Porte de Montreuil

Paris, France

La Porte de Montreuil, située sur la ceinture Est parisienne dans le 20ème arrondissement, s'étend sur environ 35 ha. Ce morceau de territoire s'inscrit dans une stratégie parisienne de reconquête des franchissements du périphérique et de métamorphose des portes en places pacifiées du Grand Paris, pour recoudre les continuités urbaines avec les territoires voisins, améliorer les mobilités douces et le cadre de vie des habitants aux abords de ces nœuds routiers.

Ce processus de renouvellement urbain s'étend jusqu'à la porte de Bagnolet et est inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par l'ANRU « Les Portes du 20ème ».

Le territoire voisin d'Est Ensemble, avec les villes de Montreuil et de Bagnolet, mène également une stratégie ambitieuse d'aménagement et de requalification urbaine des quartiers jouxtant la frontière parisienne, aux abords des deux portes.

Le projet urbain de la Porte de Montreuil prévoit le réaménagement complet de la porte, avec un nouveau franchissement favorisant les mobilités douces, la création d'une place, vaste espace public intégré dans la ceinture verte parisienne et la réalisation d'un programme constructible, périmètre de l'appel à projet, qui contribuera à l'émergence de ce nouveau lieu de destination métropolitain.

L'ambition est en effet de créer sur ce territoire, une nouvelle dynamique de développement et d'innovation, résiliente, inscrite dans la transition écologique et relevant les défis sociaux, économiques et environnementaux des quartiers populaires situés de part et d'autre du périphérique.

Programme attendu :

Les candidats disposent d'une grande liberté en matière de programmation.

Une attention particulière sera portée aux enjeux actuels liés au boulevard périphérique, et de façon prospective, sur les mutations de cette infrastructure routière, avec l'essor des mobilités innovantes et durables.

Une attention particulière sera également portée aux projets qui renforceront l'identité économique du site, et participeront à la dynamique de l'Arc de l'innovation et de la ceinture verte parisienne : innovation dans le domaine de l'économie et du sport, mixité et réversibilité dans le temps des programmes, retombées pour les quartiers populaires situés de part et d'autre du périphérique (ancrage territorial, dynamique inclusive, emploi local)…

Des usages innovants, par exemple des nouvelles formes de commerces, de loisirs, de pratiques culturelles, sportives sont un enjeu pour animer les rez-de-chaussée et l'espace public tout au long de la journée et de la soirée, et contribuer à l'identité de ce lieu de destination métropolitain.

La consolidation du rayonnement et de l'attractivité du marché aux puces, actuellement situé sur une des emprises de l'appel à projet, est un des enjeux majeurs du site.

Les candidats devront reconstituer les espaces nécessaires au marché aux puces au sein d'une partie des programmes mixtes de l'appel à projet.

Les candidats sont invités à prendre en considération la stratégie du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris pour contribuer à faire du territoire de la Porte de Montreuil, un quartier d'excellence environnementale et de neutralité carbone.

Périmètre de cession :

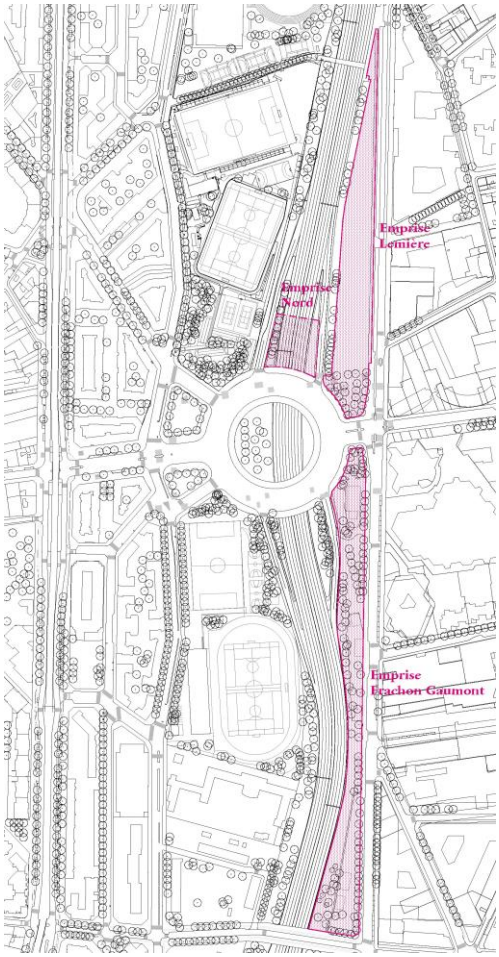
Les emprises concernées par l'appel à projet sont situées sur le domaine public de la Ville de Paris. Elles correspondent aux parcelles identifiées comme mutables et constructibles dans le projet urbain de la Porte de Montreuil.

