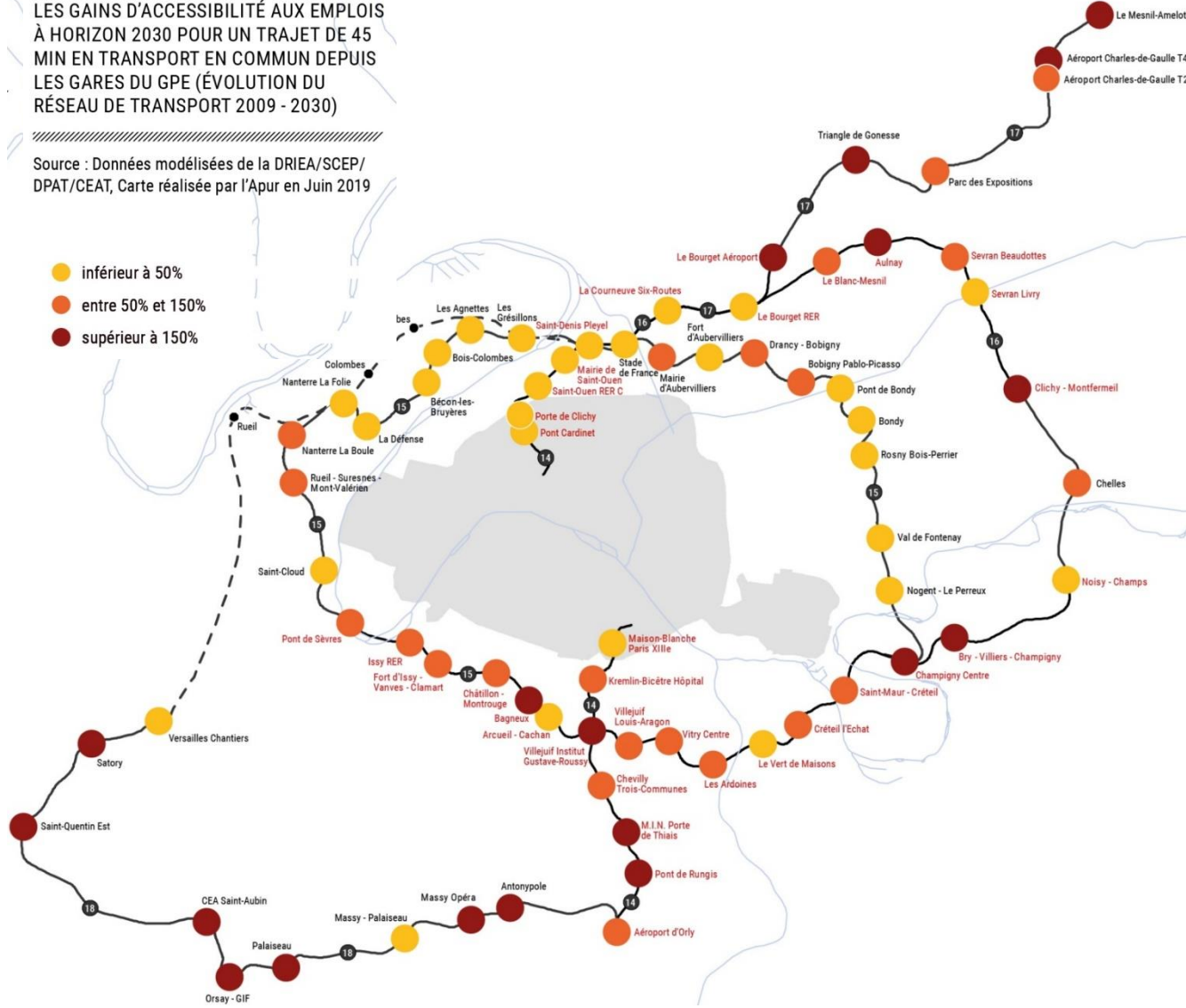
La production de logements sociaux récente dans les quartiers de gare du Grand Paris Express va dans le sens **d'une plus grande diversité de catégorie de financement et de taille de logements**, avec notamment des petits logements (1 ou 2 pièces) offrant pour les jeunes ménages un début de parcours résidentiel.

