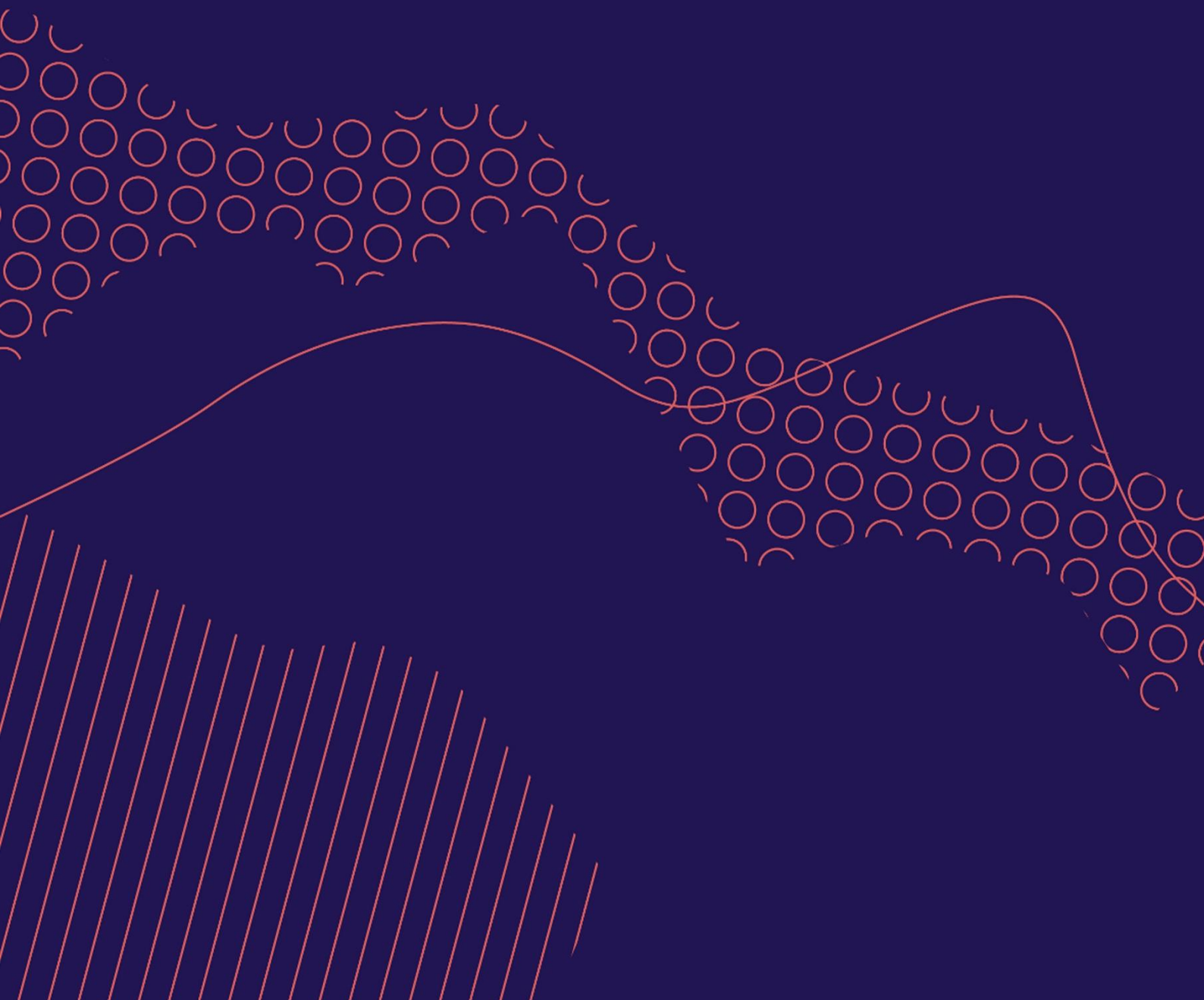


## **ZAC du Fort d'Aubervilliers**

### **Annexe 1 : Note relative à l'opération**



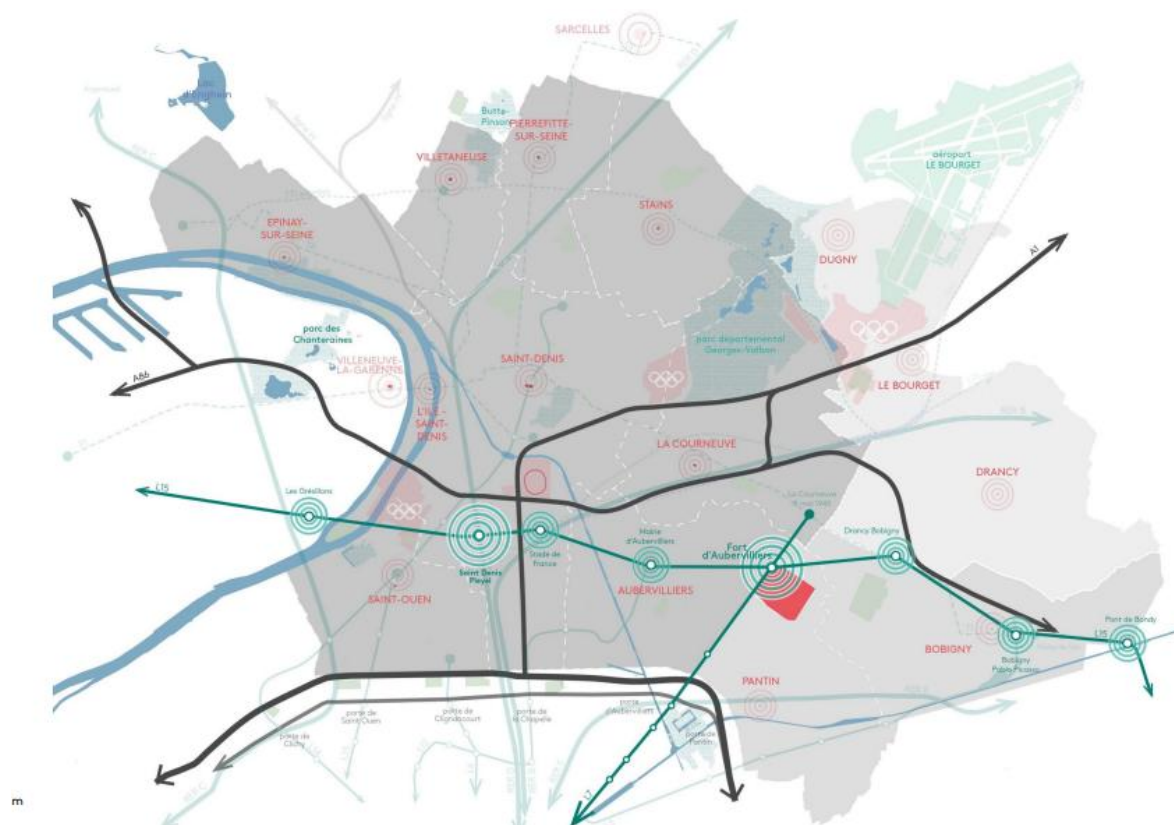
## Présentation succincte de l'opération d'aménagement

### 1. Contexte du projet d'aménagement

#### Situation

A l'origine enceinte militaire contrôlant la route des Flandres, le Fort d'Aubervilliers est un lieu chargé d'histoire. L'opération d'aménagement du Fort d'Aubervilliers transforme ce patrimoine militaire datant de 1843, devenu friche urbaine, en un quartier mixte, ouvert sur la ville, respectueux des atouts historiques et culturels du site. Symbole du renouveau urbain du Nord-Est métropolitain, situé à 1.2km de Paris, la ZAC engage un projet de couture urbaine en lien avec l'avenue Jean-Jaurès, le quartier de la Maladrerie, le quartier Emile Dubois, et les Courtilières à Pantin.

Parfaitement connecté aux réseaux de bus et à la ligne 7 du métro, le quartier accueillera en son sein une future gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express qui permettra, en 2030, de relier la Défense en 19 minutes contre 41 aujourd'hui.



Situation territoriale (source : actualisation du plan guide, groupement CoBe, 2022)

D'une surface totale de 36 hectares, la ZAC comprend :