L'appel à projet porte exclusivement sur ces emprises mutables. L'aménagement de la future place et des espaces publics seront réalisés par la Ville de Paris ou par un aménageur qui pourrait être désigné d'ici 2019.

Les emprises sont situées au niveau du rond-point de la porte et le long des avenues André Lemière, Benoit Frachon et Léon Gaumont, à l'articulation des limites des communes de Paris, Montreuil et Bagnolet.

Les emprises concernées ne sont pas cadastrées, les surfaces données ci-dessous sont indicatives. Des plans de géomètre seront transmis en phase 2 :

- **Emprise située avenue André Lemière** : 11 633 m2
- **Emprise située le long des avenues Benoit Frachon et Léon Gaumont :** 14 370 m2
- **Emprise située au niveau du rond-point de la porte (côté nord) et au-dessus du périphérique, potentiel pour un immeuble-pont**

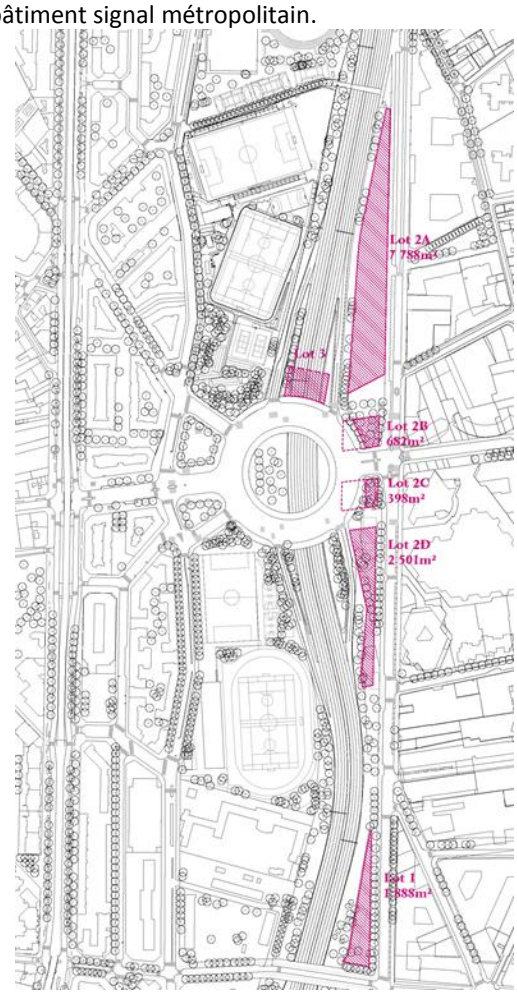


Propriétaire : Les emprises sont propriété de la Ville de Paris ou de son futur aménageur. Elles sont classées dans le domaine public de la Ville de Paris (domaine public de voirie ou relevant de l'accessoire du domaine public) et feront l'objet d'un déclassement préalablement au transfert des droits aux lauréats de l'appel à projets.

Modalités de cession :

Les emprises ont été découpées et réparties en 3 lots pour mieux identifier les spécificités propres à chacune de ces emprises.