2 La mixité sociale et la réduction des inégalités

LES GAINS D'ACCESSIBILITÉ AUX EMPLOIS À HORIZON 2030 POUR UN TRAJET DE 45 MIN EN TRANSPORT EN COMMUN DEPUIS LES GARES DU GPE (ÉVOLUTION DU RÉSEAU DE TRANSPORT 2009 - 2030)

Source : Données modélisées de la DRIEA/SCEP/DPAT/CEAT, Carte réalisée par l'Apur en Juin 2019

- inférieur à 50%
- entre 50% et 150%
- supérieur à 150%



L'analyse des nouvelles accessibilités confirme le rôle majeur du nouveau réseau Grand Paris Express pour une réduction des inégalités territoriales :

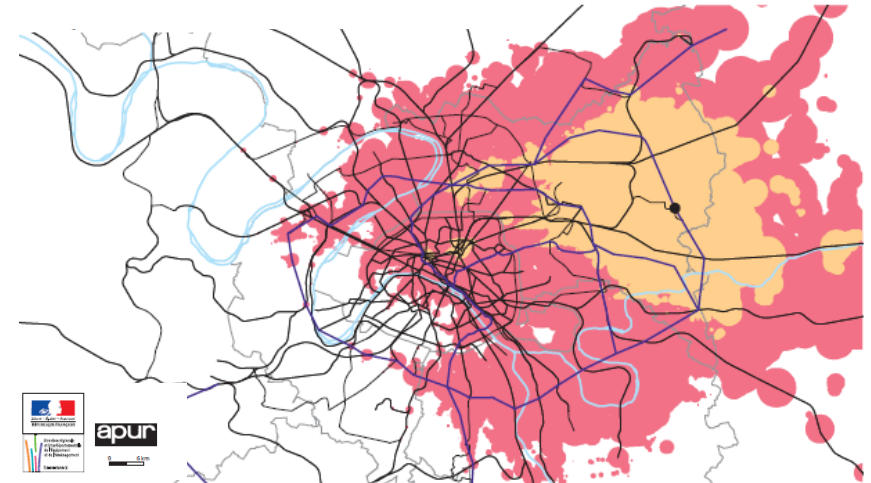
- Des gains d'accessibilités vers les zones d'emplois et les équipements existants, en particulier les universités et la santé;
- Des possibilités de mise en réseau qui vont faciliter l'augmentation de l'offre (culture, sport, etc.),

— RGPE
— autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
● gare de départ

Aire atteignable en moins de 45 min depuis la gare de départ
■ 2013 ■ horizon 2030

Source : DRIEA - SCEP 2014

Clichy - Montfermeil



+ 990% emplois accessibles

3 L'engagement environnemental et l'innovation au service de la ville zéro carbone



Objectifs: Plus de nature, plus désimperméabilisation des sols, arrivée de la construction en bois, favoriser le réemploi des matériaux, développer la performance énergétique...

Au sein des 186 projets urbains des quartiers de gare, à ce stade de développement :

Peu d'espaces verts

Un effort de désimperméabilisation des sols intégré au stade de conception.

Quelques projets exemplaires dans la construction bois et le réemploi.

Pas d'innovation programmatique.

