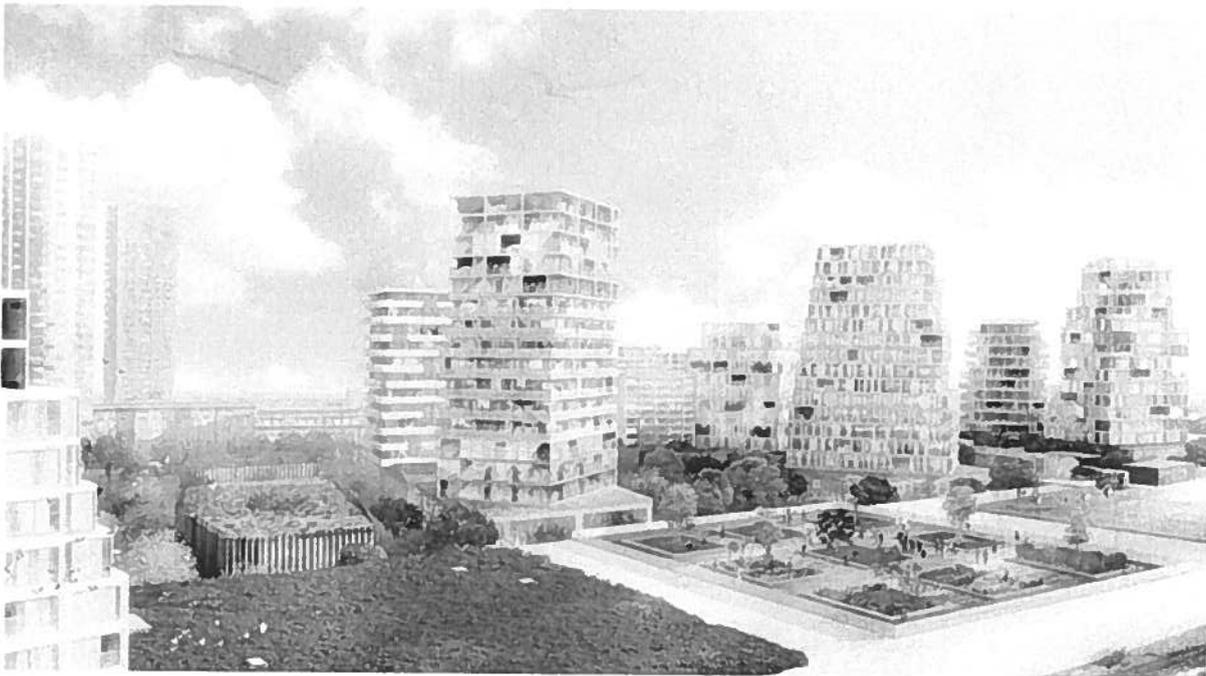


# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête publique**  
**Portant sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris,**  
**relative au projet d'aménagement**  
**du secteur « Chapelle International »**



**Marc BRION**  
**commissaire enquêteur**  
**Gabriel GROSJEAN**  
**commissaire enquêteur suppléant**  
**12 août 2013**

Dossier N° E 1300013 / 75

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Brion', located in the bottom right corner of the page.

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| <b>Titre I – GENERALITES</b>   | 4  |
| <b>I –1 - Cadre général du projet</b>  | 5  |
| I-1.1 – LE GRAND PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN PARIS NORD EST                                | 5  |
| I-1.2 - LE SITE « CHAPELLE INTERNATIONAL »   | 6  |
| <b>I – 2 - Objet de l'enquête publique</b>   | 6  |
| <b>I – 3 - Cadre juridique de l'enquête</b>  | 7  |
| <b>I – 4 - Nature et caractéristique du projet</b>   | 7  |
| I-4.1 – GENESE DU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE « CHAPELLE INTERNA-TIONAL »                     | 7  |
| I-4.2 – PROGRAMME MIXTE DE CONSTRUCTION DU SITE « CHAPELLE INTERNATIONAL »                     | 8  |
| I-4.2.1 – Les logements  | 8  |
| I-4.2.2 – Les Small Office-Home Office (S.O.H.O.)  | 8  |
| I-4.2.3 – Les Bureaux  | 9  |
| I-4.2.4 – Les équipements publics  | 9  |
| I-4.2.5 – Les commerces  | 9  |
| I-4.2.6 – La base logistique SOGARIS   | 9  |
| I-4.2.7 – Les espaces verts et aménagement paysagé   | 9  |
| I-4.2.8 – La voirie et la circulation sur le site « Chapelle Internationale »                  | 10 |
| I-4.2.9 – Le stationnement sur le site « Chapelle Internationale »                             | 11 |
| I-4.3 – LE CONCEPT URBAIN SUR LEQUEL REPOSE LE PROJET D'AMENAGEMENT « CHAPELLE INTERNATIONAL » | 11 |
| I-4.4 – LES TRAVAUX : DELAIS ET PROGRAMMATION PREVISIONNELS,                                   | 12 |
| I-4.5 – ESTIMATION DU COUT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU SITE « CHAPELLE INTERNATIONAL »        | 12 |
| <b>I – 5 Composition du dossier mis à l'enquête publique</b>                                   | 13 |
| <b>Titre II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>                                     | 15 |
| <b>II-1 – L'organisation de l'enquête</b>  | 16 |
| II-1.1 –DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR   | 16 |
| II-1.2 –LA CONCERTATION PREALABLE  | 16 |
| II-1.2.1 – Les modalités de la concertation  | 16 |
| II-1-2-1-1 La concertation initiale  | 16 |
| II-1-2-1-2 La concertation propre à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme           | 17 |
| II-1-2-1-3 Les principaux points évoqués lors de la concertation                               | 18 |
| II-1.3 – MODALITES DE L'ENQUETE  | 19 |
| II-1.3.1 – Première présentation du projet   | 19 |
| II-1.3.2 – Organisation de l'enquête publique, modalités pratique                              | 19 |
| II-1.3.3 – Visite du site « Chapelle International »   | 19 |
| II-1.3.4 – Rencontre avec Monsieur l'Ingénieur Général, adjoint à la Directrice de l'Urbanisme | 20 |
| II-1.3.5 – Autres entretiens ayant pour finalité une meilleure connaissance du dossier.        | 20 |
| II-1.3.5.1 – Rencontre avec la Garante de la concertation                                      | 20 |
| II-1.3.5.2 – Rencontre avec Espace Ferroviaire Aménagement                                     | 20 |

*MB*

|   |    |
|---|----|
| II-1.3.5.3 – Rencontre avec l'adjoint au Maire du 18ème arrondissement                                | 20 |
| II-1.3.5.4 – Rencontre avec la Régie Immobilière de la Ville de Paris (R.I.V.P.)                      | 20 |
| <b>II-2. – Déroulement de l'enquête</b>   | 21 |
| II-2.1 – L'INFORMATION DU PUBLIC  | 21 |
| II-2.1.1 Les avis et affiche légales  | 21 |
| II-2.1.2 Les autres formes de publicité   | 21 |
| II-2.2 – DEROULEMENT DES PERMANENCES  | 21 |
| II-2.3 – CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE   | 21 |
| II-2.4 – CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIER ET REGISTRES D'ENQUETE            | 22 |
| <b>II-3 – Inventaires des observations</b>  | 22 |
| <b>Titre III – ANALYSE DES OBSERVATION DU PUBLIC<br/>REPNSES DU RESPONSABLE DU PROJET</b>             | 23 |
| <b>III-1 – Les hauteurs d'immeuble</b>  | 24 |
| III-1.1 – LES HAUTEURS D'IMMEUBLE – REPONSE DE LA VILLE DE PARIS                                      | 24 |
| III-1.2 – LES HAUTEURS D'IMMEUBLE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                                     | 25 |
| <b>III-2 – Les équipements et services</b>  | 25 |
| III-2 1 – LES EQUIPEMENTS ET SERVICES - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS                                  | 25 |
| III-2 2 – LES EQUIPEMENTS ET SERVICES - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                                 | 25 |
| <b>III-3 – L'enclavement du quartier et flux de circulation</b>                                       | 25 |
| III-3 1 – L'ENCLAVEMENT DU QUARTIER ET FLUX DE CIRCULATION - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS             | 26 |
| III-3 2 – L'ENCLAVEMENT DU QUARTIER ET FLUX DE CIRCULATION - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR            | 26 |
| <b>III-4 – Les Small Office-Home Office (S.O.H.O.)</b>  | 26 |
| III-4 1 – LES SMALL OFFICE-HOME OFFICE (S.O.H.O.) - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS                      | 27 |
| III-4 2 – LES SMALL OFFICE-HOME OFFICE (S.O.H.O.) - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                     | 27 |
| <b>III-5 – Le Hall logistique et le toit terrasse</b>   | 27 |
| III-5 1 – LE HALL LOGISTIQUE ET LE TOIT TERRASSE - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS                       | 28 |
| III-5 2 – LE HALL LOGISTIQUE ET LE TOIT TERRASSE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                      | 28 |
| <b>III-6 – Un chantier propre</b>   | 28 |
| III-6 1 – UN CHANTIER PROPRE - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS   | 28 |
| III-6 2 – UN CHANTIER PROPRE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  | 30 |
| <b>III-7 – L'avenir de l'immeuble S.N.C.F du Rond Point de La Chapelle</b>                            | 30 |
| III-7.1 – L'AVENIR DE L'IMMEUBLE S.N.C.F DU ROND POINT DE LA CHAPELLE - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS  | 30 |
| III-7.2 – L'AVENIR DE L'IMMEUBLE S.N.C.F DU ROND POINT DE LA CHAPELLE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 30 |
| <b>III-8. – L'édification d'un bâtiment de bureau au dessus de la petite ceinture</b>                 | 30 |

*MB*

|  |    |
|--|----|
| III-8.1 – L'EDIFICATION D'UN BATIMENT DE BUREAU AU DESSUS DE LA PETITE CEINTURE - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS   | 31 |
| III-8.2 – L'EDIFICATION D'UN BATIMENT DE BUREAU AU DESSUS DE LA PETITE CEINTURE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  | 31 |
| <b>III-9. – Le programme privilégierait les bureaux au détriment des commerces.</b>  | 31 |
| III-9.1– LE PROGRAMME PRIVILEGIERAIT LES BUREAUX AU DETRIMENT DES COMMERCES. - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS  | 31 |
| III-9.2– LE PROGRAMME PRIVILEGIERAIT LES BUREAUX AU DETRIMENT DES COMMERCES. - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR   | 32 |
| <b>III-10. – Une opposition à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme</b>   | 32 |
| III-10.1 – UNE OPPOSITION A LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS  | 32 |
| III-10.2 – UNE OPPOSITION A LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR   | 33 |
| <b>III- 11.- L'offre de stationnement incluse dans le projet d'aménagement est équilibrée, sauf peut-être pour les emplacements deux roues - Commentaires du commissaire enquêteur</b> | 33 |
| <b>CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>   | 35 |
| <b>Annexes 6 Sommaire</b>  | 41 |
| <b>Pièces jointes - Sommaire</b>   | 48 |

*Handwritten signature*

## **Titre I – GENERALITES**



## I-1 – CADRE GENERAL DU PROJET

Le site « Chapelle International » est un secteur du Grand Projet de Renouvellement Urbain (G.P.R.U) Paris Nord Est (P.N.E.), lui-même inclus dans le *Grand Projet de Renouvellement Urbain (G.P.R.U)* faisant l'objet d'un avenant au Contrat de Ville de Paris signé avec plusieurs partenaires (Etat, la Région, la Caisse des Dépôts, l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances). Il intègre 11 sites dans 7 arrondissements. Ce « *Grand Projet de Renouvellement Urbain* » (GPRU) a pour but d'améliorer la qualité de vie de près de 200 000 habitants des quartiers périphériques de la capitale.

### I-1.1 – LE GRAND PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN PARIS NORD EST

Ce projet couvre un territoire compris pour l'essentiel entre la Porte de la Villette (19<sup>ème</sup> arrondissement) et la Porte de la Chapelle (18<sup>ème</sup> arrondissement). Il constitue pour Paris un des enjeux majeurs en termes de renouvellement urbain, de cohésion sociale et de développement économique dans une logique de complémentarité avec les territoires du nord est francilien, des gares du Nord et de l'Est au pôle de Roissy.

Une consultation d'urbanisme est organisée sur la base d'éléments de programme définis par la Ville de Paris, afin de proposer différents programmes et scénarios d'aménagement, enrichissant la réflexion sur l'évolution du nord-est parisien en relation avec la mutation de Plaine-Saint-Denis.

En juillet 2003, 4 équipes pluridisciplinaires participent à cette consultation. Celle de Dusapin & Leclerc, architectes urbanistes mandataires, TER Paysagistes et Gaudriot Programmation est désignée lauréate de la consultation et se voit confier une mission d'architecte coordinateur du projet.

La proposition de cette équipe a été retenue avant tout en raison de sa stratégie d'aménagement évolutive, permettant une mise en oeuvre souple et progressive des opérations, plutôt que sur une proposition d'urbanisme définie dans tous ses détails.

L'aménagement de ce territoire Paris Nord Est (200 ha.) met en oeuvre des actions variées sur plusieurs secteurs (Z.A.C. Claude Bernard, Canal Saint Denis, Quai de la Charente, Mac Donald, Eole/Evangile) décrites dans les Orientations d'Aménagement et les modifications du Plan Local d'Urbanisme, approuvées respectivement en juin 2006 et décembre 2007.

Le projet se caractérise par la mixité des destinations (activités économiques, logements, loisirs, équipements et commerces). Les orientations sont définies dans le Plan Local d'Urbanisme qui prévoit un pourcentage moyen de logements pour l'ensemble de l'aménagement correspondant à 40% des surfaces construites sans descendre, sauf contrainte environnementale majeure, en dessous de 25% pour chaque opération d'aménagement particulière. A titre indicatif, il est ainsi prévu de créer et/ou réaménager 1 400 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>1</sup> sur ce territoire.

En résumé, le *Grand Projet de Renouvellement Urbain Paris Nord Est* vise notamment à :

- Faire émerger un nouveau pôle économique à l'échelle du nord-est parisien associant activités, immeubles tertiaires, commerces, fret ferroviaire et services urbains ;
- Améliorer le cadre de vie par la requalification des espaces publics et des grandes infrastructures (portes, boulevards, places, jardins, stades, places, canaux) ;
- Favoriser l'ouverture du site vers Paris et l'agglomération par l'amélioration de la desserte par les transports en commun et la création de nouveaux liens et continuités, et contribuer ainsi au désenclavement des quartiers existants.

<sup>1</sup> Exposé des motifs du projet de délibération du Conseil de la Ville de Paris 2012 DU 208

## **I-1.2 - LE SITE « CHAPELLE INTERNATIONAL »**

**Chapelle International est un des sites opérationnels du projet Paris Nord-Est.** Il est actuellement occupé par des entrepôts de fret appartenant principalement à la Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.) et une partie à Réseau Ferré de France (R.F.F.). Or, dans la perspective d'une nouvelle organisation du fret, la SNCF envisage un autre type d'occupation du sol. Ses filiales, Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.) et Espace Ferroviaire Aménagement, sont chargées de concevoir et conduire le projet d'aménagement décrit dans les parties I-3 et I-4 du présent rapport.

Ce périmètre, classé actuellement en zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) du Plan Local d'Urbanisme, couvre une surface d'environ 6 ha. Il est délimité au nord par la Petite Ceinture, à l'est par l'arrière des habitations existantes rue de la Chapelle, à l'ouest par le réseau ferroviaire Nord et au sud par des installations ferroviaires, notamment par le bâtiment abritant l'imprimerie SNCF qui sera maintenu dans le cadre du projet d'aménagement. La qualité urbaine des axes boulevard Ney et rue de la Chapelle est sensiblement améliorée avec l'arrivée récente (décembre 2012) du tramway jusqu'à la porte de La Chapelle qui complète plusieurs infrastructures importantes de transport préexistantes aux alentours du site : le réseau ferroviaire desservant la gare du Nord, le carrefour de Porte de la Chapelle et le boulevard périphérique situé à moins de 300 mètres.

La zone d'étude est très peu visible depuis l'espace public. Elle est masquée au nord par les bâtiments existants qui sont situés à 6 m au-dessus du niveau de la voirie. A l'est, sur la rue de la Chapelle, ce sont les immeubles d'habitations qui obstruent la visibilité sur le site.

Le terrain est relativement plat, mais la différence de niveau entre le site et le boulevard du Ney (6m) impose pour le projet une accroche avec une pente élevée (4%).

Selon l'étude d'impact réalisée par la société ALPHAVILLE, le site présente des caractéristiques notables, à savoir

- un risque de dissolution des couches de gypse.
- un sous-sol présentant, en plusieurs points des traces de pollution, en raison de son histoire industrielle.
- un enjeu fort pour la flore et la faune est localisé au nord du site (petite ceinture) ainsi qu'au niveau des voies ferrées désaffectées. Ces zones constituent des habitats propices à des espèces protégées.
- En termes de bruit, malgré la proximité des infrastructures ferrées et routières, il n'existe pas sur le site de points noirs critiques au sens de la réglementation. Les valeurs limites, aussi bien diurne, que nocturne ne sont pas dépassées.
- La circulation routière importante sur les grands axes proches du site induit très localement une diminution de la qualité de l'air.
- Site industriel dédié aux activités ferroviaires et logistiques, il accueille principalement des services liés à la gestion des voies. Le bâtiment qui héberge l'imprimerie et le centre de tri SNCF sera conservé en frange sud. L'entreprise de fourniture de boissons en cours de relocalisation.

Le site est maintenant bien desservi par les transports en commun actuels. Il reste pourtant enclavé ne disposant que d'un seul accès.

## **I - 2 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le classement actuel du site en zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) interdit le projet d'aménagement de Espace Ferroviaire Aménagement.

L'enquête publique a pour objet la révision simplifiée de Plan Local d'Urbanisme décidée par le Conseil de Paris afin de pouvoir procéder à la réalisation d'un lotissement de 110 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le secteur « Chapelle International ».

Les principales caractéristiques du projet de révision simplifiées portent sur :

- La suppression du périmètre d'attente,
- Le changement du zonage sur le périmètre : passage de la zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) en zone Urbaine Générale (UG),
- L'indication de localisation des voies et équipement publiques dans les documents graphiques du règlement,
- Création d'un secteur soumis à des dispositions particulières (règle de gabarit enveloppe, d'aspect extérieur des constructions et d'implantation,...)
- La modification des règles de hauteur,

Ce qui nécessite la modification des articles UG 6, UG 10 et UG 11 du tome 1 et les annexes 1, 2 et 4 du tome 2 du règlement (voir annexe N° 1)

### **I-3 - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

Le projet de révision simplifiée de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vue de l'aménagement du site « Chapelle International » est encadré par le dispositif législatif et réglementaire suivant :

- Le Code de l'Urbanisme : notamment les articles L 123-1, L 123-13 et R 123-21-1
- Le Code de l'Environnement : notamment les articles L 123-1 et suivants
- Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Paris approuvé le 12 et 13 juin 2006 ainsi que les modifications, révisions simplifiées et les mises à jour intervenues depuis cette date (pièce jointe),
- **Délibération 2012 DU 208 du Conseil de Paris du 12 et 13 novembre 2012** (pièce n° 1) et de l'avis du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement (pièce n° 2) qui prend acte de l'engagement, à l'initiative du maire de Paris d'une procédure de Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur site « Chapelle International » et approuve les objectifs poursuivis par cette Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ainsi que les modalités de concertation,
- **Délibération 2013 DU 58-1° du Conseil de Paris des 25 et 26 mars 2013** approuvant le bilan de la concertation (pièce n°3) et l'avis du 18 mars du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement (pièce n° 4),

### **I-4 - NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET**

#### **I-4.1 - GENESE DU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE « CHAPELLE INTERNATIONALE »**

En septembre 2009 un protocole foncier est signé entre, d'une part, la Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.) et Réseau Ferré de France (R.F.F.), propriétaires des terrains du site Chapelle International et, d'autre part, la Ville de Paris. Les propriétaires fonciers s'engagent à faire réaliser par l'aménageur Espaces Ferroviaires Aménagement, les opérations de démolition et de reconstitutions ferroviaires nécessaires à la libération du site en vue d'une opération d'aménagement sur les 6,3 ha du périmètre du site, ainsi qu'à céder à la Ville de Paris les terrains et volumes nécessaires à la réalisation d'équipements publics. Espace Ferroviaire Aménagement réalisera le réseau de voies publiques permettant la desserte des ensembles immobiliers, qui sera ensuite cédé gratuitement à la Ville de Paris.

Le parti d'aménagement retenu dans ce protocole consiste en la création d'un grand îlot central accueillant des logements protégés du faisceau ferroviaire, à l'ouest, par des bâtiments d'activité et de bureaux, des équipements de logistique ferroviaire, et, au nord par des immeubles à usage de bureaux en bordure du boulevard Ney.

La Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.) prévoit d'autre part de réaliser le long du faisceau des voies principales, en liaison avec Réseau Ferré de France (R.F.F.), une installation de

logistique urbaine ferroviaire, développée sur une surface d'environ 2,2 hectares, s'insérant en partie sous le programme d'immeubles de bureaux et/ou d'activités

#### **I-4.2 – PROGRAMME MIXTE DE CONSTRUCTION DU SITE « CHAPELLE INTERNATIONAL »**

L'équipe A.U.C./ RFR Eléments, BET est désignée en juin 2009 pour présenter un parti d'aménagement permettant d'optimiser la constructibilité du terrain, en respect :

- des principes retenus par la Ville de Paris dans le cadre du Grand Projet de Renouveau Urbain « Paris-Nord-Est »,
- du projet de logistique urbaine ferroviaire développé sur le site,
- des orientations environnementales et démarches de développement durable de la Ville de Paris et d'Espaces Ferroviaires Aménagement,
- du Plan Climat de la Ville de Paris.
- Des objectifs d'accroissement de l'offre de logements à l'échelle de Paris et de la métropole préconisée par le projet Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)

Le projet Chapelle International consiste à développer un ensemble mixte associant les activités de logistique urbaine à un quartier habité et actif (environ 1 500 nouveaux habitants dont 300 étudiants, jeunes chercheurs et travailleurs migrants et près de 2 000 nouveaux emplois). Le programme prévisionnel de 110 000 m<sup>2</sup> environ (hors base de logistique), se répartit comme suit :

- 62 000 m<sup>2</sup> Surface hors d'œuvre nette (S.H.O.N.) de logements, dont environ 45% de logements sociaux ;
- 8 000 m<sup>2</sup> SHON environ pour les SOHO (Small Office - Home Office) dont 4 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'habitat et 4 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité ;
- 31 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux ;
- 6 500 m<sup>2</sup> SHON d'équipements publics ;
- 700 m<sup>2</sup> environ de commerces ;
- des espaces verts (1 hectare environ dont un square à usage récréatif d'environ 4 000 m<sup>2</sup>);
- des stationnements souterrains ;
- des voiries et réseaux de desserte du site.

##### **I-4.2.1 – Les logements**

Le programme prévoit **62 000m<sup>2</sup> Surface hors d'œuvre nette (S.H.O.N.)** de logements. Il intègre les demandes de mixité sociale formulées par la Ville de Paris et se décline selon leur statut comme suit :

- 45% de logements sociaux environ,
- 45% de logements libres,
- 10% de logements à loyer maîtrisé.

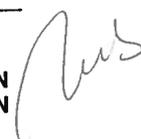
Ce potentiel de constructibilité permet de créer :

- Environ 600 logements familiaux,
- Environ 300 logements spécifiques dont une résidence pour jeunes travailleurs et une résidence pour étudiants.

Il faut ajouter à ces 62 000 m<sup>2</sup> la partie résidentielle des Small Office-Home Office (S.O.H.O.), soit environ 4 000 m<sup>2</sup>.

##### **I-4.2.2 – Les Small Office-Home Office (S.O.H.O.)**

Cette programmation particulière s'inspire de modèles asiatiques, les SOHO (Small Office – Home Office) occupent les socles des immeubles. Il s'agit d'espaces en double hauteur permettant une double fonction économique et résidentielle : la disposition en duplex permet la création de deux univers distincts, correspondant à une demande et un mode de vie contemporain croissant (annexe 2). Ils représentent **8 000m<sup>2</sup> de Surface hors d'œuvre nette (S.H.O.N.)**.