- **Lot 1** : emprise de 1 888 m2, située au 1 avenue Léon Gaumont
- **Lot 2** : 11 449 m2 reparti en 4 emprises :
  - **2A** : 7 788 m2 situé sur l'avenue André Lemière
  - **2B** : 682 m2 située avenue de la Porte de Montreuil
  - **2C** : 398 m2 situé avenue de la Porte de Montreuil
  - **2D** : 2 501 m2 situé avenues Benoit Frachon et Léon Gaumont
- **Lot 3 :** emprise d'environ 1 343 m2 située au-dessus du périphérique (la surface de l'emprise est indicative et pourra varier en profondeur, sous réserve du respect des différentes contraintes techniques liées au boulevard périphérique). Cette emprise est destinée à accueillir une construction au-dessus du périphérique, bâtiment signal métropolitain.



La cession des emprises sera faite par la Ville de Paris ou par son futur aménageur et interviendra lots par lots. Les emprises seront vendues libres d'occupation. Les lots 1 et 3 feront l'objet d'une cession de droit à construire. Le lot 2 intègre la reconstitution, au profit de la Ville de Paris, des espaces nécessaires pour le marché aux puces. Il fera l'objet d'une cession de droits ou de volumes à construire. **Les candidats qui se positionneront sur ce lot devront proposer la reconstitution des espaces nécessaires au marché aux puces, sur une ou plusieurs emprises du lot 2, à la convenance des candidats. La répartition des espaces entre les différentes emprises du lot 2 est laissée libre. Les espaces seront répartis en rez-de-chaussée et sous-sol des programmes.**
Le montage juridique sera précisé en phase 2. Le principe général est celui d'une reconstitution avec ou sans acquisition des espaces concernés par le candidat. Le financement de cette reconstitution est à la charge de la Ville de Paris.

Les candidats pourront se positionner sur un ou plusieurs lots. Une attention sera portée à la diversité des équipes de concepteurs et au respect d'une cohérence d'ensemble à l'échelle des trois lots.

Occupations actuelles sur les emprises concernées et contraintes pour la libération des emprises

Les emprises concernées par l'appel à projet sont partiellement occupées par des activités, dans le cadre d'une occupation temporaire du domaine public de la Ville de Paris :

- **Le lot 1** est occupé par les services techniques de la Ville dont le déménagement sur un autre site est prévu à partir de la mi-2019.

- **Les emprises 2A et 2B, situées avenue André Lemière,** sont intégralement occupées par le marché aux puces, trois jours par semaine (et utilisées comme parking de stationnement, le reste de la semaine). La Ville de Paris a confié la gestion du marché aux puces à un délégataire de service public. Ce délégataire doit assurer la continuité de ce service, et ce, malgré les travaux à venir et la libération des emprises qu'ils supposent. Afin de libérer les emprises 2A et 2B le temps du chantier de travaux, la Ville de Paris envisage une relocalisation transitoire du marché dans le cadre d'une opération-tiroir au sein du lot 2. Cette relocalisation est envisagée sur l'emprise 2D. **Les candidats pourront proposer des solutions innovantes pour gérer cette phase de relocalisation transitoire et le phasage de libération des emprises du lot 2.**
Le financement de la relocalisation transitoire est à la charge de la Ville de Paris.

- **Les emprises 2C et 2D** sont occupées par la station-service TOTAL, située avenue Benoit Frachon, qui doit arrêter son activité dans un calendrier qui sera précisé en phase 2 de l'appel à projet ; la Ville ayant déjà mis fin à la convention d'occupation du domaine public avec TOTAL.
Une partie de l'emprise 2D est également occupée par les services techniques de la Ville dont le déménagement sur un autre site est prévu à partir de la mi-2019.

Présentation du site et attendus pour son développement

La Porte de Montreuil est une entrée stratégique de Paris et bénéficie d'une excellente desserte tant routière que par les transports en commun (ligne 9, tramway, bus…). Le secteur présente des fonctions résidentielles (parc exclusivement social) assez cloisonnées, une présence importante d'équipements sportifs attractifs mais bénéficiant peu aux habitants du quartier, et des espaces publics dégradés avec d'importantes nuisances urbaines (vente à la sauvette aux abords des puces, déchets laissés sur l'espace public) de part et d'autre du périphérique, ainsi qu'une forte proportion de populations à bas revenus avec des indicateurs socio-économiques et de santé défavorables.