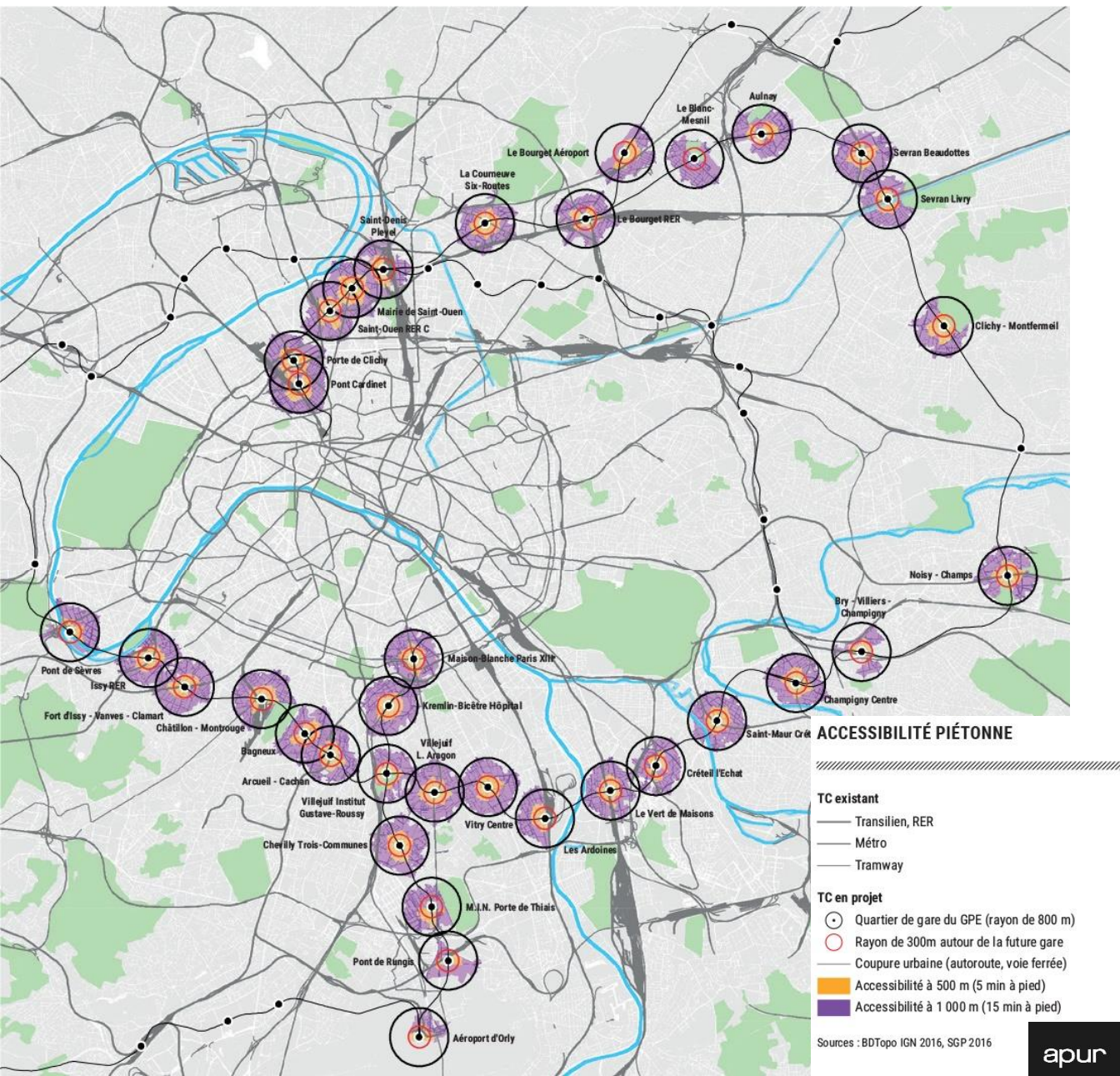
Plusieurs quartiers sont exposés à des risques et des contraintes pour la construction (inondations, sols pollués, ligne à haute tension, plan d'exposition au bruit), ce qui est un facteur de fragilité économique mais pourra inciter à des innovations futures.



Exemples:

1. Le parc de la ZAC des Docks dans le quartier de gare Saint-Ouen RER C
2. Les jardins en creux de la ZAC Chanteraine dans le quartier de gare du Vert de Maisons
3. Les constructions en bois de la ZAC Marne Europe dans le quartier de gare de Bry – Villiers – Champigny
4. Le Village Olympique dans le quartier de gare de Saint-Denis Pleyel

4 L'accessibilité et l'embellissement des espaces publics



Des enjeux à échelles multiples :

Pour les piétons, (objet des comités de pôles) : continuité de la trame viaire, confort des aménagements pour améliorer la marchabilité, plantations d'arbres, embellissement, animation des espaces publics, équipements pour les nouvelles mobilités, etc.

Pour les cyclistes, développer un réseau cyclable continu et de proposer des services en gare.

Pour tous, la réduction des coupures urbaines.

Pour les gares de rabattement, la gestion des flux automobiles.