**Le secteur Jean Jaurès** : d'une surface de 8,5 ha, il est situé le long de l'avenue Jean Jaurès. Ce secteur, qui occupe la partie sud-ouest du site, constitue la première phase de l'opération et accueillera 920 logements et 5 000 m<sup>2</sup> de commerces. Suite à la démolition de la caserne de gendarmerie, les chantiers des premiers lots (environ 500 logements) ont débuté en 2021 et seront livrés à partir de mi 2024, avec une livraison complète des lots du secteur fin 2026.

**Le Cœur de Fort** : d'une surface de 11,2 ha, il se situe au sein des fortifications et accueillera environ 920 logements, bénéficiant du cadre paysager de la Couronne boisée du fort qui s'est développée sur les anciens ouvrages militaires (mur d'enceinte et douves). La conception du projet fait l'objet du plan guide validé en juin 2023.

**Le secteur Gare** : d'une surface de 2,8 ha au nord-ouest, il accueillera le centre aquatique d'entraînement olympique en 2024 et la gare du métro ligne 15 à horizon 2030.

**Le secteur des tours de la Gendarmerie** d'une emprise foncière de 3,6 ha, est composé de cinq tours de 14 étages qui seront réhabilitées en logements familiaux et d'un parking de 600 places qui sera démolit et reconstruit en infrastructure afin de gommer la barrière urbaine qu'il constitue aujourd'hui, tout en y mutualisant les besoins de l'ensemble des nouveaux logements.