C'est pourquoi, la Ville de Paris a engagé un ambitieux projet urbain, allant jusqu'à la Porte de Bagnolet, inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) porté par l'ANRU « Les Portes du 20ème[1] ». Ce projet urbain a pour objectif d'améliorer durablement la qualité de vie des habitants avec pour leviers : la reconquête des espaces publics et notamment des portes, pour favoriser les mobilités douces ; la mise en valeur du potentiel paysager, végétal et sportif de la ceinture verte ; la requalification/réhabilitation des immeubles de logement social ; l'amélioration du fonctionnement des établissements scolaires.
La création de nouveaux programmes d'activités vise également à créer une nouvelle mixité sur ce territoire, et constituer un pôle économique majeur de l'Arc de l'innovation, confortant le marché aux puces de Montreuil et dynamisant l'espace public par de nouveaux usages, parcours et centralités entre Paris et ses communes limitrophes.

[1] Programme d'investissement de l'Etat, 2014-2020 pour la rénovation des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, coordonné par l'ANRU.

L'ambition de la Ville de Paris est que ce processus de transformation urbaine à grande échelle soit porteur d'excellence environnementale et écologique en prenant en compte les enjeux de santé (pollution de l'air, sonore) et de précarité énergétique des habitants. Des études urbaines, démarrées début 2017 sur la Porte de Montreuil, ont été confiées à une équipe pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, paysagistes et bureaux d'études…) co-pilotée par deux agences d'urbanistes TVK (Trévelo & Viger-Kohler) et Barrault & Pressacco.

Elles ont permis de proposer un parti d'aménagement et les principes de reconquête des espaces publics dans la ceinture verte parisienne : transformation du rond-point de la Porte de Montreuil, apaisement des voies de desserte du quartier, mise en valeur des squares de proximité, des équipements sportifs…. Elles ont également permis d'identifier le potentiel mutable pour un programme de construction adossé à l'espace public de la porte.

Les enjeux du projet urbain

Le parti d'aménagement proposé par l'équipe TVK est synthétisé pour information des candidats dans la data-room. Ce parti d'aménagement a été présenté dans le cadre du processus participatif dont le bilan sera arrêté d'ici mars 2018.
Les candidats sont libres d'interpréter le travail de l'équipe de maitrise d'œuvre urbaine, mais sont invités à prendre connaissance des orientations urbaines et programmatiques issues des concertations publiques dont les comptes-rendus sont publiés sur le site internet www.paris.fr (https://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/projets-urbains-et-architecturaux/20-e-porte-de-montreuil).
En dehors de l'aménagement des espaces publics qui sera réalisé par la Ville ou son aménageur, les candidats ont une grande liberté. La Ville n'entend pas être prescriptive mais elle souhaite alerter les candidats sur les contraintes identifiées pour le projet urbain et notamment sur les points suivants :

Les contraintes urbaines :

- **Une relation apaisée au périphérique :** gestion des enjeux de pollution, de nuisances sur l'espace public, mise en valeur du potentiel paysager et végétal des talus; à plus long terme, prise en compte des enjeux de transformation du périphérique avec l'essor des mobilités durables
- **Un espace public pacifié, des continuités rétablies entre Paris, Montreuil et Bagnolet** : préserver les porosités visuelles, continuités bâties, gabarits des rues et parcours de mobilités douces
- **Un lieu de vie et de d'animation en journée comme en soirée :** une frontière poreuse entre les rez-de-chaussée des programmes bâtis et l'espace public, participant à la polyvalence des usages, et des ambiances (paysager, sportif, commercial, événementiel…) et contribuant à l'identité, à l'attractivité de ce nouveau lieu de destination
- **Un site intégré dans le grand paysage de la ceinture verte parisienne** : les programmes sont pensés comme des éléments ponctuels, ils s'apparentent davantage à des émergences dans un paysage, qu'à un front bâti continu.
- **Des éléments « signaux », marquant ce nouveau lieu de destination métropolitain** : bâtiment-pont au-dessus du boulevard périphérique, installations légères ou temporaires sur l'espace public…