Exemples des coupures urbaines majeures dans 7 quartiers :

- **Saint-Denis Pleyel** : financement du franchissement des voies ferrées dans le cadre des aménagements JO.
- **Villejuif Institut Gustave-Roussy** : le tunnel sous l'autoroute A6 entre Cachan et Villejuif (Parc des Hautes Bruyères) existe mais est très étroit.
- **Les Ardoines** : le franchissement au-dessus des voies ferrées (vers la Halle et Sanofi) est financé dans le cadre de la ZAC des Ardoines mais celui de la Seine vers Alfortville ne l'est pas.
- **Pont de Rungis** : le financement du franchissement des voies ferrées permettant la liaison entre la ZA Senia et la gare est à clarifier.
- **Bry – Villiers – Champigny** : le projet de passerelle envisagé pour le franchissement de l'autoroute A4 n'est pas financé.
- **Aulnay** : l'accessibilité directe depuis la gare et le franchissement de l'ex RN2 est à travailler.
- **Le Bourget RER** : le faisceau ferroviaire et l'ex-RN2 ne sont pas aisément franchissables.

4 L'accessibilité et l'embellissement des espaces publics



Avancement des Etudes de pôle

à jour du 9 septembre 2019

Etude à lancer

● Pôle à lancer (2)

Etude de pôle en cours

● Phase 1 : Diagnostic (4)

● Phase 2 : Propositions (45)

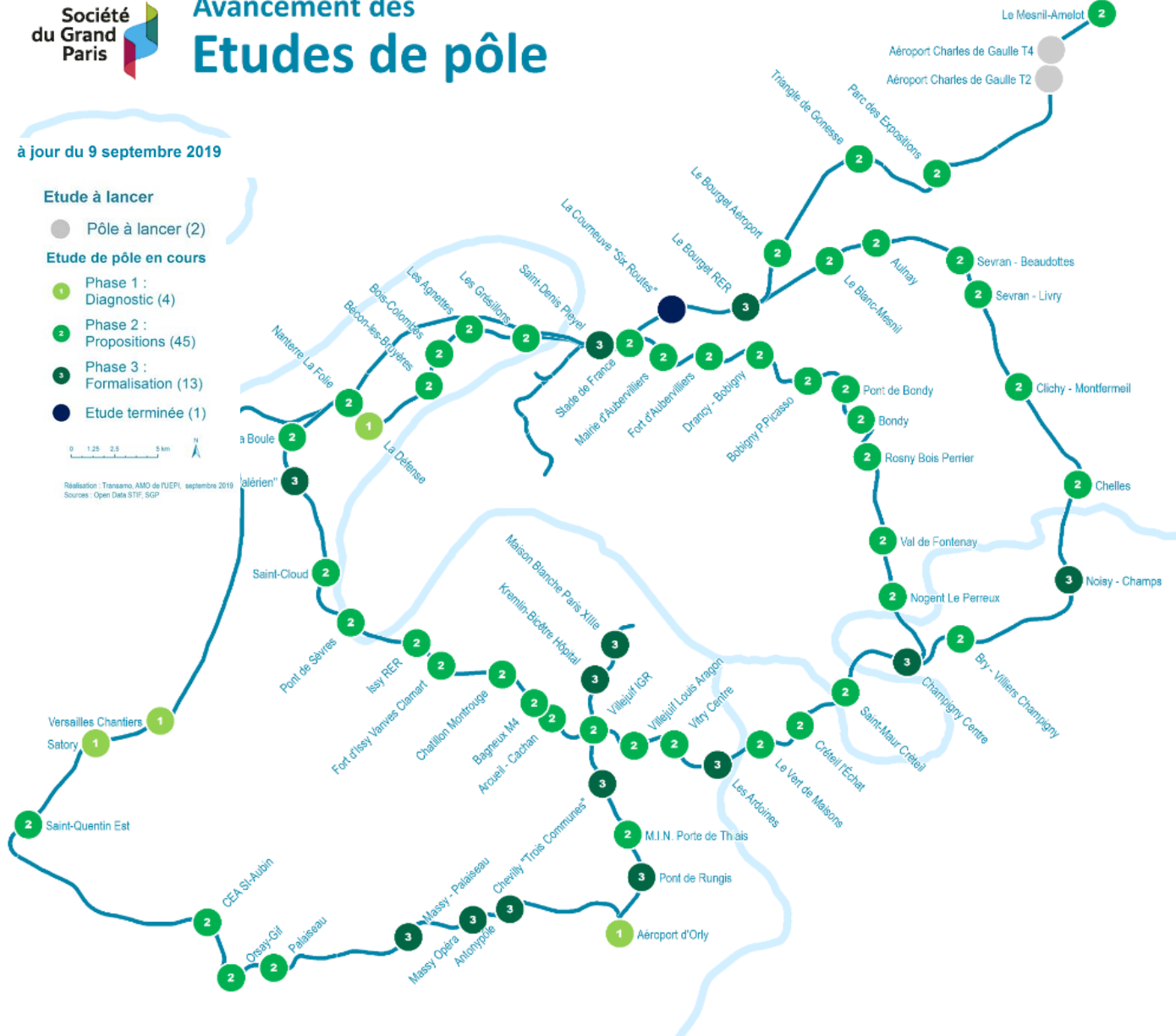
● Phase 3 : Formalisation (13)

