MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme
Sous Direction de l'Aménagement

2013 DU 58 Bilan de la concertation sur l'engagement de la révision simplifiée du PLU sur le secteur d'aménagement Chapelle International- Paris Nord Est (18e)
Convention de transfert des voies et ouvrages du lotissement Chapelle International (18e) dans le domaine public conformément à l'article R 442-8 du code de l'urbanisme

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

Le secteur Chapelle International dont le foncier appartient en totalité aux établissements ferroviaires, est en phase pré-opérationnelle. Sur ce secteur, la SNCF et RFF ont la volonté d'engager la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction poursuivant des fins d'intérêt général. En effet, cette opération porte sur la réalisation d'un lotissement sur environ 110 000 m² de surface de planchers.
La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la filiale de la SNCF, Espaces Ferroviaires Aménagement, dans le cadre de la réalisation d'un lotissement. A l'occasion de cette opération, la Ville souhaite réaliser des équipements publics sous sa propre maîtrise d'ouvrage. Le Conseil de Paris a approuvé par délibération DU2008-0039 en décembre 2008 un protocole de partenariat entre la Ville de Paris, la SNCF et Réseau Ferré de France fixant les modalités de cession de terrains et volumes immobiliers devant permettre la réalisation d'équipements publics et la livraison d'ouvrages publics.

La SNCF accompagne cette opération d'aménagement d'un projet de halle logistique urbaine embranchée fer devant être réalisée sur le terrain adjacent et dont la maitrise d'ouvrage sera assurée par un opérateur spécialisé.

En mai 2009, l'équipe de l'AUC/RFR éléments/Smets a été désignée à l'issue d'une consultation d'urbanistes organisée par Espaces Ferroviaires Aménagement à la demande de la SNCF. Cette équipe assure la mission d'urbaniste coordonnateur de l'opération d'aménagement et met au point le projet urbain avec Espaces Ferroviaires Aménagement maître d'ouvrage, les services de la Ville, et un comité de concertation dédié créé dès l'origine du projet en concertation avec la mairie du 18ème arrondissement. Ainsi des partenaires issus du monde associatif et des conseils de quartiers participent à l'élaboration du projet.

En matière de concertation déjà réalisée sur le site Chapelle International, conformément à la délibération du Conseil de Paris voté en juin 2002 relative aux objectifs et aux modalités de concertation pour l'aménagement du secteur Paris Nord Est, la Ville s'est impliquée fortement aux côtés des établissements ferroviaires et d'Espace Ferroviaire Aménagement. C'est ainsi que le Conseil de Paris a donné un avis par délibération 2011 DU 109 sur les conditions d'organisation de la concertation prévues par la SNCF relative à l'opération d'aménagement Chapelle International, dans Paris Nord Est (18e) et qu'une réunion publique co-présidée par la SNCF, sa filiale Espaces Ferroviaires Aménagement et la Ville de Paris s'est tenue en novembre 2011. Dans les semaines qui ont suivi, une exposition publique portant sur ces éléments a été organisée successivement à la mairie du 18ème et dans des locaux de proximité.

Nous avons ensuite par délibération 2012 DU 208 du Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2012 autorisé l'engagement d'une révision simplifiée du PLU et approuvé les objectifs poursuivis par cette procédure ainsi que les modalités de la concertation à tenir. Cette délibération fut notamment suivie d'une réunion publique le 15 janvier 2013.

Je vous propose aujourd'hui pour avancer sur cette opération de prendre acte du bilan de la concertation engagée par les établissements ferroviaires sur le projet d'aménagement ainsi que d'approuver le bilan de la concertation de la Ville sur la révision simplifiée du PLU. Ces bilans de concertation font l'objet d'un premier déliberé.

Par ailleurs, pour mener à bien cette opération, les propriétaires sont convenus de céder les terrains directement à la société EFA (Espaces Ferroviaires Aménagement), filiale de la SNCF, qui réalisera l'opération sous forme d'un lotissement soumis à l'obtention d'un permis d'aménager. Les voies, les espaces communs et divers réseaux sont destinés à devenir publics. Il vous est proposé, conformément au code de l'urbanisme d'établir, avant le lancement de l'opération, une convention entre la Ville et l'aménageur pour arrêter les conditions de transfert de ces espaces dans le domaine public. Cette convention fera l'objet d'un deuxième déliberé.

Après une brève présentation du cadre règlementaire de la concertation publique et des aspects juridiques de celle-ci dans le cas particulier du secteur Chapelle International, j'exposerai les modalités de la concertation qui se sont mises en place pour le lancement de la révision simplifiée du PLU. Je vous présenterai ensuite le bilan de concertation qu'ont tiré les établissements ferroviaires sur le projet d'aménagement ainsi que le bilan de la Ville sur la concertation liée à la révision simplifiée du PLU et plus largement au projet urbain.
Dans un deuxième temps, je vous rappellerai les caractéristiques du projet urbain, ensuite j'indiquerai son avancement et présenterai les caractéristiques de la convention de remise d'ouvrages.

I- Bilans des concertations

1- Le cadre règlementaire de la concertation publique, l'articulation des procédures et le niveau de participation

La Ville a souhaité impulser très tôt une dynamique de concertation sur le secteur Chapelle International au travers d'ateliers participatifs mis en place dès 2009 par la mairie d'arrondissement. Il n'en demeure pas moins que l'opération Chapelle International sera mise en œuvre par Espaces Ferroviaires Aménagement.

Le code de l'urbanisme imposait à la SNCF de concerter sur les travaux d'investissements routiers d'un montant supérieur à 1,9 M€. Elle a néanmoins souhaité maintenir une concertation sur la globalité du projet d'aménagement qui s'est donc ajoutée à la concertation portée par la Ville

La concertation organisée par la SNCF s'est traduite par une réunion publique et une exposition.