La ceinture de jardins familiaux et le petit Bois, au nord et à l'est du Fort, représentant 10,2 ha.

## Historique du projet

Construit entre 1843 et 1846 dans le cadre de l'enceinte d'Adolphe Thiers pour défendre la ville de Paris, il tient un rôle de poste avancé lors de la guerre franco-prussienne de 1870. Au XXe siècle, son usage défensif deviendra rapidement obsolète avec l'évolution des stratégies et techniques militaires. Le Fort deviendra alors principalement un lieu de casernement, de gestion des réserves de matériel ou encore d'expérimentations militaires. Il est déclassé en 1926.

Dans les années 30, sur le glacis nord du Fort s'installent des jardins ouvriers, devenus depuis "jardins familiaux".

### Années 70 :

le 31 juillet 1969, un protocole a été signé entre les ministères de la Défense, de l'Education Nationale, de l'Équipement et du Logement, l'Administration Générale de l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris (AP-HP) et l'AFTRP, prévoyant que l'AFTRP devienne propriétaire et gestionnaire d'environ 25 des 36 ha de l'emprise du Fort.

Il s'agit du premier acte, signé par les services de l'Etat, vers la mutation profonde des emprises, jusque-là principalement militaires et scientifiques, du Fort d'Aubervilliers. La cession des terrains au profit de l'AFTRP est intervenue le 18 décembre 1973.

La station de la ligne 7 du métro ouvre ses portes en 1979. En Cœur de Fort, les vastes espaces disponibles sont progressivement investis par une casse automobile jusqu'en mars 2014, tandis que s'installent à partir de la fin des années 80, plusieurs artistes, principalement dans les casemates, pour en faire un lieu de création artistique et culturelle.

### Jusqu'en 2008 : des réflexions progressives, aboutissant à la définition d'un projet

De multiples projets ont été envisagés sur le site du Fort d'Aubervilliers : un pôle universitaire, un projet d'hôpital, un vélodrome, une Cité des Arts, ... Aucun n'a été concrétisé.

En 2006, l'Etat (via la Délégation à l'Action Foncière et Immobilière, la DAFI) identifie le Fort d'Aubervilliers comme un site potentiel de création de logements.

Fin 2006, à l'initiative de l'Etat et dans le cadre d'un comité de pilotage associant les différentes parties concernées, notamment la Communauté d'agglomération Plaine Commune et la ville d'Aubervilliers, un marché de définition est lancé sur la base d'un préprogramme mixte comprenant une part

significative de logements.

En juillet 2008, le projet d'aménagement de l'Atelier Philippe Madec, architecte urbaniste, est désigné lauréat du marché de définition.

### En 2010 et 2011 : l'approfondissement du projet de l'Atelier Philippe Madec

L'étude de faisabilité pilotée par l'AFTRP en 2010 et 2011 (diagnostics techniques : faune flore, VRD, géotechnique, pollution, géomètre, ...) s'est traduite, en collaboration avec l'Atelier Philippe Madec, par un remaniement du plan masse retenu par le jury du marché de définition en juillet 2008.

A la suite de ces travaux, le conseil d'administration de l'AFTRP du 6 décembre 2011 valide la prise d'initiative pour la création d'une ZAC sur le site du Fort d'Aubervilliers. La « ZAC de l'Eco-quartier du Fort d'Aubervilliers » est créée par arrêté du Préfet de Seine-Saint-Denis le 26 février 2014 sur une superficie de 36 hectares.

### En 2013 : de nouvelles études pré-opérationnelles et le dossier de création de ZAC.

En 2013, l'AFTRP lance une série d'études urbaines, techniques et de programmation, avec pour objectif de préciser les besoins auxquels la ZAC doit répondre.

### 2014 - 2015 : la poursuite des études et le dossier de réalisation de la ZAC – Phase 1

Les études techniques sur le site du Fort sont poursuivies par plusieurs bureaux d'études spécialisés. En parallèle, le groupement de concepteurs Lebunetel - Agence Babylone précise le projet d'aménagement de la ZAC (via un plan guide d'aménagement), en l'adaptant aux contraintes programmatiques, techniques et environnementales qui sont mises en évidence au fil des études.

Le dossier de réalisation partiel pour le secteur Jaurès (phase 1) est approuvé par le Conseil d'administration de GPA le 30 novembre 2016 puis, à l'issue d'un travail partenarial avec les collectivités, le programme des équipements publics de la phase 1 a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 juin 2018.

### Depuis 2022 : une nouvelle équipe de maîtrise et la mise à jour du projet

Accompagné d'une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine mandatée par l'agence CoBe, sélectionnée mi 2022, Grand Paris Aménagement a piloté la mise à jour du Plan Guide de la seconde phase, en lien étroit avec les Villes d'Aubervilliers et de Pantin, les EPT et l'Etat, parties prenantes du projet. Les orientations du Plan- Guide ont été validées par le Comité de Pilotage (COPIL) du 23 juin 2023.

