

Après avoir publié fin 2019 l'analyse des 35 quartiers autour des gares prévues à horizon 2025, l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express engage en 2020 l'analyse des quartiers des 33 gares mises en service au-delà de cette date.

Calendrier prévisionnel

PRINTEMPS 2020 :

- mise à jour de la base de données sur les projets dans les 33 quartiers de gare
- entretiens avec les collectivités et aménageurs

ÉTÉ 2020 :

- analyse des mutations au regard des 5 politiques publiques

RENTREE 2020 :

- publication de l'étude

MUTATIONS DANS LES QUARTIERS DE GARE DU GPE

LES 33 GARES MISES EN SERVICE APRÈS 2025

NOTE DE CADRAGE

À partir de 2025, un nouveau réseau de transport irriguera le Grand Paris, avec l'ouverture des 35 premières gares sur les 68 que comptera à terme le réseau du Grand Paris Express (GPE). L'ensemble du système métropolitain va se transformer et, en particulier, les quartiers situés dans un rayon de 800 mètres autour de ces gares.

En 2020, l'Apur, en lien avec la DRIEA et la SGP et accompagné par l'EPF Île-de-France et Grand Paris Aménagement, poursuit l'analyse des mutations dans les quartiers de gare du Grand Paris Express en étudiant les 33 quartiers dont la gare sera mise en service entre 2025 et 2030. Cela comprend 9 quartiers de la ligne 18

(d'Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers), 4 quartiers de la ligne 17 (du Triangle de Gonesse au Mesnil-Amelot), 9 quartiers de la ligne 15 ouest (entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel), 10 quartiers de la ligne 15 est (entre Saint-Denis Pleyel et Champigny Centre), ainsi que le quartier de Chelles sur la ligne 16.

En 2019, une première étude sur les « Mutations dans les quartiers de gare du Grand Paris Express » avait analysé l'impact du nouveau métro dans les 35 premiers quartiers qui vont accueillir le GPE. Cette étude de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express a mis en évidence l'existence de plus de 180 projets urbains pour une



Le projet urbain des Groues, quartier de gare de Nanterre la Folie (ligne 15 ouest)

© Paris La Défense / Güller Güller architecture urbanism / A2 Studio

production à terme de 14 millions de m², dont près de 10 millions restant à livrer. Ces projets participent à la transformation en cours des quartiers de gare et de la Métropole du Grand Paris en général. Ces mutations ont été étudiées au prisme de 5 politiques publiques :

- le rééquilibrage territorial, la mixité fonctionnelle et l'accélération de la construction de logements ;
- la mixité sociale et la réduction des inégalités ;

- l'engagement environnemental et l'innovation au service de la ville zéro carbone ;
- l'accessibilité et l'embellissement des espaces publics ;
- les nouveaux modes de faire.

L'étude souligne une tendance au rééquilibrage en matière de mixité fonctionnelle et sociale, malgré des contrastes en termes de mises en œuvre des projets entre l'est et l'ouest de la métropole. Elle

montre une ambition environnementale, même si les engagements énoncés ne permettent pas de relever tous les défis de la ville inclusive et zéro carbone. L'étude décrit la place réservée aux espaces publics dans les quartiers de gares et insiste sur l'importance des actions à mener pour faciliter le rabattement aux gares, les franchissements, les nouveaux services de mobilité, réduire le stationnement automobile et animer les rez-de-chaussée.

État d'avancement et programmation des projets urbains

L'étude réalisera un panorama des projets urbains dans ces 33 quartiers de gare. Elle proposera un inventaire exhaustif des projets en cours ou à l'étude, en les dénombrant et précisant leur type (ZAC, PRU, projets immobiliers menés par la SGP aux abords des gares, appels à projet urbain innovants, OAP, autre), les maîtrises d'ouvrage, leur emprise au

sol par rapport à la surface du quartier de gare, les programmations envisagées en m² selon le type (logement, activités, équipements, espaces publics et espaces verts) ainsi que l'état d'avancement des constructions. Ces éléments chiffrés seront mis en perspective à l'échelle de chaque ligne et en rendant les comparaisons possibles entre quartiers

d'une même ligne ou avec ceux d'autres lignes. Ils seront détaillés sous forme de graphiques et de cartes. L'essentiel des données sera récolté auprès des aménageurs et maîtres d'ouvrage en charge des projets. Une série d'entretiens sera aussi menée auprès des principaux d'entre eux pour approfondir l'analyse et alimenter la deuxième partie de l'étude.

