

DOSSIER DE CREATION
DE LA ZAC CHAPELLE CHARBON
(18^{ème} arr.)

- RAPPORT DE PRESENTATION -

SOMMAIRE

I. Contexte, historique, objet et justification de l'opération	p.3
1. Contexte	p.3
2. Historique, objet et justification de l'opération	p.4
2.1 Historique	p.4
2.2 Objet et justification de l'opération	p.5
II. L'état du site et de son environnement	p.7
1. Le périmètre	p.7
2. La situation foncière	p.8
3. L'environnement naturel et urbain	p.9
4. L'environnement humain	p.10
III. Programme global de construction à édifier dans la zone	p.12
1. Programme général	p.12
2. Le programme de logements	p.12
3. Le programme de commerces et activités	p.12
4. Le programme des équipements publics	p.13
5. Les voies et les espaces publics	p.13
IV. Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.	p.14
1. Dispositions d'urbanisme	p.14
2. Conformité au PADD	p.15
3. Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain	p.17
V. Régime de la Zone d'Aménagement Concerté au regard de la taxe d'aménagement	p.19

I. Contexte, historique, objet et justification de l'opération

1- Contexte

En 2002, Paris a engagé le Grand Projet de Renouveau Urbain (GPRU) Paris Nord-Est pour développer le territoire de 200 ha situé à la limite de Paris, Saint-Denis, Aubervilliers et Pantin, caractérisé par une faible densité d'habitation et isolé par des infrastructures encombrantes et parfois obsolètes. En 2013, ce territoire de projet a été élargi jusqu'au pôle des gares du Nord et de l'Est pour intégrer l'ensemble des quartiers jouxtant les faisceaux ferrés du Nord et de l'Est et concernés par la mutation des grandes zones logistiques et de services du nord parisien.

Les études menées sur ce vaste territoire de 600 ha font ressortir quelques chiffres clés révélateurs :

- Entre 20 et 25 % de moins de 20 ans.
- 120 millions de voyageurs par an au bi-pôle (gare du Nord / gare de l'Est).
- 2 fois moins d'espaces verts que la moyenne parisienne.
- 60 % de logements sociaux dans certains quartiers.

Les enjeux mis en avant sont notamment :

- Une porte d'entrée parisienne.
- Un territoire de la diversité et du cosmopolitisme.
- Un incubateur métropolitain de l'innovation.

Le plan guide stratégique élaboré pour ce territoire élargi fixe des grandes orientations à l'horizon des trente prochaines années pour « désenclaver ce « morceau de ville » et favoriser son développement urbain et économique, tout en préservant sa cohésion sociale ».

Au sein du vaste ensemble constitué par Paris Nord Est, le secteur Chapelle Charbon comprend des caractéristiques communes aux autres secteurs de ce périmètre tant au sujet des dysfonctionnements urbains qu'aux atouts constatés mais il présente aussi certaines caractéristiques propres.

Ainsi, il est identifié dans ce plan guide comme « poumon vert » du territoire et fait partie des réserves foncières mobilisables pour le développement de programmes immobiliers notamment de logements. De plus, face au constat que les accès au secteur sont aujourd'hui limités, qu'une partie de la friche ferroviaire est fermée au public et qu'il n'existe aucune liaison directe entre le secteur Chapelle Charbon et le bd Ney, ce secteur nécessite particulièrement la création de liaisons vertes et piétonnes qui sont reprises dans les orientations déclinées pour l'opération (liaisons est-ouest et nord-sud).

Le contexte de l'opération s'inscrit donc dans cette double focale c'est-à-dire à la fois à l'échelle de l'aménagement global de Paris-Nord-Est et à la fois à l'échelle resserrée du périmètre de l'opération Chapelle Charbon.

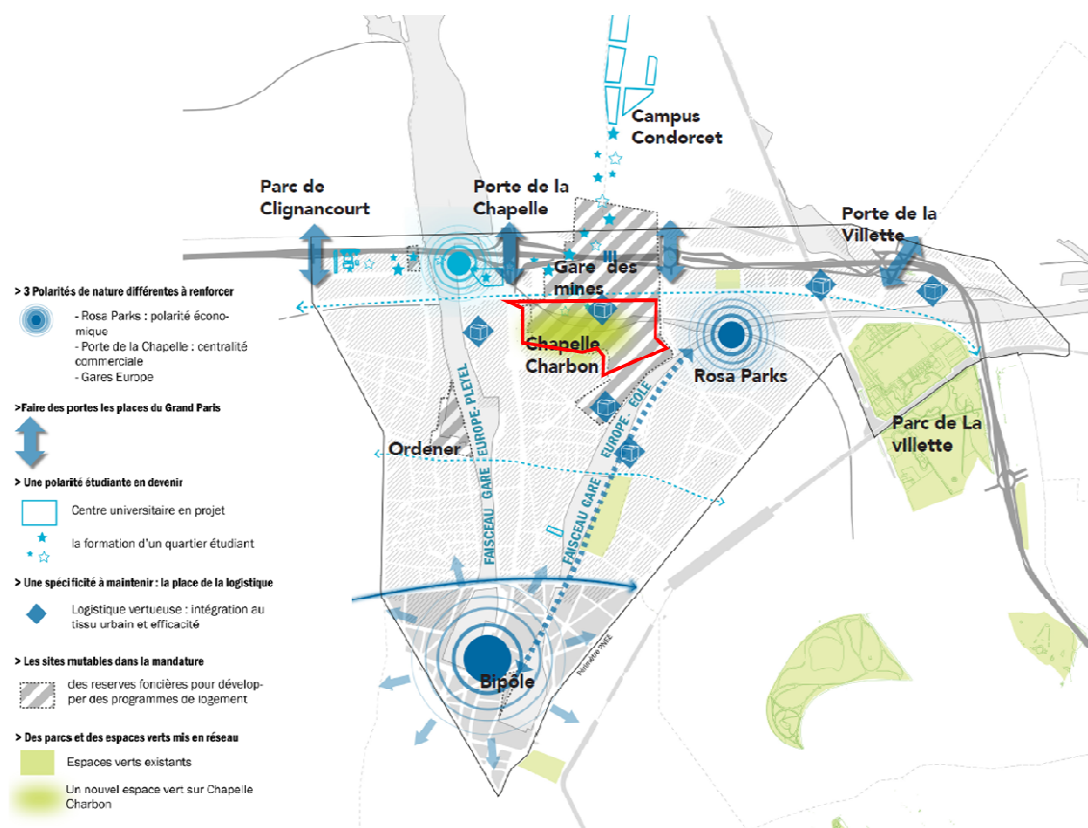


Figure 1: Chapelle Charbon. Localisation dans Paris Nord Est

2- Historique, objet et justification de l'opération

2.1 Historique

L'historique de l'opération Chapelle Charbon est d'abord celle de l'opération Paris-Nord-Est (PNE).