## 2. Objectifs et programme de la ZAC

### Invariants du projet d'ensemble

L'aménagement du Fort d'Aubervilliers est un projet emblématique, qui se déroule dans la durée, en tenant compte des évolutions du contexte local et métropolitain. Les objectifs du projet d'ensemble sont les suivants :

- **S'inscrire dans la politique de production de logements soutenue par l'Etat et les collectivités territoriales, favoriser la mixité sociale et la diversification de l'offre de logements** dans un environnement urbain marqué par une forte concentration de logements sociaux et orienter les pratiques de production de logements vers une haute exigence de qualité.
- **Inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable** à travers notamment :
  - o **Un appui aux modes constructifs économes en ressources**, favorisant la réversibilité et systématisant les pratiques liées à l'économie circulaire dans la construction, en cohérence avec la stratégie portée par GPA et l'EPT ;

- Un soin particulier apporté à la **protection de la biodiversité, à la création d'espaces verts de proximité et d'ilots de fraîcheur** ;
- Un partage de l'espace public favorisant les **mobilités douces**.
- **Mettre en valeur l'identité du site** : son patrimoine architectural militaire (remparts, bastions, porte historique), ses ambiances paysagères caractéristiques (couronne boisée), les jardins familiaux, autant d'atouts contribuant la qualité de vie des futurs habitants du quartier et à valoriser auprès des Albertivillariens et des Pantinois.
- **S'appuyer sur les acteurs culturels présents et développer l'offre culturelle**, pour pérenniser ce marqueur fort de l'identité du site auprès du territoire et activer les usages du site sans attendre la livraison des premiers lots.

## Programme

Grand Paris Aménagement, propriétaire des terrains, a créé la ZAC en 2014. Celle-ci accueillera à terme : environ 1.840 logements neufs, deux résidences thématiques, la réhabilitation des cinq tours de la Gendarmerie, environ 32.500 m<sup>2</sup> d'activités, commerces, tertiaire universitaire, activités artisanales et culturelles, ainsi que deux groupes scolaires, un gymnase et une crèche.

**Sur les secteurs Cœur de Fort, gare et tours de la Gendarmerie**, le projet porte une programmation mixte à dominante résidentielle, marquée par le développement d'une offre culturelle et de nature en ville. Il doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions mixtes **d'environ 103.000 m<sup>2</sup> SDP**, comprenant environ (enveloppe telle que définie dans le dossier de réalisation) :

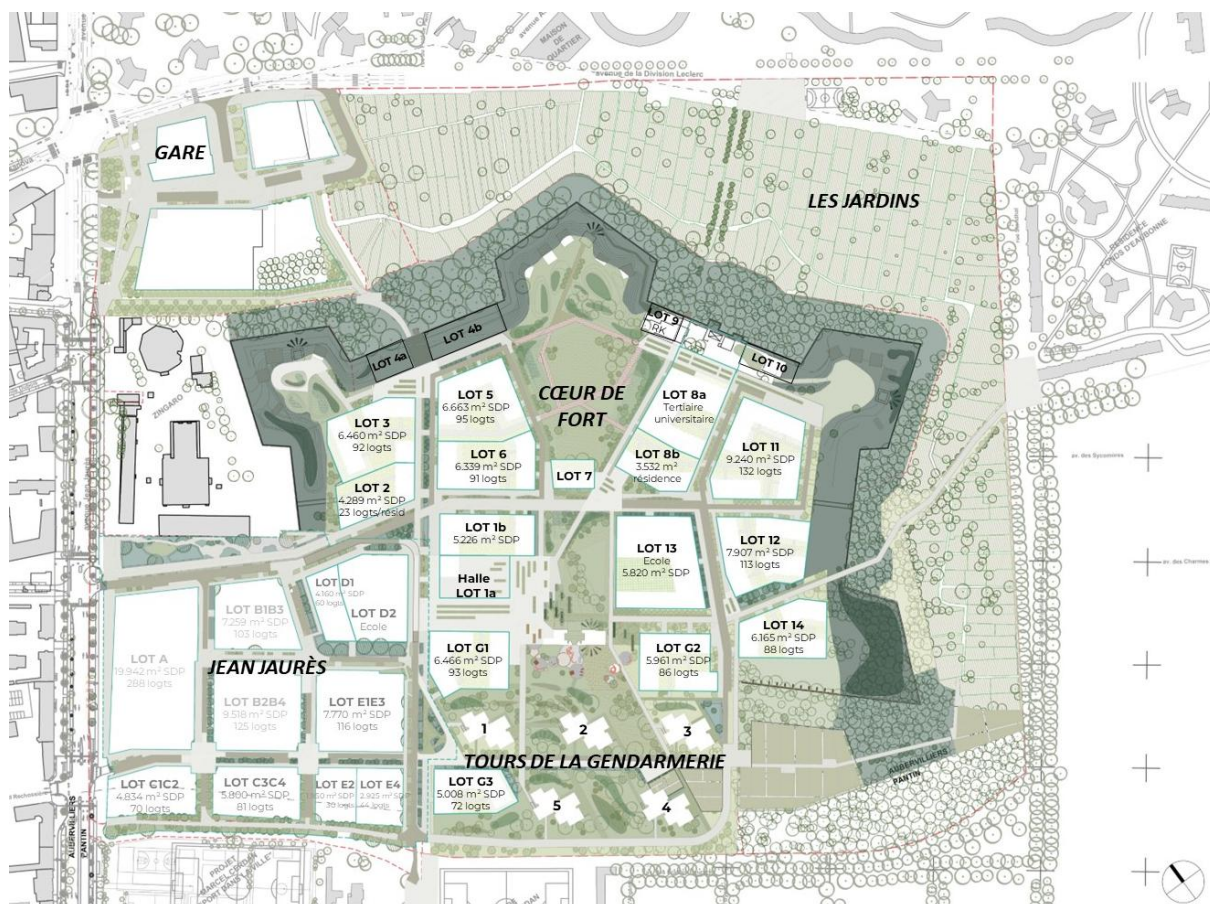
- **71.000 m<sup>2</sup> SDP de logements**, répartis entre :
  - 65.000 m<sup>2</sup> SDP de logements libres, soit environ 920 logements, en accession ou locatif institutionnel ;
  - 6.000 m<sup>2</sup> SDP de résidences thématiques soit environ 200 chambres, dont 2.200 m<sup>2</sup> en résidence sociale ;
- **26.000 m<sup>2</sup> d'activités, programmation tertiaire et commerces**, intégrant :
  - L'implantation d'un programmation tertiaire universitaire (environ 10.000 m<sup>2</sup> SDP) ;
  - L'accueil d'activités artisanales, culturelles et artistiques (environ 7.000 m<sup>2</sup> SDP) ;
  - Un programme tertiaire et hôtelier sur le secteur Gare (environ 7.000 m<sup>2</sup> SDP) ;
  - Une programmation commerciale sur le secteur Gare et en Cœur de Fort (env. 2.000 m<sup>2</sup> SDP).
- **6.000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics**, dont un groupe scolaire de 18 à 20 classes (dédoulement inclus) et un gymnase.

Un programme de réhabilitation est également prévu sur les cinq Tours de la Gendarmerie existantes.





Plan programme - groupement CoBe 2023



Plan des îlots - groupement CoBe 2023

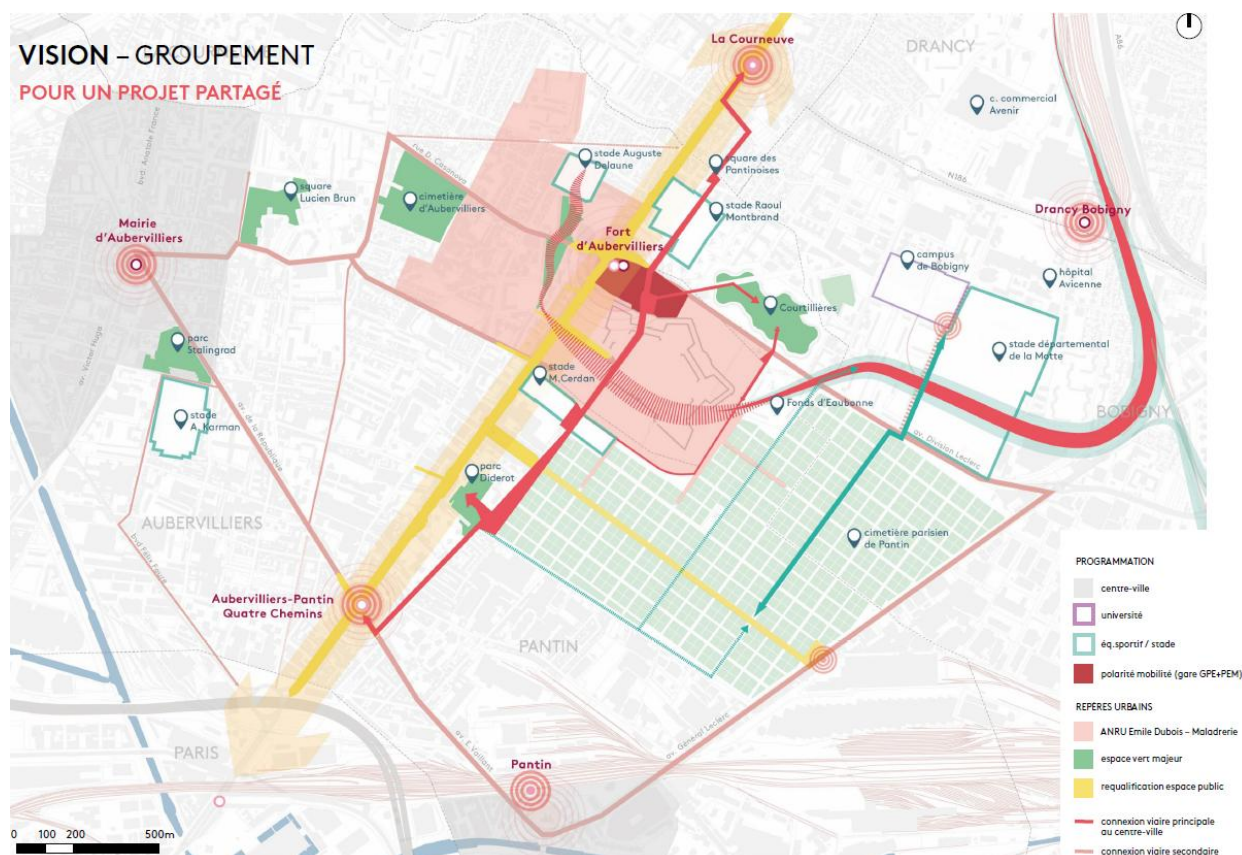


### 3. Grands principes d'aménagement urbain et paysager

Pour répondre aux objectifs de l'opération, l'aménagement du Fort d'Aubervilliers se fonde sur les principes de mise en réseau du site avec les projets connexes, les communes voisines et la trame verte régionale, d'une valorisation du patrimoine existant et de quartier « nature & culture », ainsi qu'un aménagement durable et vertueux permettant l'adaptation au changement climatique.

#### Un projet à l'articulation de deux villes et deux territoires

Les remparts du Fort et ses douves sont une limite physique qui enclave ce site. L'un des objectifs de l'aménagement du Fort d'Aubervilliers est de permettre