

**Demande de permis de construire n° PC 075 117 17 V0038 concernant le projet
« la Ville Multistrates », boulevard d'Aurelle de Paladines / rue Gustave
Charpentier / avenue de la Porte des Ternes (17^e arrondissement de Paris)**

Consultation des collectivités territoriales intéressées par le projet
(article L. 122-1-V du code de l'environnement)

Conformément à l'article L. 122-1-V du code de l'environnement, le dossier présentant le projet comprenant :

- l'étude d'impact, ses annexes et son résumé non technique ;
- la demande de permis de construire n° PC 075 117 17 V0038 pour le projet « la Ville Multistrates », concernant la construction, sur une dalle couvrant le boulevard périphérique, d'un bâtiment de bureau de 7 étages sur un nouveau de stationnement et d'un bâtiment d'habitation de 9 étages et de commerce à rez-de-chaussée, 1^{er} et 9^{ème} étage, d'un jardin collectif en cœur d'îlot au R+1 et de serres agricoles en toitures terrasses – boulevard d'Aurelle de Paladines / rue Gustave Charpentier / avenue de la Porte des Ternes (17^e arrondissement de Paris) ;

a été transmis pour avis, le 20 août 2018, à la commune de Paris (commune d'implantation du projet) et la commune de Neuilly-sur-Seine (collectivité territoriale susceptible d'être intéressée par le projet en raison de sa proximité avec le site du projet) :

La commune de Paris a émis un avis sur le dossier par délibération n° 2018 DU 187 en date des 24, 25 et 26 septembre 2018. Le document correspondant est reproduit ci-après.

Au 1^{er} octobre 2018, la commune de Neuilly-sur Seine n'avait pas émis d'avis.

2018 DU 187 APUI sur le site Ternes-Villiers (17e) – Projet la Ville Multistrates – Avis favorable du Conseil de Paris sur l'étude d'impact et la demande de Permis de Construire dans le cadre de la consultation préalable des collectivités (art. L122.I,V du code de l'Environnement).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lancé le 3 novembre 2014, l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris » concernait 23 sites propriétés de la Ville de Paris ou de ses partenaires (CASVP, bailleurs sociaux, Paris Habitat, et aménageurs – Paris Batignolles Aménagement et la SEMAPA), proposés à la vente ou à la location en vue de la réalisation de projets urbains innovants.

Le site Ternes-Villiers, sis Porte des Ternes dans le 17^{ème} arrondissement, est l'un des 23 sites. D'une surface d'environ 4.777 m², il correspond à :

- un volume d'air situé en surplomb du boulevard périphérique entre l'avenue de la Porte des Ternes et le boulevard d'Aurette de Paladines ;
- une partie du trottoir de la rue Gustave Charpentier, entre l'avenue de la Porte des Ternes et le boulevard d'Aurette de Paladines, coté est ;
- une bande de terrain située entre le mur de soutènement du boulevard périphérique intérieur et la limite parcellaire de la chapelle Notre-Dame de Compassion.

Inscrit en zone UG au PLU, le site avoisine la Chapelle Notre Dame de Compassion, classée Monument Historique, située immédiatement à l'est. En raison de sa localisation au-dessus du boulevard périphérique, des contraintes et prescriptions techniques et fonctionnelles s'appliquent.

Aucune orientation programmatique n'était donnée pour ce site. Par contre, en raison de sa localisation au-dessus du boulevard périphérique, des contraintes et prescriptions techniques et fonctionnelles étaient intégrées aux conditions particulières, relatives entre autres au gabarit routier, à la conservation des réseaux et équipements d'exploitation du boulevard périphérique, à la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels, au maintien de la circulation pendant toute la durée du chantier et aux règles spécifiques d'occupation du boulevard périphérique. Certaines réservations, notamment pour de futures issues de secours ou équipements de ventilation, devaient être prévues par les candidats, en anticipation d'évolutions ultérieures du boulevard périphérique.

A l'issue du processus de sélection, le jury final a proposé, le 26 janvier 2016, de retenir comme lauréat le projet « La Ville Multistrates », porté par la société BNP Paribas Real Estate, maître d'ouvrage.

Par délibération 2016 DU 93 en date des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, vous avez, notamment, désigné le projet « La Ville Multistrates » lauréat de l'appel à projets urbains innovants du site Ternes-Villiers (17ème) et autorisé la signature, avec la société BNP Paribas Real Estate ou toute société substituée, d'un protocole de vente, soumis à conditions préalables, notamment de libération du site, de déclassement et d'obtention des autorisations d'urbanisme définitives. Ce protocole de vente a été signé le 11 janvier 2017.

