

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DELIVRANCE DU PERMIS D'AMENAGER PA 075 118 19 V0001 RELATIVE A L'AMENAGEMENT DE LA PHASE 1 DU PROJET HEBERT SIS DANS LE XVIIIEME ARRONDISSEMENT DE PARIS



Enquête publique du 23 septembre au 25 octobre 2019

Arrêté municipal de la Ville de Paris en date du 28 août 2019

CONCLUSIONS & AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

10 décembre 2019

Stanley GENESTE, commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1. APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7

PREAMBULE

Le Commissaire-enquêteur a travaillé en vertu de sa désignation par le Tribunal Administratif de Paris en date du 21 juin 2019 et de l'arrêté municipal de la Ville de Paris en date du 28 août 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la délivrance du permis d'aménager PA 075 118 19 V0001 relative à l'aménagement de la phase 1 du projet Hébert, sis dans le XVIIIème arrondissement de Paris.

L'enquête publique qui s'est déroulée entre le 23 septembre et le 25 octobre 2019, soit sur une durée de 32 jours, conformément à l'article R123-6 du Code de l'Environnement.

Cadre réglementaire

La 1^{ère} phase du projet Hébert nécessite un permis d'aménager selon l'art L R412-19 du code de l'urbanisme.

En application des art. L 122-1 et L 122-2 du code de l'environnement, ledit projet est soumis à étude d'impact, la surface de plancher développée étant supérieure à 40 000 m².

En application des articles L 122-1, L123-2, R122-1, R123-1, R123-2 et suivants de code de l'environnement, le permis d'aménager et l'étude d'impact qui y est associée sont soumis à une enquête publique préalable à l'instruction de la demande de permis d'aménager.

Cette enquête publique a pour objet de répertorier les observations du public et de les analyser dans le but de s'assurer que le projet a bien été élaboré dans le respect des principes d'information et de participation du public en prenant en compte ses préoccupations tout en visant l'intérêt général et en respectant la réglementation.

L'enquête publique s'effectue notamment dans le cadre juridique et le contexte délibératif suivant :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'environnement (articles L.123-4, R.123-1 et R.123-5),
- Le Code de l'urbanisme (et notamment l'article R.423-5),
- Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date.

Description du projet

Le maître d'ouvrage du projet est Espaces Ferroviaires Aménagement Commun (EFAC), filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF Mobilités et SNCF Réseau (Groupe Public Ferroviaire SNCF).

Le projet d'aménagement du site Hébert, situé au 54 rue de l'Évangile et d'une superficie globale de 5,2 hectares, consiste en un projet de mutation d'une emprise ferroviaire en un nouveau quartier du 18^{ème} arrondissement visant le développement de programmes immobiliers mixtes habitat et emploi ainsi que la création de voiries et d'espaces verts. Il sera réalisé en 4 phases. Ce projet s'inscrit dans le périmètre global du Grand Projet de Renouvellement Urbain « Paris Nord Est », entre la gare Rosa Parks et la Porte de la Chapelle.

La première phase du projet, qui fait l'objet de cette enquête publique, porte sur l'aménagement d'un lotissement d'une surface de plancher constructible de 70 000 m², sur une emprise de 3,5 ha et la démolition partielle du mur de clôture le long de la rue de l'Évangile. Ce lotissement permettra le développement de programmes immobiliers mixtes habitat / emploi et s'accompagnera de la réalisation par EFAC d'un square et d'une nouvelle trame végétalisée.

Les principaux enjeux environnementaux et sanitaires, sur lesquels la MRAe a ciblé son avis du 11 avril 2019, sont les suivants :

- L'intégration urbaine et paysagère du projet (topographie, forme urbaine, espaces publics) ;
- La présence de nature en ville (biodiversité urbaine, espaces verts et îlots de chaleur) ;
- La protection des populations face aux nuisances sonores et aux pollutions (qualité des sols).

En outre, la MRAe relève que les impacts du projet Hébert sont susceptibles de se cumuler avec ceux des projets alentour, notamment l'aménagement du secteur Chapelle-Charbon, le programme immobilier Éole-Évangile et la liaison ferroviaire Charles-de-Gaulle Express.