### I-4.2.3 – Les Bureaux

Le projet développe 31 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux, implantés au nord du site en façade du boulevard Ney sur deux bâtiments. Ce programme recouvre une partie de l'emprise de la Petite Ceinture, tout en préservant la possibilité de son exploitation ferroviaire. Il permet d'opérer une couture urbaine avec le boulevard Ney.

### I-4.2.4 – Les équipements publics

La Ville de Paris réalisera la programmation détaillée des équipements publics dont sera doté le projet, pour une surface totale de 6 500 m<sup>2</sup> SHON :

- Une école polyvalente d'environ 4 000 m<sup>2</sup> SHON ;
- Une crèche de 1000 m<sup>2</sup> SHON ;
- Des équipements sportifs et culturels pour une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup> SHON.

Ces équipements ont vocation à répondre aux besoins des futurs habitants du quartier, mais également à ceux des quartiers environnants.

La toiture de la base de logistique permet également de prévoir un programme d'équipements dont la gestion serait assurée par la Ville de Paris, les modalités restent à définir : terrains de sport de plein air, jardins partagés, agriculture urbaine.

### I-4.2.5 – Les commerces

Le bureau d'étude RCG, qui a réalisé l'étude commerciale du site recommande une programmation limitée, orientée vers la satisfaction d'une demande de proximité et à destination des actifs de la zone.

Le programme prévoit ainsi de développer environ 700 m<sup>2</sup> de commerces, positionnés à proximité du boulevard Ney et de la nouvelle voie à l'est du projet.

### I-4.2.6 – La base logistique SOGARIS

Une base de logistique urbaine sera développée par l'opérateur logistique SOGARIS, lauréat de la consultation organisée par la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.). D'une surface de plancher d'environ 41 000 m<sup>2</sup> elle mesure environ 380 mètres de long et 7 mètres de hauteur et comporte :

- Une composante logistique avec un terminal ferroviaire urbain, un espace cargo-cycle, des espaces urbains de distribution et un « data center », au sein de la halle.
- Une composante tertiaire d'environ 3 000 m<sup>2</sup> accrochée en façade est de la halle. Elle comprendra des écoles de formation professionnelle, des bureaux administratifs et des activités tertiaires diverses.
- La toiture de la halle sera divisée en plusieurs espaces autonomes
  - Des espaces publics d'une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup> gérés par la Ville de Paris comprenant (terrains de city-foot et de basket, jardins partagés, terrains d'agriculture urbaine,...)
  - Des espaces privés
    - un restaurant d'environ 200 m<sup>2</sup> et sa terrasse,
    - un club type FITNESS de 2 000 m<sup>2</sup>
    - Une centrale photovoltaïque de 3 000 m<sup>2</sup>

### I-4.2.7 – Les espaces verts et aménagement paysagé

- La « place active » est située au nord du site et s'articule avec l'espace public projeté boulevard Ney. Sa superficie est de 2 700 m<sup>2</sup> environ.

Connectée directement à la station de tramway, la place organise l'accès aux bureaux et à leurs espaces ouverts au public situés en rez-de-chaussée (café,...). La place s'étend jusqu'à la façade nord de l'école. Elle dessine un lieu d'attente devant l'école.

Elle est revêtue de pavés sciés. Cette place minérale est largement arborée de différents types d'arbres assurant une continuité boisée entre la promenade verte et l'allée plantée.

- **le square** d'une surface d'environ 4 000 m<sup>2</sup>, dans le prolongement de l'impasse du Gué, participe à faire de cet accès une entrée verte du site.  
Une déclivité générale est/ouest à 2% permet l'accès aux personnes à mobilité réduite. Le square sera un espace clôturé permettant ainsi de le fermer dans le cas d'inondations (système avec assainissement séparatif conformément aux exigences de la Section de l'Assainissement de Paris). C'est un lieu de respiration dans le monde bas, offrant un espace libre sur la trame régulière et structurée des Small Office-Home Office (S.O.H.O.).
- **La coulée verte**, ou promenade plantée, orientée nord-sud, est parallèle à la rue de la Chapelle. Elle traverse l'ensemble du site, reliant l'accès boulevard Ney au carrefour de la rue de la Chapelle, soit 328 mètres de long et environ 4 700 m<sup>2</sup> hors voirie. Il est projeté que cette promenade s'étende jusqu'à la Gare du Nord.  
Dans sa partie ouest, la coulée verte est envisagée comme un jardin de pluie dont le rôle est de filtrer et de drainer les eaux pluviales grâce aux plantations en pleine terre.
- **Le jardin** de 1 700 m<sup>2</sup> s'articule avec le troisième accès au site, situé au niveau du carrefour de la Chapelle, au sud du site. Il constitue la seconde entrée verte du site Chapelle International.  
Il est prévu une réservation pour l'éventuelle passerelle projetée sur le faisceau ferré qui connecterait le carrefour de la Chapelle au 122 rue Poissonniers, à travers le site de Chapelle international.

#### **I-4.2.8. – La voirie et la circulation sur le site « Chapelle Internationale »**

La circulation au sein du site Chapelle International est **pensée essentiellement en faveur des piétons**.

De multiples franchissements piétons relient les circulations extérieures du site à son îlot central. Les passages piétons sont situés devant l'entrée de chaque venelle et se multiplient autour du square et de l'école.

Les venelles initialement prévues d'une largeur de 4 m passent à 12 m, fruit de la concertation et des prescriptions de sécurité imposées par la Préfecture de police.

La circulation automobile n'est pourtant pas exclue du site. Le secteur bénéficiera, à terme, de **deux entrées à double sens**, l'une au nord accrochée au boulevard Ney et l'autre au sud rattachée au rond-point de la Chapelle.

La voie interne ouest est à sens unique, favorisant une circulation douce. La partie nord est à double sens permettant un accès direct aux entrées des parkings.

L'impasse du Gué, qui ne fait pas partie du périmètre soumis à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, sera accrochée à la voie interne ouest.

L'ensemble du site Chapelle International est classé en **zone 30<sup>2</sup>**. Les pistes cyclables sont directement intégrées à la voirie.

Au sud du site, une **voie de desserte technique et indépendante** du projet, spécialement aménagée et raccordée au rond-point de la Chapelle, desservira la base de logistique urbaine ainsi que l'imprimerie Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.) et la base travaux de Réseau Ferré de France (R.F.F.).

<sup>2</sup> Définition du CERTU « La zone 30 permet de faire cohabiter véhicules motorisés et vélos en toute sécurité dans le même espace, et constitue par nature une réponse à la réglementation sans qu'il soit nécessaire de créer des aménagements spécifiques de type bande ou piste cyclables »

#### I-4.2.9. – Le stationnement sur le site « Chapelle Internationale »

La localisation des espaces de stationnement vise à ce que chacun puisse se garer au plus près des locaux auxquels il souhaite accéder<sup>3</sup>.

Deux types de stationnement :

- Stationnement en surface :
  - 6 places de livraisons pour les services et les déménagements,
  - 50 places de stationnement pour les voitures, servant aussi de dépose minute pour l'école,
  - 4 places réservées aux personnes handicapées,
  - des zones de stationnement pour véhicules à deux roues

- Stationnement en ouvrage :

Quatre parkings en ouvrage sont prévus :

- Un parking à 3 niveaux destiné aux bureaux (210 places) et implanté sous l'immeuble « tertiaire » au nord du site.
- Trois parkings en sous sol pour permettre les accès au Small Office-Home Office (S.O.H.O.) et aux logements du site. Ils offrent un total de 680 places pour les véhicules automobiles, et 215 m<sup>2</sup> de surface (soit 242 emplacements) pour le stationnement des deux roues.

Le projet d'aménagement prévoit donc globalement 950 places de parking automobile pour 110 000m<sup>2</sup> de plancher, soit 1 place pour 116 m<sup>2</sup>. 680 places sont dédiées au 600 logements familiaux et aux 300 logements spécifiques pour jeunes travailleurs étudiants .

#### I-4.3 – LE CONCEPT URBAIN SUR LEQUEL REPOSE LE PROJET D'AMENAGEMENT « CHAPELLE INTERNATIONAL »

Le projet d'aménagement du site Chapelle International est fondé sur un concept de **juxtaposition des fonctions urbaines** (habitat, bureaux, commerces, équipements publics) **et ferroviaires**. Les principes volumétriques du projet reposent sur la création d'un socle de 7 mètres, correspondant à la hauteur de la base de logistique, qui distingue un «*monde haut*» et un «*monde bas*». En dessous de cette cote, les socles abritent des fonctions actives et urbaines (SOHO, commerces et équipements publics). Ils forment le «*monde bas*». Espace urbain vivant du quartier, le monde bas accueille également la halle ferroviaire qui devient une base logistique urbaine légère embranchée au faisceau ferroviaire. Sur une emprise de 2 ha, en façade ouest du site, **elle permettra de mettre le futur quartier à distances des voies ferrées et des nuisances sonores**.

Les volumes dévolus aux logements se répartissent au-dessus, ouverts au grand paysage, avec des hauteurs de bâti allant de **28 à 50 m (voir page 12)**. En complément, les immeubles de bureaux et les logements étudiants sont implantés sur une dalle couvrant partiellement la Petite Ceinture côté Boulevard Ney et à côté du terminus du tramway T3. Ceux-ci forment ainsi le «*monde haut*», profitant des vues sur le grand paysage urbain, notamment de la butte Montmartre.

Les aménagements paysagers font aussi bien parti du «*monde haut*» que du «*monde bas*». On retrouve cinq figures paysagères dans le «*monde bas*» : la place active, le square, la promenade plantée, les venelles et les prairies. Les toits végétalisés des Small Office-Home Office (S.O.H.O.) et de la base de logistique appartiennent au «*monde haut*».

Afin de répondre aux exigences du Plan Climat de Paris qui fixe des objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre et de développement durable, la Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.) s'est engagé dans un processus de certification environnementale.

<sup>3</sup> source : Etude d'Impact environnemental de Alphaville, page 38

#### **I-4.4 – LES TRAVAUX : DELAIS ET PROGRAMMATION PREVISIONNELS,**

La date de début des travaux est aujourd'hui conditionnée par l'approbation de la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), d'une part, et l'obtention du permis d'aménager<sup>4</sup>, d'autre part. Ces deux conditions réunies, les délais de réalisation des travaux seraient :

- Déconstruction des halles : 11 mois
- Travaux d'aménagement : 18 mois

Ces travaux d'aménagement vont créer 7 lots qui seront vendus progressivement aux promoteurs jusqu'en 2017. Les programmes immobiliers pourraient commencer à partir de 2015. Pour l'heure, les premières livraisons immobilières seraient la crèche et l'école dont la Ville de Paris est maître d'ouvrage.

#### **I-4.5 – ESTIMATION DU COUT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU SITE « CHAPELLE INTERNATIONALE »**

Les coûts des travaux d'aménagement sont définis dans le cadre des accords entre la Ville et Espace Ferroviaire Aménagement. Ils portent sur :

- En matière d'aménagement et de foncier : la Ville achètera le terrain de l'école et les volumes nécessaires aux autres équipements publics pour un peu plus de 7 millions d'€.
- Les voiries et espaces verts sont à la charge de l'opération d'aménagement, donc de la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.) et seront remis à la Ville en fin d'opération par convention de transfert d'ouvrages.
- En matière de réalisation des équipements publics, la Ville sera maître d'ouvrage et investisseur pour la réalisation des équipements publics estimés en valeur 2013 à :
  - Ecole 12 classes : 15,4 millions d'€, H.T.
  - Crèche 66 places : 3,5 millions d'€, H.T.
  - Equipements sportifs et culturel : 6,2 millions d'€, H.T.

**La Ville de Paris investira donc 32 millions d'€, HT (valeur 2013) dans le lotissement Chapelle internationale.**

En outre, la Ville de Paris devrait investir de l'ordre de 5 à 7 millions d'€ (en cours d'évaluation) pour aménager la toiture de la halle de fret contiguë pour des équipements de plein air (terrains de sports et espaces verts et/ou agricoles).

<sup>4</sup> Pour lequel pour lequel l'enquête publique n'est pas encore engagée

## **I – 5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **Partie 0 - Pièces administratives**

1. Délibération 2012 DU 208 des 12 et 13 novembre 2012 approuvant les objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU « Chapelle International – Paris Nord Est et les modalités de la concertation
2. Avis du Conseil du 18ème arrondissement en date du 5 novembre 2012 sur le projet de délibération du Conseil de Paris n°2012 DU 208
3. Délibération 2013 DU 58 des 25 et 26 mars 2013 approuvant le bilan de la concertation
4. Avis du Conseil du 18ème arrondissement en date du 18 mars 2013 sur le projet de délibération du Conseil de Paris n°2013 DU 58-1°
5. Arrêté d'ouverture d'enquête du 18 avril 2013
6. Affiche (mise en place le 22 mai 2013)

### **Partie 1 - Pièces écrites**

7. Note de présentation de l'enquête
8. Notice de présentation du projet d'aménagement,
9. Rapport de présentation de la révision simplifiée du plan local d'urbanisme,
10. Orientations d'aménagement (et schéma d'aménagement),  
Légende / Schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement du secteur Paris Nord Est (version en vigueur sans le texte) / Texte et schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement du secteur Paris Nord Est (projet de révision simplifiée)
11. Modifications apportées au règlement Tome 1 (Dispositions générales et zone UG)
12. Modifications apportées au règlement Tome 2, (annexes I, II et IV)
13. Procès-verbal de la réunion avec les personnes publiques associées.
14. Note d'information relative à la procédure.
15. Avis complémentaire- Ville de Saint Denis (93)

### **Partie 2 - Atlas général du P.L.U. (Extrait)**

#### **2(a) - Documents graphiques du PLU en vigueur à la date d'ouverture de l'enquête**

16. Légende des plans
17. Carte de synthèse
18. A - Plan de zonage
19. B - Equilibre entre destinations et limitation du stationnement
20. D - Sectorisation végétale de la zone UG
21. Feuille H-01
22. Feuille H-02
23. Feuille I-01
24. Feuille I-02

#### **2(b) - Modification de l'atlas du PLU proposée par le projet de révision simplifiée du PLU mis à l'enquête du 10 juin 2013 au 12 juillet 2013 inclus**

25. Légende des plans
26. Carte de synthèse
27. A - Plan de zonage
28. B - Equilibre entre destinations et limitation du stationnement
29. D - Sectorisation végétale de la zone UG
30. Feuille H-01
31. Feuille H-02
32. Feuille I-01



33. Feuille I-02

34. Montage pour information des 4 feuilles H-01 / H-02 / I-01 / I-02 (ne fait pas partie de l'atlas)

J'ai demandé au pétitionnaire l'adjonction au dossier de l'enquête publique de **l'étude d'impact environnementale** (réalisée par *alphaville*) du projet d'aménagement du secteur « Chapelle International » établi en vue de l'obtention du permis d'aménager. Certes, ce document n'est pas exigible au titre de la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Toutefois, à l'examen du dossier, toute l'information et la concertation se sont faites sur l'ensemble du projet d'aménagement. Il m'a donc semblé utile que cette étude intègre le dossier.



## **Titre II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**



## II-1 – L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

### II-1.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N° E 1300013/75, du 8 avril 2013 (pièce N° 5), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Paris,

- suite à la demande, enregistrée le 27 mars 2013, de Monsieur le Maire de Paris de la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique en vue de la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le secteur « Chapelle International »,

➤ après avoir pris acte de ma déclaration d'absence de tout intérêt personnel sur ce dossier, me désignait, comme commissaire enquêteur ainsi que Gabriel GROSJEAN, en tant que commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ci-dessus désignée

Tenant compte de l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Paris citée ci-dessus, Monsieur le Maire de Paris par un arrêté en date du 18 avril 2013 (pièce N° 6), publié dans le Bulletin Officiel de la Ville de Paris, page 1320, me confie, ainsi qu'à Gabriel GROSJEAN en tant que commissaire enquêteur suppléant, la conduite de l'enquête publique ci-dessus désignée.

**du lundi 10 juin au Vendredi 12 juillet 2013 inclus.**

### II-1.2 – LA CONCERTATION PREALABLE

Il faut ici rappeler que si une Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est imposée par le Code de l'Urbanisme, celui-ci n'en définit pas les formes. Un Bilan de la Concertation, annexé à la délibération du Conseil de Paris 2013 DU 58 des 25 et 26 mars 2013 fait partie du dossier de la présente enquête<sup>5</sup>.

En matière de concertation réalisée sur le site Chapelle International, conformément aux délibérations du Conseil de Paris votées en juin 2002 relatives aux objectifs et aux modalités de concertation pour l'aménagement du secteur Paris Nord Est, 2011 DU 109 et 2012 DU 208, la Ville de Paris s'est impliquée fortement aux côtés des établissements ferroviaires et d'Espace Ferroviaire Aménagement.

#### II-1.2.1 – Les modalités de la concertation

##### II-1-2-1-1 La concertation initiale

- La Ville de Paris et en particulier la Marie du 18<sup>ème</sup> arrondissement, d'une part,
- Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.), via sa filiale Espace Ferroviaire Aménagement, d'autre part,

ont très tôt pris l'initiative

- d'organisée au printemps 2008 une réunion publique spécifique au secteur Chapelle International pour présenter les principes d'aménagement urbain, les programmes envisagés, le projet de fret ferroviaire et les étapes d'élaboration du projet pour ce secteur de Paris Nord Est,
- impulser une dynamique de concertation sur le secteur Chapelle International au travers d'ateliers participatifs mis en place dès 2009 par la mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement.

D'autres modalités de concertation participatives ont été mises en œuvre.

Le comité de suivi ouvert aux associations est constitué dès janvier 2009 conjointement par la Marie du 18<sup>ème</sup> arrondissement et Espace Ferroviaire Aménagement. Il se réunit régulièrement et participe au jury de sélection de l'équipe d'urbanisme en mai 2009. Depuis il s'est étoffé avec « un noyau dur »

<sup>5</sup> dossier d'enquête - Note de présentation, Partie 0

d'une vingtaine de participants réguliers. Selon le Bilan de la Concertation il s'est réuni une dizaine de fois.

Ce comité de suivi devient dès lors le véritable moteur de la concertation sur le projet d'aménagement du projet Paris Nord Est (P.N.E.) et particulièrement du secteur « Chapelle International »

Selon le Bilan de la Concertation déjà cité, ce dispositif mis en place a grandement favorisé les échanges autour du parti d'aménagement retenu par le jury à l'issue du concours puis sur son évolution au cours des quatre ans de sa mise au point ; mais aussi, au travers d'autres réunions plus thématiques ou ciblées :

- 2 fois en 2009 respectivement les 15 janvier et 15 septembre,
- 4 fois en 2010, respectivement les 20 janvier, 31 mars et 7 et 25 octobre,
- 2 fois en 2011 les 28 juin et 15 novembre,
- 4 fois en 2012, respectivement les 27 mars, 24 mai, 27 septembre et 11 décembre,

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 et ont contribué à faire évoluer le projet.

#### **II-1-2-1-2 La concertation propre à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

La Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.) et sa filiale Espace Ferroviaire Aménagement ayant l'initiative du projet d'aménagement de secteur « Chapelle International », tenues principalement de faire une concertation sur les travaux d'investissement routier, ont préféré la maintenir sur l'ensemble du projet.

A cet effet, une réunion publique est organisée le 30 novembre 2011, co-présidée par le Directeur Général d'Espace Ferroviaire Aménagement, la première Adjointe, chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture, et le Maire du 18ème arrondissement. Les nouvelles orientations urbaines définies sur le secteur Chapelle International et leur traduction à travers le projet de l'AUC sont présentées au public.

Dans les semaines qui suivent, une exposition publique portant sur ces éléments est organisée à 2 reprises, du :

- 2 au 14 avril 2012 à la mairie du 18<sup>ème</sup>,
- 17 avril au 11 mai 2012 à la bibliothèque Maurice Genevoix,

où des permanences sont assurées pour permettre une pleine information des visiteurs.

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 Plan Local d'Urbanisme pour le secteur « Chapelle International ». Elles ont été mises en œuvre entre le 15 janvier et le 15 février 2013. Cette concertation, se déroulera ainsi :

1 - La tenue d'une réunion publique, annoncée par voix de presse et affichage et qui 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,
- Daniel VAILLANT, Maire du 18ème arrondissement,
- le directeur général de Espace Ferroviaire Aménagement assisté de l'urbaniste coordonnateur du lotissement,
- la directrice de l'urbanisme de la Ville de Paris.

et d'un public d'une cinquantaine de personnes.

2 - Le vendredi 28 décembre 2012, envoi d'un courrier et de 10 affiches annonçant la réunion publique et l'exposition à la Mairie de Saint-Denis et à la Communauté d'Agglomération Plaine Commune

3 - une exposition, du 15 janvier au 15 février 2013, présentant le projet envisagé est mise en place dans le hall de la mairie du 18ème arrondissement; un registre était à disposition du public.

4 - Tenue de permanence les 24 et 31 janvier 2013 et 7 et 14 février 2013 sur le lieu d'exposition

La concertation a porté sur les éléments suivants :

- Le secteur « Chapelle International » : un nouveau quartier inscrit dans Paris Nord Est (P.N.E.)
- Le projet d'aménagement d'Espace Ferroviaire Aménagement
- Les adaptations du Plan Local d'Urbanisme rendues nécessaires par le programme d'aménagement

Enfin un site de concertation en ligne « Habiter et Travailler à Paris Nord Est » a été installé sur celui de la Ville de Paris et complète un dispositif conséquent.

Une dernière réunion du Comité de Suivi eut lieu le 11 avril 2013

### **II-1-2-1-3 Les principaux points évoqués lors de la concertation**

Ils sont répertoriés dans la Partie 0<sup>6</sup> du dossier soumis à l'enquête publique.

#### La densité, la hauteur et l'augmentation du programme :

Il n'apparaît pas de position de principe sur les hauteurs à condition qu'il n'y ait qu'un nombre limité d'immeubles à 50m et la participation des associations aux jurys de concours d'architecture de ces immeubles

#### Les équipements publics

Certains membres du public demandent moins de logements et de tertiaire mais un programme d'équipements publics plus important en réponse aux problèmes posés par l'enclavement du site.

#### Les accès au futur quartier

Des questions sont posées sur la création d'ouvertures sur le quartier par des accès favorisant les liens et les échanges en vue du désenclavement du site. Des riverains<sup>7</sup> s'inquiètent des éventuelles nuisances qui pourraient apparaître.

#### Le stationnement

Un riverain exprime ses craintes quant à l'effectif projeté des places de stationnement pour les automobiles qui, bien que plus supérieur à ce qu'édicte le Plan Local d'Urbanisme, lui paraît très insuffisant compte tenu de l'importance des locaux d'activité et des nouveaux emplois (2 000 selon les prévisions) que créera ce programme.

#### Les infrastructures de transport en commun

Le public rappelle la nécessité d'une gare intermédiaire du RER B ou D au niveau de la porte de La Chapelle, qui a fait l'objet d'un vœu du Conseil d'arrondissement.

#### Les continuités entre les quartiers Amiraux Simplon et Chapelle

Des questions sont posées sur le calendrier de programmation de la réalisation de l'ouvrage de franchissement<sup>8</sup> du faisceau ferré pour relier les 2 quartiers, et sur les caractéristiques.

#### Le projet industriel de base de logistique urbaine (hors périmètre de l'opération d'aménagement)

Ce projet convient parfaitement au public. Il est par contre préoccupé des usages qui pourraient se développer sur le toit terrasse du bâtiment. Ils sollicitent la programmation d'équipements sportifs et d'une ferme urbaine.

<sup>6</sup> Projet de délibération du Conseil de Paris 2013 DU 58, pages de 8 à 11

<sup>7</sup> Notamment les riverains de l'Impasse du GUE

<sup>8</sup> Cette liaison est indiquée dans les orientations d'aménagement du PLU

## II-1.3 – MODALITES DE L'ENQUETE

### II-1.3.1 – Première présentation du projet

Le 22 avril 2013, j'ai eu, en compagnie de Gabriel GROSJEAN, commissaire enquêteur suppléant, un entretien à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris avec Anne CHABERT, Chef de Projet Gladys CHASSIN, des affaires juridiques qui nous font une présentation générale du projet d'aménagement du secteur « Chapelle International », sa genèse, les partenaires concernés, ses objectifs, ses caractéristiques et son inscription dans le cadre du Grand Projet de Renouvellement Urbain Paris Nord Est. Un certain nombre de documents nous sont remis :

- Une note de présentation du projet d'aménagement
- Une étude circulation, accessibilité, transport réalisée par la SETEC International
- 2 documents relatifs à une analyse et un diagnostic du tissu commercial ainsi qu'une étude de programmation commerciale pour le secteur « Chapelle International »

Par la suite, en plus du dossier d'enquête décrit au point 1-5, d'autres documents nous seront communiqués et notamment :

- L'étude d'impact environnementale relative au permis d'aménager dans le cadre du projet « Chapelle International » et le résumé non technique de cette étude
- Une note de Ville et Architecture sur la problématique des Small Office-Home Office (S.O.H.O.)