Rappelons que ce projet prévoyait en décembre 2016 une surface de plancher (SDP) totale de 17.950 m² environ et les éléments de programme suivants :

- Bureaux : 11.000 m² SDP environ, situés dans le bâtiment au nord du projet, le long du boulevard d'Aurelle de Paladines ;
- Commerces : 1.000 m² SDP environ, situés dans l'épaisseur de l'ouvrage de couverture du boulevard périphérique, en RDC, ainsi qu'un espace de restauration au dernier niveau du bâtiment de logements ;
- Logements en accession : 4.130 m² SDP environ situés, comme les logements sociaux, dans le bâtiment au sud du projet, le long de l'avenue de la Porte des Ternes ;
- Logements sociaux : 1.770 m² SDP environ, cédés à l'opérateur social Immobilière 3F ;
- Agriculture urbaine en toiture des deux bâtiments (logement et bureaux), dont une partie sera dédiée à la culture du thé, récolté et transformé sur place ;
- Espace à vocation pédagogique d'environ 50 m² SDP, dont l'activité devrait être mutualisée entre différents types d'usages, mais qui devrait s'organiser principalement autour de l'horticulture ;
- Parking (60 places environ) ;
- Un cœur d'îlot, sur l'ouvrage de franchissement, traité en jardin, directement relié à l'espace public et ouvert au public en journée.

L'innovation portée par le projet se manifestait dans les éléments suivants :

- le recours au bois (CLT) comme matériau de structure des deux immeubles du projet ;
- la création d'un paysage habité sur le périphérique, accessible à tous ;
- la recherche d'une synergie approfondie entre eau et végétal, notamment au moyen du choix des essences et de la gestion du cycle de l'eau au sein du projet, au bénéfice de la qualité de vie (innovation écosystémique) ;
- la végétalisation des façades de l'immeuble de logements, au travers de dispositifs d'accompagnement pour permettre sa pérennité ;
- la mutualisation des énergies entre programmes (micro grid) ;
- des logements connectés moyennant une série de solutions numériques intégrées aux logements pour leur gestion au quotidien ;
- des toitures végétalisées permettant l'agriculture urbaine et notamment la culture du thé (création du premier cru de thé parisien, cultivé, récolté et transformé sur place) ;
- une flotte de véhicules électriques en autopartage et une solution numérique pour la gestion et la réservation ;
- une application mobile de concertation participative pour tous les citoyens.

*
* * *

Compte tenu de ses caractéristiques (surface de plancher totale comprise entre 10 000 et 40 000 m² SDP), ce projet de construction est soumis à étude d'impact au cas par cas au titre de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement et de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R 122-2 du Code de l'Environnement. L'Autorité Environnementale, saisie à cet effet par le maître d'ouvrage, a prescrit le 4 juillet 2016 la réalisation d'une procédure d'évaluation environnementale comportant l'élaboration d'une étude d'impact.

Le projet La Ville Multistrates a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 18 juillet 2017. L'Autorité Environnementale, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, a émis un avis le 20 novembre 2017, dont vous trouverez ci-dessous les grandes lignes.

Le projet devant faire l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas, il est exempté d'enquête publique en application de l'article L 123-2 I 1° 3^{ème} alinéa et doit faire l'objet, en application de l'article L 123-19 1°, d'une mise à disposition du public par voie électronique. Celle-ci s'est déroulée du 30 avril au 1^{er} juin 2018.

Le Code de l'Environnement, en son article L.122-1, V., dans sa version issue de l'ordonnance du 26 janvier 2017, prescrit désormais que les collectivités locales concernées, au regard des incidences environnementales notables du projet sur leur territoire, doivent être consultées sur le dossier comportant l'étude d'impact et la demande d'autorisation d'urbanisme, en amont de la mise à disposition du public.

C'est dans le cadre de cette consultation préalable des collectivités territoriales intéressées par le projet que votre assemblée a émis un avis favorable par délibération 2018 DU 53 les 20, 21 et 22 mars dernier. Depuis, le maître d'ouvrage a poursuivi et complété ses études et, prenant en compte diverses remarques formulées, il a informé la Ville de son souhait d'apporter des modifications à son projet et de compléter son étude d'impact, volonté qui s'est traduite, en août 2018, par le dépôt de nouvelles pièces auprès des services instructeurs. En conséquence, conformément au Code de l'Environnement, il s'avère nécessaire de solliciter un nouvel avis de votre part sur ce dossier complété et modifié. L'Autorité Environnementale a également été ressaisie.