La réunion publique a eu lieu le 30 novembre 2011 et a été co-présidée par le Directeur Général d'Espaces Ferroviaires Aménagement, la première Adjointe, chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture, et le Maire du 18ème arrondissement. Au cours de cette réunion, ont été présentées les nouvelles orientations urbaines définies sur le secteur Chapelle International et leur traduction à travers le projet de l'AUC. Ensuite du 04 au 14 avril 2012 puis du 17 avril au 11 mai 2012, une exposition publique portant sur ces éléments a été organisée successivement à la mairie du 18ème et à la bibliothèque Maurice Genevoix. Dans l'objectif de permettre une pleine information des visiteurs, Espaces Ferroviaires Aménagement donnait l'adresse courriel à laquelle adresser toute demande de renseignements complémentaires.

La délibération 2012 DU 208 du Conseil de Paris précisait les objectifs poursuivis et définissait les modalités de concertation dans le cadre de l'engagement de la révision simplifiée du PLU. Le code de l'urbanisme imposant, en tout état de cause, une concertation obligatoire pour la procédure de révision simplifiée du PLU sans en imposer les formes, celle-ci complète les dispositifs de concertation décrits ci-dessus et concernant l'opération d'aménagement proprement dite. C'est ainsi qu'après avoir été annoncée par voie d'affichage sur le site de l'opération et par une insertion dans la presse, elle a eu lieu sous la forme d'une réunion publique de concertation, d'une exposition publique pendant un mois en mairie du 18ème arrondissement assortie d'un registre et de quatre permanences.

La réunion publique s'est déroulée le 15 janvier 2013 en présence de Anne Hidalgo, 1ère adjointe au Maire de Paris chargée de l'urbanisme et de l'architecture et de Daniel Vaillant, Maire du 18ème arrondissement. Etaient également présent le directeur général d'Espaces Ferroviaires Aménagement assisté de l'urbaniste coordonnateur du lotissement et la directrice de l'urbanisme de la Ville de Paris. Une cinquantaine de personnes y ont assisté.
L'exposition publique présentant les intentions du projet urbain et leur transcription dans l'adaptation du PLU de Paris s'est déroulée du 15 janvier au 15 février 2013 dans le hall de la Mairie du 18ème arrondissement. Elle avait pour but de permettre une pleine information des visiteurs et les registres mis à leur disposition permettaient au public de formuler ses observations. Sept contributions ont été portées sur le registre.

Quatre permanences ont été assurées par la direction de l'urbanisme les jeudis soir de 17h00 à 19h30 à proximité de l'exposition pour apporter toutes les informations nécessaires aux visiteurs qui le souhaitaient.

Au cours de l'ensemble de ce dispositif de concertation, étaient présentés les objectifs poursuivis ainsi que les adaptations du PLU rendues nécessaires par l'opération d'aménagement projetée et par le projet urbain de l'AUC.

2- Bref rappel des objectifs du projet de lotissement ainsi que de la révision simplifiée du PLU de Paris

Les objectifs particuliers du projet de lotissement Chapelle International ont été définis par la SNCF sur lesquels le Conseil de Paris a donné un avis favorable par délibération 2011 DU 109 des 11 et 12 juillet 2011. Ils sont les suivants :

a) Un projet urbain et ferroviaire contribuant au développement durable. L'opération d'aménagement projetée combine en effet un nouveau quartier en cœur d'îlot à un projet de fret ferroviaire le long des voies ferrées.
b) La mise en place d'une nouvelle trame d'espaces publics. Celle-ci permet de créer un nouveau réseau de rues, places et espaces permettant le développement du quartier à créer, s'inscrit dans des continuités bâties génératrices de rues et places et favorise les coutures avec l'environnement urbain des quartiers voisins de la Chapelle ou des secteurs restant à développer dans Paris Nord Est.
c) Un projet d'aménagement favorisant la création d'un paysage urbain. Celui-ci répond aux enjeux posés tant à l'échelle du grand paysage qu'à l'échelle du piéton et pourrait participer à l'accroissement de l'offre de logements à l'échelle de Paris et de la métropole ainsi qu'à l'intensification urbaine préconisée par le projet de SDRIF arrêté par le Conseil Régional visant à atteindre la production de 70 000 logements annuels.

Les objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU approuvés par le Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2012 sont les suivants :
a) Créer une silhouette marquante répondant aux enjeux de grand paysage posés sur le site :

Cet objectif se traduirait dans le PLU par l'application d'un déplafonnement des hauteurs sur le secteur Chapelle International conduisant à proposer de porter la hauteur maximum des immeubles de logements jusqu'au seuil du classement IGH (immeuble de grande hauteur) soit 50 mètres.
b) Développer une polarité urbaine plus conséquente à l'articulation des territoires de première couronne (Porte de la Chapelle, Saint Denis) ;
c) Mieux répondre aux besoins de logements et d'emplois à satisfaire à l'échelle de Paris et de la métropole en rendant ce secteur urbanisable ;
d) Développer un quartier aux fonctions diversifiées et les relations de celui-ci avec l'environnement urbain périphérique constitué ou à venir (les quartiers existants de la Chapelle et d'Evangile, la future université sur les terrains de la gare Dubois, les futurs quartiers Gare des Mines, Chapelle Charbon ou sud Wilson sur la commune de Saint Denis) grâce à la mise en place d'un maillage de voies de desserte des nouveaux programmes ;
e) Répondre aux besoins d'équipements de proximité générés par un supplément de logements et aux nouveaux besoins identifiés dans cette partie du 18ème arrondissement.