### II-1.3.2 – Organisation de l'enquête publique, modalités pratiques

Nous convenons avec le bureau des Affaires juridiques de Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris de l'organisation des permanences du commissaire enquêteur dans les locaux de la Marie du 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, 1, Place Jules JOFFRIN, tel que suit :

- Lundi 10 juin 2013 de 9 h à 12 h,
- Samedi 15 juin 2013 9 h à 12 h,
- Mardi 18 juin 2013 de 14 h à 17 h,
- Jeudi 27 juin 2013 de 16h30 à 19 h30,
- Mercredi 3 juillet 2013 de 9 h à 12 h
- Vendredi 12 juillet 2013 de 9 h à 12 h.

Le dossier d'enquête a pu être consulté par le public à la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, 1 Place Jules Joffrin, **du lundi 10 juin au Vendredi 12 juillet 2013** aux heures habituelles d'ouverture, à savoir :

- du lundi au mercredi et le vendredi de 8 h 30 à 17h
- les jeudis de 8 h 30 à 19 h 30
- samedi 15 juin 2013 de 9 h à 12 h

Tous ces éléments sont repris dans l'arrêté en date du 18 avril 2013 de Monsieur le Maire de Paris (pièce n° 6).

### II-1.3.3 – Visite du site « Chapelle International »

Le 28 mai 2013, Anne CHABERT, Chef du projet à, organise pour Gabriel GROSJEAN, commissaire enquêteur suppléant et moi-même, une visite sur site du secteur « Chapelle International ».

### **II-1.3.4 – Rencontre avec Monsieur l'Ingénieur Général, adjoint au Directeur de l'Urbanisme**

Disposant du dossier d'enquête, cette réunion à laquelle participait :

- Denis PETEL, l'Ingénieur Général, adjoint à la Directrice de l'Urbanisme
- Anne CHABERT, Chef de projet
- Gladys CHASSIN, Chef de Mission, Sous Direction des Ressources
- Gabriel GROJEAN, commissaire enquêteur suppléant
- Marc BRION, commissaire enquêteur

nous a permis de faire un tour d'horizon sur l'ensemble du projet et d'obtenir des réponses à diverses questions.

C'est à cette occasion (voir point I -5 du présent rapport), bien que l'Etude d'impact environnemental faite en vue de l'obtention Permis d'aménager dans le cadre du projet « Chapelle International » ne soit pas exigible pour l'enquête préalable à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, que j'ai demandé que ce document soit joint au dossier de l'enquête publique car il est très éclairant pour le projet.

### **II-1.3.5 – Autres entretiens ayant pour finalité une meilleure connaissance du dossier.**

#### **II-1.3.5.1 – Rencontre avec la Garante de la concertation**

Madame TILMONT est nommée en 2009 par la Mairie de Paris garante de la concertation relative au projet Paris Nord Est. Elle m'a accordée, à ma demande, une entrevue le 18 juin 2013 au cours de laquelle elle a dressé un panorama complet du déroulement de la concertation. Selon Madame TILMONT, celle-ci conduite de longue date (juin 2008) par la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme et Marie du 18ème arrondissement) et la Société Nationale des Chemins de fer Français (via Espace Ferroviaire Aménagement) se déroule dans un climat très constructif. La permanence du « noyau dur » du Comité de Suivi est certainement la caractéristique essentielle de cette concertation. Cela permet de traiter toute question dans la durée. Ce point de vue m'a été confirmé par les responsables d'une des associations

#### **II-1.3.5.2 – Rencontre avec Espace Ferroviaire Aménagement**

Le 27 juin 2013, à ma demande, je suis reçu à Espace Ferroviaire Aménagement par Philippe SERRES, Directeur Délégué, et Houda TRABELSI, Directeur d'Opération, chargée notamment du projet d'aménagement du site « Chapelle International ». Cet entretien m'a permis de compléter mon information sur le projet (Phasage du programme, modalité des appels d'offre et des concours d'architecture, fondement des choix d'aménagement, circulation, voirie, parkings, etc.).

#### **II-1.3.5.3 – Rencontre avec l'adjoint au Maire du 18ème arrondissement**

Le 27 juin 2013, Michel NEYRENEUF s'est enquis du déroulement de l'enquête publique. A cette occasion nous avons fait un tour d'horizon du projet. Michel NEYRENEUF a particulièrement insisté sur l'importance qu'il avait accordée au bon déroulement de la concertation et à l'attention apportée au fait que les questions, suggestions, observations et critiques formulées par le public et les membres du Comité de suivi ne restent pas sans réponses

#### **II-1.3.5.4 – Rencontre avec la Régie Immobilière de la Ville de Paris (R.I.V.P.)**

A ma demande, Michel BERTHET, sous directeur à la construction, m'a accordé un entretien dont l'objet était les Small Office-Home Office (S.O.H.O.)

## II-2. – Déroulement de l'enquête

### II-2.1 – L'INFORMATION DU PUBLIC

Plusieurs médias ont été utilisés pour l'information du public (Presses, affichages, Internet,..) conformément aux stipulations des articles L.123-10, R.123-11 et R.123-9 du Code de l'Environnement

#### II-2.1.1 Les avis et les affichages légaux

Les avis d'enquête publique ont été publiés 20 jours avant le début de l'enquête dans les journaux suivants :

1. *La Croix*, N° 39584 du 21 mai 2013, page 12
2. *Libération*, N° 9958 du 21 mai 2013, page 37
3. *Le Parisien* N° 21366 du 21 mai 2013, page 20

Seconde parution jours après le début de l'enquête :

1. *La Croix*, N° 39603 du 12 juin 2013, page 12
2. *Libération*, N° 9917 du 12 juin 2013, page 7
3. *Le Parisien* N° 21385 du 12 juin 2013, page VI, « annonces légales et judiciaires »

Les fac-similés m'ont été communiqués.

Un affichage est mis en place par « *Publilégal* » avec l'affiche type (voir pièce 7) sur 32 emplacements (voir pièce n° 8) dans les 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements auxquels il faut ajouter les Mairies des 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements, dont les certificats d'affichage m'ont été communiqués. *Publilégal* a effectué 3 contrôles (les 7, 24 juin et le 2 juillet), il a constaté aucune disparition de panneau. J'ai pu vérifier personnellement l'existence de cet affichage sur certains points. « *Publilégal* » a pour mission de vérifier la permanence de l'affichage sur toute la durée de l'enquête publique, un compte rendu m'en a été communiqué

#### II-2.1.2 Les autres formes de publicité

Le dispositif Internet a été largement utilisé tant pour l'information que pour le débat, l'intervention et la concertation. Il s'agit des sites suivants :

- Ville de Paris – concertation et enquêtes publiques
- Ville de Paris – Paris Nord Est (P.N.E.)
- Association pour le Suivi de l'Aménagement (A.S.A.) Paris Nord-Est 18

Les informations sur l'organisation de l'enquête publique ont été publiées sur le site Internet de la Ville de Paris

### II-2.2 – DEROULEMENT DES PERMANENCES

La mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement a mis à disposition un bureau tout à fait adapté à la réception du public permettant un accueil très correct. Peu de visites toutefois.

### II-2.3 – CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

C'est certainement l'enquête publique où j'ai rencontré le climat le plus serein. La qualité de la concertation préalable y a vraisemblablement largement contribué. Peu d'objections sont formulées sur le fond au regard de la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Mais j'ai ressenti une attention et une grande vigilance de la part du public vis-à-vis du développement de ce programme.

## II-2.4 – CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIER ET REGISTRES D'ENQUETE

J'ai procédé normalement à la clôture de l'enquête publique en vue de la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sur secteur « Chapelle International ».

## II-2.5 – INVENTAIRES DES OBSERVATIONS

Au cours de l'enquête publique que j'ai conduite du 10 juin au 12 juillet 2013, sont intervenus aux permanences que je tenais à la Marie du 18<sup>ème</sup> arrondissement:

- Le 10 juin 2013, l'**Amicale de l'Impasse du GUE** (registre enquête publique, pages 1) représentée par Messieurs **VILLAUME** et **BATISTE** respectivement Président et Secrétaire de l'Amicale
- Le 27 juin 2013, l'**Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris Nord-Est 18 (A.S.A. 18)**, représentée par Monsieur **ANSART**, Président de l'association et Madame **DE BONY** (voir registre enquête publique, pages 3 & 4)
- Une personne, tenant à rester anonyme, résidente sur la rue de La Chapelle, est venue brièvement s'informer pour savoir si le projet d'aménagement avait évolué depuis la dernière réunion d'information de Février 2013.
- Une longue communication de Monsieur **PICCIOTTO** exposant ses considérations générales sur l'urbanisme parisien et le mauvais sort fait selon lui au besoin de transport ferré. L'intérêt de cette contribution n'est pas ici à discuter mais pour l'essentiel elle est hors du cadre de la présente enquête publique (registre enquête publique, pages 5 à 10).
- Une communication (registre enquête publique, pages 11 à 15) de Monsieur **BOCQUAULT** en trois points. Le premier traite du souci de conserver l'immeuble S.N.C.F., en arc de cercle sur le rond point La Chapelle (que le projet d'aménagement ne remet nullement en cause). Le second traite de ses réserves vis-à-vis de l'édification d'un immeuble sur dalle au dessus de la Petite Ceinture compte tenu, selon lui, d'une récente annulation par le Tribunal Administratif de Paris du permis de construire d'immeubles universitaires sur dalle du secteur Bruneseau Masséna. Le troisième est relatif, comme la précédente intervention, à des considérations générales sur le tramway et les transports qui sont hors du cadre de la présente enquête publique.

Soit au total 5 visites dont 4 consignées sur le Registre d'Enquête Publique

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 j'ai établi (voir pièce n° 9) un procès verbal d'enquête qui a été adressé à Monsieur Claude **PRALIAUD**, Directeur de l'Urbanisme de la ville de Paris. Un rencontre a eu lieu pour une première présentation des éléments de réponse le 23 juillet 2013, la réponse définitive m'est remise le 31 juillet 2013 (voir pièce n° 10.)

**Titre III**  
**ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**  
**REPNSES DU RESPONSABLE DU PROJET**

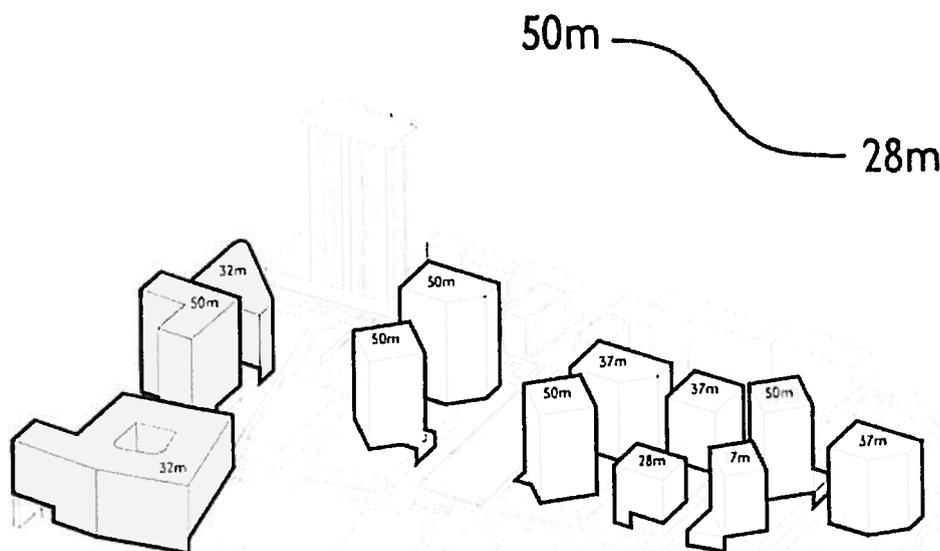


### III-1. – Les hauteurs d'immeuble

Il ressort des interventions qu'il n'y pas d'opposition de principe sur des bâtiments de 50 mètres de hauteur. Par contre les associations s'étonnent d'un nombre accru de ceux-ci qui serait passé de 3 à 5 bâtiments. Aussi les associations soulignent qu'elles seront extrêmement vigilantes sur le choix des projets architecturaux et demanderont à participer avec voix délibératives aux jurys de concours désignant les équipes lauréates.

#### III-1 1. – LES HAUTEURS D'IMMEUBLE – REPOSE DE LA VILLE DE PARIS

« Une maquette d'étude a été présentée par l'AUC au comité de suivi du 24 mai 2012. Elle a permis aux participants présents de relativiser le sujet des hauteurs à 50m au regard des deux tours existantes de 80m de part et d'autre de la rue de la Chapelle. Un membre d'ASA PNE a proposé de baisser la hauteur de deux immeubles dans la partie centrale du projet pour atténuer l'effet de forte densité. L'AUC (Caroline POULIN) a proposé de baisser la hauteur des immeubles concernés mais, pour compenser la perte de constructibilité induite, a suggéré de passer la hauteur de l'immeuble situé au Nord du site de 37 m à 50 m. Cette proposition a immédiatement été testée par une simulation sur la maquette. Cette simulation en séance a permis l'adhésion des participants présents sur le principe d'un skyline beaucoup plus diversifié avec des hauteurs d'immeubles variant de 28m à 50m et privilégiant un meilleur ensoleillement tout en maintenant la capacité constructive d'ensemble. Au final, le plan masse de la partie centrale du projet propose quatre immeubles de logements à 50m, un immeuble à 28m de hauteur, les autres plots de logements étant maintenus à 37 m de hauteur. En outre, la mise au point de la volumétrie de la partie nord du projet, pour permettre plus de percées visuelles avec le boulevard Ney et l'implantation du programme de logement protégé des nuisances du faisceau ferré, en préservant le programme prévisionnel, a conduit à prévoir un cinquième immeuble de logements à 50m de hauteur sur cette partie. »



Hauteurs et volumétries, équipe l'AUC -BBS-RFRé-OGI, septembre 2012

### III-1.2 – LES HAUTEURS D'IMMEUBLE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme vise à autoriser des hauteurs à 50m sur des emprises au sol limitées (voir annexe 1, modification de l'article UG 10). Il apparaît bien pour autant que la séance de concertation de mai 2012 fonctionnant en atelier participatif a consensuellement abouti à une définition de cette ligne de ciel comportant 5 immeubles de 50 mètres<sup>9</sup>. Compte tenu du site et de l'environnement cette composition constitue tout de même un ensemble de bâti assez aéré, d'autant que les orientations d'immeuble ont été très sérieusement travaillées de manière à assurer les meilleures conditions de luminosité des appartements et bureaux. Par ailleurs, n'oublions pas que rien n'est figé. La vigilance du public pourra s'exercer sur ce point lors des enquêtes publiques relatives à l'aménagement et aux permis de construire, la Ville de Paris assurant que (pièce 10) « ...les partenaires issus du monde associatif et des conseils de quartiers qui participent à l'élaboration du projet ont vocation à suivre les travaux de réalisation de l'opération jusqu'à son terme ainsi que la mise en œuvre des objectifs environnementaux. ».

### III-2 – Les équipements et services

Les associations regrettent que la Surface hors d'œuvre nette (S.H.O.N.) ait été réduite de 7 800 m<sup>2</sup> à 6 500m<sup>2</sup>. Cette évolution, selon elles, ne prend pas vraiment en compte les besoins exprimés lors des réunions de concertation (Commissariat de Police, structures médico-sociales, maison de quartier intergénérationnelle, etc...).

Par ailleurs, pour permettre une meilleure transversalité avec les autres aménagements prévus sur le territoire, « l'Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris Nord-Est 18 » considère qu'il serait opportun d'imaginer un grand équipement public en relation avec le futur Campus Condorcet.

#### III-2 1 – LES EQUIPEMENTS ET SERVICES - REPOSE DE LA VILLE DE PARIS

*« Aujourd'hui, le projet proposé sur Chapelle International entérine les 6500 m<sup>2</sup> d'équipements publics prévus au protocole d'accord signé en 2008 par la Ville de Paris, la SNCF et RFF. En sus d'un groupe scolaire de 12 classes et d'une crèche de 66 places, les 1 600 m<sup>2</sup> supplémentaires sont positionnés sur des équipements culturels et sportifs (Maison des pratiques artistiques amateurs et gymnase). Par ailleurs, ces équipements publics de superstructure internes au lotissement pourraient être complétés par des équipements publics de plein air sur la toiture de la halle fret. Un commissariat de police existant du côté pair de la rue de la Chapelle, il n'est pas prévu d'antenne de police dans le lotissement.*

*Concernant l'implantation d'un grand équipement public en lien avec le Campus Condorcet, aucun besoin n'est identifié par la Ville de Paris dans cette opération. »*

#### III-2 2 – LES EQUIPEMENTS ET SERVICES - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette demande du public manque à ce jour de précision sur cette question. La révision du P.L.U. demandée ne contraint pas l'avenir. Ces points pourront être abordés lors de l'enquête publique à suivre relative à l'aménagement du secteur « Chapelle International »

### III-3 – L'enclavement du quartier et flux de circulation

Les associations considèrent que l'aménagement doit être conçu de manière à favoriser les liens et les échanges avec le quartier sans pour autant créer de nouvelles nuisances, notamment sur le plan des flux automobiles. Même si lors du comité de suivi du 11 avril 2013 les études de circulation<sup>10</sup> fait apparaître que le trafic généré par Chapelle International aura un faible impact sur les flux de circulation observés aujourd'hui, selon les associations, la réflexion sur ce sujet doit aller plus loin car elle concerne une zone, celle de la porte de la Chapelle, qui est en saturation et qui nécessite que des études soient menées en vue du réaménagement de ce carrefour

<sup>9</sup> Etude d'impact environnemental, page 29

<sup>10</sup> Etude S.E.T.E.C. International

Enfin, la question des accès au site doit être examinée de très près. Aujourd'hui, trois accès sont envisagés (au nord bd Ney, au sud au rond-point de la Chapelle et à l'impasse du Gué). Ce dernier accès est, du point de vue des associations, trop étroit pour envisager une circulation automobile. Elles invoquent du reste les préconisations de l'Etude S.E.T.E.C. International remise lors du comité de suivi du 11 avril 2013, qui conseille <sup>11</sup>de décourager l'entrée par l'impasse du Gué et favoriser les entrées sud et nord.

### III-3 1 –L'ENCLAVEMENT DU QUARTIER ET FLUX DE CIRCULATION - REPOSE DE LA VILLE DE PARIS

*« Le secteur de la porte de la Chapelle est plus que toutes autres portes de Paris sollicité par un trafic régional voir national et international du fait de l'arrivée de l'autoroute A1 à Paris et du très fort développement urbain de la Plaine St Denis. Tout comme sur la porte d'Aubervilliers en 2011/2012, les services de la Ville de Paris associés à ceux de Plaine Commune ont prévu de travailler au côté d'un BET (bureau d'étude technique) spécialisé pour étudier les déplacements et la circulation en vue de la requalification de l'espace public de cette porte et de ce carrefour. Ces études devraient porter sur :*

- *Le calage d'une étude macroscopique (périmètre large) actualisant le modèle de trafic actuel et ébauchant la matrice trafic à horizon 2025/2030 pour les heures de pointe du matin (HPM) et les heures de pointe du soir (HPS) sur la base des données de programmation sur les territoires de Paris Nord Est et du sud de Plaine Commune ;*
- *des simulations microscopiques autour de la porte de la Chapelle état actuel et état futur*

*Ce projet de requalification est indépendant du projet de lotissement Chapelle International.*

*Concernant l'impasse du Gué, pour mémoire, celle-ci n'est pas dans le périmètre de la révision simplifiée. Toutefois, celle-ci n'a pas vocation à rester une impasse privée. Elle fait en effet, depuis 2006, l'objet d'une réserve de voirie de 18 m de large inscrite au PLU de Paris. La réalisation des immeubles de logements du bailleur Paris Habitat livrés en 2009 respectent d'ailleurs un vis-à-vis de façade à façade de 18 m. Paris Habitat a mis en œuvre un traitement provisoire de cette impasse dans l'attente d'un réaménagement définitif en lien avec l'opération Chapelle International. Dans le cadre de l'instruction en cours du permis d'aménager du secteur Chapelle International, les pouvoirs publics (pompiers et police) demandent que cette future rue d'accès au secteur Chapelle International soit publique et circulée à minima pour leurs services. C'est par conséquent ce qui sera mis en œuvre. L'enquête publique prochaine sur le permis d'aménager permettra d'examiner les conditions de circulation sur cette voie nouvelle répondant aux exigences de la police et des pompiers. »*

### III-3 2 –L'ENCLAVEMENT DU QUARTIER ET FLUX DE CIRCULATION - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Pour l'essentiel ces questions, certes importantes, n'ont pas de lien direct avec la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme envisagée. Concernant l'avenir de l'impasse du GUE qui n'est pas inclus dans le périmètre soumis à cette révision, il dépend en fait des règles et contraintes de circulation des services de sécurité qui s'imposeront aux résidents. Par contre, une concertation peut s'établir entre ces derniers, les services de sécurité et l'aménageur pour définir des conditions de circulation acceptables pour tous.

### III-4 – Les Small Office-Home Office (S.O.H.O.)

Les associations s'interrogent sur la question de la faisabilité opérationnelle et économique de ce programme. Elles ne considèrent pas que les études « sociologiques » et « d'approche architecturale » présentées par la Régie Immobilière de la Ville de Paris en décembre 2012 soient pertinentes

<sup>11</sup> Page 16 de l'étude pré citée

### III-4 1 – LES SMALL OFFICE-HOME OFFICE (S.O.H.O.) - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS

« La présentation aux associations en comité de suivi du 11 décembre 2012 n'a pas porté sur l'ensemble des investigations qu'a menée la RIVP sur ce produit immobilier. Elle souhaitait en effet tester, au-delà de l'esquisse très générale réalisée par l'AUC, l'organisation possible détaillée du bâti et la mise en forme d'un programme - qui n'a jamais été réalisé à cette échelle en France - de manière à vérifier que sa gestion future sera cohérente du point de vue du bâti. La RIVP a pris l'initiative de lancer un processus d'approche du produit immobilier Soho très complet afin d'en appréhender la faisabilité dans le contexte français et plus particulièrement parisien. Ce processus a vu la succession de plusieurs études:

- Etude de marchés auprès de 101 entrepreneurs, artistes et artisans parisiens (perceptions et attentes) recrutés par l'intermédiaire de structures d'accompagnement des entreprises de la Ville et des regroupements d'entreprises ou de professionnels. (profil de la clientèle potentielle) ;
- Etude juridique (montage) permettant d'identifier que le seul positionnement garantissant la pérennité de locaux mixtes est le bail 3/6/9 pour des locaux de bureau avec annexe habitable;
- Etude de programmation issue de l'étude de marché (typologies des cellules travail/habitation) permettant d'établir un pré-programme test ;
- Etude de faisabilité architecturale et réglementaire par l'agence d'architectes « Ville et Architecture » sur la base du plan masse de l'AUC. Cette étude avait pour objet de dégager les grands principes d'organisation spatiale pour que le concept fonctionne.

La Ville de Paris se félicite d'avoir trouvé un opérateur pour porter ce programme innovant qu'elle souhaite tester dans la Capitale. La poursuite du travail sur ce programme permettra de confirmer sa faisabilité et pourra donner lieu à de nouvelles présentations en Comité de suivi. »

### III-4 2 – LES SMALL OFFICE-HOME OFFICE (S.O.H.O.) - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il s'agit bien sur d'un programme original vis-à-vis duquel nous ne disposons en France d'aucune expérience ni référence. Cela inquiète. Notons toute fois qu'il répond à un objectif de la Ville de Paris et à une question (voir annexe 2 du présent rapport) :

1. remédier à l'absence d'une offre de locaux d'activité de petite taille pour les Très Petites Entreprises (T.P.E.)
2. Une option originale pour traiter les rez-de-chaussée d'immeuble.