Les mutations des quartiers de gare face aux enjeux de 5 politiques publiques

En croisant ce récolement des projets urbains en cours dans les quartiers et les dynamiques de construction récentes (2015-2017) observées, les mutations des 33 quartiers de gare du Grand Paris Express seront analysées au prisme de 5 politiques publiques :

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

Les éléments de programmation et l'ampleur des projets urbains dans les quartiers de gare seront analysés afin de mettre en évidence la contribution des quartiers de gare dans l'effort de production de logements en comparaison avec le reste des communes, l'apport en termes de densification autour des gares et l'influence des

règles issues des PLU dans ces mutations. L'évolution des tissus urbains et de la ville sera également analysée du point de vue de la mixité fonctionnelle qu'elle produit à l'échelle du quartier et au-delà. Les données des permis de construire (SITADEL) seront mobilisées. De même, à l'échelle du réseau et de la métropole, l'étude permettra d'interroger ces mutations au regard de l'objectif de rééquilibrage est-ouest.

- **La mixité sociale et la réduction des inégalités sociales et territoriales**

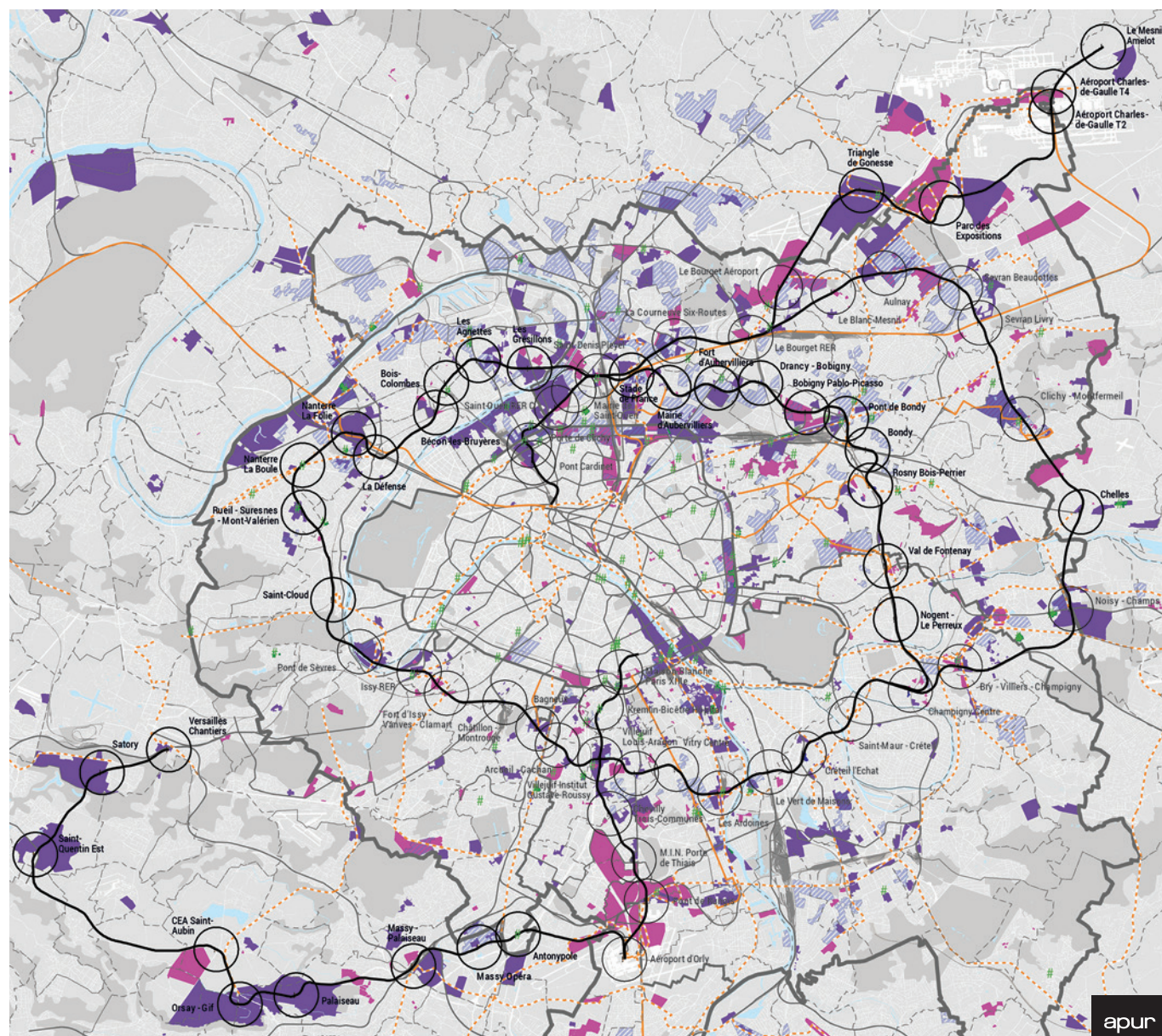
La présence et la production de logements sociaux sera ainsi détaillée par quartier (typologie en termes de taille et de financement, à partir des données SISAL), des éléments d'appréciation de l'évolution des prix des