Ces différents objectifs se traduisent dans le PLU par une évolution de diverses de ses dispositions et notamment la suppression du périmètre d'attente, le changement de zonage du périmètre du lotissement (passage de la zone UGSU en zone UG), l'indication de localisation de voies et d'équipements dans les orientations d'aménagement, la modification des règles de hauteur conduisant à proposer de porter la hauteur maximum des immeubles jusqu'au seuil du classement IGH (immeuble de grande hauteur soit 50 mètres).

3- Le bilan de la concertation menée par la Ville et les établissements ferroviaires sur le projet d'aménagement

Pour mémoire, au-delà de la phase strictement réglementaire, d'autres modalités de concertation participative ont été mises en œuvre permettant d'autres formes de débat. C'est le cas des comités de suivis (ateliers participatifs) organisés conjointement par la mairie du 18ème arrondissement et Espaces Ferroviaires Aménagement depuis janvier 2009 et pour la durée de l'opération de la conception à la réalisation.

Ce dispositif s'est considérablement étoffé depuis son origine, avec désormais un noyau dur d'une vingtaine de participants se réunissant de façon régulière. Le comité de suivi s'est réuni plus d'une dizaine de fois depuis sa création autour d'Espaces Ferroviaires Aménagement, de la mairie d'arrondissement, de représentants de la Ville de Paris, et de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour débattre des enjeux et des thématiques qu'il souhaitait aborder.

Les interlocuteurs permanents sont issus pour un tiers environ des conseils de quartiers, un tiers d'adhérents de l'association ASA PNE et un tiers des amicales ou associations de locataires des immeubles adjacents. C'est davantage dans cette instance informelle que les critiques, débats et echanges ont nourri le projet urbain et l'ont amélioré.

Ils ont permis d'échanger autour du parti d'aménagement retenu par le jury à l'issue du concours puis sur son évolution au cours des quatre années de sa mise au point. Au travers d'autres réunions plus thématiques ou ciblées sur les espaces publics, les déplacements, les équipements publics, la programmation et la dimension durable du projet d'aménagement, des échanges nourris et parfois contradictoires ont eu lieu. C'est ainsi que des réunions ont eu lieu deux fois en 2009 respectivement les 15 janvier et 15 septembre, puis quatre fois en 2010, respectivement les 20 janvier, 31 mars et 7 et 25 octobre, deux fois en 2011 les 28 juin et 15 novembre et enfin quatre fois en 2012, respectivement les 27 mars, 24 mai, 27 septembre et 11 décembre.

Par ailleurs, le protocole dont vous avez approuvé les termes lors de la séance du Conseil de Paris de décembre 2008 et qui a été signé les 15 juin, 31 août et 17 septembre 2009 respectivement par la SNCF,

Réseau Ferré de France et la Ville de Paris cite le programme de l'opération d'aménagement qu'envisagent de réaliser SNCF et Réseau Ferré de France propriétaires des terrains. Ces entreprises sont les initiateurs du projet d'aménagement dès lors qu'ils en définissent le programme et précisent, que pour mener à bien cette opération, ils cèderont les volumes et terrains à un aménageur, Espaces Ferroviaires Aménagement. Le protocole indique aussi que les voies de desserte ainsi que les espaces communs seront réalisés par la SNCF ou ses ayants cause. Le protocole précise aussi que la SNCF et Réseau Ferré de France ont la volonté de permettre la réalisation sur le site d'une opération de construction poursuivant des fins d'intérêt général conformément aux orientations d'aménagement du PLU.

Le programme de l'opération d'aménagement se caractérise par la mixité des destinations. Ce programme, affiné aujourd'hui par l'étude urbaine de l'AUC, prévoit la construction d'environ 110 000 m² de surface de planchers, décomposés en 31 000 m² de bureaux, 62 000 m² de logements, dont près de la moitié sociaux, 6500 m² d'équipements et 1100 m² de commerces. Un programme innovant d'environ 8 000 m² de locaux mixtes permettant de travailler et d'habiter au même endroit complète cette programmation classique. Le stationnement induit par ce programme d'environ 620 places de véhicules légers est projeté sous les îlots centraux, afin de desservir tous les bâtiments.

C'est donc sur le processus de fabrication de ce nouveau morceau de ville et sur la programmation qu'ils y envisagent, que les établissements ferroviaires ont tiré un bilan.

Sur ces sujets, les propositions, remarques et interrogations formulées au cours des comités de suivi et des réunions publiques du 30 novembre 2011 et du 15 janvier 2013 ont porté sur :

a) Des inquiétudes explicitées dès le départ

- Lors de la concertation menée par les établissements ferroviaires, elles ont porté sur les points suivants :

Des participants jugent que le projet d'aménagement fait la part belle aux programmes bâtis, notamment de logements et de bureaux, au détriment des espaces libres et des équipements publics. Une forte densité bâtie et un tel apport d'habitants et d'usagers dans un secteur enclavé les inquiètent. Ils souhaiteraient pour compenser que les espaces publics soient plus généreux et que le programme des équipements publics de proximité soit revu à la hausse. Les habitants sont particulièrement attachés au maintien des vues et de l'ensoleillement pour les immeubles pré-éxistants. Sur la densité bâtie, la Ville de Paris affiche la volonté du développement d'une polarité urbaine dans le secteur de la porte de la Chapelle à l'articulation des territoires de première couronne (Porte de la Chapelle, Saint Denis) dont le secteur Chapelle International fait partie.

Sur les logements programmés, les habitants constatent que leur nombre a augmenté de plus d'un tiers par rapport à ce qui avait été annoncé dans la réunion publique initiale de lancement du 5 juin 2008. Les explications fournies par Espaces Ferroviaires Aménagement indiquant qu'à constructibilité identique, il a été décidé de diminuer le programme tertiaire au profit de programmes de logements, ne les rassurent pas. En complément, la Ville de Paris explique que la programmation complémentaire de logements permettra de répondre aux besoins de logements étudiants, jeunes travailleurs, ou personnes isolées. La Ville de Paris indique d'ailleurs qu'elle est en train de préciser la ventilation définitive du programme entre logements familiaux et logements pour personnes seules, et rassure les participants sur la bonne prise en compte des besoins en termes d'accueil scolaire et de petite enfance.