● Etude terminée (1)

●

0 1,25 2,5 5 km

Réalisation : Transano, AMO de l'UEFI, septembre 2019
Sources : Open Data STIF, SGP



Les comités de pôles, une gouvernance originale pour aménager les abords des gares, avec une composition variable selon les contextes locaux.

Les comités sont un espace de discussion entre les élus et acteurs locaux, Ile-de-France Mobilités et la SGP, autour d'études détaillant les scénarii d'aménagement des espaces publics aux abords des gares, notamment pour favoriser l'intermodalité.

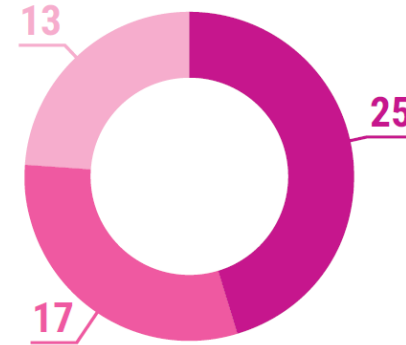
Des études de diagnostic lancées pour toutes les gares.

La nécessité d'un dispositif pour imbriquer les comités de pôle (rayon de 300 m) et les quartiers de gare (rayon de 800 m).

Une réflexion sur les obligations en matière de stationnement pour les constructions neuves et dans l'espace public et les rez-de-chaussée actifs. Un enjeu pour le SCOT et les futurs PLUI.

PLU ET RÉFÉRENCE AU PÉRIMÈTRE DE 500 M AUTOUR D'UNE GARE

Analyse sur les 57 communes des 35 quartiers de gare de la sequence 2025



L'analyse des 57 PLU couvrant les 35 quartiers de gare montre qu'une majorité de PLU n'impose pas un nombre limité de places de stationnement aux abords des gares.

■ PLU faisant référence au périmètre de 500 m autour d'une gare

■ PLU faisant référence au périmètre de 500 m autour d'une gare seulement pour les bureaux

■ PLU ne faisant pas référence au périmètre de 500 m autour d'une gare



Les nouveaux modes de faire, la diversification des outils et des usages

Déjà engagés :

- les appels à projets, un programme événementiel et culturel pour gérer le temps du chantier,
- la co-construction des projets avec les habitants.

D'autres possibilités:

- Plus d'urbanisme temporaire ou transitoire,
- Plus d'usages de rez-de-chaussée actifs, des lieux partagés, des nouveaux programmes,
- Des cadres pour faire ensemble, les ateliers,
- Des outils, le permis de faire ou d'innover etc.

Exemples :

Des appels à projets lancés par la Métropole du Grand Paris comme « Inventons la Métropole du Grand Paris » et « Centres-villes vivants » :

1. Champigny-sur-Marne, lauréat de l'Appel à projets « Centres-villes vivants »
2. Le projet IMGP 1 du Pôle gare des Ardoines
3. Le projet IMGP 2 « La Molette - Incubateur culturel », au Bourget RER

L'urbanisme transitoire le temps du chantier et l'approche culturelle :

4. Le bâtiment provisoire des Ateliers Médicis en attendant la future gare, dans le quartier de gare de Clichy - Montfermeil
5. L'événement festif KM6 organisé par la Société du Grand Paris – Chantier ouvert sur la friche Arrighi à Vitry-sur-Seine