En outre, une nouvelle participation du public par voie électronique (PPVE) sera prochainement organisée. Votre nouvel avis, tout comme le nouvel avis de l'Autorité Environnementale, sera intégré au dossier (comprenant en outre le dossier de permis de construire) qui sera mis à disposition du public, au format électronique, dans les prochaines semaines. Cette mise à disposition fera l'objet d'une synthèse des observations et propositions réalisée par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, puis la Maire de Paris délivrera ensuite le permis de construire en considération notamment de ces avis et des conclusions de la mise à disposition.

Je vous rappelle enfin que les volumes de la future construction dépendant du domaine public de la Ville de Paris, la cession nécessitera un déclassement. L'enquête publique préalable à ce déclassement a eu lieu en mars 2018, et je vous propose par ailleurs, lors de cette même séance, de délibérer pour déclasser ces volumes et autoriser la vente.

Le chantier devrait ensuite débiter au 2^{ème} semestre 2019.

*
* * *

Les modifications apportées concernent avant tout les aménagements envisageables dans et aux abords du site du projet, et ceux qui sont retenus par le maître d'ouvrage. Il n'a pas été apporté de modifications au bâtiment lui-même et son programme, et de ce point de vue, les éléments qui vous avaient présentés en mars dernier, et que je vous rappelle ci-dessous, demeurent pleinement valables.

Ainsi, par rapport au projet sélectionné en 2016 et qui vous a été présenté en décembre 2016, le projet de la Ville Multistrates n'a pas connu d'évolutions importantes. Les éléments du permis de construire montrent un projet très similaire, l'ensemble des éléments d'innovation retenus et relevant du champ d'un permis de construire sont présents. Les réservations et contraintes constructives rendues nécessaires par la présence du boulevard périphérique sont également intégrées.

La programmation n'a pas connu de modifications significatives. La constructibilité globale du projet dans le permis de construire s'établit à 18 288 m² SDP, contre 17 950 m² lors de sa désignation comme lauréat. Les surfaces de logements sont passées de 5 900 m² à 6 277 m² et parmi elles, le logement social augmente de 1770 m² à 1947 m² tout en conservant la répartition par type de logements sociaux prévue (30 % PLAI, 30 % PLS, 40 % PLUS). Les surfaces de commerce correspondent désormais à 950 m² SDP, en diminution de 50 m². A l'inverse, l'espace à vocation pédagogique, d'initialement environ 50 m² SDP, couvre désormais 100 m².

Du point de vue de l'insertion urbaine du projet, sujet important vue la proximité du projet avec la chapelle Notre-Dame de Compassion, classée monument historique, le traitement paysager des espaces libres à la limite entre le projet et la chapelle a été précisé et ménage la possibilité d'un accès depuis le cœur d'îlot de La Ville Multistrates vers le socle de la chapelle – tout en préservant l'accès à ce cœur d'îlot depuis l'espace public.

Un important travail sur les deux passerelles reliant les deux toits-terrasses et sur le fonctionnement et l'accessibilité de ces derniers – destinés à l'exploitation agricole uniquement sauf, localement, à un salon de thé – a permis de les rendre dès à présent conformes à la réglementation ERP.

Enfin, à la suite des dernières études menées par le maître d'ouvrage, le projet prévoit désormais des aménagements le long du boulevard périphérique dans le prolongement de l'emprise du projet, au droit de la rue Charpentier au sud, et de l'avenue de Salonique et de la promenade Lafay au nord. Ces aménagements, qui doivent permettre de créer des zones tampons, se traduisent par des murs anti-pollution, qui pourraient être végétalisés, accompagnant un système d'écrans végétaux (forte végétalisation sur différentes strates).

*
* * *

Dans son avis du 20 novembre 2017, qui concernait l'étude d'impact initialement réalisée à l'été 2017, l'Autorité Environnementale soulignait l'impact positif du projet sur le franchissement du boulevard périphérique et sa perception paysagère, sur les conditions de ventement dans l'espace public et donc son confort, et sur l'ambiance acoustique du secteur. L'intégration des effets cumulés avec le projet Mille Arbres (lauréat de Réinventer Paris sur le site voisin de Pershing) sur tous les volets de l'étude d'impact était appréciée, tout en demandant davantage de développements encore. La qualité des informations en termes de paysage et de cadre de vie était également soulignée.