Le public pointe également la faible quantité de locaux commerciaux envisagés au regard du nombre de nouveaux usagers arrivant dans le quartier et de la situation actuelle des commerces sur la rue de la Chapelle et s'en inquiète. Espaces Ferroviaires Aménagement précise qu'il n'y a pas de décision prise en la matière mais des préconisations du bureau d'études spécialisées qu'ils ont missionné. Les études proposent de trouver un équilibre pour ne pas dévitaliser les commerces de la rue de la Chapelle au profit

de commerces transportés à l'intérieur du quartier Chapelle International. Quand l'opération se concrétisera, le travail s'affinera sur ce point. Certains participants conviennent qu'il ne suffit pas de réaliser des cellules commerciales en pied d'immeubles pour que des commerçants s'installent. Le local commercial vacant depuis plus de deux ans à l'angle de la rue de la Chapelle et de l'impasse du Gué en est l'exemple. Les inquiétudes ont porté sur le devenir des commerces actuels de la rue de la Chapelle avec l'espoir que l'arrivée d'habitants supplémentaires et l'implantation du T3 créent de nouveaux besoins et favorisent l'arrivée de nouvelles enseignes ou l'évolution de celles déjà implantées.
Les questions de choix énergétique et des matériaux interpellent aussi les participants très attachés à la notion d'éco quartier. Sur l'ensemble des questions de développement durable lié à une opération d'aménagement, Espaces Ferroviaires Aménagement a mandaté un bureau d'étude spécialisé. Ses préconisations en terme, d'acoustique, d'effet venturi, de végétal, d'ensoleillement, de biodiversité, de gestion des eaux pluviales, d'énergie, de gestion des déchets, de recyclage des matériaux existants etc ont soit, fait évoluer le projet, soit sont pris en compte pour la réalisation de celui-ci.
Enfin, la gestion des chantiers a été pointée à de nombreuses reprises par les riverains, les commerçants et même les employés de l'imprimerie de la SNCF. Tous s'inquiètent des nuisances et des camions qu'ils vont devoir supporter dans leur vie quotidienne. Espaces Ferroviaires Aménagement convient qu'une telle opération d'aménagement est source de nombreuses contraintes durant les phases de travaux mais a indiqué qu'une charte « chantier à faibles nuisances » sera adoptée par toutes les entreprises de construction. Ainsi les déchets de matériaux de construction devront être triés et recyclés : un taux de valorisation de 70% est fixé comme objectif si cela se révèle atteignable. La réutilisation sur place de matériaux existants est envisagée (réutilisation des pavés, réutilisation des terres comme assise des bâtiments et des voieries (en fonction de la compatibilité du programme) et si possible, l'évacuation des déchets par le fer sera privilégiée (évaluation en cours).

- Lors de la concertation menée par la Ville les inquiétudes portent sur d'autres points souvent imbriqués et complémentaires des précédents :

La question de l'apport important de nouveaux usagers habitants, étudiants ou travailleurs inquiète.
La crainte des participants porte sur la densification d'un secteur vécu comme mal doté d'espaces publics et d'équipements de proximité. Les habitants souhaiteraient que cette opportunité foncière soit l'occasion d'améliorer leurs conditions et qualité de vie par un rattrapage de ce secteur du 18ème arrondissement qu'ils jugent déshérité. Ils redoutent en particulier l'amplification du trafic routier à cette porte de Paris déjà très chargée et dont ils subissent les nuisances. Face à ces craintes, la Ville indique que la première opération d'aménagement de Paris Nord Est localisée dans le 18ème arrondissement ne peut, couvrir à elle seule, tous les rattrapages souhaités pour le quartier Chapelle. Le grand territoire de projets Paris Nord Est verra d'autres opérations d'aménagement à plus long terme notamment le grand secteur Chapelle Charbon.

L'aménagement des nouveaux espaces publics a suscité des inquiétudes particulières quant à leur dimensionnement et leur qualité. Une demande réitérée à de nombreuses reprises fait valoir que le projet n'envisage qu'environ 9000 m2 d'espaces verts alors qu'il en avait été affiché 12 000 dans les concertations globales sur Paris Nord Est de 2009. L'urbaniste a démontré pourtant que la moitié de la surface de l'opération d'aménagement (2 ha) est réservée aux espaces publics de voiries et d'espaces verts. Il précise que le rapport entre les îlots bâtis et les espaces libres est resté constant depuis le concours mais que les répartitions ont été adaptées avec notamment l'élargissement des venelles et des trottoirs demandé en comité de suivi.