Les ambitions en termes de programmation :

- Un pôle majeur de l'arc de l'innovation
- Des lieux adaptés ou précurseurs de nouvelles pratiques et de nouveaux usages, contribuant à animer l'espace public et s'appuyant sur les savoir-faire du territoire
- De nouveaux espaces de loisirs, culturels, sportifs… venant conforter l'offre existante et les nouvelles pratiques dans la ceinture verte
- Des lieux de l'économie circulaire et d'expérimentation en s'appuyant sur la dynamique associative et les acteurs du réemploi présents sur le territoire
- Des rez-de-chaussée actifs, animés en journée comme en soirée, lieux de convivialité et intergénérationnels, en lien avec les usages sur l'espace public
- Propositions attendues en matière d'ancrage local, d'innovation sociale et de retombées culturelles, économiques et sociales pour le quartier
- Importance donnée à la notion de mixité (mixité des activités, des fonctions, des usages), de réversibilité, de mutualisation, polyvalence des espaces

Les ambitions pour le marché aux puces

La consolidation du marché aux puces sur la Porte de Montreuil et le renforcement de son rayonnement métropolitain est aussi un souhait exprimé lors du processus participatif.
L'évolution du marché et son réaménagement dans un édifice emblématique qui renforcera sa visibilité, tant locale que métropolitaine, a pour objectif de mettre en valeur ce patrimoine historique et populaire du quartier, tout en améliorant son fonctionnement quotidien : améliorer le confort des puciers et de leurs clients, rechercher une meilleure intégration urbaine

du marché et limiter les débordements sur l'espace public, faire évoluer les pratiques de stationnement et de livraisons, développer des activités complémentaires (café, restauration…)…

Les candidats pourront proposer des solutions innovantes pour accompagner la Ville dans l'évolution du modèle de fonctionnement logistique et commercial des puces afin de consolider son rayonnement métropolitain tout en maintenant son ADN historique et populaire :
- Quelle organisation, flexibilité, évolutivité de la halle pour une capacité optimisée, un fonctionnement rationnalisé et une attractivité commerciale développée ?
- Quelles solutions innovantes pour mieux gérer les flux de stationnement et de livraisons dans un objectif de transition écologique et de neutralité carbone ?
- Quelles complémentarités programmatiques à l'échelle du bâtiment et du lot pour une attractivité renforcée du marché aux puces ?

Contraintes particulières sur les lots

La Ville souhaite alerter les candidats sur les contraintes urbaines et techniques identifiées sur chacun des lots.
Le document de l'équipe TVK joint dans la data-room précise les contraintes urbaines pour chaque lot, avec à l'appui, la cartographie et la description des réseaux sur l'ensemble du périmètre de l'appel à projet établis par le bureau d'étude OGI.
La note de l'équipe TVK présente également des estimations de constructibilités.
Cette note de l'équipe TVK est transmise pour information aux candidats. Les candidats disposent d'une grande liberté d'interprétation et de programmation, sous-réserve des éléments suivants :

Lot 1 : pas de contraintes particulières sur le lot

Lot 2 : La principale contrainte sur ce lot, est la reconstitution des espaces nécessaires pour le marché aux puces, sur une ou plusieurs emprises du lot 2, à la convenance des candidats.
La répartition des espaces entre les différentes emprises du lot 2 est laissée libre. Les espaces seront répartis en rez-de-chaussée et sous-sol des programmes.
Le montage juridique et le cahier des charges programmatique et technique de cette reconstitution seront précisés en phase 2 de l'appel à projet. Le financement de cette reconstitution est à la charge de la Ville de Paris et ne pourra excéder un montant qui sera communiqué aux candidats dans la phase 2 de l'appel à projet.
Une attention particulière sera portée aux projets préservant une porosité et une accroche du marché aux puces avec l'espace public.