En fait je constate qu'une réflexion approfondie a été menée sur ce sujet par la Régie Immobilière de la Ville de Paris qui, comme le rappelle le Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris, repose sur plusieurs études. Certaines n'ont peut être pas été portées à la connaissance du public. En outre cette question spécifique des Small Office-Home Office (S.O.H.O.) en socle d'immeuble ne peut, en tant que telle, impacter la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme objet de cette enquête publique. Mais il reste que pour ma part je partage la position du Directeur de l'Urbanisme et l'enthousiasme des services de la Régie Immobilière de la Ville de Paris pour engager cette expérience innovante d'autant que celle-ci assumera, si le projet est mené au bout, la responsabilité financière de cette tranche d'opération

### III-5 – Le Hall logistique et le toit terrasse

Les interventions du public et des associations sont assez favorables au projet d'exploitation de la halle logistique SOGARIS pour les conséquences favorables attendues

Les associations mobilisées dès le début pour la création d'un espace public sur le toit terrasse paraissent globalement satisfaites du projet actuel, issu de la concertation.

Deux points doivent selon elle approfondi :

- les cheminements et l'organisation des circulations entre les différents programmes,

- le développement d'un projet d'agriculture urbaine sur le toit terrasse de la halle.

### III-5 1- LE HALL LOGISTIQUE ET LE TOIT TERRASSE - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS

*« La halle de logistique urbaine et son toit terrasse ne sont pas dans le périmètre de la révision simplifiée du PLU. Toutefois, bien évidemment, les cheminements et l'organisation des circulations entre les différents programmes qui seront installés en toiture seront conçus dans une vision d'ensemble, ne serait-ce qu'au regard des obligations réglementaires de sécurité en matière de desserte et d'évacuation de la dalle de toiture.*

*S'agissant développement d'un projet d'agriculture urbaine sur le toit terrasse de la halle, Il faut savoir que la végétalisation du territoire fait l'objet d'une attention constante de la municipalité parisienne. L'agriculture urbaine peut participer à la végétalisation de la ville avec des dimensions sociales, économiques et environnementales. Ces sujets d'actualité méritent des expérimentations en grandeur nature. La FAO, institution des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture, recommande le développement de l'agriculture urbaine (Forum mondial urbain organisé par les Nations unies à Naples en septembre 2012). C'est ainsi que la Ville de Paris (DEVE et DDEEES et Paris Région Lab) ont lancé un appel à projet au 2ème trimestre 2013 « Végétalisations Innovantes / Expérimentations et évaluation de solutions innovantes en milieu urbain » portant notamment sur l'agriculture urbaine. Il s'agira d'installer pour une durée limitée (jusqu'à 3 ans), dans l'espace public et sur des bâtiments, des dispositifs innovants car la Mairie de Paris est une formidable vitrine pour les techniques et activités émergentes. Les réponses à cet appel à projet en juin 2013 permettent d'identifier 7 porteurs de projets potentiels qui seraient en capacité de tester leurs produits ou solutions in situ ainsi que leurs modèles économiques sur la toiture de la halle fret. Les discussions entre la Ville et ces porteurs de projet sont en cours. »*

### III-5 2- LE HALL LOGISTIQUE ET LE TOIT TERRASSE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce sujet pourra être traité au cours de la concertation à venir.

### III-6 – Un chantier propre

Les associations demandent la mise en place d'une charte « *Chantier Propre* » qui devrait inclure un volet social en faveur de l'insertion pour les demandeurs d'emploi.

Enfin, le projet d'éco quartier devra, selon elles, faire l'objet d'un suivi environnemental de manière à ce que la démarche de Développement Durable s'applique à toutes les phases de l'aménagement du site en termes d'énergies renouvelables, de récupération des eaux pluviales, de toitures végétalisées, de respect de la biodiversité.

### III-6 1 – UN CHANTIER PROPRE - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS

*« Sur la charte « Chantier propre »*

*Il est rappelé que ce n'est pas la Ville de Paris mais un aménageur privé qui est maître d'ouvrage de cette opération. Toutefois, l'aménageur s'engage à une gestion de chantier à faibles nuisances pour compenser les effets dommageables du chantier sur l'environnement concernant le bruit, la poussière, le surcroît momentané de poids lourds et la sécurité des riverains. Cette démarche est bien plus engageante qu'une simple charte « chantier propre » et porte sur des champs plus nombreux.*

*En effet, les principaux objectifs à respecter sont, pour les chantiers de démolition et de gros œuvre ou de second œuvre: la limitation des nuisances sonores, la gestion des déchets, la propreté du chantier et de ses abords, le traitement des autres nuisances et pollutions de proximité, notamment les poussières, la prévention des pollutions de la nappe phréatique et du sol et la protection des arbres in situ. Les solutions pour suivre au mieux un chantier à faibles nuisances sont notamment : des indicateurs de suivi de*

*chantier, des documents de suivi et de gestion (un tableau de bord), les contrôles de la maîtrise d'œuvre, des pénalités en cas d'écart avec les engagements pris en amont.*

*Les comités de suivi à venir ont, par nature, vocation à suivre périodiquement l'avancée des chantiers et le respect des engagements sur les nuisances*

*Sur le volet social en faveur de l'insertion pour les demandeurs d'emplois :*

*Le dispositif du Plan Local d'Insertion par l'Economie (PLIE) des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements, qui s'est installé sur le boulevard Macdonald, a pour mission d'offrir des plans d'insertion à des publics en difficulté. Entre 1 400 et 1 500 personnes sont concernées. Ce dispositif est également chargé d'accompagner les opérateurs (les entreprises) dans la mise en œuvre des clauses d'insertion, c'est-à-dire l'opportunité qui est offerte par les chantiers qui sont menés de faire appel à des personnes en difficulté, en réservant entre 5 % et 10 % du nombre d'heures travaillées à des publics en insertion. La mise en œuvre est souvent complexe, mais la Ville de Paris aidera à sa concrétisation pour les chantiers dont elle sera maître d'ouvrage et pour ceux relevant de ses bailleurs sociaux. La SNEF veillera quant à elle à appliquer ces clauses d'insertion dans les chantiers sous sa maîtrise d'ouvrage (démolitions et VRD).*

*Que ce soit pour la charte « chantier propre » ou pour les clauses d'insertion pour les demandeurs d'emploi, la SNEF veillera à ce que les promoteurs privés y soient assujettis.*

*Sur le suivi environnemental :*

*La Ville rappelle que la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.) a mis en place un système de management opérationnel lui permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux et de développement durable dans l'opération Chapelle International. La démarche adoptée porte sur l'approche environnementale urbaine (AEU) qui vise, à partir d'un diagnostic détaillé du site, la définition des objectifs de qualité environnementale et durable du site.*

*La SNEF et le bureau d'étude spécialisé qu'elle a mandaté ont précisé les objectifs de développement durable qui découlent du diagnostic du site et de l'analyse du projet. Ils portent sur Le confort urbain, l'éco gestion et l'éco construction,*

- Le confort urbain prend en compte l'insertion du projet dans son environnement urbain et son désenclavement, la biodiversité, la réduction des contraintes acoustique et vibratoire.*
- L'éco gestion regroupe la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets et l'efficacité énergétique.*
- L'éco construction répond à la capacité à réutiliser les matériaux du site et la gestion des déchets de chantier.*

*Ces trois grands objectifs ont été déclinés en programme d'actions dans le projet d'aménagement. Les actions proposées notamment celles qui portent sur les espaces publics sont entérinées par les services de la Ville de Paris pour leur mise en œuvre.*

*Une charte d'environnement et un guide d'évaluation environnementale pendant toute la durée de l'opération sont en cours d'élaboration et seront signés par la SNEF et la mairie d'arrondissement.*

*Une enquête publique propre au permis d'aménager de la SNEF sera ultérieurement organisée à l'occasion de laquelle l'étude d'impact environnemental sera mise à disposition du public. Ensuite, lors de la délivrance du permis d'aménager à la SNEF, la Ville devra valider le dispositif de suivi environnemental proposé par la SNEF. Les*

comités de suivi à venir ont par nature vocation à suivre, pendant la réalisation des travaux, la mise en œuvre des objectifs environnementaux.

Concernant une éventuelle labellisation « éco-quartier » du MELT du secteur Chapelle International, la Ville n'en a pas pris la décision pour l'instant mais cela n'enlève en rien aux ambitions environnementales mises en œuvre pour ce projet d'aménagement. Aujourd'hui, seules les opérations de la ZAC Pajol dans le 18<sup>ème</sup> arrt, de la ZAC Claude Bernard dans le 19<sup>ème</sup> arrt et de Fréquel Fontarabie dans le 20<sup>ème</sup> arrt, candidatent à cette éco-labellisation. »

### III-6.2 – UN CHANTIER PROPRE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Bien que la maîtrise d'ouvrage du projet appartienne à un aménageur privé et non à la Ville de Paris, je constate des engagements assez précis de celle-ci à veiller :

- à ce que l'aménageur, c'est-à-dire la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.) conduise un chantier à moindre nuisance,
- à ce que les opérateurs sur les chantiers utilisent le Plan Local d'Insertion par l'Economie (PLIE) en réservant dans les chantiers 5 à 10% des heures travaillées au public en insertion,
- à ce que les objectifs de développement durables issus du diagnostic du bureau d'étude soient atteints.

Toutes ces questions seront présentes lors de la prochaine enquête publique relative au permis d'aménagement et soumises à l'examen du comité de suivi.

### III-7. – L'avenir de l'immeuble S.N.C.F du Rond Point de La Chapelle

Cette intervention vise à attirer l'attention sur l'intérêt d'un patrimoine immobilier industriel remarquable qu'il faut selon l'intervenant préserver.

#### III-7.1 – L'AVENIR DE L'IMMEUBLE S.N.C.F DU ROND POINT DE LA CHAPELLE - REPONSE DE LA VILLE DE PARIS

*« Le permis de démolir PD075 118 12V 1008, bien qu'affiché sur l'immeuble du rond-point de la Chapelle, ne le concerne pas. Il porte sur les 23 074 m<sup>2</sup> d'entrepôts à démolir à l'intérieur du terrain de 70 000 m<sup>2</sup> correspondant au secteur de Chapelle International. Ce site étant enclavé et sans façade sur la voie publique, le seul endroit pour l'affichage est l'immeuble du 61 rue de la Chapelle »*

#### III-7.2 – L'AVENIR DE L'IMMEUBLE S.N.C.F DU ROND POINT DE LA CHAPELLE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

N'appelle pas de commentaire.

### III-8. – L'édification d'un bâtiment de bureau au dessus de la petite ceinture.

Les réserves de Monsieur BOCQUIAULT, tiennent à la fois à sa détermination à préserver l'aptitude de la petite ceinture à redevenir un moyen de transport en commun en complément du tramway et portent sur les « tribulations » juridiques qu'auraient connues des immeubles d'habitation construits sur le site Gare Montrouge Ceinture et universitaires sur le site Bruneseau Masséna. Ces derniers auraient été frappés d'une annulation du permis de construire par le Tribunal Administratif de Paris.

### **III-8.1 – L'EDIFICATION D'UN BATIMENT DE BUREAU AU DESSUS DE LA PETITE CEINTURE – REPOSE DE LA VILLE DE PARIS**

*« Les constructions sur dalle au-dessus de la petite ceinture ne remettent pas en cause le gabarit de la petite ceinture permettant ainsi de préserver cette infrastructure. Il n'y a aucune impossibilité technique à construire sur dalle et de nombreuses constructions sont ainsi déjà réalisées à Paris Rive Gauche. La configuration très particulière de la petite ceinture en mitoyenneté du boulevard des maréchaux conduit la Ville à privilégier, à cet endroit de Paris, des immeubles ayant des façades à l'alignement sur le boulevard Ney.*

*L'existence de recours contre des constructions sur dalle ailleurs dans Paris n'est pas nécessairement liée à la situation sur dalle de ces constructions.*

*Concernant les accès et des quais de l'ancienne station de la petite ceinture « la Chapelle Saint Denis », une partie des anciens quais seront recouverts par le voie d'accès au lotissement et par des constructions sur dalle permettant de redonner une façade sur le boulevard Ney à cette opération ; quant à la zone d'accès aux quais, elle n'est pas concernée car en dehors du périmètre de l'opération. »*

### **III-8.2 – L'EDIFICATION D'UN BATIMENT DE BUREAU AU DESSUS DE LA PETITE CEINTURE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le maintien du gabarit de la petite ceinture sauvegarde les capacités de cette infrastructure à faire circuler des trains. Les interrogations portées sur les constructions sur dalle ne sont pas du ressort de la présente enquête publique.

### **III-9. – Le programme privilégierait les bureaux au détriment des commerces.**

Les observations du public relèvent que le projet laisserait peu de place aux commerces et privilégierait les programmes de bureaux par rapport aux logements. Une proposition suggère la réalisation d'un programme hôtelier au regard de sa situation à un nœud important de transports en communs et d'autoroutes.

#### **III-9.1 – LE PROGRAMME PRIVILEGIERAIT LES BUREAUX AU DETRIMENT DES COMMERCES. - REPOSE DE LA VILLE DE PARIS**

*« La Ville n'a pas privilégié la réalisation de bureaux, mais bien celle de logements puisque ces derniers représentent plus de 62 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 31 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires sur le quartier Chapelle International. La programmation globale de Paris Nord Est porte sur 40% des surfaces créées destinées à des programmes de logement. Ce chiffre résulte des nuisances induites par les infrastructures, notamment du boulevard périphérique ; la Ville favorise l'implantation de logements dans les secteurs les moins impactés par ces nuisances ; c'est ainsi que le quartier Chapelle International peut être orienté prioritairement vers le logement.*

*Concernant la programmation de l'ordre de 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en pied d'immeubles le long de la nouvelle voie du quartier, cette quantité mesurée se justifie par la situation en retrait des flux de ce nouveau quartier. Le potentiel commercial se trouve sur l'axe de la rue de la Chapelle où le commerce devrait être redynamisé par l'arrivée de d'habitants supplémentaires qui créera de nouveaux besoins, favorisant l'arrivée de nouvelles enseignes ou l'évolution de celles déjà implantées.*

*Sur la proposition d'un pôle hôtelier, la Ville privilégie des implantations aux portes pour leur facilité de desserte depuis les aéroports et leur visibilité depuis le boulevard périphérique. C'est ainsi qu'une programmation hôtelière est envisagée à la porte de la Chapelle dans le cadre de l'opération Gare des Mines Fillettes. »*

### III-9.2- LE PROGRAMME PRIVILEGIERAIT LES BUREAUX AU DETRIMENT DES COMMERCES. - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je pense qu'il faut être prudent en la matière. J'ai observé au travers des enquêtes publiques que j'ai eu à conduire qu'une offre de locaux de commerce sur un site enclavé, hors des voies de circulation habituelles risque d'être peu attractif pour des commerçants pour lesquels il est probable que le modèle économique nécessite une zone de chalandise qui déborde le seul secteur « Chapelle International ». Privilégier l'axe de la rue de La Chapelle me paraît raisonnable.

### III-10. - Une opposition à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Une seule intervention manifeste son opposition sans appel à un Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme du secteur « Chapelle International ».

Quatre motifs sont invoqués :

- La modification de zonage impliquerait que les études concernant le creusement d'un nouveau tunnel de jonction R.E.R. de la Gare du Nord au Halles soient effectuées et porté à la connaissance du public
- Empêcher la création de 620 places de parking inutiles selon l'auteur si le tramway reliant Saint Denis à la Place de la République est réalisé
- Empêcher la création de voies de circulation automobile supplémentaires sur le secteur « Chapelle International »
- l'insuffisance de la desserte par les transports en communs, l'intervenant s'interroge sur la station RER à créer dans le quartier. Une autre observation propose que ce quartier accueille le terminus d'une liaison ferroviaire directe avec l'aéroport de Roissy. (Observation aussi portée par une autre intervention)

### III-10.1 - UNE OPPOSITION A LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - REPOSE DE LA VILLE DE PARIS.

*« Le passage de la zone de grands services urbains (UGSU) en zone urbaine (UG) est indispensable pour permettre la réalisation de ce nouveau quartier permettant la création de 900 logements et contribuant à la production fixée par le SDRIF de 70 000 logements par an pour résorber les besoins dans la Région Ile de France.*

*La Ville n'a pas connaissance d'un projet de ligne de tramway qui relierait St Denis à la place de la République. Concernant le nombre de places de stationnement pour les logements et les activités Small Office-Home Office (S.O.H.O.), il ne répond qu'aux obligations réglementaires du PLU de Paris, la Ville n'ayant pas la volonté de favoriser l'emploi de la voiture dans Paris et la politique municipale est de privilégier les mobilités douces et l'usage des transports en commun. L'aménageur prévoit en outre un parc de stationnement d'environ 200 places pour les programmes tertiaires afin que celui-ci soit attractif pour les investisseurs.*

*La création de voies nouvelles dans le quartier n'a pas pour seule vocation la circulation automobile, elle permet également l'adressage des immeubles à construire, leur desserte par l'ensemble des services urbains tels que le ramassage des ordures ménagères, les livraisons de la poste, la sécurité incendie etc...*

*Enfin, le passage en zone UG n'est pas susceptible de faire échec aux potentiels projets menés par les autorités organisatrices des transports en communs.*

*Concernant le caractère insuffisant de la desserte du nouveau quartier, l'offre de transports en commun, déjà satisfaisante (station porte de la Chapelle de la ligne 12 du métro), s'est tout récemment améliorée avec l'arrivée en 2012 du tramway T3 à la porte de la Chapelle. De plus une gare de RER E Rosa Parks sera livrée en 2015, reliée au tramway T3 depuis la porte de la Chapelle.*

*Concernant la création d'une station intermédiaire de RER B ou D dans le faisceau ferré nord, la Ville en a demandé son inscription dans le SDRIF arrêté en octobre 2012 par la Région Ile de France;*

*Concernant un terminus de la liaison avec l'aéroport Charles de Gaulle, l'objet de cette liaison est de relier directement une grande gare SNCF à l'aéroport de Roissy. »*

### **III-10.2 – UNE OPPOSITION A LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.) est maître de ses décisions stratégiques et opérationnelles, ainsi que de l'usage qu'elle décide de faire de ses terrains et bâtiments à partir du moment où ses projets sont compatibles, ce qui est en l'occurrence le cas, avec les règles d'urbanisme (S.D.R.I.F, P.L.U., etc.) en cours.

### **III- 11 L'offre de stationnement incluse dans le projet d'aménagement est équilibrée, sauf peut-être pour les emplacements deux roues Commentaires du commissaire enquêteur**

Une observation est mentionnée sur le Bilan de la concertation<sup>12</sup>, qui n'est pas réapparue sur le registre d'enquête. Elle exprime la crainte que l'offre de places de stationnement soit très insuffisante compte tenu, notamment, de l'importance des locaux d'activité et des nouveaux emplois (2 000 selon les prévisions) que créera ce programme. Ces questions de stationnement comme celle du trafic à Paris sont récurrentes dès qu'il s'agit de projet d'aménagement et d'urbanisme

Le Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris dans sa réponse (voir pièce jointe n° 10) rappelle la politique de la municipale qui notamment n'a pas pour objectif de favoriser l'emploi de la voiture dans la capitale mais de privilégier les mobilités douces et l'usage des transports en commun. Cette politique est rappelée en terme de maîtrise de la circulation dans le Plan Local d'Urbanisme, article U.G 12.1 qui met en exergue une priorité, à savoir « ...en application du Code de l'Environnement, il est nécessaire de concourir a des politiques, dont l'objectif est l'amélioration de la qualité de l'air. »

Concrètement cela revient à promouvoir une offre suffisante de places de stationnement en résidentiel et limiter celle-ci pour les locaux de bureaux ou d'activité.

C'est ainsi que des normes ont été édictées, (article U.G 12.1, 2° du P.L.U.) pour les constructions à usage d'habitation : minimum 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> de Surface hors d'œuvre nette (S.H.O.N.). Avec 680 places de parking prévues pour 62 000 m<sup>2</sup> cela donnent 1 place pour 91 m<sup>2</sup>

Si l'on rapporte cette offre aux 900 logements (600 logements familiaux et 300 logements jeunes travailleurs et étudiants), 220 logements n'auraient pas accès à une place de parking. Rappelons qu'à Paris 50% des habitants ne disposent pas de véhicule.

Pour les immeubles de bureaux, le Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de minimum. Bien que la ville de Paris ne soit pas favorable à des parkings importants (éviter la tentation de l'usage des véhicules), la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.) a insisté pour qu'une offre (210 places) puisse exister afin de faciliter l'attractivité du secteur pour les promoteurs, compromis judicieux accepté par la Ville de Paris.

Par conséquent je considère que l'offre de stationnement est suffisante et équilibrée.

Je m'interroge par contre sur les 242 emplacements pour 2 roues. En effet ce mode de transport se développe à une vitesse considérable, et, me semble-t-il, de manière imprévisible. Il faudra selon

<sup>12</sup> voir chapitre II-1.2.1.3 page 18

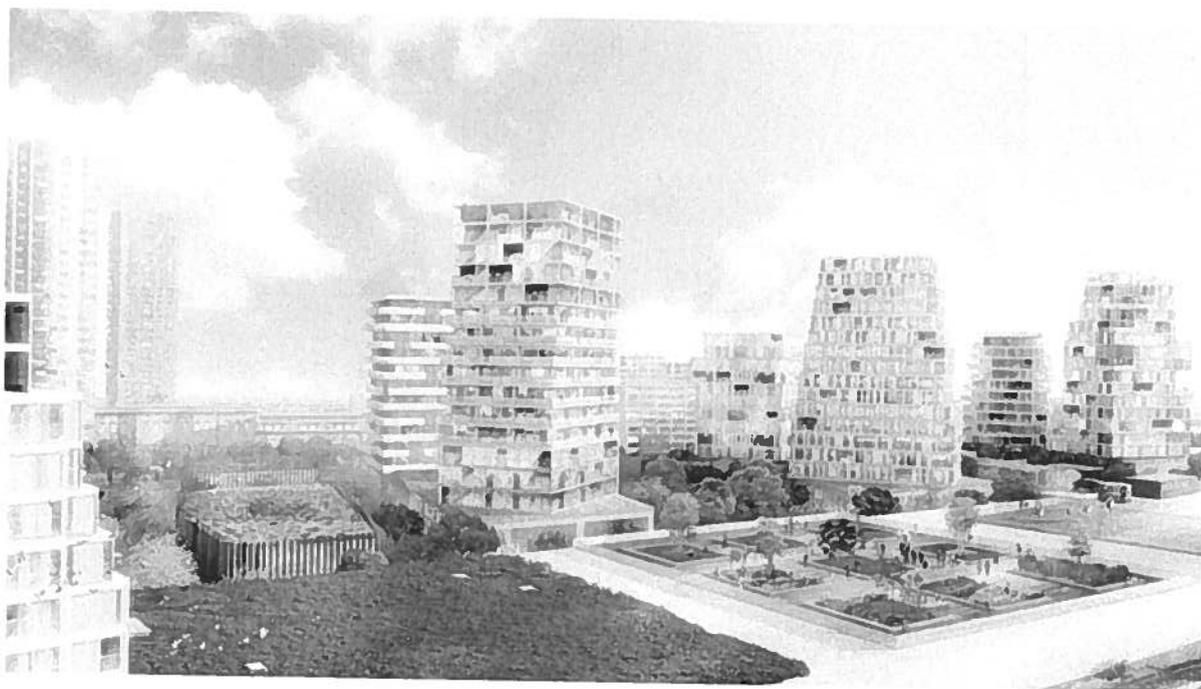
moi être attentif à cette question lors des enquêtes préalable à la mise en œuvre de l'ensemble du projet d'aménagement à venir.



# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête publique**  
**Portant sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris,**  
**relative au projet d'aménagement**  
**du secteur « Chapelle International »**

## Conclusions et avis du commissaire enquêteur



**Marc BRION**  
**commissaire enquêteur**  
**Gabriel GROSJEAN**  
**commissaire enquêteur suppléant**  
**12 août 2013**

**Dossier N° E 1300013 / 75**

Handwritten signature of Marc Brion.