loyers et de vente seront apportés. La réduction des inégalités sera notamment abordée à travers la question de l'accessibilité au territoire et aux emplois, améliorée grâce au GPE et aux autres projets de transport, et mise en évidence par les modélisations de la DRIEA Ile-de-France.

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

La contribution des projets urbains à la création d'une ville zéro carbone sera interrogée à travers la place accordée à la nature et aux espaces verts dans les projets, les innovations constructives proposées, dans la forme urbaine et architecturale, le choix des matériaux, le réemploi, les performances énergé-

PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE TRANSPORTS DU GRAND PARIS



Projet d'aménagement

- Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projets de Renouvellement Urbain (PRU)
- Autres projets en cours
- Appels à Projets Urbains Innovants
Réinventer Paris 1, 2, Réinventer la Seine
Reinventing cities
Inventons la Métropole du Grand Paris 1 et 2

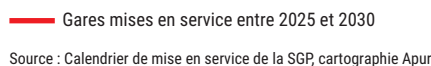
Métropole du Grand Paris (MGP)

Établissement Public Territorial (MGP) et intercommunalité (hors MGP)

Projet de transport

- Rayon de 800 m autour des gares du GPE mises en service entre 2025 et 2030
- Rayon de 800 m autour des gares du GPE mises en service d'ici 2025
- Réseau existant (Transilien, RER, Métro, Tramway)
- En cours
- À l'étude/en réflexion
- Future gare/station

Source : Récolement des données transmises par les aménageurs et les collectivités locales arrêtées au 10 juin 2019, traitements Apur



- **Les nouveaux modes de faire, la diversification des usages et des outils**
Il s'agira de mettre en lumière les aspects innovants mis en œuvre dans les quartiers : co-conception avec les citoyens par exemple, urbanisme transitoire mais aussi construction de bâtiments réversibles.



La première étude
« Mutations dans les
quartiers de gare du
Grand Paris Express -
35 gares mises en
service d'ici 2025 »
est disponible en
téléchargement sur
le site de l'Apur

Directrice de la publication :
Dominique ALBA, Patricia PELLOUX
Note réalisée par : **Clément MARIOTTE**
Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**
Cartographie et traitement statistique :
Luisa COPPOLINO, Clémence
ESTRADA
Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire
Mise en page : **Apur**
www.apur.org