Les participants émettent des doutes sur la configuration et la répartition des espaces verts dans le quartier. Certains d'entre eux proposent de les regrouper pour produire un jardin public plus généreux et à l'articulation du nouveau quartier et de son environnement : le rond point de la Chapelle. Ceci contribuerait au désenclavement du nouveau secteur et à un usage mutualisé entre anciens et nouveaux habitants du quartier. L'urbaniste défend son parti pris de mise en réseau des espaces libres publics dans un paysagement d'ensemble et au bénéfice de tous les nouveaux usagers qui trouveraient au pied de

leurs immeubles, du végétal sous diverses formes. de petits espaces disséminés dans l'ensemble du quartier (venelles ou place arborées, square, promenade plantée…

Concernant le désenclavement du quartier à construire, les participants sollicitent l'aménagement du toit de la halle fret pour des usages de loisirs de plein-air ouverts au public (terrains de sport, jardins en terrasse). La Ville indique que c'est à l'étude et que tout sera mis en œuvre pour que cette hypothèse deviennr réalité.
Quelques inquiétudes se sont exprimées à propos de l'accès depuis le boulevard Ney à la future voie circulaire du quartier. Les participants, notamment les riverains de la tour du 93 rue de la Chapelle craignent une trop forte circulation à cette entrée dans le quartier et les nuisances qui pourraient y être associées.

b) Des sujets qui ne portent pas ou plus à contestation

- Lors de la concertation menée par les établissements ferroviaires

Le projet de base de logistique urbaine, qui ne fait pas partie de l'opération d'aménagement mais qui est adjacent au périmètre de celle-ci est accueilli favorablement par le public car elle sera source d'emploi et d'activité économique. Son modèle tourné vers de la logistique fer-route devrait, en effet, améliorer la situation actuelle du trafic lié à l'entreprise Tafanel.
Les aménagements liés aux déplacements pour ce qui est de la facilitation des cheminements piétons et cyclistes et du lien facilité avec les autres quartiers, notamment la coulée verte initiée dans le projet d'aménagement qui devrait ultérieurement se prolonger au sud du site est très favorablement accueillie.

- Lors de la concertation menée par la Ville :

La création du pôle universitaire Condorcet Paris 1 à proximité de l'opération : la venue d'un public étudiant est plutôt bien vue par une grande majorité des participants aux comités de suivi. Les gens du quartier sollicitent leur arrivée car ce projet va dans le sens de l'évolution souhaitée par les habitants du quartier, à savoir plus de mixité sociale et générationnelle.

La présence de nouvelles activités économiques dans le quartier : les membres du comité de suivi sont d'accord pour dire que les activités économiques dans le quartier vont apporter de l'animation, de la mixité, permettre du passage dans le nouveau quartier ce qui l'ouvrira vers l'extérieur. Certains demandent à ce que la programmation d'activités commerciales soit plus importante pour pallier les carences vécues dans les quartiers riverains.

c) Des propositions formulées

- Lors de la concertation des établissements ferroviaires

S'agissant des commerces, une proposition a été émise de l'implantation d'un supermarché et d'une banque.

S'agissant de l'usage de la vaste toiture de la base de logistique urbaine réservée à des usages de loisirs de plein-air les habitants sont satisfaits. Cette idée, proposée dès l'origine du projet par l'urbaniste, est toujours d'actualité et fait l'objet d'études permettant sa concrétisation. Elle viendrait notamment augmenter la quantité d'espaces verts de l'opération d'aménagement.

- Lors de la concertation menée par la Ville

Les participants font ensuite quelques propositions à propos de l'aménagement du nouveau quartier.
En premier lieu, les participants souhaitent qu'un effort particulier soit réalisé au niveau architectural pour faire de ce quartier un quartier ouvert en particulier par ses espaces verts. Enfin, beaucoup souhaitent un quartier écologique où les espaces verts et les bâtiments respectent l'environnement.
En second lieu, que tout soit mis en œuvre pour que le futur quartier s'inscrive dans la bonne ambiance et la vie du quartier à laquelle ils sont très attachés. Ils souhaitent donc retrouver dans le projet une convivialité qui permettent de conserver voire d'améliorer les relations entre voisins et entre générations. A noter toutefois que quelques participants expriment des réserves à ce sujet, évoquant des risques de troubles de voisinages. Pour eux, la convivialité du quartier a également trait à la qualité des espaces de rencontre dans l'espace public.

d) Les grandes conclusions du bilan des établissements ferroviaires sur le projet d'aménagement

La concertation préalable a mobilisé un nombre mesuré d'habitants mais ceux-ci très mobilisés ont montré une grande force de propositions.
Les participants ont montré une ouverture constructive aux débats d'idées et une écoute attentive des règles du jeu pour une opération privée poursuivant des fins d'intérêt général.
L'adhésion s'attache particulièrement à tout ce qui a trait à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier et à l'insertion de ce nouveau quartier dans un environnement peu hospitalier pour l'instant.
Toutes les propositions qui enrichissent le projet d'aménagement sans en fragiliser les grands équilibres économiques ont été intégrées ou restent des possibilités liées à la réalité du marché immobilier. C'est le cas notamment de la mise à disposition du toit de la base de logistique urbaine pour des usages de loisirs et l'implantation de services ou de commerces à même d'ouvrir le quartier aux riverains.

4- Le bilan de la concertation de la Ville de Paris sur la révision simplifiée du PLU

Malgré l'objet spécifique de cette concertation, les remarques ont principalement porté sur le projet et montre une mobilisation peu importante sur les sujets propres au plan local d'urbanisme.

Les propositions, remarques et interrogations formulées lors de la réunion publique du 15 janvier et dans le registre mis à disposition du public lors de l'exposition sont les suivantes.

a) Des inquiétudes plus spécifiquement liées à l'adaptation règlementaire du PLU

Davantage que la question de la modification du plafond des hauteurs le portant à 50m, c'est la question des vis-à-vis qui inquiète certains riverains, notamment ceux qui habitent les cinq immeubles de la rue de la Chapelle. Une représentante des résidents note dans le registre de concertation, leurs craintes quant à la diminution de leur ensolleillement Ouest et à la perte de vue sur Montmartre. Une autre habitante des ces immeubles relativise cette crainte par l'apport d'un premier plan végétal qui améliorera grandement la situation actuelle de leurs immeubles donnant sur des entrepôts ferroviaires. L'implantation des immeubles les plus proches de leurs façades est à plus de 45 m. C'est une largeur libre de construction qui autorise les immeubles ne dépassant pas le plafond des hauteurs fixé à 37m pour ce secteur de Paris dans le PLU actuellement en vigueur et proposés le long de la rue promenade plantée du futur quartier. Cette largeur libre de constructions peut être considérée comme acceptable pour l'immeuble de 50m. Concernant l'ensoleillement, l'étude d'impact liée au permis d'aménager indique que les ombres portées des bâtiments projetés, implantés en recul important à l'appui du système viaire et des espaces publics et conçus en immeubles plots discontinus devrait conserver l'ensoleillement hivernal des immeubles