## **Rappel de l'objet de l'enquête publique.**

Le secteur « Chapelle International » est constitué d'un terrain et d'entrepôts de fret appartenant à la Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.). Celle-ci décide de reconfigurer son l'activité fret. De ce fait la partie nord (4,6 ha) de ce périmètre permet un aménagement urbain. C'est La Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.), filiale d'aménagement de la Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.), assisté de Espace Ferroviaire Aménagement qui portera le projet. L'opération d'environ 110 000 m<sup>2</sup> de plancher permettant la création de 900 logements, des locaux d'activité pour environ 2 000 emplois est étudiée avec la Ville de Paris qui envisage de construire dans ce lotissement des équipements publics répondant aux besoins du quartier. Mais ce grand projet ne peut exister sans une modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) puisque ce périmètre est actuellement classé en zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU). D'où la présente enquête publique ayant pour objet la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Cette enquête publique n'est qu'une étape dans la réalisation globale du projet. Deux autres enquêtes doivent suivre : pour le permis d'aménager et pour les permis de construire. Cette distinction administrative n'est pas toujours perceptible par le public qui porte son intérêt et son attention au projet d'aménagement. Ainsi de nombreux points abordés dans le registre, en lien évident avec le projet global d'aménagement, ne sont pas directement du ressort de cette enquête publique et trouverons leurs réponses dans des étapes ultérieures grâce notamment à la concertation qui se poursuivra sur la tout la durée du projet comme la Ville de Paris s'y est engagée. Aussi ai-je pris le parti de ne pas limiter mon analyse et mon positionnement sur les seuls points strictement du ressort de la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

### **En conclusion**

#### **1. La Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme du projet d'aménagement du secteur « Chapelle International » : une nécessité**

Ces terrains, situés dans le périmètre du secteur « Chapelle International », propriété de la Société Nationale des Chemins de fer Français, inscrits en zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) du Plan Local d'Urbanisme, ne peuvent accueillir le projet d'aménagement urbain élaboré par Espace Ferroviaire Aménagement, faisant l'objet du protocole foncier de septembre 2009 entre la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.), Réseau Ferré de France (R.F.F.) et la Ville de Paris (voir point I – 4.1, page 7)

#### **2. La Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour le projet d'aménagement du secteur « Chapelle International » est en cohérence avec la Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le tramway T3 récemment mis en service (décembre 2012) permet d'envisager la requalification de cet espace publique compte tenu de sa localisation.

En outre, la réalisation d'espace planté contribue à promouvoir les modes de circulation douce, la création prévue d'un équipement culturel, d'une école, d'une crèche, sont conformes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

#### **3. La Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour le projet d'aménagement du secteur « Chapelle International » est compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) et du Programme Local d'Habitat (P.L.H.)**

En effet, les principales caractéristiques du projet d'aménagement du secteur « Chapelle International » sont conformes aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) applicable à la Ville de Paris, à savoir :

- « Intervenir en faveur de la construction de logements diversifiés »  
(voir I-4.2.1 – Les logements : 900 logements, 62000 m<sup>2</sup>)

- « Accorder une place importante aux bureaux, aux locaux d'activité et aux programmes commerciaux dans des sites soumis à de fortes nuisances comme aux abords et en sous sol des principales infrastructures de transport »  
( voir I-4.2.2 – Les Small Office-Home Office (S.O.H.O.), I-4.2.3 – Les Bureaux, I-4.2.5 – Les commerces)
- « Assurer la priorité au stationnement résidentiel et étendre corrélativement les dispositions favorables aux piétons afin d'améliorer l'environnement des quartiers »  
( voir I-4.2.8. – La voirie et la circulation et I-4.2.9. – Le stationnement, sur le site « Chapelle Internationale »)
- « Mettre en œuvre une politique ambitieuse d'amélioration de l'environnement par la remise en valeur des parcs existants, de la création d'espaces verts de proximité, [...], la création d'espaces piétonniers paysagers, de coulées vertes »  
( voir I-4.2.7 – Les espaces verts et aménagement paysagé)

#### 4. Ce projet s'inscrit dans le Grand Projet de Renouveau Urbain Paris Nord Est (G.P.R.U-P.N.E.),

Le secteur « Chapelle Internationale » est l'un des secteurs projet retenu dans le Grand Projet de Renouveau Urbain Paris Nord Est arrêté par la Ville de Paris en 2002. Le projet d'aménagement entre donc dans sa phase opérationnelle.

#### 5. Une concertation utile et efficace, inscrite dans la durée, sans doute exemplaire

C'est une volonté commune des trois principaux acteurs du projet, à savoir :

- la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement,
- la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (S.N.E.F.) et Espace Ferroviaire Aménagement
- la Ville de Paris,

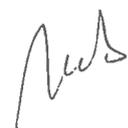
de mettre en œuvre très tôt une concertation avec le public. Celle-ci (voir II-1.2) s'est assez rapidement structurée autour d'un « noyau dur » de 20 à 30 personnes qui ont participé à la concertation, souvent sous forme d'atelier participatif, avec assiduité. Tous les sujets en relation avec le projet ont pu être abordés et les participants soulignent l'ouverture et l'écoute qui a présidé aux réunions. Espace Ferroviaire Aménagement a pu faire réfléchir le public sur le projet à partir d'une maquette dynamique qui permettait de visualiser les divers solutions d'aménagement et notamment la ligne des hauteurs (voir page 24) qui aujourd'hui résulte d'une réflexion en commun. La qualité de la concertation est dans ce type de programme un facteur important d'échec ou de réussite. Nous sommes ici dans le second cas d'autant que la concertation sur secteur « Chapelle Internationale » est inscrite dans la durée comme le rappelle Monsieur PRALIAUD, Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris, dans sa réponse au procès verbal de l'enquête publique :

*« Malgré le statut privé de cette opération d'aménagement, la Ville a souhaité impulser très tôt, une dynamique de concertation sur le secteur Chapelle Internationale au travers de comités de suivi (ateliers participatifs). Ces comités de suivi ont été organisés conjointement par la mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement et la SNEF depuis janvier 2009, pour la durée de l'opération de la conception à la réalisation. C'est ainsi que dès mai 2009, l'équipe de l'AUC/RFR éléments/Smets a été désignée à l'issue d'un jury de concours co-présidé par les établissements ferroviaires et la Ville de Paris et auquel participaient deux représentants d'associations.*

*Ainsi les partenaires issus du monde associatif et des conseils de quartiers qui participent à l'élaboration du projet ont vocation à suivre les travaux de réalisation de l'opération jusqu'à son terme ainsi que la mise en œuvre des objectifs environnementaux. »*

#### 6. Il y a plutôt adhésion du public au projet d'aménagement, donc pas d'opposition à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

A une exception près qui s'oppose à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin d'interdire tout projet qui ne pérenniserait pas le maintien du périmètre dans sa fonction de fret et de logistique fer



de Société Nationale des Chemins de fer Français (S.N.C.F.), les associations de résidents, membres du comité de suivi, adhèrent globalement au projet d'aménagement ; ce qui ne signifie pas qu'elles n'ont à son égard aucune question, inquiétude et même opposition. Ainsi les associations ont acté que la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme demandée par la Ville de Paris, ne gelait pas le projet d'aménagement en l'état car elle se limite à ouvrir la possibilité administrative à aménager. Elles ne s'opposent pas à la révision. Mais les points en discussion (points III-1 à III-11) du ressort des enquêtes publiques à suivre (permis d'aménager et permis de construire) sont mentionnés ici pour marquer la vigilance du public ; ils doivent être traités par la suite dans le cadre de la concertation qui a été pérennisée par la Ville de Paris.

**7. L'étude d'impact environnementale ne fait apparaître aucune contrainte qui pourrait interdire un aménagement urbain habité sur le périmètre et donc d'interdire l'inscription du secteur en zone Urbaine Générale (UG)**

Cette étude attire toutefois l'attention sur 2 points : le site :

- est exposé à un risque de dissolution des couches de gypse.
- en raison de son histoire industrielle, le sous-sol du site présente, en plusieurs points des traces de pollution.

Concernant le gypse, Espace Ferroviaire Aménagement a fait faire depuis une étude géotechnique complémentaire dont les résultats lui permettent de considérer que les techniques de constructions actuelles parent à ce risque.

Concernant la pollution du sol, l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) a été consultée sur demande des services de l'urbanisme. Suite aux examens qu'elle a effectués et fait effectués, l'A.R.S., par courrier du 27 mai 2013 (voir pièce n° 11), émet « *un avis favorable à la réalisation du permis d'aménager pour créer sur le site des équipements publics (une école, une crèche, et des espaces verts), des logements ainsi que des espace pour des activités tertiaires.* ». Cet avis est, il faut le noter, assorti de 8 prescriptions détaillées dans la pièce n° 11

Concernant le bruit, malgré la proximité des infrastructures ferrées et routières, il n'existe pas sur le site de points noirs critiques au sens de la réglementation. Les valeurs limites aussi bien diurnes que nocturnes ne sont pas dépassées. Par ailleurs, hors les travaux, le projet d'aménagement n'est pas en lui-même générateur de bruits.

Il n'apparaît pas dans cette étude d'impact environnementale de point qui pourrait s'opposer à l'inscription du périmètre en zone Urbaine Générale (UG)

**8. L'information du public a été faite conformément aux stipulations de l'article L.123.10 du Code de l'Environnement**

Le chapitre II-2.1 du rapport détaille l'ensemble des moyens d'information mis en œuvre et les trois contrôles effectués pendant l'enquête par Publilégal. Je n'ai noté aucun élément ou dysfonctionnement de nature à entacher la validité de cette enquête publique. Par ailleurs, j'ai noté une large utilisation d'Internet tant pour l'information que pour la concertation

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

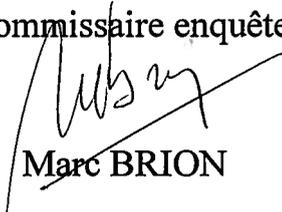
Après l'examen et l'analyse :

- du dossier d'enquête publique,
- des contributions apportées par le public et mentionnées dans le registre d'enquête,

auxquels j'ai procédé et suite aux divers entretiens qui m'ont été accordés pour compléter ma connaissance et ma compréhension du dossier de demande de Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour le secteur « Chapelle International », compte tenu des conclusions issues de mes investigations, j'émet un AVIS FAVORABLE à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour le secteur « Chapelle International ».

Fait à Paris le 10 août 2013

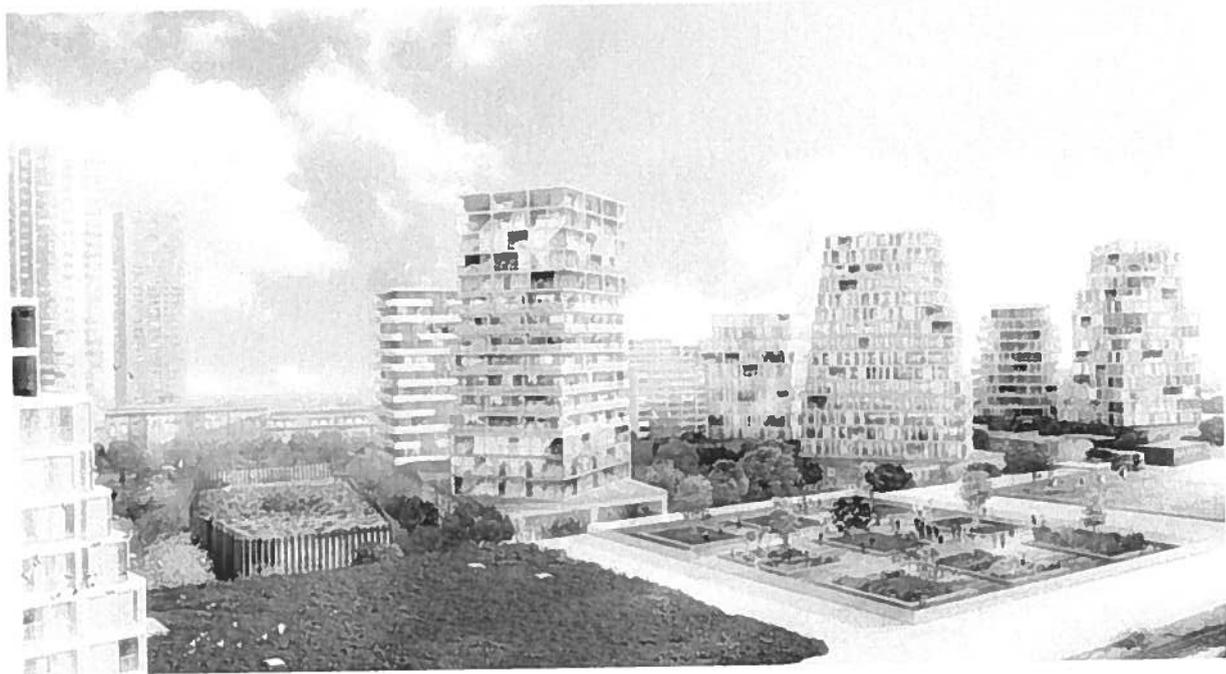
Le commissaire enquêteur

  
Marc BRION

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête publique  
Portant sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris,  
relative au projet d'aménagement  
du secteur « Chapelle International »**

## **ANNEXES ET PIECES JOINTES**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Brion', located at the bottom right of the page.

**Enquête publique**  
**Portant sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris,**  
**relative au projet d'aménagement**  
**du secteur « Chapelle International »**

**Annexes**

| N° annexe | Titre  | Page |
|-----------|--|------|
| 1         | Récapitulatif des modifications apportées au règlement- Tome 1, de la Zone Urbaine Générale (U.G.) | 42   |
| 2         | Les Small Office-Home Office (S.O.H.O.)  | 45   |
| 3         | Composition du Comité de suivi pour l'aménagement de « Chapelle International »                    | 47   |



## ANNEXE N° 1

==O==

### RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT- TOME 1 DE LA ZONE URBAINE GENERALE (U.G.)

#### Article UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux Voies\*

UG.6.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs, **Insérer le § suivant :**

##### **Paris Nord Est (P.N.E.) -secteur « Chapelle International »**

*Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes : Toute construction édifiée en bordure des voies doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\**

*Toutefois des retraits de façade sont admis, au sol ou à l'étage pour aménager les espaces libres, ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :*

- les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie dans le respect des dispositions de l'article UG 13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;*
- les retraits en étage ont pour vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions, en application de l'article UG.11.1.3 (§5) relatives à l'aspect des constructions aux différentes échelles du paysage urbain*

#### Article UG.10 – Hauteur maximale des constructions

UG10.1 - Plafonnement des hauteurs

Dans le 1° , Terrains concernés par une prescription de Hauteur maximale des constructions\* (H.M.C.), **il est inséré le § suivant :**

##### **Dispositions particulières applicable à Paris Nord Est secteur « Chapelle International »**

*A l'intérieur de l'emprise de Hauteur Maximale de Construction située en bordure du boulevard NEY, l'emprise au sol des parties de construction dépassant la cote de 37 mètres mesurée au dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 900 m<sup>2</sup>*

*A l'intérieur de l'emprise de Hauteur Maximale de Construction située au sud du précédent, l'emprise au sol des parties de construction dépassant la cote de 37 mètres mesurée au dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 1 600 m<sup>2</sup>.*

*A l'intérieur des deux l'emprises de Hauteur Maximale de Construction situées au sud du précédent, l'emprise au sol des parties de construction dépassant la cote de 37 mètres mesurée au dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 700 m<sup>2</sup>.*

#### Article UG.10.4 – Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

UG10.4.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs, **il est inséré le § suivant :**

##### **Paris Nord Est secteur « Chapelle International » Nord**

*Les constructions basses ne dépassant pas 9 m de haut prévues dans l'opération ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.*

#### Article UG.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage

UG11.1.3 - Constructions nouvelles : au § 5, Dispositions particulières applicables dans certains secteurs, **il est inséré le § suivant :**

**Paris Nord Est secteur « Chapelle International » Nord**

Toute partie de construction située à plus de 37 mètres de la surface de nivellement doit faire l'objet d'un traitement architectural qui assure une relation harmonieuse au bâti environnant tout en assurant une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

**RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU TOME 2  
DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

**ANNEXE 1, dans le § 3 –Secteur inclus dans une orientation d'aménagement**

Les périmètres des secteurs soumis à des dispositions particulières recouvrent majoritairement la zone Urbaine Générale (UG) et pour des raisons de lisibilité d'ensemble, dans certains cas, certaines parties de la zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) ou de la zone Urbaine Verte (UV).

.....

...les zones Urbaines de Grands Services Urbains (UGSU) et Urbaine Verte (UV) ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 14 (Coefficient d'occupation des sols).

Les dispositions particulières, ci après récapitulées, s'appliquent exclusivement à la zone Urbaine Générale (UG)

**La ligne ajoutée**

| Ardt. | Orientation d'aménagement  | Article énonçant des dispositions particulières               | Situation vis-à-vis de l'article UG. 14                |
|-------|--|---|--|
| 18°   | Paris Nord Est<br>secteur « Chapelle<br>International »  | Articles UG.6.3<br>UG.10.1<br>UG. 10.4.2<br>UG. 11.1.3 - § 5° | Cf. orientations<br>d'aménagement                      |
| 19°   | Paris Nord Est<br>ZAC Claude Bernard<br>Canal S <sup>t</sup> -Denis<br>Quai de la Charente (ZAC) |   | Non soumis au C.O.S.<br>Cf. orientations d'aménagement |
| 19°   | Paris Nord Est<br>Secteur Macdonald  |   | Non soumis au C.O.S.<br>Cf. orientations d'aménagement |

**ANNEXE 2 , Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global**

En application de l'article L. 123.2 §.a. du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des périmètres dans lesquels sont interdites pendant la durée mentionnée ci-après, les constructions ou installations d'une surface hors d'œuvre brute supérieure au seuil indiquée.

Conformément à l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Paris de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnées aux articles L.230.1 et suivants.

*Ligne suivante est modifiée comme suit :*

| Ardt | Planche de l'Atlas           | Périmètre concerné                              | Date de levée de la servitude   | SHOB maximale autorisable  | Zone |
|------|------------------------------|---|---|--|------|
| 18   | H 01<br>I 01<br>H 02<br>I 02 | Paris Nord Est<br>« Chapelle<br>International » | 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification générale du PLU de 2011 (6 et 7 février 2012) | 1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 700m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise | UGSU |

**ANNEXE 4 , Périmètre de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier**

*La ligne suivante est à ajouter*

| Ardt. | Indicatif | Destination  | Localisation                           |  |
|-------|-----------|--|--|--|
|       |           |  | Planche                                | Situation du périmètre   |
| 18°   | P 18-13   | <i>Equipement d'enseignement<br/>Equipement pour la petite enfance<br/>Equipement culturel et pour le sport<br/>Espace vert de proximité<br/>Voirie et promenade plantée</i> | <i>I 01<br/>H 01<br/>I 02<br/>H 02</i> | <i>Partie du faisceau ferroviaire Nord<br/>5A impasse du Gué<br/>61 rue de La chapelle</i> |



## ANNEXE N° 2



### LES SMALL OFFICE-HOME OFFICE (S.O.H.O.)

Le Small Office-Home Office (S.O.H.O.) est une solution originale pour répondre à deux questions :

1. Créer un écho système d'aide aux jeunes entreprises (essentiellement des T.P.E.) par une offre de locaux originaux et adaptés qu'elles ne trouvent pas sur le marché des bailleurs de locaux commerciaux et de bureaux traditionnels.
2. Une solution judicieuse pour traiter les rez-de-chaussée d'immeuble

C'est dans ce contexte que la Régie Immobilière de la Ville de Paris (R.I.V.P.) a engagé une réflexion et plusieurs études pour valider la faisabilité du projet tant sur le plan architecturale, sociologique, commercial et financier.

#### Quelques remarques sur la faisabilité, selon VILLE ET ARCHITECTURE des « SOHO »

La problématique que propose « SOHO » consiste à organiser une nouvelle typologie logement/bureau, qui soit flexible et réglable dans ses relations spatiales entre les deux entités. L'ensemble des « SOHO », variable en taille et en nombre, occupe une hauteur de 7m environ sur la totalité des îlots.

Le programme envisagé par la RIVP tourne autour de 8 000m<sup>2</sup> de SHON correspondant à environ 80 entités logement/bureau dont les surfaces consacrées au logement varient de 30 à 90 m<sup>2</sup> et celles liées au bureau de 15 à 75 m<sup>2</sup>.

L'enquête sociologique menée par la RIVP auprès d'un échantillon représentatif des futurs locataires a dégagé quelques principes :

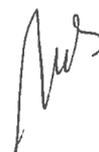
- doser les surfaces entre bureaux et habitations,
- entrer séparément dans la partie logement et la partie bureau,
- pouvoir éventuellement séparer la partie travail de la partie logement,
- avoir un système de contrôle d'entrée traditionnel pour chaque groupement de « SOHO »

Se sont ajoutées les contraintes de sécurité et celles liées à l'accès des personnes à mobilité réduite à tous les espaces.

Les règles adoptées :

- organiser les « SOHO » plutôt sur un même niveau que par superposition pour une plus grande flexibilité de la relation logement/bureau et une simplification du problème des PMR,
- -au rez-de-chaussée, n'avoir aucune pièce principale du logement qui donne sur l'espace public,
- -d'où la création de cours en coeur d'îlot pour éclairer ces pièces d'habitation, suffisamment dimensionnées pour respecter les prospects réglementaires,
- -respecter en périphérie des îlots où sont implantées des tours, les hauteurs imposées des « SOHO » (2 fois 3.50m) où seraient
- situés principalement les bureaux et en coeur d'îlot, 3 hauteurs de 2.50m consacrées plutôt aux logements, orientées vers les cours,
- dos aux tours pour permettre des vues principales réglementaires,
- à l'étage de certains îlots, organiser les « SOHO » en duplex de manière à avoir une unité de vie PMR au niveau bas
- supprimer dans la mesure du possible les espaces résiduels imposés par l'implantation des tours aussi bien en plan qu'en élévation,

- -organiser dans chaque îlot la distribution des « SOHO » afin de n'avoir qu'un accès contrôlé et des espaces de services nécessaires,
- -s'interdire des vues principales de pièces d'habitation qui donneraient sur des coursives.