Au regard de l'étude d'impact datée de janvier 2019 et du projet, la MRAe recommande notamment de :

- Justifier plus précisément les démolitions et les terrassements envisagés, ainsi que les conditions d'évacuation des déchets et des déblais ;
- Justifier le tracé retenu pour les nouvelles voies, au regard des enjeux d'intégration urbaine du projet ;
- Compléter l'étude d'impact en étudiant les impacts paysagers de la nouvelle forme urbaine ;
- Tenir compte des effets cumulés des projets en cours sur le secteur, en ce qui concerne notamment la densité des volumes bâtis ;
- Etudier plus précisément les impacts du projet sur la biodiversité urbaine, la disponibilité d'espaces verts par habitant et les effets d'îlot de chaleur urbain.

Observations du public

Le Commissaire-enquêteur a relevé que les principales observations émises par la grande majorité du public concernent :

- Le programme de l'opération, et plus particulièrement la part de logements sociaux, jugée trop importante au regard de la situation existante ;
- La densité de l'opération, au regard de la superficie des espaces verts et de la hauteur des bâtiments ;
- Les incidences sur la fréquentation des transports en commun, jugée d'ores et déjà comme saturée en raison du manque de fréquence de la desserte en bus et de la vétusté du matériel roulant de la ligne 12 ;
- Le risque d'insécurité, au regard de la situation actuelle dans le quartier.

Des propositions ont également été formulées, principalement pour réduire la part de logements sociaux et pour proposer une meilleure accessibilité à ce nouveau quartier (maillage supplémentaire, franchissement des voies ferrées). Une poursuite de la concertation est également souhaitée pendant toute la durée de réalisation du projet.

Le Commissaire-enquêteur note qu'une partie du public qui s'est exprimée est favorable à la réalisation de ce projet.

1. APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

Concernant le déroulement de l'enquête, il apparaît que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux d'annonces légales plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les quinze premiers jours de l'enquête ;
- Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie du 18^{ème} arrondissement de Paris, autorité organisatrice ;
- Des registres d'enquête unique ont été mis à la disposition du public dans lesdits lieux pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que sur le marché de L'Olive / La Chapelle pour la permanence du 12 octobre 2019 ;
- Un registre électronique a également été ouvert sur un site dédié pendant toute la durée de l'enquête ;
- Le Commissaire-enquêteur a tenu les six (6) permanences pour recevoir le public.

Les termes de l'arrêté municipal ayant organisé cette enquête publique ont ainsi été intégralement respectés.

Durant cette enquête, le public a montré son intérêt pour le projet sous de nombreux aspects en soulevant un certain nombre de questions.

Le Commissaire-enquêteur constate que l'expression du public n'a pas relevé de sujets autres que ceux déjà émis lors de la concertation préalable. Une majorité du public qui s'est exprimée a rééité les mêmes critiques et observations que lors de la phase de concertation préalable, sans toujours prendre en considération les modifications apportées par le maître d'ouvrage à la suite de cette dernière.

Néanmoins, il estime que l'expression du public a été suffisante sur le plan qualitatif pour révéler les principaux sujets de préoccupations et d'inquiétudes, ainsi que pour formuler des propositions.

L'analyse thématique de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête a permis d'identifier l'ensemble des questions, prises de position et avis abordés ou émis par le public, sur les différents éléments du dossier d'enquête publique.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a apporté des réponses détaillées et formulé des propositions aux observations du public et aux questions complémentaires du Commissaire-enquêteur. Ces éléments de réponse permettent

d'éclairer les principaux éléments du projet.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur confirme avoir apprécié la qualité du dispositif d'information concerté préalablement avec lui, qui a été mis en place par le maître d'ouvrage. Cette enquête publique a montré, une fois encore, la pertinence d'un registre électronique, ainsi que de l'organisation de permanences « hors les murs » pour être au plus proche du public concerné.

Le Commissaire-enquêteur atteste que la présente enquête s'est déroulée sans contrainte, selon les prescriptions indiquées dans l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, et elle confirme avoir reçu un accueil attentif de la part du public et du maître d'ouvrage. Aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête publique n'est à signaler.

Le Commissaire-enquêteur regrette la faible mobilisation du public lors de cette enquête publique. Elle se justifie au regard, d'une part, d'une faible présence de riverains aux abords du site et, d'autre part, par un relatif consensus du public pour l'aménagement de ce quartier.

Le Commissaire-enquêteur note que la communication auprès des riverains sera poursuivie par le maître d'ouvrage en continuité tout au long du projet, aussi bien lors de la phase d'études que lors de la phase de réalisation du projet d'aménagement Hébert.

2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur le programme de construction

Une partie du public qui s'est exprimée juge la proportion de 60% de logements sociaux trop élevée au regard de la situation de leur quartier.

Ce programme de construction résulte :

- Des objectifs du Programme Local de l'Habitat en vigueur ;
- Des orientations et des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- Du protocole signé entre la ville de Paris et la SNCF.

Le Commissaire-enquêteur note que la ville de Paris et EFAC, dans son mémoire en réponse, ont précisé cette programmation qui vise, au-delà de ces objectifs quantitatifs, une mixité sociale et générationnelle au sein du quartier.

D'une manière générale, le Commissaire-enquêteur souhaite que ce programme de constructions réponde mieux aux besoins des habitants, usagers et entreprises du quartier et intègre des nouveaux dispositifs en matière d'accès sociale à la propriété. Il recommande au maître d'ouvrage d'engager des actions nécessaires afin d'affiner le programme de constructions en ce sens.

Sur le projet urbain

Le Commissaire-enquêteur rappelle qu'une partie du public qui s'est exprimée considère le projet d'aménagement Hébert comme un bon projet et est favorable à la mutation de la friche ferroviaire actuelle.

Le Commissaire-enquêteur relève que le projet Hébert :

- Est un projet relativement dense, comparé aux autres opérations d'aménagement et ce malgré la diminution de la constructibilité décidée à l'issue de la concertation préalable ;
- Ne peut être mieux relié à son environnement en raison de sa localisation et des contraintes présentes à ses abords. Néanmoins, la requalification de la rue de l'Évangile apportera une réelle valeur ajoutée dans les déplacements du quotidien des riverains.
- Se situe au sein d'un réseau d'espaces verts.

Malgré une densité élevée, le Commissaire enquêteur estime que le projet d'aménagement Hébert s'insère bien dans son environnement urbain, au regard de son plan de composition et des formes urbaines variées retenues.

Sur les incidences du projet sur l'environnement

Le Commissaire-enquêteur prend acte du manque d'observations du public sur les incidences du projet sur l'environnement. Cela peut s'expliquer notamment par l'acceptation du projet et par un dossier d'enquête publique constitué de pièces techniques difficilement compréhensibles pour un public non averti.

Sont à relever les points principaux suivants en matière de protection de l'environnement et en faveur du développement durable :

- Une limitation de la circulation automobile au sein du projet au profit des circulations douces ;
- La construction de bâtiments économes en énergie et à l'impact carbone réduit ;
- La création de corridors écologiques en faveur de la faune et la flore ;
- Le recyclage et le réemploi de matériaux existants, dans une logique d'économie circulaire ;
- La réversibilité des rez-de-chaussée.

Compte tenu de l'avis de la MRAe et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, le Commissaire-enquêteur considère que l'environnement a bien été pris en compte dans le projet.

Sur les incidences socio-économiques du projet

Deux incidences principales ont été portées par le public :

- Les conséquences du projet sur la fréquentation des transports en commun, jugée saturée. Le Commissaire-enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Néanmoins, il estime que le développement des nombreux projets d'aménagement et immobiliers dans le secteur participera à la saturation des transports en commun malgré l'augmentation de l'offre en la matière.
- Le risque d'insécurité (notamment dans le parc et le jardin linéaire bordant les voies ferrées). Le Commissaire-enquêteur estime ce risque légitime au regard de la situation actuelle du quartier. Il invite le maître d'ouvrage et la ville de Paris à être particulièrement vigilants sur l'aménagement et la gestion du jardin linéaire.

Sur les incidences du chantier

Le Commissaire-enquêteur relève que les travaux nécessaires à la réalisation de ce type de projet génèrent intrinsèquement des désordres et gênes, source légitime d'interrogation et d'inquiétude pour les riverains concernés.

Le Commissaire-enquêteur estime que le maître d'ouvrage et la Ville de Paris ont pleinement conscience de cette question, notamment au regard des dispositifs envisagés (mission de coordination des projets, charte, outils de communication et d'information).

Sur la participation du public

Le Commissaire-enquêteur prend acte des engagements du maître d'ouvrage de poursuivre la concertation auprès du public pendant toute la durée de réalisation du projet.

En conclusion :

Le Commissaire-enquêteur constate la prise en compte par EFAC d'un certain nombre d'observations et de demandes du public exprimées lors de la concertation préalable et recensées au cours de la présente enquête publique et des recommandations de la MRAe.

La conviction du Commissaire-enquêteur est que le projet d'aménagement Hébert :

- S'inscrit, au même titre que plusieurs autres projets, dans le projet de requalification de cette partie du 18^{ème} arrondissement « Paris Nord Est Elargi » ;
- Contribue au réaménagement du quartier par la résorption d'une friche ferroviaire ;
- Contribue au rééquilibrage de l'activité économique dans l'est parisien ;
- Répond à la politique environnementale de la ville de Paris ;
- Répond aux objectifs de création de logements, conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur ;
- Respecte les orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur ;
- S'insère dans son environnement proche ;
- Contribue à la création de corridors écologiques pour la faune et la flore.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique ;

Après avoir pris en compte l'objet de l'enquête publique, à savoir la demande de permis d'aménager n°PA 075 118 19 V0001, déposée le 5 février 2019 par la SAS EFAC pour l'aménagement de la 1^{ère} phase du projet Hébert, situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris ;

Après avoir organisé plusieurs réunions d'échanges avec EFAC et la Ville de Paris ;

Après avoir constaté que le dossier d'enquête publique et le registre ont été mis à la disposition du public, conformément au code de l'environnement ;

Après s'être assuré que l'ensemble de la procédure d'enquête publique respectait la réglementation en vigueur,

Au terme de cette enquête publique,

Vu la constitution du dossier soumis à enquête publique ;

Vu le bilan de la concertation préalable approuvé par délibération du Conseil de Paris le 3 août 2018 ;

Vu les 29 observations déposées sur les registres ;

Vu les avis favorables ou tacitement favorables émis par les personnes publiques consultées dans le cadre de la demande du permis d'aménager ;

Vu le mémoire adressé par EFAC au Commissaire-enquêteur le 3 décembre 2019 en réponse au procès-verbal de synthèse des observations remis le 4 novembre 2019.

Je, soussigné Stanley GENESTE, Commissaire-enquêteur, constatant :

- Que le projet d'aménagement Hébert a recueilli un avis majoritairement favorable du public qui s'est exprimé et des personnes interrogées ;
- Que le projet d'aménagement Hébert respecte les objectifs fixés par la législation et les documents de planification en vigueur ;
- Que le projet d'aménagement Hébert se traduira par une amélioration qualitative de l'environnement urbain par la suppression d'une friche et par une amélioration du cheminement au quartier Rosa Parks ;
- Que le projet d'aménagement Hébert est justifié au regard de ses avantages par rapport à ses inconvénients ;
- Que EFAC a répondu point par point à l'avis de la MRAe et aux observations du public, en apportant des compléments utiles à l'amélioration du projet ;
- Que les moyens d'information mis en place pour assurer une bonne participation du public à l'enquête sont conformes aux obligations légales ;
- Qu'aucun incident notable n'a perturbé le bon déroulement de cette enquête publique.

Emet TROIS RECOMMANDATIONS à propos du projet d'aménagement Hébert :

RECOMMANDATION 1

EFAC est invité à préciser et à faire évoluer le programme de constructions du projet Hébert, en partenariat avec les services de la Ville de Paris, afin que ce dernier réponde mieux aux besoins des riverains, usagers et entreprises du quartier.

RECOMMANDATION 2

EFAC est invité à optimiser la répartition des logements sociaux afin d'assurer une réelle mixité sociale et intergénérationnelle au sein du quartier, notamment en recourant à de nouveaux dispositifs en faveur de l'accession sociale à prix maîtrisé.

RECOMMANDATION 3

EFAC est invité à mettre en place, en complément de la démarche qualité envisagée, un système de management d'opération (SMO) afin de faire partager les objectifs du projet par l'ensemble des parties prenantes et de suivre l'atteinte desdits objectifs à travers la détermination d'une série d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Donne un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE à la demande de permis d'aménager n°PA 075 118 19 V0001, déposée le 5 février 2019 par la SAS EFAC pour l'aménagement de la 1^{ère} phase du projet Hébert, situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris.

Fait à Paris, le 10 décembre 2019

La Commissaire-Enquêteur
Stanley GENESTE