préexistants. Le choix d'un revêtement clair pour les façades des constructions nouvelles permettra de donner aux riverains un accès à la lumière naturelle plus important qu'il ne l'est aujourd'hui.
La programmation en termes d'équipements publics suscite des attentes importantes et une frustration certaine. L'ouverture des débats permise par des demandes des Directions de la Ville actualisées en 2011. Ces demandes portaient sur 2 900 m^2 pour des ateliers beaux-Arts portés par la DAC, une antenne jeune et un gymnase portés par la DJS et des locaux associatifs portés par la DASES et la DPVI. Elles sont supérieures à celles qui avaient été actées dans le protocole d'accord signé en 2008 par la Ville de Paris, la SNCF et RFF. Celui-ci n'en prévoyait que 1 600 m2 en sus d'un groupe scolaire 12 classes et d'une crèche de 66 places. Aujourd'hui, l'arbitrage du Maire de Paris rendu en novembre 2012 entérine le strict respect des 1 600 m2 prévus au protocole de 2008 et positionne ceux-ci sur les équipements culturels et sportifs (ateliers beaux-arts et deux salles de sport). L'équipement pour la jeunesse étant assuré par la restructuration du centre d'animation Hébert existant. Les inquiétudes portent aujourd'hui davantage sur leur localisation dans l'opération d'aménagement afin que ces équipements servent autant aux nouveaux arrivants qu'aux habitants voisins. Leur visibilité et facilité d'accès étant un gage de désenclavement de ce nouveau quartier caché derrière les immeubles de la rue de la Chapelle. Le périmètre de localisation envisagé dans le cadre de la révision simplifiée nomme les équipements publics sans en préciser l'implantation exacte.

La création de la voie circulaire, intéresse pour ce qu'elle apporte en termes de désenclavement, mais suscite des inquiétudes en ce qui concerne de possibles nuisances liées à une trop grande circulation. La Ville indique que cette voie est indispensable à la création d'un nouveau quartier car elle redécoupe ce vaste terrain d'assiette. Elle est matérialisée dans le projet de révision simplifiée comme une voie à créer. Les éventuelles nuisances sont évaluées dans l'étude d'impact du projet.

Un riverain indique ses craintes quant au stationnement prévu dans le quartier, qui de son point de vue, même s'il respecte les normes du PLU ne sera pas satisfaisant au regard du programme particulier des locaux permettant d'habiter et travailler au même endroit (« small office- home office ») car ces locaux d'activités vont générer des flux de véhicules pour leur approvisionnement, leurs client et leurs visiteurs. La ville répond en indiquant que les deux niveaux de parkings prévus en sous-sol des îlots bâtis produisent plus de places de stationnement qu'en nécessiteraient les immeubles de logements pour respecter le règlement du PLU. Les locaux d'activités pourront ainsi bénéficier également de places de stationnement en sous-sol, libérant les soixante places de surface pour les livraisons, visiteurs et clients.

Enfin deux voix se sont élevées contre les localisations des nouveaux accès circulés au futur quartier. Le positionnement de l'accès depuis le boulevard Ney, dans le périmètre du lotissement inquiète par sa proximité à la façade de l'immeuble IGH du 93 rue de la Chapelle. Les contraintes liées au gabarit ferroviaire à maintenir pour la petite ceinture et à la station Chapelle du tramway T3 ne laissent que cette possibilité d'implantation. L'impasse du Gué transformée en voirie de desserte du nouveau quartier est également pointée du doigt car cette impasse est vécue comme assurant aujourd'hui la tranquillité des riverains et la sécurité des locataires de l'immeuble de Paris Habitat. Or cette impasse hors périmètre du lotissement est indiquée en emplacement réservé pour voirie dans le PLU actuellement en vigueur.

b) Des sujets qui ne portent pas ou plus à contestation

Les hauteurs des nouveaux immeubles ne portent plus à débat. Si la question de la hauteur des immeubles a fait partie des sujets d'interrogations et d'inquiétude de la part des participants aux premiers comités de suivi, une maquette d'étude insérant le projet dans son environnement bâti (deux tours de 80m existantes à proximité) a montré que celles qui étaient proposées dans le projet du futur quartier semblaient somme toute raisonnables et que la variation des hauteurs des bâtiments donnait une silhouette intéressante au nouveau quartier. Les a priori des participants sur le sujet des hauteurs ont évolué vers une adhésion de ceux-ci à la volumétrie d'ensemble du projet urbain et à l'insertion de son sky-line dans le grand paysage. Dans le registre de la concertation sur la révision simplifiée du PLU, ils

indiquent qu'ils resteront vigilants au moment des concours d'architecture pour que ces immeubles soient particulièrement harmonieux et dans des formes urbaines parfaitement abouties.

c) Les propositions formulées

En premier lieu, s'agissant des équipements publics, les propositions des habitants notées dans le registre de la révision simplifiée du PLU sont synthétisées et légèrement amendées par rapports à celles émises en comité de suivi. Elles portent sur la programmation d'une maison de quartier ''intergénérationnelle'' avec une dimension sociale, culturelle et sportive, et de structures médico-sociales (centre de santé, services à la personne, maison de l'emploi …). Enfin, au vu de l'opportunité de l'implantation du pôle universitaire Condorcet à proximité, une structure en lien avec celui-ci est suggérée.

En second lieu, l'aménagement d'une passerelle éventuelle au-dessus du faisceau ferré nord vers l'opération du 122 de la rue des Poissonniers est proposées. L'aménagement de la passerelle, qui a été annoncée comme n'étant pas encore financée mais seulement intégrée comme une perspective dans le projet, plait pourtant fortement aux habitants qui ont participé à la concertation. Certains ont posé des questions sur sa mise en œuvre. Est-elle prévue pour un site propre de transports en commun ? Qui y aura accès : piétons, vélos ? Quelles seront les conditions de sécurité ? …

d) Les grandes conclusions du bilan sur la révision simplifiée du PLU

Ce premier secteur d'aménagement de Paris Nord Est dans le 18ème arrondissement cristallise toutes les attentes et envies des habitants riverains qui vivent dans un quartier qu'ils jugent insuffisament équipé tant en équipements publics qu'en espaces vert et manquant de commerces de proximité. Leur ambition serait que cette opération d'aménagement comble les déficits qu'ils identifient dans leur environnement proche.
La concertation préalable a mobilisé un nombre limité d'habitants mais très impliqués dans la vie du quartier (pour les deux tiers issus du milieu associatif ou des conseils de quartiers). Elle a montré une progression significative de l'adhésion des participants au projet. Cette adhésion s'attache plus particulièrement à l'amélioration de la qualité de vie, à la préservation de l'environnement, aux aménagements extérieurs particulièrement des espaces verts, à l'arrivée d'activité et d'emplois.
Plusieurs propositions ont été formulées dont notamment la création de structures en lien avec le campus Condorcet pour ouvrir davantage ce quartier à son environnement proche. Plusieurs demandes ont également concerné des besoins d'équipements et de services. Les aménagements liés aux déplacements sont approuvés pour ce qu'ils apportent en termes de désenclavement, mais suscitent des inquiétudes en ce qui concerne de possibles nuisances liées à une trop grande circulation.
Par ailleurs, comme annoncé dans la délibération de juillet 2008 sur l'évolution du paysage parisien sur sa couronne, le site Chapelle International se prête particulièrement bien à des projets ambitieux qui nécessitent une révision localisée du plafond des hauteurs. Les participants à la concertation y sont maintenant favorables. Ce site accueillera des bâtiments restant en deçà du seuil des IGH (immeuble de grande hauteur) soit environ 50 m pour les logements.
Plus globalement les participants ont manifesté un attachement à leur quartier et ont approuvé le fait d'être associé à son réaménagement.

Cette phase de concertation portant sur le projet de revision sipmplifiée du PLU permettant la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur Chapelle International et conclue par ce bilan sera suivie d'une mise à l'enquête publique du contenu de la révision simplifiée du PLU à l'été 2013 puis en fin d'année 2013, vous serez saisi sur l'approbation de la révision simplifiée du PLU sur le périmètre de l'opération d'aménagement Chapelle International.

II - Convention de transfert des voies et ouvrages du lotissement dans le domaine public conformément à l'article R 442-8 du code de l'urbanisme

Pour mener à bien l'opération d'aménagement du secteur Chapelle International, la SNCF et Réseau Ferré de France envisagent de céder une partie de leurs terrains à un lotisseur, la société Espaces Ferroviaires Aménagement, filiale de la SNCF, laquelle réalisera l'opération d'aménagement de ces terrains en vue de la réalisation d'environ 110 000 m² de surface de planchers dans le cadre d'un permis d'aménager.

C'est cette seconde opération que doit permettre la Convention de transfert des voies et ouvrages du lotissement dans le domaine public conformément à l'article R 442-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, la SNCF et Réseau Ferré de France transféreront à Espaces Ferroviaires Aménagement les engagements pris au titre du protocole signé en 2008 avec la Ville. Les voies de desserte ainsi que les espaces communs du lotissement ont vocation à être transférés à la Ville de Paris après leur réalisation. La société Espaces Ferroviaires Aménagement a déposé le permis d'aménager en janvier 2013 qui doit être complété par la convention de transfert d'ouvrages, pièce constitutive du permis d'aménager.

1- Bref rappel des caractéristiques du projet

Le programme de l'opération d'aménagement cité dans le protocole entre la Ville de Paris, la SNCF et Réseau Ferré de France et délibéré en décembre 2008 se caractérise par la mixité des destinations. Ce programme, affiné aujourd'hui par l'étude urbaine de l'AUC, prévoit la construction d'environ 110 000 m² de surface de planchers, décomposés en 31 000 m² de bureaux, 62 000 m² de logements, dont près de la moitié sociaux, 6 500 m² d'équipements et 1 100 m² de commerces. Un programme innovant d'environ 8 000 m² de locaux mixtes permettant de travailler et d'habiter au même endroit complète cette programmation classique. Le stationnement induit par ce programme d'environ 620 places de véhicules légers est projeté sous les îlots centraux, afin de desservir tous les bâtiments. Il pourrait être mutualisé afin d'optimiser l'offre de stationnement par foisonnement des différents usages. Par ailleurs, sont programmés les aménagements des espaces de voirie et d'espaces verts propres au nouveau quartier ainsi que des espaces paysagers qui amorcent le développement d'une trame verte le long du faisceau ferré nord et à l'échelle du grand paysage.

Espaces Ferroviaires Aménagement s'est engagée à respecter les objectifs fixés par le Plan Climat de Paris, tant pour les programmes de logements que des bureaux.
L'opération prévoit la réalisation d'un ensemble d'espaces libres, voiries et espaces communs d'environ 20 000 m2 dont la conception a été étroitement encadrée par les futures directions gestionnaires (DVD, DEVE et DPE). Ainsi, les options retenues en matière de réseaux sont conformes au schéma de gestion des eaux pluviales de la Ville et prennent en considération les incidences du plan de prévention des risques d'inondation qui pèsent sur l'opération.
Ces précisions sont intégrées au permis d'aménager déposé par Espaces Ferroviaires Aménagement le 28 janvier dernier auprès des services du permis de construire de la Ville.