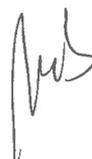


### ANNEXE N° 3



#### COMPOSITION DU COMITE DE SUIVI POUR L'AMENAGEMENT DE « CHAPELLE INTERNATIONAL »

| Prénom       | NOM         | Qualité  |
|--------------|-------------|--|
| Michel       | NEYRENEUF   | Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, des politiques du logement et du développement durable |
| Pascal       | JULIEN      | Adjoint au Maire chargé des Espaces verts et de l'Environnement                                |
| Baptiste     | BERTRAND    | Cabinet du Maire du 18 <sup>ème</sup>  |
| Pierre       | VOUHE       | Cabinet du Maire du 18 <sup>ème</sup>  |
| François     | DEVAUX      | Cabinet de Madame Anne HIDALGO, 1ère Adjointe au Maire de Paris, chargée de l'Urbanisme        |
| Anne         | CHABERT     | Chef de projets urbains  |
| Marc         | LAULANIE    | Chef de projet /DPVI   |
| Hermann      | CORVE       | Chef de projet adjoint PNE/DPVI  |
| Nicolas      | DOUAY       |  |
| Ricardo      | SUANES      | Architecte, conseil association ASA Paris Nord Est 18 et CEPA (Pajol)                          |
| Michèle      | TILMONT     | Garante de la concertation   |
| Stéphane     | MERCIER     | Arrière-cour 93/ASAPNE   |
| Siska        | PIERARD     | Présidente de Cactus initiatives   |
| Jérôme       | LAZERGES    | Cactus Initiatives/Conseiller de quartier, ASAPNE  |
| Marcel       | ROUSVAL     | Association des locataires du 93, ASA Paris Nord Est, conseiller quartier                      |
| Jean-Yves    | LE GALL     | Association des locataires du 93, ASA Paris Nord Est   |
| Odile        | THEVENIN    | ASA-Paris Nord Est   |
| Olivier      | ANSART      | Président d'ASA PNE 18   |
| Jérôme       | WOYTASIK    | ASA-Paris Nord Est   |
| Jacqueline   | DE BONY     | ASA-Paris Nord Est   |
| Isabelle     | ESPOSITO    | ASA PNE  |
| Monique      | BONNARD     | Conseillère de quartier/Présidente collectif Raymond QUENEAU                                   |
| Jean-Michel  | METAYER     | Conseil de quartier/ASA PNE/   |
| Charles      | MARIAMBOURG | Architecte AUC   |
| Taouf. K     | BOUAYAD     |  |
| Marie-Noëlle | DEMARET     | Amicale CNL Locataire 69B/73 rue de la Chapelle  |
| Christiane   | JARRET      | Amicale CNL Locataire 69B/73 rue de la Chapelle  |
| Madeleine    | KERNICHER   | Amicale CNL Locataire 69B/73 rue de la Chapelle  |
| Micheline    | MACHAVOINE  | Amicale CNL Locataire 69B/73 rue de la Chapelle  |
| Jean-Claude  | BAPTISTE    | Amicale Impasse du Gué   |
| Reynald      | VILLAUME    | Amicale Impasse du Gué   |
| Daniel       | FELHENDLER  | Amicale CNL Locataire 69B/73 rue de la Chapelle  |
| Federic      | GATTA       | Doctorante en urbanisme  |
| Houda        | TRABELSI    | Directeur d'opérations SNEF  |
| Jean-Michel  | DUPEYRAT    | Directeur Général SNEF   |
| Philippe     | SERRES      | Directeur de l'Aménagement SNEF  |



# PIECES JOINTES

## SOMMAIRE

| N° | PIECES  | page |
|----|---|------|
| 1  | Conseil Municipal - Délibération 2012 DU 208 des 12 et 13 novembre 2012   | 49   |
| 2  | Avis du Conseil du 18 <sup>ème</sup> Arrondissement du 5 novembre 2012  | 51   |
| 3  | Conseil Municipal - projet de délibération 2013 DU 58-1° - Séance des 25 et 26 mars 2013                              | 53   |
| 4  | Avis du Conseil du 18 <sup>ème</sup> Arrondissement du 18 mars 2013   | 55   |
| 5  | Décision du 8 avril 2013, n° E 13000013/75 du Tribunal Administratif de Paris   | 57   |
| 6  | Arrêté de la Ville de Paris d'ouverture d'enquête du 18 avril 2013  | 58   |
| 7  | Affiche type d'information  | 61   |
| 8  | Copie de la mise en place le 22/5/2013 de l'affichage sur site par Publilégal   | 62   |
| 9  | Procès verbal d'enquête publique du 15 juillet 2013   | 64   |
| 10 | Réponse du Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris suite au procès verbal d'enquête publique du 13 juillet 2013 | 68   |
| 11 | Contribution de l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.)  | 79   |



PIECE N° 1



**CONSEIL DE PARIS**  
**Conseil Municipal**  
**Extrait du registre des délibérations**

**Délibération 2012 DU 208 des 12 et 13 novembre 2012**

Engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU :  
objectifs poursuivis, définition des modalités de concertation  
sur le secteur d'aménagement « Chapelle International – Paris Nord Est » (18e).

**Mme Anne HIDALGO et M. Pierre MANSAT, rapporteurs.**

**Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 123-19, L 300-2, R 123-21-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération portant sur l'évolution du paysage urbain sur sa couronne en date du 6 juillet 2008 ; Vu la délibération 2002 DAUC 83-1° des 24 et 25 juin 2002 relative au projet urbain «Paris Nord Est» portant approbation des objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement et des modalités de la concertation ;

Vu la délibération 2008 DU 39 des 15, 16, 17 décembre 2008 autorisant M. le Maire à signer un protocole d'accord entre la Ville de Paris, la SNCF et Réseau Ferré de France relatif à la cession de terrains et volumes immobiliers devant permettre la réalisation d'équipements publics et à la livraison d'ouvrages publics ;

Vu la délibération 2011 DU 109 de juillet 2011 donnant un avis favorable sur les conditions d'organisation de la concertation prévues par la personne publique ferroviaire SNCF sur l'opération d'aménagement secteur « Chapelle International, Paris Nord Est » (18<sup>ème</sup>) ;

Vu le projet de délibération 2012 DU 208, en date du 30 octobre 2012, par lequel M. le Maire de Paris lui propose de prendre acte de l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le secteur Chapelle International, d'approuver les objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU et les modalités de la concertation portant sur cette procédure ;

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement, en date du 5 novembre 2012 ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO et par M. Pierre MANSAT, au nom de la 8<sup>ème</sup> Commission ;

Considérant que la SNCF et RFF souhaitent aménager les terrains leur appartenant dans le secteur

Chapelle International ;

Considérant qu'au sein du Grand projet de renouvellement urbain « Paris Nord Est », le secteur peu urbanisé de Chapelle International constitue une zone sur laquelle la Ville a décidé d'encourager des formes urbaines et architecturales nouvelles de grand paysage ;

Que cette opération qui a pour objet la création d'environ 110 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers, décomposés en 31 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 62 000 m<sup>2</sup> de logements, dont près de la moitié sociaux, 6 500 m<sup>2</sup> d'équipements et 1 100 m<sup>2</sup> de commerces complétés par un programme innovant d'environ 8 000 m<sup>2</sup> de locaux mixtes permettant de travailler et d'habiter au même endroit permettra de mieux répondre aux besoins d'emploi et de logement à satisfaire à l'échelle de Paris et de la Métropole ;

Que cette opération permettra de développer une polarité urbaine plus conséquente à l'articulation des territoires de première couronne (Porte de la Chapelle, Saint Denis) ;

Que cette opération permettra de développer un quartier aux fonctions diversifiées et les relations de celui-ci avec un environnement pour partie constitué et pour partie en devenir ;

Que cette opération permettra, au-delà de la satisfaction des besoins en équipement qu'elle génère, de répondre pour partie aux nouveaux besoins identifiés dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement ;

Considérant que l'opération projetée par SNCF et RFF présente un intérêt général ;

Considérant que la réalisation de ce projet d'aménagement nécessite de réviser les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuellement en vigueur,

Délibère :

Article 1 : Est pris acte de l'engagement, à l'initiative de M. le Maire de Paris, d'une procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme sur le secteur « Chapelle International », dont le périmètre est défini en annexe n°1 du présent délibéré.

Article 2 : Sont approuvés les objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU sur le secteur «Chapelle International», tels que précisés en annexe n°2 du présent délibéré. Article

3 : Sont approuvées les modalités de la concertation suivantes :

- une réunion publique de concertation présidée par la Première Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture et le Maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement. Le Maire de Saint Denis ou son représentant sera invité à y participer. Au cours de cette réunion, seront présentés les objectifs poursuivis ainsi que les adaptations du PLU rendues nécessaires par l'opération projetée ;

- une exposition publique d'une durée d'un mois en mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement accompagnée d'un registre afin que le public puisse y formuler ses observations. Des permanences seront assurées dans l'objectif de permettre une pleine information des visiteurs. M. le Maire de Paris fournira au Maire de Saint-Denis les éléments permettant à ce dernier d'organiser la même exposition publique sur son territoire communal. La réunion publique et l'exposition seront annoncées par voie d'affichage sur le site de l'opération et par une insertion dans la presse.

Article 4 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris. Elle sera affichée pendant un mois en mairie d'arrondissement et à l'Hôtel de Ville. Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera publiée au Bulletin Municipal Officiel. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le lieu où le dossier peut être consulté.

**DELIBERATION : 18.2012.350**

**OBJET : Engagement de la procédure de révision simplifiée du PLU : objectifs poursuivis, définition des modalités de concertation sur secteur d'aménagement Chapelle International- Paris Nord Est (18e)**

Le Conseil du 18ème arrondissement

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 2511-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 123-19, L 300-2, R 123-21-1;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé le 12 et 13 Juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération portant sur l'évolution du paysage urbain sur sa couronne en date du 6 juillet 2008 ;

Vu la délibération DAUC 02 83-1° des 24 et 25 juin 2002 relative au projet urbain Paris Nord Est portant approbation des objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement et des modalités de la concertation ;

Vu la délibération DU 2008-0039 des 15, 16, 17 décembre 2008 autorisant le Maire à signer un protocole d'accord entre la Ville de Paris, la SNCF et Réseau Ferré de France relatif à la cession de terrains et volumes immobiliers devant permettre la réalisation d'équipements publics et à la livraison d'ouvrages publics ;



Vu la délibération 2011 DU 109 de juillet 2011 donnant un avis favorable sur les conditions d'organisation de la concertation prévues par la personne publique ferroviaire SNCF sur l'opération d'aménagement secteur Chapelle International, Paris Nord Est (18e) ;

Vu le projet en délibération DU 2012-0208, en date du par lequel M. le Maire de Paris lui propose de prendre acte de l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le secteur Chapelle International, d'approuver les objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU et les modalités de la concertation portant sur cette procédure ;

Vu l'exposé des motifs ;

Vu le rapport présenté par Michel NEYRENEUF, Adjoint au Maire

Sur proposition de M. Daniel VAILLANT, Maire du 18e arrondissement

### **Délibère**

Article unique :

Le Conseil d'arrondissement donne un avis favorable au projet n°18.2012.350/2012.DU.208 à la majorité soit 33 voix pour dont 12 pouvoirs (PS/PC/EELV) et 4 abstention dont 1 pouvoir (UMP).



PIECE N° 3

==O==

**CONSEIL DE PARIS**  
**Conseil Municipal**  
**Extrait du registre des délibérations**

**Séance des 25 et 26 mars 2013 – projet de délibération 2013 DU 58-1°**

Bilan de la concertation sur l'engagement de la révision simplifiée du PLU sur le secteur d'aménagement Chapelle International- Paris Nord Est (18e).

**Mme Anne HIDALGO, rapporteure.**

**Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 123-19, L 300-2, R 123-21-1 ; Vu le Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération du Conseil de Paris portant sur l'évolution du paysage urbain sur sa couronne en date du 6 juillet 2008 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris DAUC 02-83-1° des 24 et 25 juin 2002, relative au projet urbain Paris Nord Est, portant approbation des objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement et des modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil de Paris DU 2008-39 des 15, 16, 17 décembre 2008, autorisant le Maire à signer un protocole d'accord entre la Ville de Paris, la SNCF et Réseau Ferré de France relatif à la cession de terrains et volumes immobiliers devant permettre la réalisation d'équipements publics et à la livraison d'ouvrages publics ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2011 DU 109 des 11 et 12 juillet 2011, donnant un avis favorable sur les conditions d'organisation de la concertation prévues par la personne publique ferroviaire SNCF sur l'opération d'aménagement secteur Chapelle International, Paris Nord Est (18<sup>ème</sup>) ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2012 DU 217 des 12 et 13 novembre 2012, prenant acte de l'engagement par le Maire d'une procédure de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le secteur Chapelle International, approuvant les objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU et les modalités de la concertation portant sur cette procédure ;

Vu le bilan de concertation relatif à l'opération de lotissement Chapelle International tiré par la SNCF;

Vu le bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU sur le secteur Chapelle International (18<sup>ème</sup>) ;

Vu l'avis du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement, en date du 18 mars 2013 ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO, au nom de la 8e Commission,

**Délibère :**



Le bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU sur le secteur Chapelle International (18e) associant les habitants, associations locales et autres personnes concernées, tel qu'il est établi dans le document annexé à la présente délibération est approuvé.



DELIBERATION : 18.2013.48

**Objet : Bilan de la concertation sur l'engagement de la révision simplifiée du PLU sur le secteur d'aménagement Chapelle International- Paris Nord Est. Convention de transfert dans le domaine public des voies et espaces communs du lotissement Chapelle International (18e).**

Le Conseil du 18<sup>eme</sup> arrondissement ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 2511-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 123-19, L 300-2, R 123-21-1;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé le 12 et 13 Juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération du Conseil de Paris portant sur l'évolution du paysage urbain sur sa couronne en date du 6 juillet 2008 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris DAUC 02 83-1° des 24 et 25 juin 2002 relative au projet urbain Paris Nord Est portant approbation des objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement et des modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil de Paris DU 2008-0039 des 15, 16, 17 décembre 2008 autorisant le Maire à signer un protocole d'accord entre la Ville de Paris, la SNCF et Réseau Ferré de France relatif à la cession de terrains et volumes immobiliers devant permettre la réalisation d'équipements publics et à la livraison d'ouvrages publics

:



Vu la délibération du Conseil de Paris 2011 DU 109 des 11 et 12 juillet 2011 donnant un avis favorable sur les conditions d'organisation de la concertation prévues par la personne publique ferroviaire SNCF sur l'opération d'aménagement secteur Chapelle International, Paris Nord Est (18e) ;

Vu la délibération du Conseil de Paris n°2012 DU 217 des 12 et 13 novembre 2012, prenant acte de l'engagement par le maire d'une procédure de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le secteur Chapelle International, approuvant les objectifs poursuivis par la révision simplifiée du PLU et les modalités de la concertation portant sur cette procédure ;

Vu le bilan de concertation relatif à l'opération de lotissement Chapelle International tiré par la SNCF

Vu le bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU sur le secteur Chapelle International (18e) ;

Vu le rapport présenté par Michel NEYRENEUF, Adjoint au Maire

Sur proposition de Daniel VAILLANT, Maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement

### **DELIBERE**

Article unique :

Le Conseil d'arrondissement donne un avis favorable au projet n°18.2013.48/2013.DU.58 à la majorité soit 36 voix pour dont 9 pouvoirs (PS/PC/EELV) et 5 voix contre dont 1 pouvoirs (UMP).



PIECE N° 5

DECISION DU 8 AVRIL 2013, N° E 13000013/75 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

8 avril 2013

N° E13000013 /75

LE VICE-PRESIDENT DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation et provision**

Vu enregistrée le 27 mars 2013, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de Paris demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme de Paris sur le Secteur Chapelle International 18<sup>ème</sup> arrondissement ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu la décision, en date du 8 mars 2011, par laquelle le président du tribunal administratif de Paris a donné délégation permanente à Monsieur Jacques Rouvière, vice-président du tribunal administratif de Paris, à l'effet de signer les décisions de désignation de commissaires enquêteurs, ainsi que les décisions relatives à leur indemnisation ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Monsieur Marc BRION est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** Monsieur Gabriel GROSJEAN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3 :** Monsieur le Maire de la ville de Paris versera dans le délai de 30 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

**ARTICLE 4 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 5 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de Paris, à Monsieur Marc BRION, à Monsieur Gabriel GROSJEAN et à la Caisse des dépôts et consignations.

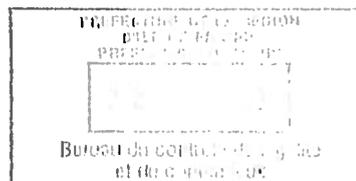
Fait à Paris, le 8 avril 2013

Le Vice-président,

Jacques ROUVIERE

## PIECE N° 6

### ARRETE DE LA VILLE DE PARIS D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 18 AVRIL 2013



Le Maire de Paris,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1, L.123-13 et R. 123-21-1 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé le 12 et 13 Juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération 2012 DU 208 du Conseil de Paris en date des 12 et 13 novembre 2012 qui a pris acte de l'engagement, à l'initiative du Maire de Paris d'une procédure de révision simplifiée sur le secteur Chapelle International et approuvé les objectifs poursuivis par cette révision simplifiée ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu la délibération 2013 DU 58-1° du Conseil de Paris en date des 25 et 26 mars 2013 approuvant le bilan de la concertation ;

Vu la réunion d'examen conjoint en date du 27 mars 2013 ;

Vu le dossier d'enquête relatif au projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le secteur Chapelle International (18è) ;

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Paris en date du 08 avril 2013 désignant le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant chargés de procéder à l'enquête publique concernant le projet susvisé ;

Après concertation avec le commissaire enquêteur ;

#### A R R E T E :

Article premier : Pendant 33 jours consécutifs, du 10 juin 2013 au 12 juillet 2013 inclus, il sera procédé à une enquête publique sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU) relative au secteur Chapelle International (18è).

Article 2 : L'enquête a pour objet : La révision simplifiée du PLU en vue de permettre la réalisation d'un lotissement de 110 000m<sup>2</sup> de surface de planchers (bureaux, logements, commerces, équipements). Les principales caractéristiques du projet de révision simplifiée portent sur la suppression du périmètre d'attente et le changement de zonage sur le périmètre du lotissement (passage de la zone UGSU en zone UG), l'indication de localisation des voies et d'équipements dans les orientations d'aménagement, l'inscription d'un périmètre de localisation des voies et équipements publics dans les documents graphiques du règlement, la création d'un secteur soumis à des dispositions particulières (règles d'implantation, de gabarit enveloppe et d'aspect extérieur des constructions), la modification des règles de hauteur sur des emprises localisées.

Article 3 : Le dossier d'enquête déposé en mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement sera mis à la disposition du public qui pourra en prendre connaissance et consigner ses observations sur les registres d'enquête déposés à cet effet les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8 heures 30 à 17 heures, les jeudis de 8 heures 30 à 19 heures 30 et le samedi 15 juin 2013 de 9 heures à 12 heures (les bureaux sont habituellement fermés les samedis, dimanches et jours fériés).

Les observations pourront également être adressées par écrit, à l'attention de Monsieur Marc BRION, commissaire enquêteur, à l'adresse de la Mairie du 18<sup>ème</sup> - 1, place Jules Joffrin, en vue de les annexer aux registres.

Article 4 : Ont été nommés Monsieur Marc BRION, Ingénieur d'études (E.R), chargé des fonctions de commissaire enquêteur, et Monsieur Gabriel GROSJEAN, Consultant formateur maître de conférences associé - Expert judiciaire, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 5 : Afin d'informer et de recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur assurera les permanences à la mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement de la manière suivante :

- Lundi 10 juin 2013 de 09h00 à 12h00
- Samedi 15 juin 2013 de 09h00 à 12h00
- Mardi 18 juin 2013 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 27 juin 2013 de 16h30 à 19h30
- Mercredi 03 juillet 2013 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 12 juillet 2013 de 09h00 à 12h00

Article 6 : A l'expiration du délai fixé à l'article premier, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui établira un rapport et rendra des conclusions motivées sur la modification du PLU soumis à enquête, dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, à la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme - Sous-Direction des Ressources - Mission Juridique - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal administratif de Paris.

Article 7 : Copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront déposées en mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à la Préfecture de Paris - Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France - Unité Territoriale de l'Equipement et de l'Aménagement de Paris - service utilité publique et équilibres territoriaux - 5, rue Leblanc - PARIS 15<sup>ème</sup>, à la Mairie de Paris - Centre Administratif Morland - Direction de l'Urbanisme - Pôle Accueil et Service à l'Usager (P.A.S.U.) - Bureau 1081 (1<sup>er</sup> étage) - 17, boulevard Morland - PARIS 4<sup>ème</sup> et sur le site de la mairie de Paris (paris.fr), pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Par ailleurs, toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme - Sous-Direction des Ressources - Mission Juridique - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04.

Article 8 : Après l'enquête publique, le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sera soumis à délibération du Conseil de Paris, autorité compétente pour l'approuver.

Article 9 : Toute information sur le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris peut être demandée auprès de la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme - Sous-Direction de l'Aménagement - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04 - à Madame Anne CHABERT.

Article 10 : Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont contenues dans le rapport de présentation inclus dans le dossier d'enquête publique. Des informations environnementales plus générales peuvent être obtenues en consultant le PLU de Paris (partie II « état initial de l'environnement » du rapport de présentation du PLU) à la Mairie de Paris - Centre administratif Morland - Direction de l'Urbanisme - Pôle Accueil et Service à l'Usager (P.A.S.U.) - Bureau 1081 (1er étage) - 17, boulevard Morland - PARIS 4<sup>ème</sup> et sur le site de la mairie de Paris (paris.fr).

Article 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera également affiché à l'Hôtel de Ville de Paris, 2 rue Lobau 75004 PARIS, à la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement, 1, place Jules Joffrin 75877 PARIS CEDEX 18, et sur les lieux concernés par le projet de révision simplifiée du PLU. L'avis sera également affiché dans les mairies d'arrondissement limitrophes au projet (8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup>) et sera mis en ligne sur le site de la mairie de Paris (paris.fr).



Article 12 : Des informations relatives à l'enquête seront disponibles sur le site de la mairie de Paris (paris.fr).

Article 13 : Le présent arrêté sera publié au « Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris ». Copie du présent arrêté sera adressée au Tribunal administratif de Paris, à Monsieur le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, à Monsieur le commissaire enquêteur et Monsieur le commissaire enquêteur suppléant.

Fait à Paris, le 18 AVR. 2013

Pour le Maire de Paris et par délégation,  
L'Ingénieur Général, Adjoint à la Directrice de l'Urbanisme



Denis PÉTEL



PIECE N° 7  
AFFICHE TYPE D'INFORMATION

**AFFICHAGE ADMINISTRATIF**



**MAIRIE DE PARIS**



DIRECTION DE L'URBANISME  
17, Boulevard Morland  
75181 PARIS CEDEX 04

Cette affiche ne devra pas  
être recouverte avant le  
13 juillet 2013

**- AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE -**

Par arrêté municipal en date du 18 avril 2013  
Monsieur le Maire de Paris ouvre une enquête publique  
à la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement – 1, place Jules Joffrin – 75877 PARIS CEDEX 18  
du lundi 10 juin au vendredi 12 juillet 2013 inclus.

**Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris sur le Secteur de  
CHAPELLE INTERNATIONALE à Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement.**

*Les principales caractéristiques du projet de révision simplifiée portent sur la suppression du périmètre d'attente et le changement de zonage sur le périmètre du lotissement (passage de la zone UGSU en zone UG), l'indication de localisation des voies et d'équipements dans les orientations d'aménagement, l'inscription d'un périmètre de localisation des vols et d'équipements publics dans les documents graphiques du règlement, la création d'un secteur soumis à des dispositions particulières (règles d'implantation, de gabarit enveloppe et d'aspect extérieur des constructions), la modification des règles de hauteur sur des emprises localisées.*

Le dossier d'enquête déposé à la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement sera mis à la disposition du public qui pourra en prendre connaissance et consigner ses observations sur les registres d'enquête :

- les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 17h00
- les jeudis de 8h30 à 19h30
- le samedi 15 juin 2013 de 9h00 à 12h00

(les bureaux sont habituellement fermés les samedis, dimanches et jours fériés).

ou les adresser par écrit, à l'attention de Monsieur Marc BRION, Ingénieur d'études (E.R.), chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement, 1, place Jules Joffrin 75877 PARIS CEDEX 18, en vue de les annexer aux registres.

Monsieur Gabriel GROSJEAN, Consultant formateur maître de conférences associé – Expert judiciaire, est nommé en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement pour informer et recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| - Lundi 10 juin 2013       | de 09h00 à 12h00 |
| - Samedi 15 juin 2013      | de 09h00 à 12h00 |
| - Mardi 18 juin 2013       | de 14h00 à 17h00 |
| - Jeudi 27 juin 2013       | de 16h30 à 19h30 |
| - Mercredi 3 juillet 2013  | de 09h00 à 12h00 |
| - Vendredi 12 juillet 2013 | de 09h00 à 12h00 |

Les informations concernant la révision simplifiée du PLU peuvent être demandées auprès de la Mairie de Paris – Direction de l'Urbanisme – Sous-Direction de l'Aménagement – 17, boulevard Morland – 75181 PARIS CEDEX 04 – à Madame Anne CHABERT.

Des informations relatives à l'enquête seront disponibles sur le site de la mairie de Paris (Paris.fr). Les informations environnementales sont contenues dans le rapport de présentation inclus dans le dossier d'enquête publique. Des informations environnementales plus générales sont consultables dans le PLU de Paris, à la Mairie de Paris - Centre Administratif Morland - Direction de l'Urbanisme, PASU (Pôle Accueil et Service à l'Usager) - bureau 1.081 (1<sup>er</sup> étage), 17, boulevard Morland 75004 PARIS.

Copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- à la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement – 1, place Jules Joffrin 75877 PARIS CEDEX 18,
- à la Préfecture de Paris, D.R.I.E.A. - UTEA 75 – UT3, 5, rue Leblanc, 75015 PARIS
- à la Mairie de Paris, Centre Administratif Morland - Direction de l'Urbanisme, PASU (Pôle Accueil et Service à l'Usager) bureau 1.081 (1<sup>er</sup> étage), 17, boulevard Morland 75181 PARIS CEDEX 04,
- sur le site (Paris.fr) de la Mairie de Paris.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la Mairie de Paris – Direction de l'Urbanisme – Sous-Direction des Ressources – Mission Juridique – 17, boulevard Morland – 75181 PARIS CEDEX 04.

Après l'enquête publique, le projet de révision simplifiée du PLU sera soumis à délibération du Conseil de Paris autorité compétente pour l'approuver.