- **Lot 2A :**

La Ville de Paris envisage une occupation temporaire de l'espace public, au niveau des deux parvis du programme du lot 2A, sur la future place et au débouché de la passerelle Lucien Lambeau. Ce point sera précisé en phase 2 de la data-room.
Une attention particulière sera donc portée à l'accroche du programme avec l'espace public, au niveau de ces deux parvis.
Les candidats pourront faire des propositions d'occupation temporaire sur ces deux parvis, par des activités complémentaires à la programmation du rez-de-chaussée et constituant un « appel » qualitatif animant l'espace public.

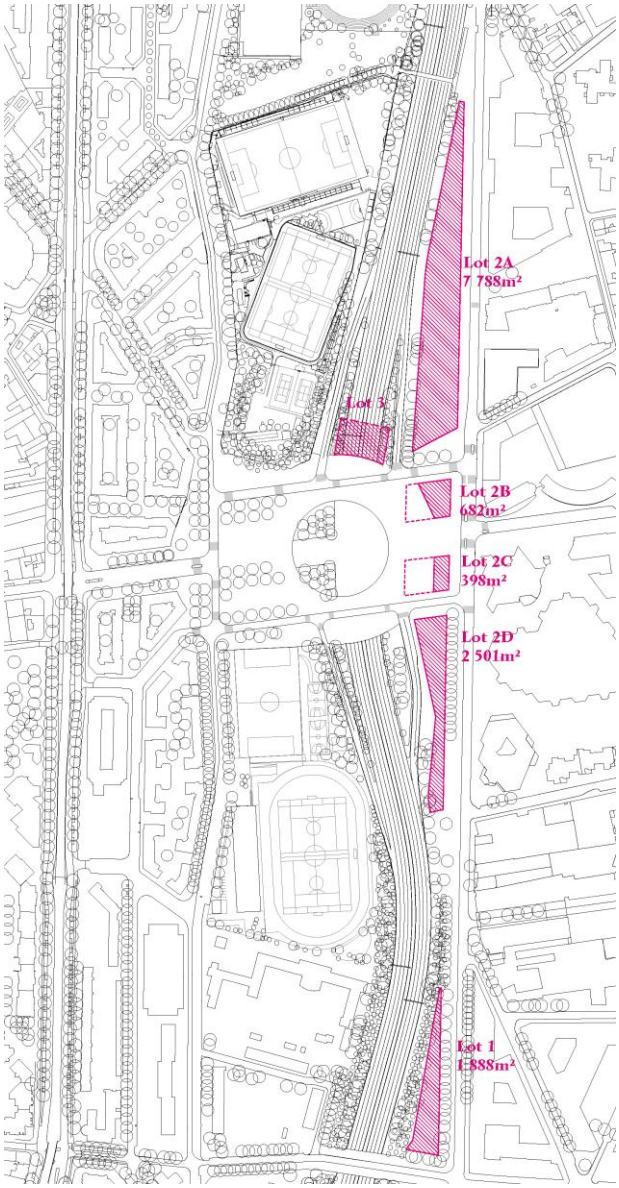
- **Lots 2B et 2C** :

Ces deux emprises sont fortement contraintes par de nombreux réseaux techniques en sous-sol et ont été délimitées de façon prudentielle, en retrait des différents réseaux. Une extension possible de ces emprises pourra être confirmée en phase 2.
Ces deux lots sont des éléments forts et emblématiques pour la future place métropolitaine. Une attention sera portée à la bonne intégration de ces deux lots dans l'espace public de la nouvelle place. Ils participeront pleinement à l'animation, à l'identité de la future place et contribueront à en faire un lieu de destination et de nouveaux usages.
Les candidats pourront proposer des solutions innovantes pour matérialiser la frontière poreuse entre le bâtiment et l'espace public. Ils pourront également proposer des occupations temporaires sur l'espace public entourant les

deux lots, activités ou usages complétant la programmation des rez-de-chaussée et participant à l'animation de la place.