la réouverture de ce lieu aux territoires voisins et de renouer des interactions avec son environnement, à l'échelle locale et métropolitaine.



*Un projet charnière entre plusieurs secteurs en transformation (Source : groupement CoBe, 2022)*

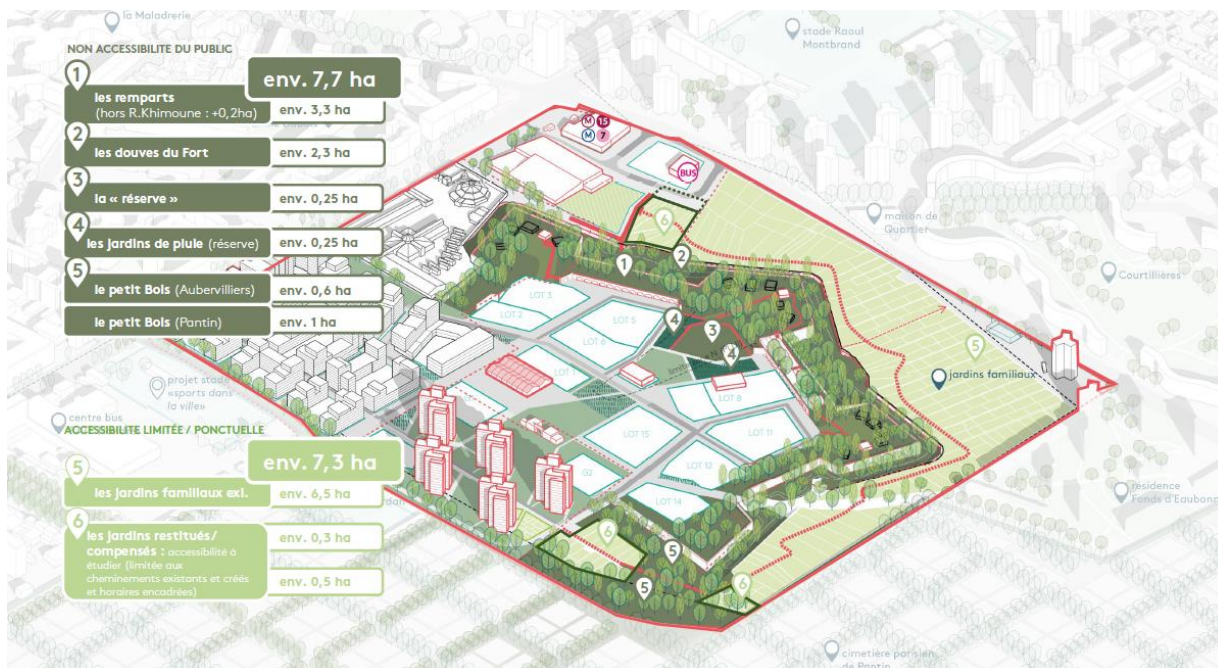
#### Mise en valeur et renforcement de l'armature paysagère du Fort

Le Fort possède des espaces à caractère naturel rares en milieu urbain dense. Le maintien et le renforcement d'espaces boisés, ainsi que la création d'un parc central et des cœurs d'îlots végétalisés en majorité constitués de pleine-terre participent à la création de refuges pour la biodiversité et d'îlots de rafraîchissement. L'enjeu du projet est de trouver un juste équilibre entre la nécessaire préservation du noyau de biodiversité formé par le Fort et l'accès et l'appropriation d'une partie de ces espaces verts par les habitants.

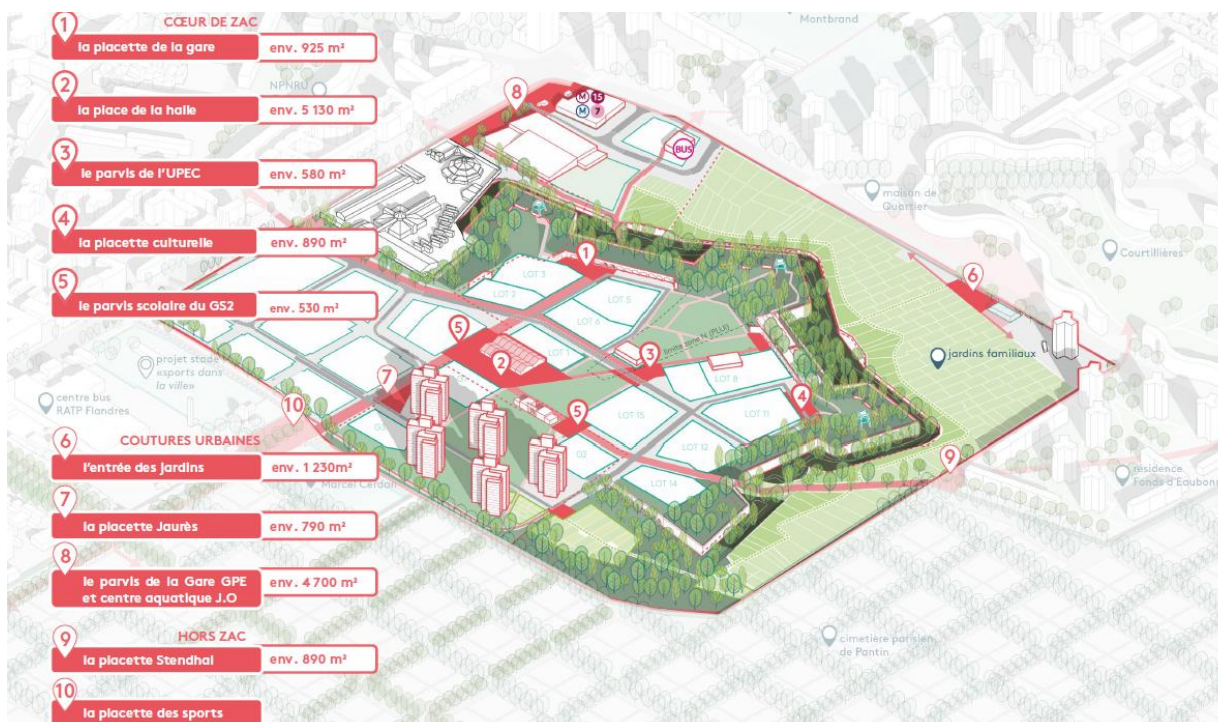
- Maintenir la fermeture au public de certains espaces à caractère naturel de la Couronne boisée (les douves) ou encadrement de l'accessibilité (bastions) afin de préserver des lieux de tranquillité refuges de la biodiversité, et selon un principe de gestion dynamique et évolutif dans le temps ;
- Renaturer la zone N centrale en Cœur de Fort et renforcement de son caractère zone naturelle ;
- Développer de l'armature paysagère avec la création d'un parc en Cœur de Fort, lieux d'usage et



- d'appropriation par les habitants, connectant le bastion nord aux tours de la Gendarmerie ;
- S'appuyer sur la trame des espaces publics pour créer un réseau de rafraîchissement et maximiser les zones de plaine terre ;
- Poursuivre la coulée verte côté Bobigny en Cœur de Fort (axe Est-Ouest) et assurer la continuité de la trame verte et bleue.



L'armature paysagère du projet (Source : groupement CoBe, 2023)



L'armature d'espaces publics (Source : groupement CoBe, 2023)



**L'armature d'espaces publics**, étroitement liée à la trame paysagère, développe des espaces d'usages et d'échelle variés, dont :

- Place principale : véritable poumon du quartier articulant les cheminements majeurs dont la connexion à la gare (voie douce) ;
- Placettes : associées à des programmations spécifiques ;
- Axes majeurs piétons / cycles : Nord-Sud / Est-Ouest et diagonal.

Ces espaces publics seront des lieux de centralité et d'animation, en lien direct avec les socles actifs.