Des précisions étaient attendues sur divers points (description du paysage existant, caractérisation des trafics actuels, contextualisation et explicitation des données acoustiques, impacts en phase chantier notamment sur le boulevard périphérique, pérennité des plantations, lien avec l'espace public, évaluation des remontées de files, ...). En termes de circulation, l'hypothèse de part modale de la voiture dans les déplacements domicile – travail, inférieure de moitié à la moyenne du 17^e arrondissement, était présentée comme une hypothèse forte.

L'Autorité Environnementale recommandait la mise en place de mesures de suivi de la qualité de l'air intérieur et extérieur, ainsi que des impacts sur la santé des populations exposées, notant une accentuation des niveaux de concentration en sorties de tunnel, et une diminution aux abords immédiats du projet. Elle recommandait enfin d'étayer la justification du projet au regard de ses impacts sur le paysage, le cadre de vie et la santé humaine, en lien avec le devenir du boulevard périphérique.

L'étude d'impact jointe au dossier de demande de permis de construire annexé à la présente délibération, présente les impacts positifs et négatifs du projet, ainsi que les effets cumulés avec le projet Mille Arbres,.

Cette étude d'impact aborde les thématiques des déplacements et du stationnement, de la qualité de l'air, de l'acoustique, des effets du vent, de l'ensoleillement, de l'environnement naturel et la biodiversité.

En matière de déplacements et de stationnement, le projet n'a pas d'impact significatif sur le trafic dont l'augmentation engendrée, tout comme les besoins en stationnement, sont absorbables par les voiries existantes et le parking du projet. Le projet bénéficie en effet d'une offre de transports en commun d'ores et déjà importante (ligne 1 du métro, RER C, bus) et appelée à fortement s'améliorer à l'horizon de la livraison du projet (extensions du RER E Eole et du tramway T3). Le réseau cyclable est également destiné à considérablement se développer. Cette excellente desserte couplée à des espaces publics réaménagés permet d'envisager une faible part modale de la voiture pour les usagers du projet, similaire à ce qui existe dans le quartier de la Défense par exemple.

Par ailleurs, les caractéristiques du projet apportent une amélioration des déplacements piétons entre Paris et Neuilly-sur-Seine et par-dessus le Boulevard Périphérique.

En période de travaux, les déplacements seront affectés par les emprises de chantier, tant au niveau des voiries adjacentes que, pendant la première partie du chantier, du boulevard périphérique. Les mesures envisagées (modifications de sens de circulations, de gestion de carrefours, réduction des largeurs des voies du Périphérique sans diminution de leur nombre, fermetures de bretelles ...) permettent d'atténuer les effets négatifs de ces emprises et de les maintenir dans les limites de ce que les voies peuvent accepter. Les travaux de couverture du boulevard périphérique sont menés en commun avec ceux du projet Mille Arbres, permettant d'en limiter les impacts et la durée. L'impact des travaux du projet devra en outre être regardé à l'aune des autres chantiers du secteur prévus dans les années à venir. À cet égard, le maître d'ouvrage du projet nouera pour sa mise en œuvre une collaboration étroite et active avec les autres maîtres d'ouvrages du secteur et avec le coordonnateur général désigné par la Ville pour organiser la cohabitation des divers chantiers. Une charte de chantier à faibles nuisances apparaît également indispensable.

En matière de qualité de l'air, le site surplombe le boulevard périphérique, qui est une source importante de pollution atmosphérique. L'étude d'impact met en évidence un état initial déjà dégradé pour les immeubles aux abords immédiats du boulevard périphérique, certains seuils réglementaires étant dépassés aujourd'hui.

La création du projet « Ville Multistrates » ne génère pas de pollution supplémentaire. La limitation des concentrations de polluants dont bénéficieront les populations actuellement en place au droit de la couverture est un acquis positif du projet. Il n'est pas attendu de variation significative des concentrations au droit du collège/lycée Notre Dame de Sainte Croix. L'étude d'impact met cependant en évidence, à l'horizon 2020, une augmentation ponctuelle de la concentration des polluants gazeux au droit des sorties du tunnel. Cette augmentation ne touche pas de manière significative les zones de logements dans le cas de la réalisation du projet seul. Des impacts significatifs sont par contre mis en évidence notamment pour la rue Charpentier dans le cas de la réalisation cumulée de la Ville Multistrates et de Mille Arbres. La création de zones tampons évoquée ci-dessus, avec une composition végétale définie en conséquence, constitue une réponse susceptible de limiter ces impacts. D'autres mesures sont présentées dans l'étude d'impact, mais n'ont pas été retenues, faute d'impacts bénéfiques escomptés suffisamment nets. Il convient en outre d'intégrer à l'analyse les actions à la source qui, au-delà de 2020, impacteront positivement les émissions polluantes mais sont difficilement modélisables : évolutions des motorisations dans les années à venir au profit de véhicules moins polluants et renouvellement du parc automobile ; évolution future du boulevard périphérique et de ses usages ; effets des diverses politiques publiques en matière de pollution atmosphérique et de circulation, notamment l'interdiction des véhicules diesel à Paris en 2024, peu de temps après la livraison du projet, pour les véhicules particuliers. Enfin, des mesures de protection sont prévues pour permettre d'atteindre une bonne qualité de l'air intérieur du projet : systèmes de ventilation de l'air, positionnement des prises d'air vers le cœur d'îlot, filtration de l'air neuf entrant ...