Lot 2D :
Cette emprise pourrait être utilisée pour la relocalisation provisoire du marché aux puces, dans le cadre d'une opération-tiroir avec les emprises 2A et 2B. Les candidats pourront proposer des solutions innovantes pour cette opération-tiroir, et pour le phasage de libération des emprises. Le financement de la relocalisation transitoire est à la charge de la Ville de Paris.

Lot 3 :
Ce lot est contraint par l'ensemble des prescriptions techniques liées au périphérique et aux données géotechniques du sol.
Des études géotechniques sont jointes à la data-room.



Enjeux environnementaux et relatifs au changement climatique

L'objectif de la Ville et de ses partenaires est de faire du territoire de la Porte de Montreuil un quartier d'excellence environnementale, quartier pilote et laboratoire d'expérimentation du Plan Climat Air Energie de la Ville, dans tous ses secteurs d'application : efficacité énergétique, énergies renouvelables, mobilités douces, logistique urbaine, végétalisation…
Avec une présence importante des infrastructures routières et une forte imperméabilisation des sols, le quartier de la Porte de Montreuil est soumis à des nuisances

environnementales fortes (pollution atmosphérique, sonore, précarité énergétique), ayant des répercussions importantes sur la santé des habitants du quartier.
Une évaluation d'impact sur la santé est en cours de réalisation. Les résultats de cette étude seront transmis dans la 2ème phase de la data-room.

Une attention particulière sera portée aux projets participant aux ambitions environnementales et de neutralité carbone fixées par la Ville pour le projet urbain de la Porte de Montreuil et en particulier les points suivants :

- La réduction des ilots de chaleur. La carte des îlots de chaleur du quartier est jointe à la data-room
- Les pollutions acoustiques et atmosphériques : le niveau sonore actuel constaté à la Porte de Montreuil est de 80 dB (A). L'étude d'impact acoustique est jointe dans la data room
- La biodiversité et la présence du végétal en ville notamment par une reconquête végétale depuis la ceinture verte : murs et toitures végétalisés, espaces libres végétalisés, agriculture urbaine, talus du périphérique
- La conception bio-climatique des bâtiments
- L'utilisation des matériaux biosourcés et l'éco-conception dans les aménagements extérieurs
- La réduction des énergies grises, le développement des productions d'énergie verte locales utilisables directement sur site via la mise en réseau entre les immeubles… Le réseau de chaleur CPCU passe à 300 m du bd Davout
- L'économie circulaire comme fil directeur et levier du projet : nombreux acteurs de l'économie circulaire déjà
- présents sur le territoire, recyclage des déchets durant les travaux de construction, évolutivité et réversibilité des bâtiments
- Mobilités innovantes et durables
- Solutions ambitieuses de gestion des eaux pluviales afin de tendre vers l'objectif « zéro rejet »

En complément du règlement de l'appel à projet, les documents applicables sont notamment :

- le Plan Climat Air Energie de Paris
- le Plan Biodiversité de Paris
- le Plan Economie Circulaire de Paris 2017-2020
- le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
- le Plan d'Action qualité de l'air
- le Plan de Prévention du bruit et de l'environnement (PPBE)
- le Plan Pluie, zonage pluvial pour Paris …

Règles d'urbanisme concernant le site

Le document d'urbanisme applicable est le PLU de Paris.
Dispositions applicables :
Zone urbaine générale (UG), secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi, sous-secteur plus favorable à l'emploi (art. UG.2.2.1), zone non déficitaire en logement social (art. UG.2.2.3) ;
Secteur de mise en valeur du végétal (art. UG 13, Espaces libres et plantations, végétalisation du bâti)

Plafond des hauteurs : 31 m ;
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Porte de Montreuil/La tour du Pin.
Aucun bâtiment ne présente un intérêt patrimonial faisant l'objet de protection au titre des monuments historiques ou du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris
Le PLU est consultable sur le site www.paris.fr/pluenligne