## Un quartier apaisé, favorisant les mobilités douces

La création d'un quartier apaisé est assumée et portée autour des principes suivants :

- La création d'une boucle unique de circulation principale connectée à l'avenue Jean Jaurès pour minimiser la place de la voiture au sein du Cœur de Fort et Tour des Gendarmes ;
- Des voies secondaires apaisées (desserte pompiers et livraisons) pour accentuer la place du piéton et du vélo par des espaces publics de qualité et bien dimensionnés ;
- L'aménagement de deux axes modes doux principaux est-ouest et nord-sud désenclavant le Cœur de Fort et le connectant à la gare, pour desservir les autres polarités, tout en préservant le caractère apaisé des Fonds d'Eaubonne.

La proximité avec le métro 7 et la future ligne du métro 15 ainsi que l'articulation avec le projet de requalification de l'avenue Jean Jaurès en boulevard urbain, vont aussi pleinement participer à la création d'un quartier apaisé, faisant la part belle aux modes doux.

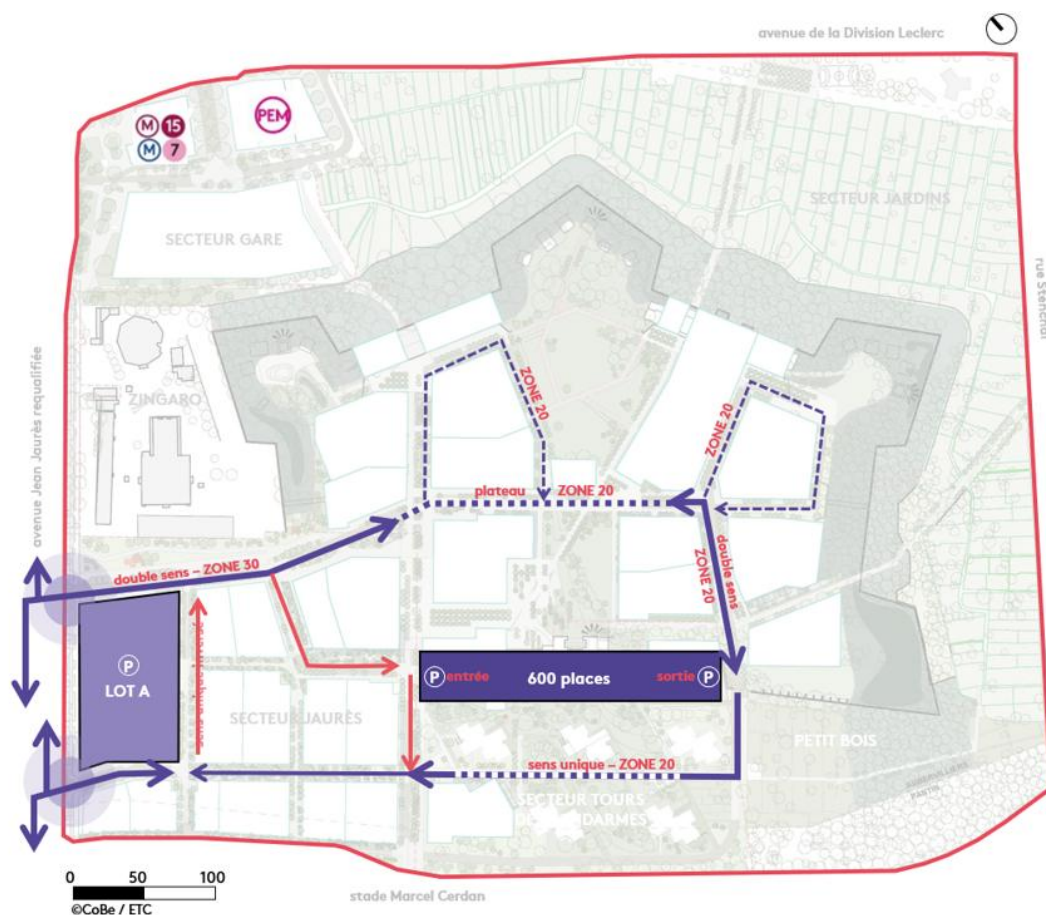


Schéma de mobilités : une boucle viaire unique (Source : Plan Guide, groupement CoBe, 2023)

L'ensemble des besoins en stationnement générés par les futurs programmes du Cœur de Fort et des tours de la Gendarmerie est mutualisé dans un nouveau parking privé ouvert au public, en lieu et place de l'actuel parking de la Gendarmerie.

L'ouvrage actuel de 600 places est localisé le long des tours au nord. Partiellement enterré, il isole à ce jour les tours du Cœur de Fort et présente un fonctionnement compliqué (multiplication des accès, demi-niveaux, HSP de 2,05m). Il est proposé sa démolition et reconstruction dans l'emprise d'un parking neuf, permettant la suppression de cette fracture urbaine et une connexion directe des tours à la Couronne boisée par un grand parc urbain.

## 4. Planning d'ensemble