Ce projet s'est matérialisé à l'occasion de la délibération 2002 DAUC 83 du Conseil de Paris des 24 et 25 juin 2002 qui en a notamment déterminé les modalités de la concertation préalable.

De nombreux marchés d'études ont été passés pour permettre de dessiner ce projet et en particulier un marché de définition en 2004.

Ce projet s'est ensuite patiemment développé et les secteurs qui le composent ont pris forme et, depuis 2004, la Ville de Paris engage progressivement les opérations sur les secteurs mutables de Paris Nord Est selon des modes opératoires adaptés à chaque site (ZAC publiques ou opérations privées poursuivant des fins d'intérêt général). Après la transformation du nord du 19^{ème} arrondissement, les opérations de mutation urbaines se poursuivent vers l'ouest de Paris Nord Est.

Après la fin du marché de définition précité, les études pour l'ensemble des secteurs composant Paris-Nord-Est, y compris donc Chapelle Charbon, ont été confiées à un groupement d'entreprises

dont l'agence François LECLERCQ est le mandataire, par le biais d'un marché d'études urbaines conclu le 20 septembre 2013.

S'agissant spécifiquement de Chapelle Charbon, dès que l'avancement des études a permis de dégager les grandes orientations du projet, il a été décidé de lancer la procédure de concertation préalable.

Une première délibération n° 2016 DU 138 déterminant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable a été approuvée lors du Conseil de Paris des 13, 14 et 15 juin 2016. Cette délibération avait également pour objet d'autoriser la Maire de Paris à prendre toute décision relative à la réalisation de cette opération.

Parallèlement au déroulement de la concertation et afin de permettre la réalisation des études préalables notamment environnementales nécessaires à la création d'une ZAC, un mandat a été confié à la SPLA Paris Batignolles Aménagement en date du 30 septembre 2016.

Ensuite, une nouvelle délibération concernant la concertation a été approuvée lors du Conseil de Paris des 25, 26 et 27 septembre 2017 afin de modifier les objectifs poursuivis par l'opération mais sans en modifier les modalités.

Pour mener la procédure à son terme, il est prévu d'approuver lors d'un Conseil de Paris du premier trimestre 2018, une délibération qui aura notamment pour objet le bilan de la concertation ainsi que la conclusion d'un contrat de concession par anticipation prévue par l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

La délibération relative aux dossiers de création et réalisation ainsi qu'au programme des équipements publics sera soumise à approbation lors d'un Conseil de Paris du troisième trimestre 2018.

2.2 Objet et justification de l'opération

L'opération se justifie en premier lieu par son appartenance au projet d'aménagement global que représente Paris-Nord-Est.

Ainsi, les termes qui ouvrent l'exposé des motifs de la délibération 2002 DAUC 83 qui a donné naissance à PNE, demeurent parfaitement actuels pour justifier l'opération PNE en général et Chapelle Charbon en particulier : *«Le secteur "Paris Nord-Est", au nord des 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements et ses grandes emprises évolutives constituent pour Paris un des enjeux majeurs de la prochaine décennie en termes de renouvellement urbain, de développement économique et de cohésion sociale dans un contexte où les opportunités foncières se raréfient.*

C'est également en grande partie sur ce secteur que va se jouer la réussite de la nouvelle politique de coopération de Paris avec les collectivités territoriales qui l'entourent. Ceci nécessitera d'aborder d'une façon nouvelle ces territoires, pour en faire un espace de solidarité à l'échelle de la métropole. Il conviendra également de se montrer capable, dans les court, moyen et long termes, de rétablir les continuités et les équilibres indispensables pour assurer les conditions d'un développement durable en

termes économiques, sociaux et paysagers et de contribuer ainsi à créer, à l'échelle de l'agglomération, un nouveau pôle de centralité ».

De ce fait, le projet parisien d'ensemble pour le nord-est parisien, issu de la réflexion Paris Nord Est élargi (PNEE), se fonde sur la reconnaissance de dysfonctionnements urbains encore importants (fractures spatiales et sociales) mais aussi d'un potentiel de mutation considérable, amplifié par les réalisations récentes (Entrepôt Macdonald, ZAC Claude Bernard, tramway T3b, gare RER E Rosa Parks...), les disponibilités foncières dégagées sur les terrains ferroviaires et de nombreux atouts (jeunesse des habitants, dynamisme économique).

Les études affinées sur le secteur Chapelle Charbon ont permis d'identifier que cette friche ferroviaire enclavée et méconnue est appelée à devenir, avec le grand parc urbain de Paris Nord Est, un lieu de destination des Parisien-ne-s.

Pour ce faire, le projet nécessite une intervention sur les voiries et l'ensemble des liaisons nouvelles notamment par le biais d'une passerelle modes doux qui, en franchissant le faisceau ferré de raccordement, mettrait en relation les nouveaux quartiers de Gare des Mines et de Chapelle Charbon et assurerait un accès au parc public depuis le boulevard des Maréchaux.

S'agissant de la programmation de l'opération, l'objectif est de profiter de la bonne desserte en transports en commun du secteur pour répondre à la demande de logements notamment sociaux à Paris et pour développer l'activité économique de ce secteur.

Plus globalement, les justifications de l'opération ont été traduites sous la forme des objectifs poursuivis en vue de la création d'une ZAC sur le secteur Chapelle Charbon de la manière suivante :

- Une meilleure utilisation urbaine des emprises, aujourd'hui mal exploitées, au regard de la nouvelle desserte en transport en commun par la gare Rosa Parks à proximité du site ;
- La création et l'aménagement du grand espace vert de Paris Nord Est dont l'organisation et les usages ont été définis dans un travail original de co-conception et co-construction qui contribue à fabriquer de nouvelles continuités végétales, entre Paris et les communes riveraines et s'inscrire dans des réseaux d'échelles territoriales diverses (le canal, les rives des voies ferrées, les grands espaces verts du nord de la métropole, etc.) ;
- La réalisation d'un quartier mixte habitat/emploi ;
- La contribution au projet d'arc de l'innovation par la construction de locaux qui reflèteront les nouveaux modes d'habiter et de travailler.
- La réalisation de continuités de trames paysagères est/ouest et nord/sud reliant la rue de la Chapelle au cours d'Aubervilliers, désenclavant le quartier Evangile au sud et reliant le quartier Charles Hermite au nord.