D'un point de vue acoustique, il ressort que l'impact du projet est bénéfique sur les niveaux sonores en façade des bâtiments existants. De manière générale les niveaux sonores diminuent ou bien restent inchangés, grâce à l'effet d'écran acoustique et d'occultation produit par le projet par rapport aux voies du périphérique.

Sur le plan du ventement, les impacts sont variables selon les zones mais la réalisation du projet permettra d'améliorer en moyenne le confort des espaces publics des abords, notamment place du général Koenig, avenue de la Porte des Ternes et rue Charpentier. En outre, les impacts ont été évalués sans les écrans végétaux désormais proposés, faute de connaître précisément l'emplacement de chaque arbre. Or cette végétalisation aura pour effet de réduire les effets de ventements.

Du point de vue de l'ensoleillement, le projet a des impacts négatifs très limités sur son environnement, et dans des périodes restreintes : Hôtel Marriott en début de matinée, certains étages de l'immeuble boulevard de Dixmude en fin de journée (automne et printemps) et chapelle Notre Dame de Compassion les après-midis d'été.

Concernant l'environnement naturel et la biodiversité, le projet constitue une amélioration très sensible en termes de végétation, par comparaison à l'état initial. La diversité végétale qui sera mise en œuvre sur le projet est positive : le cœur d'îlot, ouvert au public en journée, prévoit de privilégier des plantes régionales adaptées à la faune locale et en cohérence avec le climat parisien. Un label Biodiversity® est visé par le projet pour l'immeuble de bureaux. La végétalisation complémentaire avec la mise en place d'écrans végétaux, qui seront conçus avec les services de la Ville, viendra améliorer encore le bilan et compléter la trame verte du quartier. Cet aménagement aura également un impact bénéfique en matière d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Enfin, sur le volet énergétique, le projet s'appuie sur le recours aux énergies renouvelables et à la mutualisation énergétique entre programmes. Le label HQE avec une cible Energie très performante est visé par le projet pour l'immeuble de bureaux. Le recours au bois pour la réalisation des deux immeubles du projet permettra de réduire l'empreinte carbone du projet.

*
* * *

Compte tenu de ce qui vous a été exposé ci avant, je vous propose d'émettre un avis favorable sur le dossier présentant le projet la Ville Multistrates, comprenant l'étude d'impact et la demande de permis de construire.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 2 octobre 2018

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 24, 25 et 26 septembre 2018

2018 DU 187 APUI sur le site Ternes-Villiers (17e) – Projet la Ville Multistrates – Avis favorable du Conseil de Paris sur l'étude d'impact et la demande de Permis de Construire dans le cadre de la consultation préalable des collectivités (art. L122.I,V du code de l'Environnement).

M. Jean-Louis MISSIKA, rapporteur

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'Environnement et notamment ses article L. 122-1-V et R. 122-7-I ;

Vu la délibération 2016 DU 93 du Conseil de Paris des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016 relative à la désignation du lauréat APUI sur le site Ternes-Villiers (17e), au principe de déclassement, au protocole de vente et à l'autorisation de dépôt des autorisations d'urbanisme ;

Vu le dossier présentant le projet la Ville Multistrates, comprenant l'étude d'impact et la demande de permis de construire, et annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis du Maire du 17ème arrondissement en date du 12 septembre 2018 ;

Vu l'avis du Conseil du 17ème arrondissement en date du 10 septembre 2018 ;

Vu le projet en délibération en date du 11 septembre 2018 par lequel Mme la Maire de Paris sollicite l'avis du Conseil de Paris sur le dossier présentant le projet ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5ème Commission ;

Délibère :

Article 1 : Le Conseil de Paris émet un avis favorable sur le dossier présentant le projet La Ville Multistrates, comprenant l'étude d'impact et la demande de permis de construire.

La Maire de Paris,

A handwritten signature in blue ink, reading "Anne Hidalgo". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anne HIDALGO