PIECE N° 8

COPIE DE LA MISE EN PLACE LE 22/5/2013 DE L'AFFICHAGE SUR SITE PAR PUBLILEGAL. DE  
L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(P.L.U.)

DU SITE « CHAPELLE INTERNATIONAL »

75018 PARIS 18<sup>ème</sup>

| N° de Point | Adresse  | Emplacement   |
|-------------|--|---|
| 2           | AVENUE DE LA PORTE D'AUBERVILLIERS                   | LAMPADAIRE PRES DE L'ARRET DE BUS SORTIE DES PÉRIPHÉRIQUE |
| 3           | AVENUE DE LA PORTE D'AUBERVILLIERS ANGLE RUE HERMITE | PANNEAU D'INDICATION DEVANT L'ÉCOLE MATERNELLE            |

75019 PARIS 19

| N° de Point | Adresse                                 | Emplacement |
|-------------|---|-------------|
| 4           | BOULEVARD NEY ANGLE RUE D'AUBERVILLIERS | FEU PIETON  |

75008 PARIS 8

| N° de Point | Adresse                       | Emplacement            |
|-------------|-------------------------------|------------------------|
| 5           | 38 RUE CHARLES HERMITE GRILLE | SQUARE CHARLES HERMITE |

75018 PARIS 18

| N° de Point | Adresse  | Emplacement   |
|-------------|--|---|
| 6           | RUE CHARLES HERMITE                                    | PANNEAU D'INTERDICTION DEVANT LA CHAPELLE                 |
| 7           | BOULEVARD NEY GRILLE                                   | DEVANT LE STADE APRES BP                                  |
| 8           | 56 BOULEVARD NEY                                       | GRILLE DEVENT STADE PORTE DE LA CHAPELLE                  |
| 9           | 9BOULEVARD NEY ANGLE AVENUE DE LA PORTE DE LA CHAPELLE | FEU PIETON, PRÉS DES ROIS DU TRAMWAY                      |
| 10          | RUE DE LA CHAPELLE ANGLE BOULEVARD NEY                 | SIGNALISATION ROUTIERE DIRECTIONNELLE SORTIE ARRET DE BUS |
| 11          | 54 BOULEVARD NEY                                       | GRILLE STADE ET GYMNASSE DES FILLETES                     |



|             |  |   |
|-------------|--|---|
| 12          | IMPASSE DU GUE ANGLE RUE DE LA CHAPELLE            | PANNEAU DE STATIONNEMENT PRES DE LA STATION ESSO                    |
| 13          | 82 RUE DE LA CHAPELLE                              | LAMPADAIRE DEVANT TOTAL   |
| 14          | 63 RUE DE LA CHAPELLE                              | PANNEAU D'INTERDICTION ARRET DU BUS BOUCRY                          |
| 15          | 66 RUE DE LA CHAPELLE ANGLE RUE BOUCRY             | SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE DEVANT LA CABINE TELEPHONIQUE |
| 16          | 9-11 RUE RAYMOND QUENEAU, ANGLE RUE DE LA CHAPELLE | SIGNALISATION PIETONNE DIRECTIONNELLE BUREAU DE POSTE               |
| 17          | PLACE PIERRE MARC ORLAN                            | LAMPADAIRE DEVANT MARCHÉ FRANPRIX                                   |
| 18          | 1-5 RUE DE LA CROIX MOREAU                         | LAMPADAIRE DEVANT LA CHAPELLE                                       |
| 19          | 18 RUE TCHAIKOVSKI                                 | PIQUET BOIS   |
| 20          | 9 RUE TRISTAN TZARA                                | PANNEAU D'INTERDICTION DEVANT LA POSTE                              |
| N° de Point | Adresse  | Emplacement   |
| 21          | 23-25 RUE DE L'EVANGILE                            | POTEAU RALENTISSEUR DEVANT LE COLLEGE DANIEL MAYER                  |
| 2           | 22 RUE DES ROSES                                   | PANNEAU D'INTERDICTION DEVANT LA BOULANGERIE                        |
| 23          | 39 RUE DE LA CHAPELLE                              | LAMPADAIRE DEVANT LE BAR DE L'EUROPE                                |
| 24          | 33 RUE MARC SEGUIN                                 | GRILLE SQUARE DE LA MADONE  |
| 25          | 14-20 RUE MARC SEGUIN ANGLE RUE PAJOL              | PANNEAU D'INTERDICTION DEVANT LA BOULANGERIE                        |
| 26          | 9 RUE DE LA CHAPELLE ANGLE IMPASSE DU CURE         | FEU PIETON DEVANT LA CAISSE D'EPARGNE                               |
| 27          | 14 RUE ORDENER                                     | PANNEAU D'INDICATION  |
| 28          | RUE ORDENER ANGLE RUE DE LA CHAPELLE               | FEU PIETON DEVANT LA POSTE  |
| 29          | PLACE PAUL ELUARD                                  | PANNEAU DE STATIONNEMENT DEVANT LE LCL                              |
| 30          | 65 RUE RIQUET ANGLE RUE PAJOL                      | FEU PIETON DEVANT BAR LE RDV  |
| 31          | 3 RUE DOUDEAUVILLE                                 | PANNEAU DE STATIONNEMENT INTERDIT, DEVANT L'ECOLE                   |



**PROCES VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE DU 15 JUILLET 2013**

Ce Procès Verbal est dressé par le sou signé, Marc BRION, désigné le 8 avril 2013 par le Tribunal Administratif de Paris, commissaire enquêteur, pour conduire la présente enquête publique, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement qui précise que *«Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du proje, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.»*

Ce Procès verbal a pour finalité de donner au responsable du projet d'aménagement du secteur « Chapelle International » une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête de manière à ce qu'il puisse, si il le souhaite, apporter les réponses les plus complètes et les plus précises possibles

L'enquête publique s'est tenue, conformément aux dispositions de l'arrêté de la ville de Paris du 18 avril 2013, **du 10 juin au 12 juillet 2013.**

Durant toute cette période le dossier relatif à l'enquête était consultable à la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, 1 Place Jules Joffrin, aux heures habituelles d'ouverture, à savoir :

- du lundi au mercredi et le vendredi de 8 h 30 à 17h
- les jeudis de 8 h 30 à 19 h 30
- samedi 15 juin 2013 de 9 h à 12 h

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanence d'accueil du public dans les locaux de la Marie du 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, 1, Place Jules JOFFRIN, les :

- Lundi 10 juin 2013 de 9 h à 12 h,
- Samedi 15 juin 2013 9 h à 12 h,
- Mardi 18 juin 2013 de 14 h à 17 h,
- Jeudi 27 juin 2013 de 16h30 à 19 h30,
- Mercredi 3 juillet 2013 de 9 h à 12 h
- Vendredi 12 juillet 2013 de 9 h à 12 h.

J'ai reçu durant ces permanences:

- Le 10 juin 2013, l'**Amicale de l'Impasse du GUE** représentée par Messieurs **VILLAUME** et **BATISTE** respectivement Président et Secrétaire de l'Amicale.
- Le 27 juin 2013, l'**Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris Nord-Est 18** (A.S.A. 18), représentée par Monsieur **ANSART**, Président de l'association et Madame **DE BONY**.
- Le même jour, une personne, tenant à rester anonyme, résidente sur la rue de La Chapelle, est venue brièvement s'informer pour savoir si le projet d'aménagement avait évolué depuis la dernière réunion d'information du 11 avril 2013.



- Le 3 juillet, Monsieur **PICCIOTTO** auteur d'une conséquente communication portée le 11 juillet 2013 sur le Registre d'enquête publique, exposant ses considérations générales sur l'urbanisme parisien et le mauvais sort fait, selon lui, au besoin capital de transport par voies ferrées. L'intérêt de cette contribution n'est pas ici à discuter mais force m'est de constater que pour l'essentielle elle est hors du cadre de la présente enquête publique.
- Le 12 juillet après midi, hors la permanence que j'ai tenue, Monsieur **BOCQUIAULT** a fait insérer dans le registre d'enquête une contribution écrite en trois points, à laquelle sont jointes trois photographies, en deux planches, de l'ex Gare La Chapelle Saint Denis et un plan montrant les anciennes stations « La Chapelle Saint Denis » et « Nord Ceinture » avant la construction, en 1892, du raccordement Marcadet

Les 4 contributions, insérées dans le registre d'enquête publique, émanant de :

- Association pour le Suivi de l'Aménagement (A.S.A.) Paris Nord-Est 18,
- l'Amicale de l'Impasse du GUE,
- Monsieur **PICCIOTTO**,
- Monsieur **BOCQUIAULT**

ont été annexées au présent Procès Verbal (annexes 1, 2, 3 et 4).

J'ai établi une synthèse de ces contributions à partir des points abordés, tel que suit :

#### **Les hauteurs d'immeuble**

Il ressort des interventions qu'il n'y pas d'opposition de principe sur des bâtiments de 50 mètres de hauteur. Par contre les associations s'étonnent d'un nombre accru de tels bâtiments qui serait passé de 3 à 5 bâtiments. Aussi les associations soulignent qu'elles seront extrêmement vigilantes sur le choix des projets architecturaux et demanderont à participer avec voix délibératives aux jurys de concours désignant les équipes lauréates.

#### **Les équipements et services**

Les associations regrettent que la Surface hors d'œuvre nette (S.H.O.N.) ait été réduite de 7 800 m<sup>2</sup> à 6 500m<sup>2</sup>. Cette évolution, selon elles, ne prend pas vraiment en compte les besoins exprimés lors des réunions de concertation (Commissariat de Police, structures médico-sociales, maison de quartier intergénérationnelle, etc...).

Par ailleurs, pour permettre une meilleure transversalité avec les autres aménagements prévus sur le territoire, « l'Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris Nord-Est 18 » considère qu'il il serait opportun d'imaginer un grand équipement public en relation avec le futur Campus Condorcet.

#### **L'enclavement du quartier et flux de circulation**

Les associations considèrent que l'aménagement doit être conçu de manière à favoriser les liens et les échanges avec le quartier sans pour autant créer de nouvelles nuisances, notamment sur le plan des flux automobiles. Même si lors du comité de suivi du 11 avril 2013 l'étude de circulation fait apparaître que le trafic généré par Chapelle International aura un faible impact sur les flux de circulation observé aujourd'hui la réflexion sur ce sujet, selon les associations, doit aller plus loin car elle concerne une zone, celle de la porte de la Chapelle, qui est en saturation et qui nécessite que des études soient menées en vue du réaménagement de ce carrefour

*MB*

Enfin, la question des accès au site doit être examinée de très près. Aujourd'hui, trois accès sont envisagés (au nord bd Ney, au sud au rond-point de la Chapelle et à l'impasse du Gué). Ce dernier accès est, du point de vue des associations, trop étroit pour envisager une circulation automobile. Elles invoquent les préconisations de l'Etude S.E.T.E.C. International remise lors du comité de suivi du 11 avril 2013 qui conseille de décourager l'entrée par l'impasse du Gué et favoriser les entrées sud et nord.

### **Les Small Office-Home Office (S.O.H.O.)**

Les associations s'interrogent sur la question de la faisabilité opérationnelle et économique de ce programme. Elles ne considèrent pas que les études « sociologiques » et « d'approche architecturale » présentées par la Régie Immobilière de la Ville de Paris (R.I.V.P.) en décembre 2012 soient pertinentes

### **Le Hall logistique et le toit terrasse**

Les interventions du public et des associations sont assez favorables au projet d'exploitation de la halle logistique SOGARIS pour les conséquences favorables attendues

Les associations mobilisées dès le début pour la création d'un espace public sur le toit terrasse paraissent globalement satisfaites du projet actuel, issu de la concertation.

Deux points doivent selon elle sont à approfondir :

- les cheminements et l'organisation des circulations entre les différents programmes,
- le développement d'un projet d'agriculture urbaine sur le toit terrasse de la halle.

### **Un chantier propre**

Les associations demandent la mise en place d'une charte « *Chantier Propre* » qui devrait inclure un volet social en faveur de l'insertion pour les demandeurs d'emploi.

Enfin, le projet d'éco quartier devra faire l'objet d'un **suivi environnemental** de manière à ce que la démarche de Développement Durable s'applique à toutes les phases de l'aménagement du site en termes d'énergies renouvelables, de récupération des eaux pluviales, de toitures végétalisées, de respect de la biodiversité...

### **Bâtiment de bureaux sur dalle au dessus de la « Petite Ceinture »**

Monsieur BOCQUIAULT s'en étonne de ce projet de construction vu, selon lui :

- les recours concernant des immeubles d'habitation sur le site de l'ancienne Gare de Montrouge Ceinture (Paris 14<sup>ème</sup>),
- l'annulation qu'aurait prononcée le Tribunal Administratif de Paris du permis de construire des 2 immeubles universitaires sur le secteur Bruneseau Masséna (Paris 13<sup>ème</sup>).

### **Pérennité du bâtiment SNCF en arc de cercle sur le rond point de La Chapelle**

Souhait que ce bâtiment soit préservé

***Une seule intervention manifeste son opposition à un Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme du secteur « Chapelle Internationale ».***

Trois motifs sont invoqués :

- La modification de zonage impliquerait que, je cite, « *les études concernant le creusement d'un nouveau tunnel de jonction R.E.R. de la Gare du Nord au Halles soient effectuées et portées à la connaissance du public* »
- Empêcher la création de 620 places de parking inutiles selon l'auteur quand le tramway reliant Saint Denis à la Place de la République sera construite.
- Empêcher la création de voies de circulation automobile supplémentaires sur le secteur « Chapelle International » déjà très encombré.

Enfin, je dois citer en plus des divers entretiens accordés par Anne CHABERT ceux que j'ai eus par avec :

- Michèle TILMON, Garante de la Concertation pour Paris Nord Est sur le déroulement de la concertation,
- Philippe SERRE ET Houda TRABELSI, de Espace Ferroviaire Aménagement sur la concertation, le phasage du programme d'aménagement, les appels d'offre promoteur et les concours d'architecte,
- Michel BERTHET, de la Régie Immobilière de la Ville de Paris (R.I.V.P.) au sujet des Small Office-Home Office,
- Michel NEYRENEUF, adjoint au maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement,

qui m'ont été très utiles pour approfondir ma connaissance du dossier

Ce procès verbal a été établi par le soussigné le 13 juillet 2013 à 10 heures 30

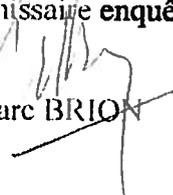
Vu le : 13.07.2013

Le Directeur de l'Urbanisme  
de la Ville de Paris



Le commissaire enquêteur

Marc BRION





Paris, Le 31 juillet 2013

**Objet : Enquête publique du 10 juin au 12 juillet 2013 sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur Chapelle International**

**Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur Chapelle International, 18<sup>ème</sup> arrondissement**  
**Éléments de réponse au Procès-verbal du Commissaire Enquêteur du 19 juillet 2013**

Le commissaire enquêteur a produit une synthèse des observations du public remise à la Ville de Paris le 19 juillet 2013.

Le présent document constitue les observations en réponse de la Ville de Paris et propose des réponses à deux thèmes supplémentaires : le thème « programmation bureaux et commerces » ainsi que le thème « transports en communs ».

Les passages entre guillemets sont extraits du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

En préliminaire il convient de rappeler qu'il s'agit d'une opération d'aménagement et de construction privée de la SNEF, poursuivant des fins d'intérêt général et pour laquelle la Ville considère qu'il convient de réviser le PLU.

Malgré le statut privé de cette opération d'aménagement, la Ville a souhaité impulser très tôt, une dynamique de concertation sur le secteur Chapelle International au travers de comités de suivi (ateliers participatifs). Ces comités de suivi ont été organisés conjointement par la mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement et la SNEF depuis janvier 2009, pour la durée de l'opération de la conception à la réalisation. C'est ainsi que dès mai 2009, l'équipe de l'AUC/RFR éléments/Smets a été désignée à l'issue d'un jury de concours co-présidé par les établissements ferroviaires et la Ville de Paris et auquel participaient deux représentants d'associations.

Ainsi les partenaires issus du monde associatif et des conseils de quartiers qui participent à l'élaboration du projet ont vocation à suivre les travaux de réalisation de l'opération jusqu'à son terme ainsi que la mise en œuvre des objectifs environnementaux.

## **Synthèse des observations du public remise à la Ville de Paris le 19 juillet 2013 et observations en réponse de la Ville de Paris.**

### **1- Les hauteurs des immeubles**

«Il ressort des interventions qu'il n'y a pas d'opposition de principe sur des bâtiments de 50 mètres de hauteur. Par contre, les associations s'étonnent d'un nombre accru de tels bâtiments qui serait passé de 3 à 5 bâtiments. Aussi les associations soulignent qu'elles seront extrêmement vigilantes sur le choix des projets architecturaux et demanderont à participer avec voix délibératives aux jurys de concours désignant les équipes lauréates».

### **Réponse de la Ville de Paris aux observations des associations concernant les hauteurs des immeubles.**

Une maquette d'étude a été présentée par l'AUC au comité de suivi du 24 mai 2012. Elle a permis aux participants présents de relativiser le sujet des hauteurs à 50m au regard des deux tours existantes de 80m de part et d'autre de la rue de la Chapelle. Un membre d'ASA PNE a proposé de baisser la hauteur de deux immeubles dans la partie centrale du projet pour atténuer l'effet de forte densité. L'AUC (Caroline Poulin) a proposé de baisser la hauteur des immeubles concernés mais, pour compenser la perte de constructibilité induite, a suggéré de passer la hauteur de l'immeuble situé au Nord du site de 37 m à 50 m. Cette proposition a immédiatement été testée par une simulation sur la maquette. Cette simulation en séance a permis l'adhésion des participants présents sur le principe d'un skyline beaucoup plus diversifié avec des hauteurs d'immeubles variant de 28m à 50m et privilégiant un meilleur ensoleillement tout en maintenant la capacité constructive d'ensemble. Au final, le plan masse de la partie centrale du projet propose quatre immeubles de logements à 50m, un immeuble à 28m de hauteur, les autres plots de logements étant maintenus à 37 m de hauteur. En outre, la mise au point de la volumétrie de la partie nord du projet, pour permettre plus de percées visuelles avec le boulevard Ney et l'implantation du programme de logement protégé des nuisances du faisceau ferré, en préservant le programme prévisionnel, a conduit à prévoir un cinquième immeuble de logements à 50m de hauteur sur cette partie.

### **2- Les équipements et services**

«Les associations regrettent que la surface hors œuvre nette (SHON) ait été réduite de 7800m<sup>2</sup> à 6500 m<sup>2</sup>. Cette évolution, selon elles, ne prend pas vraiment en compte les besoins exprimés lors des réunions de concertation (Commissariat de Police, structures médico-sociales, maison de quartier intergénérationnelle etc...).

Par ailleurs pour permettre une meilleure transversalité avec les autres aménagements prévus sur le territoire, « l'ASA PNE 18 » considère qu'il serait opportun d'imaginer un grand équipement public en relation avec le futur Campus Condorcet».

## **Réponse de la Ville de Paris aux observations des associations concernant les équipements et services**

Aujourd'hui, le projet proposé sur Chapelle International entérine les 6500 m<sup>2</sup> d'équipements publics prévus au protocole d'accord signé en 2008 par la Ville de Paris, la SNCF et RFF. En sus d'un groupe scolaire de 12 classes et d'une crèche de 66 places, les 1 600 m<sup>2</sup> supplémentaires sont positionnés sur des équipements culturel et sportif (Maison des pratiques artistiques amateurs et gymnase). Par ailleurs, ces équipements publics de superstructure internes au lotissement pourrait être complétés par des équipements publics de plein-air sur la toiture de la halle fret. Un commissariat de police existant du côté pair de la rue de la Chapelle, il n'est pas prévu d'antenne de police dans le lotissement.

Concernant l'implantation d'un grand équipement public en lien avec le Campus Condorcet, aucun besoin n'est identifié par la Ville de Paris dans cette opération.

### **3- Programmation bureaux et commerces**

Les observations du public relèvent que le projet laisse peu de place au commerce et privilégie les programmes de bureaux par rapport au logement. Un auteur propose la réalisation d'un programme hôtelier au regard de sa situation à un nœud important de transports en communs et d'autoroutes.

## **Réponse de la Ville de Paris**

La Ville n'a pas privilégié la réalisation de bureaux, mais bien celle de logements puisque ces derniers représentent plus de 62 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 31 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires sur le quartier Chapelle International. La programmation globale de Paris Nord Est porte sur 40% des surfaces créées destinées à des programmes de logement. Ce chiffre résulte des nuisances induites par les infrastructures, notamment du boulevard périphérique ; la Ville favorise l'implantation de logements dans les secteurs les moins impactés par ces nuisances ; c'est ainsi que le quartier Chapelle International peut être orienté prioritairement vers le logement.

Concernant la programmation de l'ordre de 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en pied d'immeubles le long de la nouvelle voie du quartier, cette quantité mesurée se justifie par la situation en retrait des flux de ce nouveau quartier. Le potentiel commercial se trouve sur l'axe de la rue de la Chapelle où le commerce devrait être redynamisé par l'arrivée de d'habitants supplémentaires qui créera de nouveaux besoins, favorisant l'arrivée de nouvelles enseignes ou l'évolution de celles déjà implantées.

Sur la proposition d'un pôle hôtelier, la Ville privilégie des implantations aux portes pour leur facilité de desserte depuis les aéroports et leur visibilité depuis le boulevard périphérique. C'est ainsi qu'une programmation hôtelière est envisagée à la porte de la Chapelle dans le cadre de l'opération Gare des Mines Fillettes.



#### 4- L'enclavement du quartier et les flux de circulation

«Les associations considèrent que l'aménagement doit être conçu de manière à favoriser les liens et les échanges avec le quartier sans pour autant créer de nouvelles nuisances, notamment sur le plan des flux automobiles. Même si lors du Comité de suivi du 11 avril 2013 les études de circulation font apparaître que le trafic généré par Chapelle International aura un faible impact sur les flux de circulation observés aujourd'hui, selon les associations, la réflexion sur ce sujet doit aller plus loin car elle concerne une zone, celle de la porte de la Chapelle, qui est en saturation et qui nécessite que des études soient menées en vue du réaménagement de ce carrefour.

Enfin, la question des accès au site doit être examinée de près. Aujourd'hui, trois accès sont envisagés (au nord bd Ney, au sud au rond-point de la Chapelle et à l'impasse du Gué). Ce dernier accès est, du point de vue des associations, trop étroit pour envisager une circulation automobile. Elles invoquent d'ailleurs les préconisations de l'étude SETEC International remises lors du Comité de suivi du 11 avril 2013, qui conseille de décourager l'entrée par l'impasse du Gué et favoriser les entrées sud et nord».

#### **Réponse de la Ville de Paris aux observations des associations concernant l'enclavement du quartier et les flux de circulation**

**Le secteur de la porte de la Chapelle est plus que toutes autres portes de Paris sollicité par un trafic régional voir national et international du fait de l'arrivée de l'autoroute A1 à Paris et du très fort développement urbain de la Plaine St Denis. Tout comme sur la porte d'Aubervilliers en 2011/2012, les services de la Ville de Paris associés à ceux de Plaine Commune ont prévu de travailler au côté d'un BET spécialisé pour étudier les déplacements et la circulation en vue de la requalification de l'espace public de cette porte et de ce carrefour. Ces études devraient porter sur :**

- **Le calage d'une étude macroscopique (périmètre large) actualisant le modèle de trafic actuel et ébauchant la matrice trafic à horizon 2025/2030 pour les heures de pointe du matin (HPM) et les heures de pointe du soir (HPS) sur la base des données de programmation sur les territoires de Paris Nord Est et du sud de Plaine Commune ;**
- **des simulations microscopiques autour de la porte de la Chapelle état actuel et état futur.**

**Ce projet de requalification est indépendant du projet de lotissement Chapelle International.**

**Concernant l'impasse du Gué, pour mémoire, celle-ci n'est pas dans le périmètre de la révision simplifiée. Toutefois, celle-ci n'a pas vocation à rester une impasse privée. Elle fait en effet, depuis 2006, l'objet d'une réserve de voirie de 18 m de large inscrite au PLU de Paris. La réalisation des immeubles de logements du bailleur Paris Habitat livrés en 2009 respectent d'ailleurs un vis-à-vis de façade à façade de 18 m. Paris Habitat a mis en œuvre un traitement provisoire de cette impasse dans l'attente d'un réaménagement définitif en lien avec l'opération Chapelle International. Dans le cadre de l'instruction en cours du permis d'aménager du secteur Chapelle International, les pouvoirs publics (pompiers et police) demandent que cette future rue d'accès au secteur Chapelle International soit publique et circulée à minima pour leurs services. C'est par conséquent ce qui sera mis en œuvre. L'enquête**

publique prochaine sur le permis d'aménager permettra d'examiner les conditions de circulation sur cette voie nouvelle répondant aux exigences de la police et des pompiers.

#### 5- Les Small office-Home office (Soho)

«Les associations s'interrogent sur la question de la faisabilité opérationnelle et économique de ce programme. Elles ne considèrent pas que les études "sociologiques" et "d'approche architecturale" présentées par la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) en décembre 2012 soient pertinentes».

#### Réponse de la Ville de Paris aux observations des associations concernant les Small office-Home office (Soho).

La présentation aux associations en comité de suivi du 11 décembre 2012 n'a pas porté sur l'ensemble des investigations qu'a menée la RIVP sur ce produit immobilier. Elle souhaitait en effet tester, au-delà de l'esquisse très générale réalisée par l'AUC, l'organisation possible détaillée du bâti et la mise en forme d'un programme - qui n'a jamais été réalisé à cette échelle en France - de manière à vérifier que sa gestion future sera cohérente du point de vue du bâti. La RIVP a pris l'initiative de lancer un processus d'approche du produit immobilier Soho très complet afin d'en appréhender la faisabilité dans le contexte français et plus particulièrement parisien. Ce processus a vu la succession de plusieurs études:

- Étude de marché auprès de 101 entrepreneurs, artistes et artisans parisiens (perceptions et attentes) recrutés par l'intermédiaire de structures d'accompagnement des entreprises de la Ville et des regroupements d'entreprises ou de professionnels (profil de la clientèle potentielle) ;
- Etude juridique (montage) permettant d'identifier que le seul positionnement garantissant la pérennité de locaux mixtes est le bail 3/6/9 pour des locaux de bureau avec annexe habitable;
- Etude de programmation issue de l'étude de marché (typologies des cellules travail/habitation) permettant d'établir un pré-programme test ;
- Etude de faisabilité architecturale et règlementaire par l'agence d'architectes « Ville et Architecture » sur la base du plan masse de l'AUC. Cette étude avait pour objet de dégager les grands principes d'organisation spatiale pour que le concept fonctionne.

La Ville de Paris se félicite d'avoir trouvé un opérateur pour porter ce programme innovant qu'elle souhaite tester dans la Capitale. La poursuite du travail sur ce programme permettra de confirmer sa faisabilité et pourra donner lieu à de nouvelles présentations en Comité de suivi.

#### 6- La halle de logistique et le toit terrasse

«Les interventions du public et des associations sont assez favorables au projet d'exploitation de la halle logistique SOGARIS pour les conséquences favorables attendues.

Les associations mobilisées dès le début pour la création d'un espace public sur le toit terrasse paraissent globalement satisfaites du projet actuel, issu de la concertation.

Deux points doivent, selon elles, être approfondis :

- les cheminements et l'organisation des circulations entre les différents programmes.
- Le développement d'un projet d'agriculture urbaine sur le toit terrasse de la halle».

### Réponse de la Ville de Paris aux observations des associations concernant la halle de logistique et le toit terrasse

La halle de logistique urbaine et son toit terrasse ne sont pas dans le périmètre de la révision simplifiée du PLU. Toutefois, bien évidemment, les cheminements et l'organisation des circulations entre les différents programmes qui seront installés en toiture seront conçus dans une vision d'ensemble, ne serait-ce qu'au regard des obligations réglementaires de sécurité en matière de desserte et d'évacuation de la dalle de toiture.

S'agissant du développement d'un projet d'agriculture urbaine sur le toit terrasse de la halle, il faut savoir que la végétalisation du territoire fait l'objet d'une attention constante de la municipalité parisienne. L'agriculture urbaine peut participer à la végétalisation de la ville avec des dimensions sociales, économiques et environnementales. Ces sujets d'actualité méritent des expérimentations en grandeur nature. La FAO, institution des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture, recommande le développement de l'agriculture urbaine (Forum mondial urbain organisé par les Nations unies à Naples en septembre 2012). C'est ainsi que la Ville de Paris (DEVE et DDEES et Paris Région Lab) ont lancé un appel à projet au 2ème trimestre 2013 « Végétalisations Innovantes / Expérimentations et évaluation de solutions innovantes en milieu urbain » portant notamment sur l'agriculture urbaine. Il s'agira d'installer pour une durée limitée (jusqu'à 3 ans), dans l'espace public et sur des bâtiments, des dispositifs innovants car la Mairie de Paris est une formidable vitrine pour les techniques et activités émergentes. Les réponses à cet appel à projet en juin 2013 permettent d'identifier 7 porteurs de projets potentiels qui seraient en capacité de tester leurs produits ou solutions in situ ainsi que leurs modèles économiques sur la toiture de la halle fret. Les discussions entre la Ville et ces porteurs de projet sont en cours.

#### 7- Un chantier propre

«Les associations demandent la mise en place d'une charte « *Chantier propre* » qui devrait inclure un volet social en faveur de l'insertion pour les demandeurs d'emploi.

Enfin, le projet d'éco quartier devra faire l'objet d'un *suivi environnemental* de manière à ce que la démarche de Développement durable s'applique à toutes les phases de l'aménagement du site en terme d'énergies renouvelables, de récupération des eaux pluviales, de toitures végétalisées, de respect de la biodiversité...»

**Réponse de la Ville de Paris aux observations des associations concernant un chantier propre et le suivi environnemental.**

**Sur la charte «Chantier propre»**

**Il est rappelé que ce n'est pas la Ville de Paris mais un aménageur privé qui est maître d'ouvrage de cette opération. Toutefois, l'aménageur s'engage à une gestion de chantier à faibles nuisances pour compenser les effets dommageables du chantier sur l'environnement concernant le bruit, la poussière, le surcroît momentané de poids lourds et la sécurité des riverains. Cette démarche est bien plus engageante qu'une simple charte « chantier propre » et porte sur des champs plus nombreux.**

**En effet, les principaux objectifs à respecter sont, pour les chantiers de démolition et de gros œuvre ou de second œuvre: la limitation des nuisances sonores, la gestion des déchets, la propreté du chantier et de ses abords, le traitement des autres nuisances et pollutions de proximité, notamment les poussières, la prévention des pollutions de la nappe phréatique et du sol et la protection des arbres in situ. Les solutions pour suivre au mieux un chantier à faibles nuisances sont notamment : des indicateurs de suivi de chantier, des documents de suivi et de gestion (un tableau de bord), les contrôles de la maîtrise d'œuvre, des pénalités en cas d'écart avec les engagements pris en amont.**

**Les comités de suivi à venir ont, par nature, vocation à suivre périodiquement l'avancée des chantiers et le respect des engagements sur les nuisances.**

**Sur le volet social en faveur de l'insertion pour les demandeurs d'emplois :**

**Le dispositif du Plan Local d'Insertion par l'Economie (PLIE) des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements, qui s'est installé sur le boulevard Macdonald, a pour mission d'offrir des plans d'insertion à des publics en difficulté. Entre 1 400 et 1 500 personnes sont concernées. Ce dispositif est également chargé d'accompagner les opérateurs (les entreprises) dans la mise en œuvre des clauses d'insertion, c'est-à-dire l'opportunité qui est offerte par les chantiers qui sont menés de faire appel à des personnes en difficulté, en réservant entre 5 % et 10 % du nombre d'heures travaillées à des publics en insertion. La mise en œuvre est souvent complexe, mais la Ville de Paris aidera à sa concrétisation pour les chantiers dont elle sera maître d'ouvrage et pour ceux relevant de ses bailleurs sociaux. La SNEF veillera quant à elle à appliquer ces clauses d'insertion dans les chantiers sous sa maîtrise d'ouvrage (démolitions et VRD).**

**Que ce soit pour la charte « chantier propre » ou pour les clauses d'insertion pour les demandeurs d'emploi, la SNEF veillera à ce que les promoteurs privés y soient assujettis.**

**Sur le suivi environnemental :**

**La Ville rappelle que la SNEF a mis en place un système de management opérationnel lui permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux et de développement durable dans l'opération Chapelle**

**International. La démarche adoptée porte sur l'approche environnementale urbaine (AEU) qui vise, à partir d'un diagnostic détaillé du site, la définition des objectifs de qualité environnementale et durable du site.**

**La SNEF et le bureau d'étude spécialisé qu'elle a mandaté ont précisé les objectifs de développement durable qui découlent du diagnostic du site et de l'analyse du projet. Ils portent sur le confort urbain, l'éco gestion et l'éco construction**

- **Le confort urbain prend en compte l'insertion du projet dans son environnement urbain et son désenclavement, la biodiversité, la réduction des contraintes acoustique et vibratoire.**
- **L'éco gestion regroupe la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets et l'efficacité énergétique.**
- **L'éco construction répond à la capacité à réutiliser les matériaux du site et la gestion des déchets de chantier.**

**Ces trois grands objectifs ont été déclinés en programme d'actions dans le projet d'aménagement. Les actions proposées notamment celles qui portent sur les espaces publics sont entérinées par les services de la Ville de Paris pour leur mise en œuvre.**

**Une charte d'environnement et un guide d'évaluation environnementale pendant toute la durée de l'opération sont en cours d'élaboration et seront signés par la SNEF et la mairie d'arrondissement.**

**Une enquête publique propre au permis d'aménager de la SNEF sera ultérieurement organisée à l'occasion de laquelle l'étude d'impact environnemental sera mise à disposition du public. Ensuite, lors de la délivrance du permis d'aménager à la SNEF, la Ville devra valider le dispositif de suivi environnemental proposé par la SNEF. Les comités de suivi à venir ont par nature vocation à suivre, pendant la réalisation des travaux, la mise en œuvre des objectifs environnementaux.**

**Concernant une éventuelle labellisation « éco-quartier » du MELT du secteur Chapelle International, la Ville n'en a pas pris la décision pour l'instant mais cela n'enlève en rien les ambitions environnementales mises en œuvre pour ce projet d'aménagement. Aujourd'hui, seules les opérations de la ZAC Pajol dans le 18<sup>ème</sup> arrt, de la ZAC Claude Bernard dans le 19<sup>ème</sup> arrt et de Fréquel Fontarbie dans le 20<sup>ème</sup> arrt candidatent à cette éco-labellisation.**

**8- Bâtiments de bureaux sur dalle au-dessus de la Petite Ceinture**

**«Monsieur Boquialt s'étonne de ce projet de construction vu, selon lui :**

- **Les recours concernant des immeubles d'habitation sur le site de l'ancienne Gare de Montrouge Ceinture (Paris 14<sup>ème</sup>) ;**
- **L'annulation qu'aurait prononcé le Tribunal Administratif de Paris du permis de construire des deux immeubles universitaires sur le secteur Bruneseau Masséna (Paris 13<sup>ème</sup>)».**

**Réponse de la Ville de Paris aux observations de la personne à propos de la construction envisagée sur la petite ceinture.**

Les constructions sur dalle au-dessus de la petite ceinture ne remettent pas en cause le gabarit de la petite ceinture permettant ainsi de préserver cette infrastructure. Il n'y a aucune impossibilité technique à construire sur dalle et de nombreuses constructions sont ainsi déjà réalisées à Paris Rive Gauche. La configuration très particulière de la petite ceinture en mitoyenneté du boulevard des maréchaux conduit la Ville à privilégier, à cet endroit de Paris, des immeubles ayant des façades à l'alignement sur le boulevard Ney.

L'existence de recours contre des constructions sur dalle ailleurs dans Paris n'est pas nécessairement liée à la situation sur dalle de ces constructions.

Concernant les accès et des quais de l'ancienne station de la petite ceinture « la Chapelle Saint Denis », une partie des anciens quais seront recouverts par le voie d'accès au lotissement et par des constructions sur dalle permettant de redonner une façade sur le boulevard Ney à cette opération ; quant à la zone d'accès aux quais, elle n'est pas concernée car en dehors du périmètre de l'opération.

#### 9- Pérennité du bâtiment SNCF en arc de cercle sur le rond-point de la Chapelle

Un habitant s'inquiète de l'affichage d'un permis de démolir sur ce bâtiment et émet le « souhait que ce bâtiment soit préservé ».

**Réponse de la Ville de Paris aux observations de la personne à propos du Permis de démolir**

Le permis de démolir PD075 118 12V 1008 bien qu'affiché sur l'immeuble du rond-point de la Chapelle ne le concerne pas. Il porte sur les 23 074 m<sup>2</sup> d'entrepôts à démolir à l'intérieur du terrain de 70 000 m<sup>2</sup> correspondant au secteur de Chapelle International. Ce site étant enclavé et sans façade sur la voie publique, le seul endroit pour l'affichage est l'immeuble du 61 rue de la Chapelle.

#### 10-Modification du zonage, stationnement et création de voies de circulation

«Une seule intervention manifeste son opposition à une révision simplifiée du Plan local d'urbanisme du secteur « Chapelle International ». Trois motifs sont invoqués :

- la modification de zonage impliquerait que, je cite, « *les études concernant le creusement d'un nouveau tunnel de jonction RER de Gare du Nord aux Halles soient effectuées et portées à connaissance du public* »
- Empêcher la création de 620 places de parking inutiles selon l'auteur quand le tramway reliant St Denis à la place de la République sera construit ;
- Empêcher la création de voies de circulation automobile supplémentaires sur le secteur « Chapelle International » déjà très encombré»

**Réponse de la Ville de Paris sur la modification de zonage, les places de stationnement et la création de voies nouvelles**

Le passage de la zone de grands services urbains (UGSU) en zone urbaine (UG) est indispensable pour permettre la réalisation de ce nouveau quartier permettant la création de 900 logements et contribuant à la production fixée par le SDRIF de 70 000 logements par an pour résorber les besoins dans la Région Ile de France.

La Ville n'a pas connaissance d'un projet de ligne de tramway qui relierait St Denis à la place de la République. Concernant le nombre de places de stationnement pour les logements et les activités (soho), il ne répond qu'aux obligations règlementaires du PLU de Paris, la Ville n'ayant pas la volonté de favoriser l'emploi de la voiture dans Paris et la politique municipale est de privilégier les mobilités douces et l'usage des transports en commun. L'aménageur prévoit en outre un parc de stationnement d'environ 200 places pour les programmes tertiaires afin que celui-ci soit attractif pour les investisseurs.

La création de voies nouvelles dans le quartier n'a pas pour seule vocation la circulation automobile, elle permet également l'adressage des immeubles à construire, leur desserte par l'ensemble des services urbains tels que le ramassage des ordures ménagères, les livraisons de la poste, la sécurité incendie etc...

Enfin, le passage en zone UG n'est pas susceptible de faire échec aux potentiels projets menés par les autorités organisatrices des transports en communs.

#### 11- Les transports en communs

Une observation relève l'insuffisance de la desserte par les transports en communs, s'interroge sur la station RER à créer dans le quartier. Une autre observation propose que ce quartier accueille le terminus d'une liaison ferroviaire directe avec l'aéroport de Roissy.

#### Réponses de la Ville concernant les transports en commun

Concernant le caractère insuffisant de la desserte du nouveau quartier, l'offre de transports en commun, déjà satisfaisante (station porte de la Chapelle de la ligne 12 du métro), s'est tout récemment améliorée avec l'arrivée en 2012 du tramway T3 à la porte de la Chapelle. De plus une gare de RER E Rosa Parks sera livrée en 2015, reliée au tramway T3 depuis la porte de la Chapelle.

Concernant la création d'une station intermédiaire de RER B ou D dans le faisceau ferré nord, la Ville en a demandé son inscription dans le SDRIF arrêté en octobre 2012 par la Région Ile de France;

Concernant un terminus de la liaison avec l'aéroport Charles de Gaulle, l'objet de cette liaison est de relier directement une grande gare SNCF à l'aéroport de Roissy.

#### 12- Organisation de la traversée ferroviaire de Paris

Un auteur produit de longues observations relatives à la place des déplacements ferroviaires dans Paris. Ces observations ne concernent pas l'objet de l'enquête relative à la révision simplifiée du PLU sur le secteur Chapelle Internationale.

Paris, le .....

Le Directeur de l'Urbanisme

Claude PRALIAUD



## CONTRIBUTION DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (A.R.S.)



|             |   |
|-------------|---|
| S.N.E.F.    |   |
| 31 MAI 2013 |   |
| 18632       | 0 |
| 01          | 0 |
| 02          | 0 |
| 03          | 0 |
| 04          | 0 |
| 05          | 0 |
| 06          | 0 |
| 07          | 0 |
| 08          | 0 |
| 09          | 0 |
| 10          | 0 |
| 11          | 0 |
| 12          | 0 |
| 13          | 0 |
| 14          | 0 |
| 15          | 0 |
| 16          | 0 |
| 17          | 0 |
| 18          | 0 |
| 19          | 0 |
| 20          | 0 |
| 21          | 0 |
| 22          | 0 |
| 23          | 0 |
| 24          | 0 |
| 25          | 0 |
| 26          | 0 |
| 27          | 0 |
| 28          | 0 |
| 29          | 0 |
| 30          | 0 |
| 31          | 0 |

Délégation Territoriale de Paris

Affaire suivie par : Marie BODIN-SAFFRAY

Courriel : ARS-DT75-CSS-millieux@ars.sante.fr

Téléphone : 01.44.02.08.74

Télécopie : 01.44.02.09.85

Réf : CSSM/MBS/E13 251/S13

MIGS9\_MILIEUX/ENV EXTERIEUR/urbanisme/Permis de construire/

Dossier/2013/PA 075 118 13 V 0001/Chapelle Internationale/Paris/18e arrondissement.doc

Objet : PA 075 118 13 V 0001

dossier suivi par Géraldine COUPIN,

courrier du 4 février 2013

Réf : circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles

Monsieur Jean-Michel DUPEYRAT  
Société Nationale d'Espaces Ferroviaires  
10, place de Budapest  
75009 Paris

Paris, le 27 MAI 2013

Monsieur,

Par transmission référencée PA 075 118 13 V 0001, la direction de l'urbanisme de la mairie de Paris m'a transmis la demande concernant le permis d'aménager du site du 10 impasse de la Chapelle, 112 au 162 rue des Poissonniers et 49 rue de la Chapelle dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement. Ce futur emplacement est destiné à accueillir une hall de fret, un groupe scolaire, une crèche, mais également des logements d'habitations, des commerces ainsi qu'une pépinières d'entreprises.

C'est en raison de l'historique du site et de l'exposition éventuelle à des risques sanitaires pour la future population que le service de l'urbanisme a sollicité mon avis sur ce dossier.

Compte tenu d'une part de la complexité du dossier, vous avez organisé le 14 juin 2012 une réunion de présentation du projet avec le bureau d'études HPC Envirotec. Les résultats des études effectuées sur le site ont été restitués et commentés par le bureau d'études.

Le permis d'aménagement a été transmis pour avis à l'ARS avec l'ensemble des études, à savoir : le diagnostic des sols, l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), l'étude d'impact environnemental ainsi que les éléments graphiques et plans du futur aménagement.

Je vous informe qu'après examen du dossier transmis le 4 février 2013, j'émetts un avis favorable à la réalisation du permis d'aménager pour créer sur le site des équipements publics (une école, une crèche et des espaces verts), des logements ainsi que des espaces pour des activités tertiaires.

Toutefois, la réalisation de ce projet ne peut se faire qu'en respectant les prescriptions suivantes :

➤ compte tenu de l'historique du site (bombardements), il est indiqué que des analyses complémentaires pyrotechniques seront réalisées au niveau des bâtiments après déconstruction. Lors de ces investigations complémentaires, le diagnostic des sols devra être réalisé,

➤ concernant la pollution des sols, la majorité des prélèvements ont été réalisés dans les sols superficiels. Aussi lors des opérations d'excavation pour créer les parkings sous les futurs bâtiments, des analyses en fond et bord de fouilles devront être réalisées afin de s'assurer que les concentrations des substances analysées soient bien inférieures aux concentrations maximales admissibles (CMA). Ces concentrations ont été calculées dans l'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) établie par HPC Envirotec en juillet 2010 dans son rapport référencé : HPV-F 2B/2.09.4817b) afin que les risques sanitaires soient acceptables sur l'ensemble du site quelques soient la population accueillie et les scénarii étudiés,

➤ sur chaque lot, des analyses de sols et de gaz de sol complémentaires devront être réalisées afin de connaître plus précisément la qualité des sols. Cette opération doit permettre de vérifier les indices de risque de l'EQRS en fonction de l'aménagement définitif des lots. Les concentrations des substances analysées doivent être égales ou inférieures aux valeurs des CMA de l'EQRS. Si les concentrations sont supérieures aux CMA, toutes les mesures devront être prises pour ramener les concentrations à des valeurs inférieures. Cette disposition est particulièrement importante pour le lot destiné à l'implantation de la crèche car la qualité actuelle des sols ne permet pas de réaliser la totalité du bâtiment sans sous-sol,

➤ pour chaque lot, il sera déposé un géotextile ou un grillage avertisseur entre les terres restant en place et les matériaux importés,

➤ la qualité des matériaux importés et destinés au remblaiement d'excavation autour des bâtiments et/ou au nivellement du terrain sur la parcelle devra être contrôlée. Les matériaux importés ne doivent pas générer ni exposer la future population, travailleurs, enfants et adultes, à des risques supérieurs à ceux définis dans la circulaire citée en référence,

➤ les canalisations d'eau potable devront être déposées dans des fosses de sable propre ou tout autre matériau inerte,

➤ la qualité des eaux souterraines devra être surveillée pendant et après la phase de travaux.

Je tiens à vous préciser que ces modalités de construction doivent être respectées et garanties dans le temps. J'attire votre attention sur le fait que dans le cas où des modifications seraient apportées au projet du permis d'aménager présenté, l'avis sanitaire pourrait être reconsidéré, et que cet avis favorable ne préjuge pas des avis qui seront rendus sur les permis de construire des différents bâtiments projetés.

Je vous engage à faire connaître ces dispositions aux maîtres d'ouvrage des différents équipements, afin qu'ils complètent et actualisent l'EQRS existante avant de déposer leur dossier de permis de construire. Ces compléments d'investigation permettront d'attester que le projet est compatible avec la qualité des sols et que les indices de risque définis dans la circulaire du 8 février 2007 sont respectés et acceptables en termes de sécurité sanitaire pour la population qui sera amenée à fréquenter le site.

Toute modification de projet de construction, soit dans leur localisation soit dans la méthode de construction, notamment par la création de sous-sol supplémentaire ou la suppression de sous-sol et/ou de vide sanitaire, devra également être justifiée par une nouvelle EQRS.

Je vous rappelle que les règles d'hygiène et de sécurité applicables aux chantiers "sols pollués" devront s'appliquer sur le site. Aussi il vous appartient, lors des consultations, d'avertir les entreprises qui seront amenées à travailler sur le chantier afin que les travailleurs soient informés et équipés de protection individuelle. Je vous invite également, avant la phase de réalisation des travaux, à consulter la direction du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle qui a la compétence réglementaire pour le contrôle de l'application de l'ensemble de la réglementation du travail.

Comme le recommande la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, un plan de recollement accompagné d'une analyse des risques résiduels (ARR) devra être constitué. Ce dossier est nécessaire d'une part compte tenu des sols contaminés à certains endroits qui resteront en place et d'autre part dans l'éventualité de réaménagements futurs qui pourraient contribuer à exposer les occupants à des risques sanitaires inacceptables.

Enfin, je vous rappelle qu'en matière de gestion des sites et sols pollués et des travaux de réhabilitation de ces sites, les avis qui sont émis par l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France ne se substituent pas à la responsabilité du gestionnaire du site.

Le permis d'aménager concerne la destruction de bâtiments, je vous rappelle que conformément au décret n°2011-629 du 3 juin 2011 avant toute démolition ou restructuration d'immeuble, le repérage des matériaux amiantés doit être effectué. En cas de retrait de matériaux contenant de l'amiante, la mise en œuvre des travaux de désamiantage devra être conforme à la réglementation. Les déchets amiantés devront être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le délégué territorial de Paris,  
Par délégation,  
La responsable du pôle qualité et sécurité  
sanitaire,

Docteur Christine CHAFFAUT