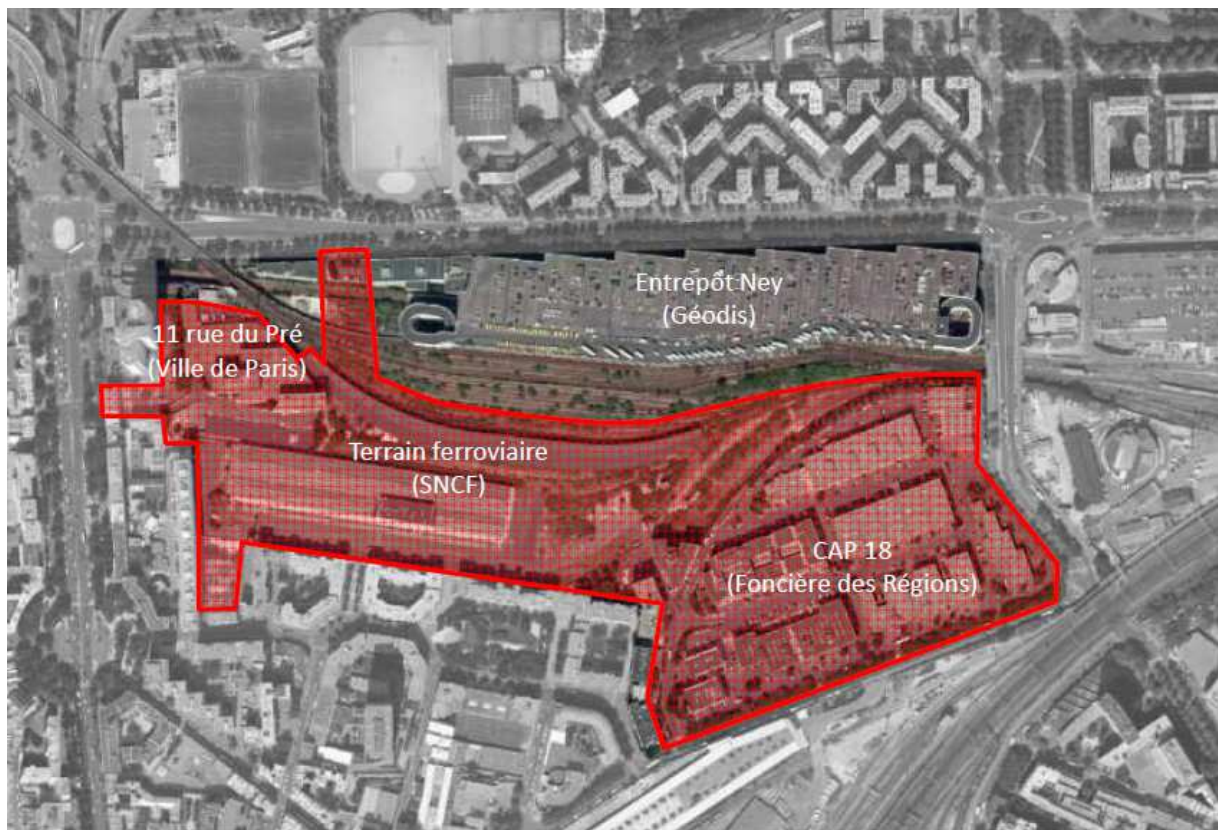
II. L'état du site et de son environnement

1. Le périmètre

Il existe en réalité 3 périmètres :

- Un périmètre de projet global
- Deux périmètres opérationnels issus de la subdivision du périmètre de projet.

Le périmètre de projet :



Ce périmètre, arrêté à l'occasion de la délibération DU 138 DEVE de juin 2016, devait à l'origine correspondre également au périmètre opérationnel en englobant à la fois les terrains SNCF, le 11 rue du Pré appartenant à la Ville de Paris et le terrain de la zone d'activité CAP 18.

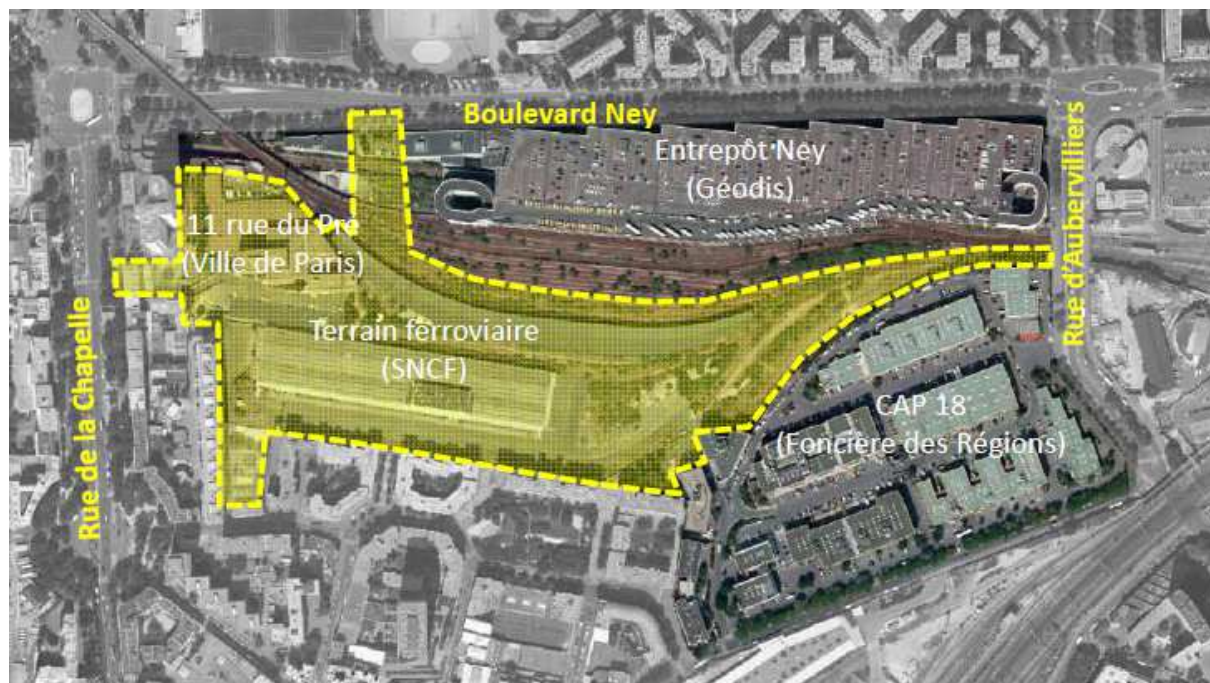
Ce périmètre est celui de l'étude d'impact car celle-ci doit porter sur l'ensemble des effets prévisibles du projet, même si les phases opérationnelles sont espacées dans le temps.

En revanche, ce périmètre n'est pas celui de la ZAC.

En effet, au regard de la difficulté de mobiliser le foncier de CAP 18 de manière sécurisée ; il a été de scinder le périmètre de projet en deux parties opérationnelles distinctes.

Cette dissociation a été actée à l'occasion de l'approbation de la délibération 2017 DU 210 lors du Conseil de Paris des 25, 26 et 27 septembre 2017. Le premier périmètre opérationnel qui regroupe les emprises ferroviaires et le terrain municipal du 11 rue du Pré constitue le périmètre de la ZAC.

Périmètre de la ZAC Chapelle Charbon :



2. La situation foncière

Le foncier mobilisable du projet urbain d'ensemble d'environ 13,5 ha est aujourd'hui sous maîtrise de :

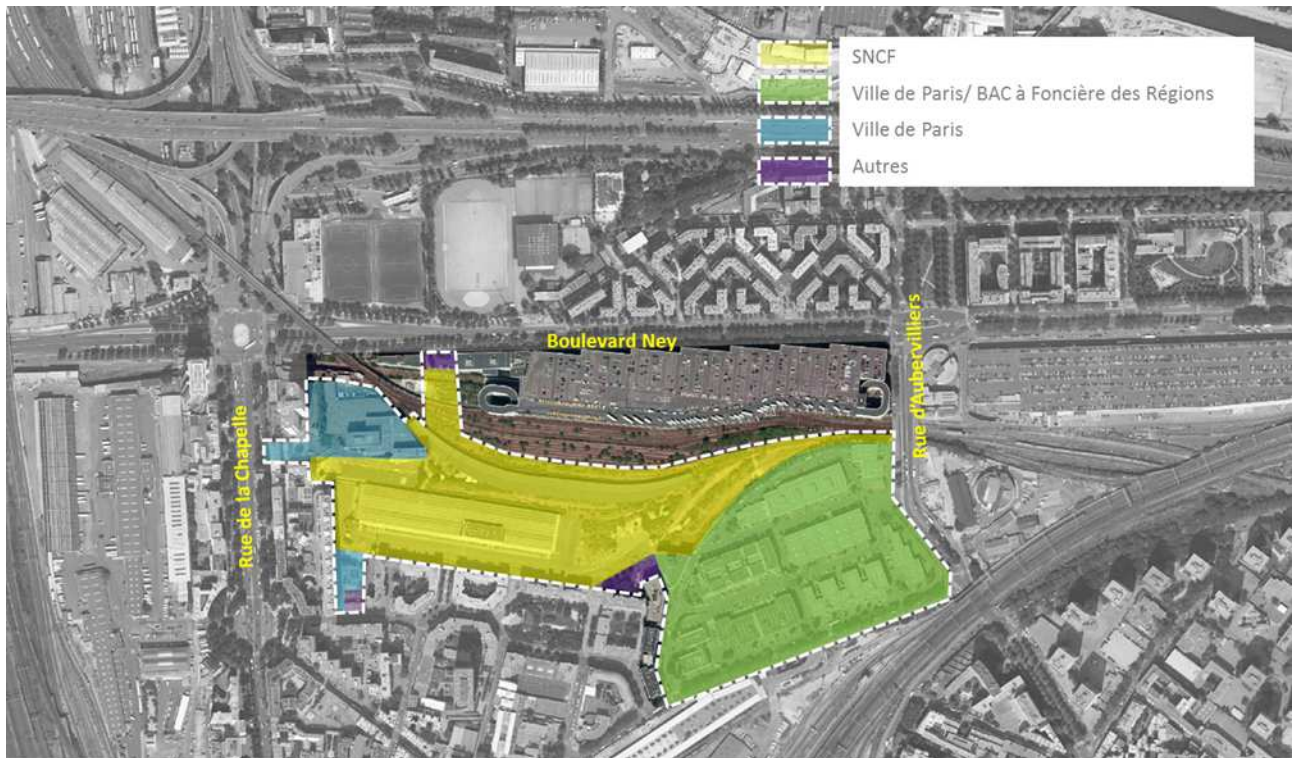
- SNCF - environ 7,2 ha.

- Foncière des Régions - environ 6,3 ha (CAP 18). Foncière des Régions est titulaire de droits réels immobiliers sur neuf bâtiments de « Cap 18 », sur un terrain de 6,3 hectares. Cet ensemble immobilier a été réalisé en vertu de quatre baux à construction que la Foncière a conclus avec la Ville de Paris, propriétaire des terrains, (en 1981, 1985, 1990 et 1992). Le terme de ces baux est fixé à mars 2051.

Il jouxte des terrains ou bâtiments appartenant à la Ville de Paris et intégrés au périmètre d'ensemble et représentant environ 1,2 ha (square Raymond Queneau et bâtiment du 11 rue du Pré). Une mutation, reconversion ou réhabilitation du bâtiment de la Ville situé au 11 rue du Pré pourrait être envisagée à long terme. Ce bâtiment est conservé à l'identique dans le temps de l'opération d'aménagement.

La Ville de Paris et le groupe SNCF se sont entendus pour que l'opération Chapelle Charbon soit, dans le cadre des grands équilibres globaux de programmation et du protocole logements Ville/SNCF de mai 2015, réalisée par la Ville de Paris. Le protocole d'accord Ville/SNCF signé en novembre 2016 sur Paris Nord Est et Paris Sud Est a, par ailleurs, fixé le montant d'acquisition de l'ensemble des 6,5 ha mutables du groupe SNCF en l'état et en deux temps :

- environ 5 hectares fin 2018, après le départ des locataires de la SNCF et le déclassement des terrains,
- environ 1,5 hectare à partir de 2022 après libération des emprises de chantier nécessaires à la réalisation de la liaison CDG Express.



Le périmètre de la ZAC porte sur le foncier SNCF mobilisable et les terrains Ville de Paris soit environ 8,4 ha.

3. L'environnement naturel et urbain

Géographie du site

Le relief est marqué au niveau du secteur Chapelle Charbon par une topographie variant de 42 m à plus de 49 m. Le site ferroviaire de raccordement des faisceaux Est et Nord est à plat en contrebas des voiries notamment de la rue d'Aubervilliers en pont au-dessus des voies ferrées.

Risques

Le secteur a des caractéristiques mécaniques des sols très dispersées avec des formations susceptibles d'être rencontrées comme des remblais, des éboulis, des Sables verts infragypseux, du Calcaire de Saint-Ouen, des Sables de Beauchamp, des Marnes et caillasses, du Calcaire grossier. Le secteur est également situé dans une zone comportant du gypse, sensible à l'eau (qui représente un risque de dissolution). Les remblais présentent des caractéristiques mécaniques très dispersées, les éboulis, Calcaires de Saint-Ouen et Sables de Beauchamp satisfaisantes à très satisfaisantes.

Le sous-sol est impacté par des activités passées polluantes principalement le champ de gazomètres de l'ancienne usine à gaz de la Villette sur CAP 18 et l'ancien parc à charbon sur l'ouest du secteur. Plusieurs études ont été menées entre 2010 et 2017 sur les différentes parties du secteur Chapelle Charbon : études historiques et documentaires, investigations des sols, de la nappe et des gaz du sol. Différents polluants identifiés dans les sols ayant des impacts ponctuels forts et des anomalies en hydrocarbures sur la majorité des sondages réalisés. Des anomalies en métaux (Cuivre, Zinc, Mercure, Plomb) ont été identifiées de façon diffuse. D'autres anomalies ont également été relevées ponctuellement dans la friche ferroviaire et / ou CAP 18 (phénol, composés aromatiques volatils, sulfates...). Enfin des concentrations fortes de cyanures ont été relevées dans CAP 18 à des cotes correspondant aux fonds des anciens gazomètres. Une nappe superficielle polluée qui, d'après la dernière étude réalisée, pourrait être davantage liée à la qualité de la nappe dans le secteur qu'à une source potentielle de pollution sur le secteur Chapelle Charbon).

Flore

La diversité de flore identifiée est élevée (179 taxons), en rapport avec la diversité des habitats. La strate herbacée est la plus représentée et la plus riche en espèces régionales. Les espèces de friches urbaines et ferroviaires, de prairie et pelouse à caractère naturel, a priori communes, se raréfient à Paris intra-muros. Certaines espèces sont remarquables (une population de Chondrilla à tiges de jonc, espèce déterminante de ZNIEFF, de la Bugrane maritime, rare intra-muros) et 16 taxons présentent un enjeu de rareté. Les espèces envahissantes typiques des friches sont très présentes.

Faune

Une faune à enjeu est présente, dont des espèces protégées, notamment une espèce d'orthoptère (Oedipode turquoise), une espèce de reptile (Lézard des murailles) et des oiseaux (Chardonneret élégant, Hypolaïs polyglotte, Serin cini). Certaines espèces présentes sont patrimoniales, c'est-à-dire rares, voire inconnues à l'état de population ailleurs à Paris intra-muros ; d'autres sont protégées.

Paysage

Le paysage du secteur est marqué par les grandes infrastructures de transport routier et ferroviaire et par quelques bâtiments repères (entrepôts Ney, tours de la porte de la Chapelle). La partie ouest du secteur Chapelle Charbon (terrains SNCF) est particulièrement enclavée entre les voies ferrées et les entrepôts Ney au nord et le quartier Evangile au sud. Les usages passés liés à l'activité ferroviaire (parc à charbon, stockage, fret) et à l'ancienne usine à gaz de la Villette (gazomètres présents jusqu'à la fin des années 70) sont des marqueurs forts du paysage. Les principaux usages actuels sont liés à la zone d'activités CAP 18.

4. L'environnement humain

Repères socio-économiques

Le 18^e arrondissement comptait en 2013 environ 199 520 habitants. La densité de population y était d'environ 33 198 habitants par km², nettement supérieure à la moyenne parisienne (21 154 habitants par km²). L'arrondissement comptait environ 42 825 familles en 2013 et un taux de pauvreté de 24 % nettement supérieur à la moyenne parisienne (16,2 %). Environ 121 085 de

logements collectifs, relativement anciens avec 65 % du parc construit avant 1945 et un nombre important de logements sociaux mais est encore déficitaire à 20,6 % en 2014 (pour un objectif de 25 %) constituent le parc de logements.

En matière économique le taux d'activité de l'arrondissement était de 79,2 % en 2013 plus élevé que la moyenne parisienne (77,2 %) avec un taux de chômage de 13,7 %. Dans le secteur Chapelle Charbon, la zone d'activités CAP 18, construite entre 1981 et 1991, accueille 155 entreprises en 2017, dans des secteurs variés, pour un taux d'occupation supérieur à 90 %. Le nombre d'emplois est d'environ 2 170 en 2017.

Cadre de vie

Au sud du périmètre de 500 m autour du site, le quartier de l'ancienne ZAC Evangile des années 80 est doté d'équipements de proximité (écoles maternelle et primaire, crèche) et d'une offre commerciale de proximité diversifiée. Une polarité commerciale plus vivante et animée se trouve un peu plus au sud autour du marché de l'Olive. Dans le périmètre lui-même, l'immeuble du 11 rue du Pré abrite des services municipaux et constitue avec la zone d'activité économique de CAP 18 une polarité d'emplois.

Dont qualité de l'air

A l'intérieur du secteur, les mesures réalisées montrent des concentrations en dioxyde d'azote inférieures à la valeur guide de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) et supérieures le long des rues d'Aubervilliers et de l'Evangile (le point de mesure situé à proximité de la rue de l'Evangile étant le plus impacté). Les concentrations en Benzène et autres hydrocarbures sont inférieures aux objectifs de qualité et valeur limite réglementaire et ne présentent pas de préoccupation particulière.

Dont ambiance sonore

Le secteur Chapelle Charbon est peu impacté par le bruit aérien. L'ambiance sonore est calme au cœur du secteur et modérée à non modérée en journée en périphérie, le long des axes routiers qui le bordent. Les zones les plus impactées par le bruit terrestre sont situées le long des rues d'Aubervilliers et de l'Evangile.

Déplacements

A proximité immédiate du bd périphérique jouxtant deux grande radiales parisiennes (rues de la Chapelle et d'Aubervilliers), desservi par le RER E, la ligne de métro 12, le tramway T3b et plusieurs lignes de bus, le site dispose d'une bonne desserte. Il est néanmoins enclavé avec une desserte locale réduite à la rue du Pré en accroche sur la rue de la Chapelle à l'ouest, la rue Moussorgski au sud et la rue d'Aubervilliers à l'est. Aujourd'hui, il n'existe aucune liaison directe entre le secteur Chapelle Charbon et le bd Ney. En matière de desserte modes doux, Le Réseau express vélo (REVe) passera dans la rue d'Aubervilliers avant 2020.

Le faisceau ferré de raccordement des deux faisceaux principaux situé au nord du site accueille un trafic de fret et d'échange d'engins moteurs. La petite ceinture ferroviaire également au nord du secteur (hors périmètre) fait partie des sections susceptibles d'accueillir du trafic ferroviaire à court

ou moyen terme. Le projet Charles de Gaulle (CDG) Express impacte directement le secteur Chapelle Charbon avec un tracé en virgule successivement en souterrain sous CAP 18 puis remontant à niveau dans le faisceau de raccordement.

III. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

1. Programme général

La programmation du projet d'ensemble est la suivante :

- Parc public : environ 7 ha.
- Logements : environ 69 000 m² SDP
- Bureaux : 42 000 m² SDP.
- Activités et commerces : 13 500 m² SDP (dont un hôtel d'entreprises de 9 500 m² SDP).
- équipements publics: environ 4 300 m² SDP

La programmation de la ZAC objet du présent dossier de création est la suivante :

- parc public : environ 4,5 à 5 ha
- logements : environ 28 200 m² SDP
- activités commerces : environ 2 500 m² SDP
- groupe scolaire 12 classes : environ 3 800 m² SDP
- autres équipements publics : environ 500 m² SDP

2. Le programme de logements

Le programme de logements correspondant à la première ZAC à l'ouest de l'opération d'ensemble est d'environ 28 200 m² SDP. Les typologies de logements prévues répondent au PLH de la Ville de Paris :

- Entre 75 et 80 % de logements familiaux et entre 20 et 25 % de logements spécifiques ;
- 50 % de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires et 30% de logements libres.

Cette programmation permet d'estimer le nombre de logements et d'habitants à terme sur l'opération, sur la base des ratios suivants :

- 1 logement familial = 70 m² SDP.
- 1 logement spécifique = 33 m² SDP.
- 1 logement familial = 1,9 habitants.

A ce stade, on peut donc estimer la création de 400 à 450 logements dans la ZAC et l'arrivée potentielle d'environ 800 à 900 habitants à terme.

3. Le programme de commerces et activités

Les activités et commerces sont prévus en rez-de-chaussée des îlots de logements (environ 3 300 m² SDP). Cette programmation économique permet d'estimer le nombre d'emplois sur la base d'1 emploi = 60 m² SDP.

A ce stade, on peut ainsi estimer la création potentielle d'environ 60 emplois dans la ZAC.

4. Le programme des équipements publics

Un groupe scolaire 12 classes est prévu dans la ZAC. Il répondra aux besoins d'un périmètre de mutation urbaine plus large. Il est constitué de 5 classes pour une école maternelle et de 7 classes pour une école élémentaire

5. Les voies et les espaces publics

Le maillage viaire

La création de voiries et de voies piétons et cycles accompagne le développement des îlots bâtis. Une liaison pour piétons et cycles, dont la typologie reste à définir, est prévue pour relier le parc et le bd Ney.

Les espaces verts

Le parc

Dans la ZAC, l'aménagement d'une première partie du parc, développée sur environ 3 ha, prévoit le paysagement d'environ 2,4 ha d'espaces libres et la création d'environ 6 000 m² d'activités :

- Offre de loisirs (aires de jeux pour tous les âges, jeux d'eau...).
- Offre sportive (terrain multisports, boulodrome, blocs d'escalade, parcours d'agrès).
- Offre nature Services (concession buvette / restauration notamment).

L'aménagement de la deuxième partie du parc est prévu sur environ 1,5 à 2 ha d'espaces libres et n'interviendra qu'à l'issue de la mise en service de la liaison CDG express par l'Etat autour de 2023.

Deux hectares complémentaires dont environ 2 700 m² dédiés aux activités : aires de jeux, aménagements sportifs, parcours de biodiversité pourront être développés ultérieurement dans le cadre de la mutation du périmètre de CAP 18.

Les autres espaces publics

L'actuel square Raymond Queneau sera réaménagé et agrandi à l'extrémité sud-ouest de l'opération.

Un espace vert public pourrait être également prévu au-dessus du tracé du CDG Express dans le cadre de la mutation du périmètre de CAP 18. Ce mail vert devrait se prolonger vers le sud, au sein de l'opération Hébert (en cours de développement).

IV. Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

1. Dispositions d'urbanisme

L'emprise SNCF était classée au PLU (2006) en zone de "Grands Services Urbains". L'occupation restrictive par rapport à la zone UG (Urbaine Générale). Les destinations "habitation" et "commerce" sont à titre d'exemple interdites. Une évolution du PLU a donc été nécessaire pour permettre le développement urbain du site. Cette évolution s'est inscrite dans la modification générale du PLU lancée par délibération du Conseil de Paris le 8 juillet 2014. Il s'agissait de modifier le classement du site de zone de "Grands Services Urbains" en zone "Urbaine Générale", de définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet d'aménagement et de localiser schématiquement celles-ci.

Le PLU modifié a été approuvé par le Conseil de Paris (2016 DU 1) en séance des 4, 5 et 6 juillet 2016 comporte notamment une OAP sectorielle, l'OAP Paris Nord Est et une OAP thématique, l'OAP en faveur de la cohérence écologique. Dans l'OAP sectorielle Paris Nord Est, il est prévu pour le secteur Chapelle Charbon :

« Secteur Evangile-Ney (Chapelle Charbon): Ce site accueillera un espace vert de l'ordre de 3,5 hectares pouvant intégrer des espaces à vocation sportive, première phase d'un vaste parc qui s'étendra ensuite vers l'Est sur une surface complémentaire d'au moins 3 hectares. Dans ce secteur, l'habitat sera privilégié en continuité avec le quartier Evangile en cherchant à créer une mixité dans la programmation de logements par rapport à l'existant. Des voiries seront créées pour l'intégrer au tissu urbain existant. Le périmètre de dispositions particulières renvoie aux règles énoncées à l'article UG.10.2.4

La vocation logistique de l'entrepôt Ney sera assurée par le développement de services logistiques et d'activités connexes en complément d'activités économiques ».

Au règlement graphique du PLU de Paris, le secteur Chapelle Charbon est essentiellement localisé en « zone urbaine générale ». Une petite zone en limite nord du site est localisée en « zone urbaine de grands services urbains » et le square Raymond Queneau (situé au sud-ouest) est identifié en « zone urbaine verte ».

L'atlas général du PLU cartographie sur le secteur Chapelle Charbon un secteur soumis à des dispositions particulières, un périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser, deux emplacements réservés pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général. Cela correspond à l'aménagement d'un espace vert de plus de 3,5 hectares et aux emprises prévues pour le CDG Express.

2. Conformité au PADD

Le projet urbain est conforme au projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Le projet de la ZAC Chapelle Charbon répond aux orientations suivantes du PADD :

I- Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens

A. Mettre en valeur le paysage architectural et urbain de Paris

Le projet prévoit la conservation et la reconversion dans le parc public d'un élément emblématique de l'ancienne activité ferroviaire : le quai couvert et sa marquise et développera les nouveaux programmes immobiliers dans une écriture résolument moderne avec une recherche d'harmonie entre le passé et le futur. Il s'inscrit donc pleinement dans l'histoire du site et l'objectif de valorisation du patrimoine architectural.

B. Rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte de Paris

Cet objectif vise à rendre les espaces libres plus agréables avant tout mettant en valeur le patrimoine naturel (flore et faune), essentiel en milieu urbain. Ce patrimoine participe à l'amélioration des conditions de vie et favorise la biodiversité. L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés, et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces.

Le projet prévoit le grand parc de Paris Nord Est, véritable poumon vert d'environ 70 000 m² s'inscrivant dans la trame paysagère à l'échelle du nord est parisien et métropolitain. L'aménagement de ce parc répond à de nombreux enjeux, à différentes échelles (accueil du public, réduction du déficit d'espaces verts du territoire, création d'un îlot de fraîcheur, création de continuités écologiques, accueil de la biodiversité, valorisation du patrimoine ferroviaire). Il joue un rôle majeur pour l'intégration paysagère et écologique du projet dans son environnement. Dans la partie urbanisée de l'opération, le paysagement des espaces publics et privés et la végétalisation du bâti viendront conforter la place du végétal au sein du projet. L'augmentation très significative des surfaces végétalisées bénéficiera à la fois au cadre de vie des habitants et à la préservation de la faune et de la flore.

D. Améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements

Ces qualités premières, s'apprécient au regard de deux critères. La qualité paysagère et patrimoniale, d'une part, et la qualité d'usage, d'autre part. Cette dernière consiste à favoriser le confort et la sécurité des différents modes de déplacement et une utilisation partagée et conviviale de l'espace public qui doit rester un lieu ouvert.

Au sein du projet, les voiries internes à l'opération seront aménagées de manière à favoriser les modes doux de déplacement en favorisant la sécurité des piétons et des cyclistes. La qualité paysagère du parc et de ses accès sera traitée avec soin.

E. Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements

Le projet intégrera les orientations en la matière et en particulier :

1. Adapter la circulation de surface aux nouveaux objectifs

Il favorisera les circulations douces notamment piétonnes par le biais des aménagements de l'espace public et garantira l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite.

Le schéma de circulation retenu visera à garantir une circulation apaisée et fluide au sein de l'opération et en accroche sur les axes bordant le secteur. Le maillage prévu au sein de l'opération prévoit une place importante pour les déplacements piétons et cycles, avec des aménagements paysagers agréables et sécurisés.

3. Réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile

Le projet visera une répartition rationnelle et mesurée du stationnement de surface et des parkings qui pourraient être créés afin de tendre vers un quartier sans voitures. Le stationnement des véhicules et vélos des constructions est géré sur le domaine privé. L'offre de stationnement sur l'espace public sera spécifique: livraison, véhicules partagés (Autolib'), recharge électrique, 2 roues motorisés et vélos partagés (Vélib').

F. Offrir un meilleur environnement

Intimement lié à la démarche d'éco-quartier, l'opération Chapelle Charbon présentera des caractéristiques exemplaires permettant de répondre aux objectifs de :

- Amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement
- Amélioration de la sobriété énergétique et développement des énergies renouvelables

Pour la réduction des consommations en eau potable, une stratégie est développée, qui s'appuie sur une réduction des besoins à la source (choix des palettes végétales notamment) et un recours favorisé à de l'eau non potable (réseau d'eau non potable de Paris, stockage et réutilisation d'eau pluviale à l'échelle des îlots ou bâtiments).

La gestion de l'eau à l'échelle de l'opération s'inscrit dans le cadre du zonage d'assainissement de Paris (en projet). Elle intégrera en particulier la présence potentielle de gypse (interdisant l'infiltration concentrée), le respect des règles d'abattement de lames d'eau en zone rouge d'abattement réduit et du débit de fuite imposé en zone de protection au débordement du réseau d'assainissement (10 L/s. ha).

L'opération aura recours à des énergies renouvelables et de récupération (ENR&R). La stratégie énergétique de l'opération s'inscrit dans le cadre du futur Plan climat air énergie (PCAET) de Paris, en cours d'élaboration. Les constructions respecteront des consommations inférieures à la réglementation thermique en vigueur : RT2012 - 20 % dans la ZAC. La RT2012 - 40 % pourrait ensuite être la norme à atteindre pour le développement ultérieur de l'opération. L'approvisionnement énergétique du quartier, qui n'est pas encore arrêté, s'appuiera sur un taux d'ENR&R important (environ 67 % estimé à ce stade).

Ainsi la réduction de l'empreinte écologique, la valorisation des ressources naturelles et l'adaptation aux changements climatiques sont au cœur du projet d'éco-quartier Chapelle Charbon. Ainsi le projet ambitionne de réduire et valoriser les déchets (l'aménagement du parc au sein de l'opération constitue une opportunité pour la gestion in situ des bio-déchets du parc et des logements), réduire les effets « d'îlot de chaleur urbain », améliorer la perméabilité des sols, concevoir de manière bioclimatique les bâtiments et les espaces publics, végétaliser les toits, façades et espaces extérieurs pour favoriser l'évapotranspiration, réutiliser les eaux pluviales, intégrer l'eau dans

l'espace public et utiliser le réseau d'eau non potable pour rafraîchir l'espace public lors d'épisodes caniculaires.

III. Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire

B. Mettre en œuvre une nouvelle politique de l'habitat

1. Conduire une politique efficace et juste de production et d'attribution de logements sociaux

Le projet répond par sa programmation à cet objectif en consacrant 28 200 m² de surface de plancher sur les 35 000 m² à réaliser au logement dont 50% de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires.

C. Favoriser la vie de quartier

Le projet produisant le grand parc paysager du nord est parisien qui sera un lieu de destination pour tous les riverains des quartiers environnants, voir des parisiens et grands parisiens contribuera au lien social et au vivre ensemble des anciens et nouveaux habitants.

IV Impliquer tous les partenaires, acteurs de la mise en œuvre du projet

IV Impliquer tous les partenaires, acteurs de la mise en œuvre du projet

B. Renforcer le dialogue et la concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs partenaires de la Ville

La concertation prévue à l'article L.103-2 (ancien article L300-2) du code de l'urbanisme a donné lieu à l'organisation de multiples événements participatifs. Celle-ci va se poursuivre tout au long de la mise au point et de l'affinement du projet.

3. Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain

Insertion dans l'environnement humain

Conformément à l'article L 103-2 (ancien article L300-2) du code de l'urbanisme, le projet urbain a fait l'objet, tout au long de son avancement, d'une concertation avec le public, et les habitants du secteur. Cette concertation a été menée entre juillet 2016 et novembre 2017. Le dispositif de concertation, ouvert à la participation du plus grand nombre, a associé les habitants du quartier, les associations locales et parisiennes, et plus largement l'ensemble des usagers des parcs et jardins parisiens interrogés qui ont pu prendre connaissance du projet et donner leur avis sur ses orientations. Cette procédure a notamment pour vertu de mesurer le degré d'insertion du projet par rapport à l'environnement humain.

La programmation de l'opération propose une offre diversifiée de logements susceptible de répondre à la demande locale en cohérence avec les orientations de la Région Ile-de-France et de la Ville de Paris. Cette augmentation de l'offre de logements se réalise en respectant une densité mesurée (entre la moyenne parisienne et celle du 18^{ème}).

L'opération propose la réalisation d'équipements publics qui profiteront aux habitants actuels du secteur comme aux néo-habitants ou néo-usagers. Ainsi, le programme de la ZAC prévoit la construction d'un groupe scolaire neuf permettant d'étoffer l'offre scolaire du quartier.

Quant au parc public, il permet de réduire le déficit des espaces verts au sein du 18^{ème} arrondissement et il constitue ainsi une amélioration significative du cadre de vie pour les habitants.

Insertion dans l'environnement naturel

Les enjeux de travaux de démolition importants, d'économie circulaire, de gestion des terres et sols et de management de chantier inter-projets sont particulièrement sensibles pour cette ZAC. Les travaux de démolition seront menés dans le cadre de la réglementation en vigueur, avec la réalisation, préalable aux travaux, des diagnostics relatifs aux déchets issus de la démolition et le cas échéant à l'amiante, au plomb...

Une réflexion est engagée dans le cadre du projet d'aménagement sur les possibilités de récupération / réutilisation / transformation des matériaux du site, aussi bien ceux liés aux anciens usages ferroviaires que les déchets de démolition. Leurs qualités intrinsèques sont prises en compte (pollutions, solidité...).

Une autre réflexion est engagée à l'échelle de l'opération sur la gestion des terres et des sols, qui s'inscrit en cohérence avec les études menées à l'échelle de la Ville de Paris (stratégie de valorisation des terres en cours d'élaboration) et au regard des pollutions présentes dans le milieu souterrain.

Insertion dans l'environnement urbain

Que ce soit sur le territoire de Paris ou sur celui des communes riveraines, de nombreux projets urbains sont prévus à proximité immédiate du site Chapelle Charbon (cf. carte infra).

Du fait que la ZAC Chapelle Charbon s'intègre au sein d'un secteur de Paris-Nord-Est, l'insertion du projet est assurée par la vision d'ensemble appliquée à l'échelle de PNEE qui garantit une forme de cohérence et d'osmose avec les autres secteurs.

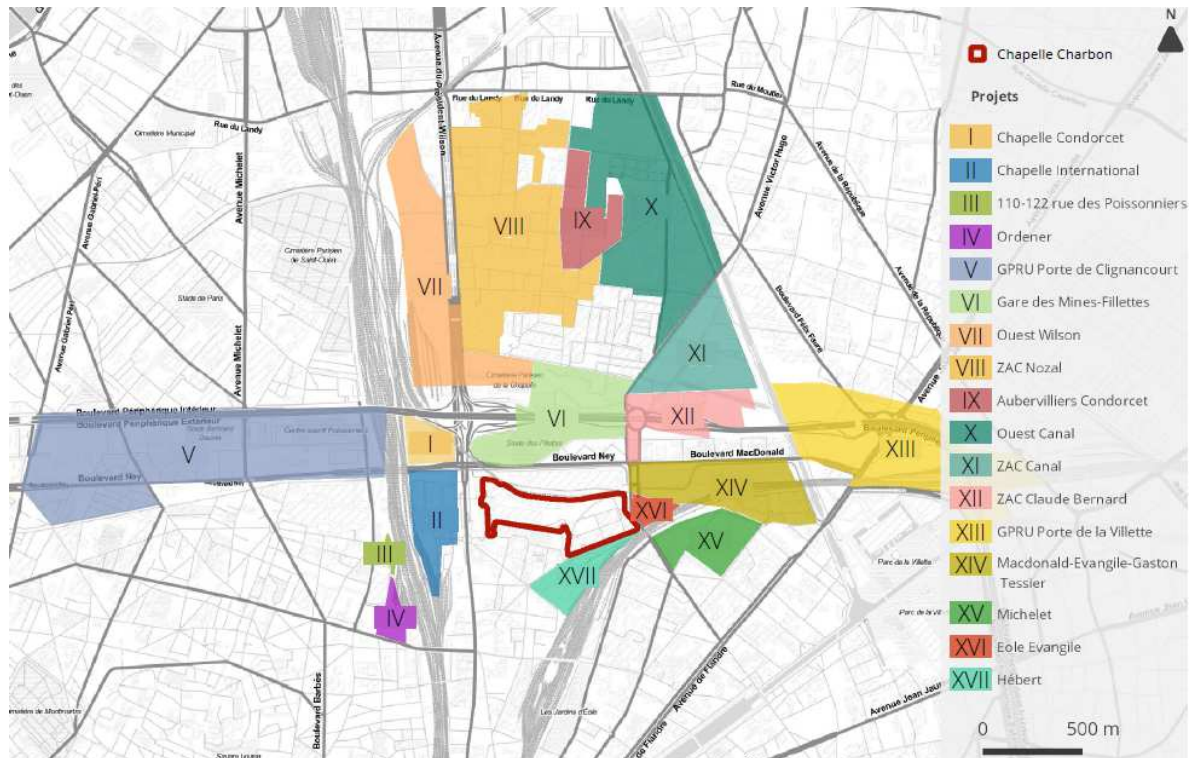
Pour ce qui est des autres projets (CDG Express ou projet sur Saint Denis ou Aubervilliers), certains effets se cumuleront, positivement et négativement avec Chapelle Charbon.

S'agissant des points positifs, ces opérations permettront de renouveler l'offre de logements sur l'ensemble du secteur et d'impulser également une dynamique de développement économique.

Ces opérations prévoient également d'accroître l'offre d'équipements publics (scolaire, sportif, espaces verts) qui bénéficieront globalement à l'environnement urbain.

L'insertion dans l'environnement urbain sera en revanche potentiellement plus délicate sur certains sujets : déplacements, cumuls des chantiers si réalisations simultanées.

Sur ce dernier point, un management de chantiers inter-projets est indispensable pour minimiser les troubles de jouissance des riverains de toutes ces opérations urbaines. Au-delà de la coordination prévue pour le bon déroulement des travaux de l'opération Chapelle Charbon, une mission d'OPC (ordonnancement, pilotage, coordination) plus large sera mise en place afin de prendre en compte et de coordonner au mieux l'interaction des différents chantiers.



V. Régime de la Zone d'Aménagement Concerté au regard de la taxe d'aménagement

Dans l'état actuel, il est envisagé d'exonérer les constructeurs de la part communale de la taxe d'aménagement dans la ZAC Chapelle Charbon, dans le respect des dispositions de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme.