



Le toit de la halle de fret, traité en espace public d'où l'on perçoit le grand paysage. © L'AUC

PARIS CHAPELLE INTERNATIONAL LE PARI D'UNE MIXITÉ LOGISTICO-URBAINE

Le projet Chapelle International entre en phase opérationnelle dans le 18^e arrondissement de Paris pour livraison en 2019-2020. Ces 7 hectares stratégiques du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) de Paris Nord-Est (PNE) verront une base de logistique urbaine de 400 mètres de long coexister le long du faisceau ferré Nord avec un quartier mixte de logements, activités, équipements et bureaux.

Le projet Chapelle International débute en 2008 comme une gageure dans Paris Nord-Est (PNE devenu Paris Nord-Est Elargi - PNEE, cf. *Traits urbains* 71, page 28) : associer une base de logistique urbaine de 400 mètres de long à un quartier mixte de 900 logements, environ 80 Sohos (small office, home office), nouveaux produits combinant locaux d'activités et logements, de bureaux et d'équipements publics dans le 18^e arrondissement de Paris, entre le faisceau ferré de la gare du Nord, les voies de la Petite ceinture et les boulevards des Maréchaux. Tout l'enjeu est de permettre un fonctionnement harmonieux – et dissocié – des deux programmes dans un site de près de 7 hectares, très enclavé entre les infrastructures, en arrière-cour du front bâti à R+5 à 8 de la rue de la Chapelle. Une équipe pluridisciplinaire réunie autour de L'AUC de François Decoster, Djamel Klouche et Caroline Poulin, et du Bureau de paysage Bas Smets (BBS) gagne le

concours d'urbanisme en 2009. Elle résout l'équation par un mélange d'étanchéité fonctionnelle et de dialogue architectural entre le logistique et l'urbain. Son projet, sur le point de sortir de terre, crée un Paris « actif » doté d'une forte identité : il intègre les activités dans une cohérence avec la ville habitée, sans renoncer à la qualité urbaine. Lorsque le concours d'urbanisme est lancé en 2008 par la mairie de Paris et la Société nationale d'espaces ferroviaires (SNEF), filiale d'aménagement de la SNCF, une étude de faisabilité a déjà été réalisée par l'agence François Leclercq, chargée de l'étude de définition de PNE en 2003 (alors agence Dusapin-Leclercq). Le sol est encore occupé par de longs entrepôts (aujourd'hui en cours de démolition) et des bâtiments plus modestes qui seront pour certains conservés, telle l'imprimerie de la SNCF. Une halle logistique doit être construite le long du rail. Sur son toit, des immeubles de bureaux sont prévus. →

(suite page 32)



Des venelles piétonnes entre les bâtiments. © L'AUC



Une place minérale active en entrée de quartier. © L'AUC

Davantage d'espaces publics

« Le projet a gagné en qualité grâce à la participation d'habitants impliqués », estime Djamel Klouche, de l'AUC, agence mandataire du projet urbain Chapelle International. « Cette expérience illustre une tendance actuelle forte des projets urbains pour une concertation "d'expertise" avec les habitants. Munis de leur expérience d'usagers du quartier, ils sont associés à des réunions, régulières et inscrites dans la durée, qui permettent de les former aux enjeux du projet. Pour Chapelle International, la concertation prend la forme d'un comité de suivi, avant même le choix des urbanistes concepteurs.

« Il a été décidé avec la mairie de créer un comité de suivi dès janvier 2009, sur le modèle des réunions de la Zac Pajol, mises en place dès 2002 [cf. TU71, p. 52, ndlr] », se rappelle Olivier Ansart, président de l'Association pour le suivi de Paris Nord-Est dans le 18^e arrondissement (ASAPNE 18). « Nous avons d'emblée participé à la consultation d'urbanisme pour désigner les concepteurs: une voix délibérative – sur une dizaine – revenait aux représentants des habitants. Le comité de suivi s'est réuni trois à quatre fois par an, en moyenne, en particulier en 2012, lors de la finalisation du projet avant enquête publique. Il se composait d'une quinzaine de personnes, un élu de la Ville de Paris, des représentants de la Direction de l'urbanisme, de la SNEF, de quelques associations, des deux conseils de quartier, puis de l'AUC après sa désignation. C'est une bonne taille pour les échanges ».

Le projet évolue peu à peu vers un point d'équilibre entre souhaits des habitants et objectifs de l'opération. Les premiers considèrent majoritairement que le programme prévoit trop peu

d'espaces publics et espaces verts pour une densité bâtie trop élevée. « A force d'arguments, 2 000 m² d'espaces publics ont pu être ajoutés, soit 9 000 m² au total au sol pour une Shon de près de 110 000 m² », résume Olivier Ansart. « L'ensemble reste trop dense. Et nous rêvions d'un hectare "libre" d'un seul tenant... Nous avons aussi aidé à garantir que le toit de la halle bénéficie bien d'un accès public avec une programmation à discuter, ce qui a été validé par la Ville ». Les habitants demandent ainsi que les venelles soient élargies de 8 à 12 mètres pour laisser passer plus de lumière : « cela fonctionnait mieux à 8 mètres de large à notre sens, mais nous l'avons pris en compte », admet Djamel Klouche. Les gains en espaces publics au sol, le fait de rogner les angles de certains bâtiments pour dégager des placettes, se répercutent sur les hauteurs bâties. Seules deux à trois « émergences » de logements atteignent 50 mètres au début des discussions. « Nous sommes arrivés à cinq et sans douleur, » s'étonne l'architecte-urbaniste, « Les habitants ont proposé d'eux-mêmes d'élever à 50 mètres une des émergences pour obtenir plus d'espaces au sol! Dans ce travail, nous étions dotés d'une maquette très pédagogique, c'est central ». Les plots de logements sont aussi réorientés pour conserver un maximum de vues depuis les bâtiments existants de l'autre côté de la rue de la Chapelle. « Malgré sa densité, Chapelle International a des qualités indéniables et propose services et espaces publics, dont le toit-terrasse de la halle, qui manquent alentour », conclut Olivier Ansart.

Le paysagiste Bas Smets a imaginé un paysage de sous-bois.
© Bureau Bas Smets



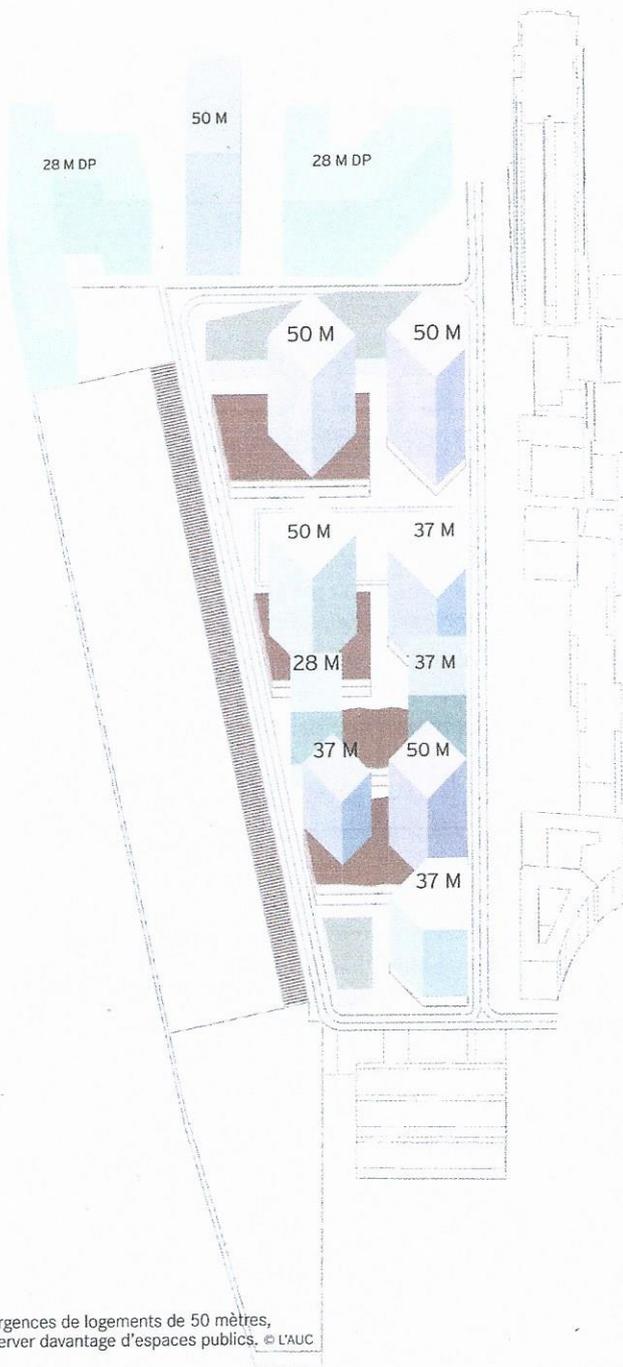
(suite de la page 30)

→ L'ensemble doit faire office d'écran phonique pour les logements neufs. L'AUC propose un parti d'aménagement radicalement différent : « le toit de la halle ne devait pas être construit car c'est un lieu magique d'où l'on perçoit le grand paysage, la butte Montmartre, et le faisceau ferré », explique Caroline Poulin. « Le site s'inscrit au cœur d'un nœud d'infrastructures dont la plus bruyante n'est pas la voie ferrée mais bien le boulevard Ney, très circulé. Les bureaux s'élèveront donc sur le boulevard des Maréchaux, en pont au-dessus de la trémie de la Petite ceinture, tandis que le toit de la halle deviendra en grande partie un espace public en terrasse ». L'aménageur confirme cette volonté forte : « la halle a été limitée à 7-8 mètres de hauteur pour conserver les vues depuis les logements neufs ». indique Houda Trabelsi, responsable du projet au sein d'espaces ferroviaires.

Pour permettre à l'ensemble de fonctionner, les flux logistiques attachés à la halle et les accès au nouveau quartier de ville seront totalement dissociés. « Le cahier des charges remis à Sogaris, qui réalisera la halle de fret d'ici à 2017, stipule notamment que toutes les manœuvres, celles des véhicules légers comme des camions, se feront à l'intérieur du bâtiment pour éviter les nuisances », détaille Houda Trabelsi. « Les trains seront bien entendu déchargés sous la halle ». Pour éviter une façade aveugle côté rue, un « bâtiment-étagère » de 8 mètres de profondeur sera positionné le long de la halle de fret. Il accueillera une pépinière d'entreprises. Outre cette interface, L'AUC crée une cohérence urbaine entre la base de logistique de 40 000 m² SDP, d'une part, et le quartier en devenir de 104 000 m² d'autre part, dont 56 000 m² de logements, 8 000 m² de Sohos, 33 000 m² de bureaux, 6 000 m² d'équipements publics et 800 m² de commerces.

Le « monde bas », le « monde haut » et les Sohos

Le socle de quartier - dit « monde bas » - sera ainsi de même hauteur - 7 mètres - que la future halle. Les Sohos s'y inséreront dans les RdC et R+1. « L'urbanisme créée dégagera une identité très forte qui s'imposera à l'architecture », table Djamel Klouche. « Les Sohos correspondent par ailleurs au produit, bien connu, de la boutique du boulanger associée à un logement à l'étage supérieur, mais il n'est plus réalisé dans Paris. Pourtant, de plus en plus de gens montent des micro-entreprises et ont besoin de solutions flexibles en termes d'espaces. Nous avons l'intuition que cela pouvait fonctionner. La Ville nous a suivis et a fait travailler la RIVP sur la faisabilité. Nous espérons que les futurs occupants s'approprièrent aussi les venelles dans



Cinq émergences de logements de 50 mètres, pour préserver davantage d'espaces publics. © L'AUC

une vraie convivialité ». Au-dessus des socles, le « monde haut » des logements s'élève en plots, de 27 à 50 mètres, et embrasse le grand paysage. A côté des tours « Samsung » et « LG », d'environ 80 mètres, ces émergences paraissent modestes et semblent acceptées par les habitants.

Malgré la densité – parisienne – des constructions, l'espace public, jugé insuffisant par les habitants, a pu être étoffé grâce à la concertation. Il se compose de venelles piétonnes de 12 mètres de large, entre les bâtiments, d'une longue promenade plantée Nord-Sud et de trois espaces publics délimités : une place minérale « active » en entrée de quartier, depuis le boulevard Ney au nord, un square au traitement très parisien conçu comme un bassin d'orage occasionnel, et une prairie, au sud. « Nous défendons l'idée d'une pelouse ouverte, appropriable, avec un lieu fermé au centre, un biotope pour la faune et la flore », détaille Caroline Poulin. Tous les pavés existants

sont recyclés pour constituer les revêtements du quartier. « L'enclavement contraint le site, mais peut être retourné comme une force, en y créant une identité très spécifique, » analyse le paysagiste Bas Smets de l'agence BBS.

« J'y ai donc conçu un paysage de sous-bois avec des arbres de faible hauteur, proches, qui renforcent l'échelle du piéton. Dans les venelles, étroites, ils seront plantés en bosquets et non à l'alignement pour préserver la luminosité ».

Le site bénéficie encore d'un seul accès automobile, au nord, par le boulevard Ney. Celui-ci restera la principale entrée du quartier à pied, près de la station de tramway T3 et du métro Porte de la Chapelle sur la ligne 12. Les véhicules disposeront à terme d'une nouvelle entrée, au sud.

Accessibles par escaliers et ascenseurs, les espaces publics du toit de la halle favoriseront par ailleurs le désenclavement en journée. Leur programmation se précise : « l'idée de ne pas construire sur la base a été décisive », se rappelle Anne Chabert, chef de projets PNEE à la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris. « Dix mille mètres carrés nous y ont été cédés, dont 2 400 seront dédiés à des équipements sportifs (tennis, city stade et foot à -7). Quatre mille mètres carrés accueilleront de l'agriculture urbaine dont l'opérateur reste à déterminer ». Mille cinq cent emplois localisés sur le site, en plus du fret ferroviaire, favoriseront son animation. Le retournement des immeubles existants le long de la rue de la Chapelle sur la promenade plantée pourrait aussi contribuer à l'ouverture. De même, la construction des immeubles-ponts au-dessus de la Petite Ceinture (dont des logements étudiants) raccrochera le site à son environnement urbain : « une synergie pourra exister avec le futur Campus Condorcet, de part et d'autre du boulevard Ney », estime Houda Trabelsi. L'un des enjeux majeurs du fonctionnement du site restera celui des usages en soirée dans un site peu circulé mais appropriable par les habitants.

Karine Grollier

QUATRE QUESTIONS à...

Daniel Schneider, directeur de la construction de la RIVP

Comment avez-vous procédé pour valider le concept des Sohos –small offices, home offices- proposé par L'AUC?

La Ville de Paris nous a sollicités car nous sommes spécialisés dans les incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises. Dans les années 1980, cette mission visait à conserver les petites industries dans Paris. Même si les profils d'entreprises ont changé depuis, elle reste la même : permettre aux entreprises innovantes avec peu de moyens mais à fort potentiel de rester dans la capitale. Nous avons lancé l'étude de faisabilité en 2012 en réunissant de petits groupes de chefs d'entreprises « cibles », généralement des micro-entreprises, selon un panel proposé par la Ville : start-ups, designers, architectes, professions libérales dont des médecins, artisans, commerçants, diplômés de l'école Boule, etc. Nous les avons testés sur les tailles des bureaux à créer et l'opportunité de vivre près du lieu de travail. Leurs réactions ont été positives et leur préférence s'est majoritairement portée sur de petites surfaces pour les bureaux. Ceux-ci feront de 25 à 150 m². Situés en rez-de-chaussée, ils seront presque tous séparés des logements au 1^{er} étage, dans la mesure où les temps de vie sont nécessairement très différents. Seuls les 25 m² communiqueront directement avec le logement sans avoir à traverser de hall d'immeuble.

Où en est le processus de production des Sohos, constitutifs des socles des bâtiments, et comment se fait le montage ?

L'étude de faisabilité architecturale s'est révélée positive. La principale contrainte revenait à permettre un éclairage naturel suffisant de tous ces petits lots en rez-de-chaussée. Cette étude a été incluse dans le cahier des charges des concours d'architecture des lots F et G que nous construisons intégralement, et dans celui des concours de promoteurs pour les autres lots. Nous achèterons les Sohos en VEFA aux promoteurs choisis. Les lots F et G seront livrés en 2018 ; les autres lots dans les 18 mois suivants.

Comment gérez-vous l'ensemble ?

Nous commercialiserons les lots comme des commerces, avec des baux commerciaux classiques en 3-6-9. Ils comprendront le local d'activités et un à deux logements associés. Le loyer d'équilibre correspond à l'équilibre de l'opération. Il n'y aura pas de critères de revenus pour l'attribution.

Pensez-vous réitérer ce type de produits s'ils fonctionnent bien ?

Oui, nous pourrions en construire ailleurs, dans d'autres sites et d'autres contextes. Mais pas forcément à une échelle aussi importante. La spécificité de cette opération est que les Sohos constituent les socles des bâtiments de tout un quartier !

Propos recueillis par KG