2- Calendrier opérationnel envisagé

En fin d'année 2013, la révision simplifiée du PLU devrait être approuvée permettant ainsi de délivrer le permis d'aménager à l'aménageur EFA. Le déménagement de l'entreprise Tafanel et la déconstruction des entrepôts existants sont prévus respectivement pour 2013 et 2014.

L'aménageur envisage ensuite de réaliser l'opération d'aménagement par phases successives dont il étudie la chronologie actuellement. Les voiries nécessaires aux chantiers de construction seront réalisées en 2015. Les composantes de réseaux en sous-sol, de gabarit dans leur configuration définitive seront

réalisées à ce moment là. Les revêtements définitifs des voiries seront quant à eux mis en œuvre pour la livraison des premiers immeubles soit en 2017. Les espaces verts seront également mis en œuvre en 2017, 2018.

3- La convention de transfert de voies et ouvrages

La convention de transfert des voies et ouvrages du lotissement Chapelle International conformément à l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme précise les conditions techniques, administratives et financières du transfert des voies, espaces communs et réseaux divers décrits ci-après à la Ville de Paris, après l'achèvement des travaux.
Elle s'inscrit dans la continuité du protocole foncier signé en 2008 qui avait acté le principe de la rétrocession de ces voies, espaces communs et réseaux à titre gratuit à la ville de Paris en vue de leur classement dans le domaine public viaire.

Les voies et ouvrages de la convention se décomposent comme suit :

- Deux entrées à double sens sur le site, l'une au nord depuis le boulevard Ney, l'autre au sud depuis le rond-point de la Chapelle. La voie nouvelle desservant les différents lots de construction, aménagée en boucle dans le quartier et raccordée au boulevard Ney, à la rue de la Chapelle et à l'impasse du Gué, est à double sens de circulation côté Est pour faciliter les accès directs aux entrées sorties des parkings en sous-sol. Elle est en sens unique côté Ouest pour favoriser les circulations douces. Le gabarit de cette voie nouvelle est de 23 m de large à l'Est car épaissie d'une promenade plantée (coulée verte, d'environ 2 700 m^2) sur toute sa longueur et de 12 m de large dans sa partie Ouest.
- Quatre venelles et deux petites rues aménagées entre les programmes de construction, perpendiculairement à la voie nouvelle redécoupent en ilots le cœur du quartier. Les venelles de 12m de large seront arborées tandis que les deux rues bordent le square prévu au milieu du quartier. Une attention a été portée au renforcement de la végétalisation des espaces de voirie, notamment par la végétalisation de tous les espaces ouverts.
- La place Nord du quartier d'environ 2 500 m^2 qui articule l'entrée depuis le boulevard Ney et constitue un parvis Sud aux immeubles qui y trouveront leurs accès. Au sud, sa géométrie dessine également un lieu d'attente devant l'école. Le traitement au sol minéral sera complété par la plantation de quelques sujets à grand développement en composition libre.
- Le square d'environ 2 400 m^2 qui est dans l'axe de l'actuelle impasse du Gué. A la demande de la DPE, une déclivité générale est/ouest permet de retenir l'eau en cas d'inondations. Le décaissement dans la partie la plus basse offre la possibilité aux futurs usagers de venir s'y asseoir.
- Le jardin d'environ 1 500 m^2 qui végétalise l'entrée sud du quartier au rond-point de la Chapelle. A l'extrémité sud de l'opération et bordé par la façade de l'imprimerie de la SNCF c'est l'amorce d'un espace vert plus généreux à terme mais aujourd'hui hors périmètre d'opération.
- Les réseaux d'alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, le réseau d'éclairage public ainsi que la signalisation lumineuse, implantés sous le futur domaine public de voirie.
- Le mobilier urbain et équipements divers, les plantations en plein terre et les jardinières.

La maîtrise d'ouvrage des travaux de voirie et des réseaux sera assurée par EFA, filiale immobilière de la SNCF, sous le contrôle des directions techniques de la Ville qui valideront l'avancement des projets à chaque étape d'étude.

EFA informera les services de la date de démarrage des travaux dont le calendrier prévisionnel est le suivant :
- 2ème semestre 2017 pour les réseaux et l'assise de la voirie,

- 1er semestre 2018 pour les premiers revêtements de finition, après l'achèvement des travaux de construction de la première série de bâtiments.

A titre prévisionnel, les voies et ouvrages définitifs seront remis par le lotisseur aux services gestionnaires de la Ville de Paris en 2020.

La réception des ouvrages par EFA se fera en présence des services techniques municipaux compétents préalablement à leur remise à la Ville. Une cession gratuite des emprises sera opérée conformément aux accords pris dans le protocole foncier.
Le coût de réalisation des voies et réseaux divers de l'opération tels que décrits ci-avant est à la charge exclusive d'EFA.

Cette convention intervient dans le cadre de la demande de permis d'aménager qui autorisera EFA à lotir son terrain.

Je vous propose en conséquence, tout d'abord d'acter le bilan des établissements ferroviaires sur l'opération d'aménagement et d'approuver le bilan de la Ville sur les aspects urbains et plus particulièrement sur ceux en rapport avec la révision simplifiée du PLU concernant le lotissement Chapelle International, situé dans le 18e arrondissement.

Je vous propose ensuite d'adopter la convention de transfert des voies et ouvrages du lotissement Chapelle International, situé dans le 18e arrondissement conformément au dossier joint en annexe.
Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris