

**COMITE DE SUIVI
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 23 NOVEMBRE 2016**

Diffusion :

- ❖ Aux membres du Comité de Suivi et aux participants

Michel NEYRENEUF, Mairie du 18^{ème} arrondissement accueille les participants et informe que l'ordre du jour de la réunion sera consacré aux sujets suivants :

- Présentation des projets des lots A, B et C
- Programme du campus Condorcet
- Les SOHOS
- La promenade plantée
- Point d'avancement sur les travaux d'aménagement et les projets des opérateurs partenaires

❖ **Présentation des projets des lots A, B et C**

Lot A

Les architectes de l'agence d'architecture Arte Charpentier présentent le projet sur le lot A qui consiste en la construction d'un ensemble immobilier constitué d'un immeuble de bureaux et d'un gymnase.

L'implantation et la volumétrie de cet ensemble répondent aux contraintes du site :

- la présence de la petite ceinture et du tunnel Marcadet
- la déclivité de 7 mètres entre le boulevard Ney en bas et la place active en haut.

Le corps principal du bâtiment est situé sur le boulevard Ney et se compose de deux volumes R+5 espacés de 13.85 mètres environ et implantés à l'alignement. Un troisième volume est implanté en recul de 20 mètres par rapport au boulevard Ney et se développe sur R + 8 + mezzanine. La hauteur plafond du bâtiment est de 37 mètres côté lotissement (tout en respectant la règle des 28 mètres du dernier plancher de bureau).

Des terrasses végétalisées à différents niveaux permettent de dégager des vues transversales et lointaines pour les utilisateurs de l'immeuble des bureaux et les habitants. Un espace planté d'environ 12,7 m sépare les constructions des lots A et B. Cet espace jardiné est une percée visuelle qui permet également de dégager des vues lointaines et des perspectives entre l'intérieur du lotissement et le boulevard Ney.

Côté lotissement, les façades du bâtiment sont implantées à la limite séparative avec la base logistique. Le projet s'organise autour d'un parvis traité en espace ouvert, situé en cœur de l'îlot A.

L'accès à l'immeuble se fait par un hall double hauteur qui relie visuellement le parvis, le jardin bas, la petite ceinture et le boulevard Ney. Ce parvis est prolongé à l'Est par la cafétéria pour créer un lieu de vie animé toute la journée.

Le gymnase est implanté le long de la voie nouvelle (à l'alignement de la base logistique) et sa volumétrie est imbriquée dans un volume unique avec l'immeuble de bureau tout en assurant son indépendance fonctionnelle. Il s'intègre harmonieusement dans le site par un traitement architecturale propre au monde bas des « SOHOS ». Un accès aux terrains de sport de la ville est prévu depuis le gymnase.

Lot B

L'agence Prego, Architecte du lot B présente le projet qui prévoit la construction d'une résidence de 240 studios pour étudiants et jeunes chercheurs comprenant un logement de fonction, ainsi que 68 logements familiaux sur 17 niveaux soit 50m de hauteur.

Le projet est implanté à l'alignement du boulevard Ney au Nord et de la place active au Sud. Pour animer le front bâti, l'immeuble développe des saillies sur voie de 1m parallèlement au boulevard Ney en façade Nord et dans une géométrie plus libre en façade sud. Le projet résout efficacement les relations de vis-à-vis avec les immeubles des lots A et C grâce à sa volumétrie, aux géométries infléchies, qui évite le rapport frontal avec les vis-à-vis et favorise l'ensoleillement.

Le thème des soubassements revêt une importance particulière pour le projet. Sur le boulevard Ney, le registre de socle est surligné par la façade libre des espaces communs de la résidence. Sur la place active, le soubassement est assuré par un registre de structure maçonnée en double hauteur (7m50 environ) et développe une écriture de socle en référence aux façades des «SOHO».

Des espaces libres se développent en continuité des lots voisins A et C pour constituer des percées visuelles d'environ 12,7 m de largeur entre bâtiments (environ 6m entre le bâti et la limite constructive). Ces espaces recevront un traitement paysager constitué des plantations arbustives de pleine terre et d'arbres à moyen et grand développement.

Les toitures terrasses en plancher haut des niveaux N17, N16 et N9 seront végétalisées. Deux seront accessibles de plein pied depuis les parties communes.

La résidence pour étudiants et jeunes chercheurs qui occupe les 8 premiers niveaux du bâtiment (N0 à N8) sera cédée à la RIVP. Les logements familiaux, implantés dans les 9 derniers niveaux (N9 à N17) seront cédés au bailleurs ICF la Sablière.

Lot C

L'agence Metra et associés présente le projet d'ensemble immobilier du lot C composé d'un bâtiment R+8 avec mezzanine. Situé à l'angle Place Active et du Bd Ney, le bâtiment devient un signal qui marque l'entrée du nouveau quartier et bénéficie, de par sa situation, de quatre orientations (vers le Bd Ney au nord, vers le lot B à l'ouest, vers le lotissement au sud et vers la place active à l'est).

L'ensemble accueillera des bureaux, des locaux destinés à des pépinières, des espaces de coworking et une brasserie ouverte sur le quartier.

Le projet s'organise en un seul corps de bâtiment qui se développe le long du boulevard Ney, se prolonge sur la place active pour se retourner de nouveau sur le boulevard formant ainsi une respiration au cœur d'îlot, ouverte sur la ville et largement végétalisée.

La façade sera « drapée » d'une enveloppe composée de panneaux en aluminium anodisé naturel, imprimé ou perforé, assemblés avec des panneaux vitrés sérigraphiés afin de permettre, par la succession de panneaux, de passer de l'opacité à la transparence de manière progressive.

Les toitures seront végétalisées et certaines seront accessibles aux usagers.

Questions

Quels aménagements sont prévus entre chaque lot ?

Des espaces non construits d'une largeur de 12,7m environ séparent les constructions entre les lots A, B et C. Ces espaces constituent des percées visuelles reliant le cœur du lotissement au boulevard Ney. Ces espaces recevront un traitement paysager constitué des plantations arbustives de pleine terre et d'arbres à moyen et grand développement. Ces espaces seront donc des véritables jardins bien qu'ils ne soient pas en pleine terre. Le niveau bas des jardins est en surplomb de la Petite Ceinture.

Ces percées visuelles seront-elles accessibles ?

Elles seront accessibles aux habitants et usagers des immeubles.

Les bâtiments couvrent-ils la Petite Ceinture ?

Il s'agit d'immeubles pont, donc les bâtiments chevauchent la Petite Ceinture en préservant un gabarit ferroviaire de 5,80m permettant une éventuelle réouverture des voies ferrées au trafic.

Les jardins couvrent-ils la Petite Ceinture et sont-ils à niveau avec le bd Ney ?

Pour des considérations de maintien du gabarit ferroviaire, il n'a pas été possible de recouvrir les voies et d'assurer la continuité des jardins jusqu'au bd Ney.

Y-a-t-il des accès aux immeubles depuis le Bd Ney ?

La largeur disponible entre le bd Ney et les voies ferrées n'est pas suffisante pour pouvoir créer des accès aux immeubles depuis le boulevard Ney. Cette bande de terrain permettra d'y loger les files d'appui des immeubles.

Sur le lot A, comment est la façade côté Faisceau Ferrées Paris Nord ?

La façade Ouest présente le même registre que autres façades de l'immeuble avec des loggias côté Ouest et sud.

La fresque située sur le boulevard Ney est souvent taguée, quand sera-t-elle mise à jour ? et la maquette ?

La fresque sera mise à jour en 2017 une fois que les permis des lots A, B et C seront obtenus, de même que la maquette. Par ailleurs, suite à la demande des membres du comité de suivi, Espaces Ferroviaires travaille à l'élaboration d'une maquette numérique du projet qui devrait être finalisé début 2017. Elle pourra vous être présentée lors du prochain COSUI.

Comment accède-t-on aux espaces sportifs sur la toiture de l'hôtel logistique SOGARIS ?

L'accès s'effectuera de deux manières :

- Avant l'ouverture du gymnase, l'accès s'effectuera à partir d'un accès dédié présent sur la rue de la Halle Fret à partir du lotissement. Cet accès sera équipé d'un escalier et d'un ascenseur.
- Dès que le gymnase sera ouvert au public, un accès sera possible à partir du gymnase. Les toitures du gymnase et de l'hôtel logistique seront en communication directe.

La toiture de l'hôtel logistique sera-t-elle ouverte au public non usager des équipements sportifs ?

Pour des considérations de sûreté et de sécurité incendie (dimensionnement des issues de secours), la Ville de Paris autorisera l'accès de la toiture en priorité aux usagers de équipements sportifs, la capacité d'accueil maximal est de 200 personnes. Concernant la partie de la toiture dédiée à l'agriculture urbaine, l'accès est possible mais sera restreint et gérée par le futur exploitant agricole.

Pour les représentants de l'ASA PNE, le résultat obtenu sur les trois projets présentés est positif. Les projets ont su mettre à profit la position stratégique de ces trois lots pour valoriser ce secteur en friche et soumis à des contraintes fortes (comme la petite ceinture qui pose des problèmes d'occupation et complique la situation) mais qui bénéficie d'un grand potentiel urbain.

❖ **Point sur le programme du campus Condorcet**

Le Directeur Général du Campus Condorcet présente le projet et le calendrier prévus.

Le campus Condorcet de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne sera construit sur un terrain détaché du site de l'ancienne gare Dubois avec l'aménagement de 20 000 m² de locaux universitaires (12 000 m² de surface utile) permettant d'accueillir à terme environ 4 000 étudiants, 4 500 places assises ainsi que de locaux dédiés à la vie étudiante. La livraison de ce projet est envisagée à l'horizon de la rentrée universitaire 2021. Le campus Condorcet est la composante parisienne du projet métropolitain et "transpériphérique" de la Cité des humanités et des sciences sociales, dont l'implantation majeure se trouve à la Place du front populaire d'Aubervilliers.

Le campus Condorcet dédié à l'enseignement vient compléter le pôle d'éducation d'Aubervilliers dédié à la recherche. Concernant les objectifs environnementaux le projet devra respecter le plan climat de la ville, les contraintes de la région et de la certification HQE (RT2012 -30%).

Calendrier

Été 2016 : Concours pour désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre

Mai-Juin 2017 : Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre et du projet

Été 2017 : Esquisses du Projet

Début 2018 : Dépôt du permis de construire

Été 2018 : obtention du permis de construire

Fin 2018 : Notification du marché de travaux

2019-2021 : Travaux de construction

Rentrée 2021 : Ouverture du campus

Afin de respecter ce calendrier de travaux, la Ville de Paris s'est engagé à libérer le terrain à l'été 2018.

Questions

Quel est le programme de la ville sur l'aménagement du reste du site ?

la SNEF précise que pour le reste du site de la Gare Dubois, Espaces ferroviaires en partenariat avec la ville a engagé des études afin de mettre au point un projet urbain à l'horizon 2017. Ces études devront préciser la trame viaire interne et le découpage en lots sur la base d'un potentiel estimé à environ 100 000 m² SDP de programmes mixtes, en sus du projet Condorcet et de la liaison CDG express. Le projet d'aménagement s'appuiera sur le tracé urbain de l'axe historique Paris / Saint Denis en développant une sur-largeur de 15 m du domaine public de voirie le long de l'avenue de la porte de la Chapelle permettant d'installer les modes doux de franchissement de l'échangeur vers Saint Denis.

Le terrain est-il prévu pour reloger les terrains de sports du site Fillettes ?

C'est une des hypothèses s'il s'avérait techniquement difficile ou impossible de les reconstituer sur le toit de l'entrepôt Ney. Cette piste est en cours d'expertise. La ville de Paris aménage, par ailleurs, dans le secteur un parc métropolitain de 6,5 ha sur le secteur Chapelle Charbon.

Quel sera la hauteur des bâtiments ?

La Ville de Paris indique que le plafond du PLU sur le site Dubois est actuellement fixé à 31m mais ce secteur doit faire l'objet d'une évolution du PLU de Paris car il est encore en zone de « grands services urbains » (UGSU). La réécriture de la règle d'urbanisme pourra, le cas échéant, déplafonner ce secteur.

Le campus sera-t-il ouvert aux riverains (bibliothèque, lieux d'échanges, etc...) ?

L'ambition est d'accueillir les étudiants et des chercheurs. Le fonctionnement des espaces communs (salles, amphis, bibliothèque) est calé sur le calendrier universitaire avec l'ambition de le faire fonctionner toute l'année. Cependant, à ce stade la possibilité d'ouverture du site à tous les publics n'a pas encore été étudiée.

❖ Point sur les SOHOS

L'AUC en charge de la coordination urbaine et architecturale de l'opération Chapelle International, rappelle la démarche engagée pour coordonner les équipes d'architectes en charge des Soho pour garantir une cohérence entre les projets des différents lots.

Des éléments programmatiques et formels ont été imposés aux architectes en phase concours (la trame de 7,5 m de haut, et 8m de large (minimum) constituant une resille homogène commune à tous les socles du lotissement (quelle que soit la vocation : Soho, équipement ou autre). Le rôle de l'architecte urbaniste coordonnateur en workshop est de s'assurer que ces prescriptions sont bien respectées par les équipes d'architectes.

Une synthèse des projets a été présente à l'ensemble de participants qui met en évidence cette trame et la cohérence entre les différents projets.

Questions

Comment les workshops se sont-ils déroulés ? Tous les architectes se sont-ils réunis ?

Il était impossible de réunir tous les architectes dans le même workshop. Les temporalités n'étant pas les mêmes. Les workshops se sont déroulés entre 2015 et 2016. La coordination entre les différents lots est assurée par l'architecte coordonnateur. Seul le macro lot ABC a fait l'objet des workshops communs aux trois lots.

❖ Point sur la promenade plantée

L'architecte coordonnateur, de l'équipe de coordination urbaine de l'opération chapelle international, rappelle qu'une réunion de présentation du projet d'espace public du lotissement Chapelle a été organisée en juin 2016 avec les bailleurs riverains du lotissement (Batigère, I3F et ICF la Sablière). Il s'agissait d'une première prise de contact pour aborder les pistes envisagées pour une mise à distance entre les fonds de parcelle et le futur espace public ainsi que les possibilités d'évolution des fonds de parcelle (traitement de la clôture et dénivelé, possibilité d'ouverture des parcelles sur le lotissement) vu la proximité entre les deux. La question devra néanmoins être étudiée plus finement.

Questions

Quelle est l'épaisseur de la promenade plantée ?

L'épaisseur est variable. Entre 10 et 12 m en fonction des endroits

Quel sera le type de plantations ?

Il est prévu un traitement paysager en lisière avec des strates arborées (arbres de haute tige) permettant d'uniformiser l'arrière des façades existantes. Au pied des arbres est développé une strate herbacée composée d'espèces natives du bassin parisien qui évoluent en zone ombragée ou semi-ombragée.

Y-a-t-il un mur ou une clôture le long de la limite du lotissement, coté mitoyen ?

Aujourd'hui l'équipe de Moe urbaine réfléchit au traitement de cette limite mais il est impossible de déterminer à ce stade si ce sera un mur, une grille végétalisée ou un autre dispositif. Des études intégrant les fonds de parcelle existants sont nécessaires pour pouvoir aller plus loin. Ce sujet est à traiter courant 2017 et fera l'objet d'une présentation aux services de la ville et aux riverains.

❖ Point sur les travaux d'aménagements et les projets des opérateurs partenaires

La SNEF présente l'avancement opérationnel du projet Chapelle.

Tour d'horizon des projets des opérateurs partenaires :

SOGARIS – base logistique

Le permis de construire a été obtenu en 2014. Les travaux ont démarré en septembre 2015. Les travaux de gros œuvre ont été achevés en octobre 2017. La pose des revêtements de façade est en cours et devra se poursuivre jusqu'à deuxième trimestre 2017. La mise en exploitation est prévue mi 2017.

RIVP – lots F et G

La vente de ces lots a été effectuée fin 2015. Le permis de construire a été obtenu le 18/12/15.

L'entreprise en charge de travaux de construction sera désignée fin 2016 pour une prise de possession du terrain et période de préparation à compter de 2017. Le démarrage effectif des travaux est prévu au premier trimestre 2017

SOGEPROM – lot E

Une promesse de vente avait été signée en décembre 2015. Le permis de construire déposé en février 2016 a été obtenu fin septembre. La signature de l'acte de vente est prévue fin 2016

Le démarrage des travaux est programmé courant 2017

LINKCITY - LOT A, B et C

L'opérateur a été désigné mi 2015. La signature de la promesse de vente ainsi que le dépôt des permis de construire sont prévus fin 2016. La vente doit intervenir fin 2017 pour un démarrage des travaux 2018.

VILLE DE PARIS - LOT D

Concernant le projet d'école et de crèche porté par la ville, le permis de construire a été déposé en novembre 2016.

Les travaux de construction devront démarrer au 3^e trimestre 2017 pour une ouverture à la rentrée 2019

Concernant les travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage d'espaces Ferroviaires :

La construction de la galerie d'assainissement est en cours et l'achèvement est prévu en mars 2017

L'aménagement des voiries du lotissement a bien avancé et devra se poursuivre jusqu'à Juillet 2017. Il s'agit des travaux définitifs hors aménagements qualitatifs. Ces derniers seront réalisés au fur et à mesure de la livraison des bâtiments, entre 2017 et 2021.

Concernant l'ouvrage de franchissement de la petite ceinture l'entreprise sera désigné début 2017 pour des travaux qui se dérouleront courant 2017.

❖ **Prochain comité de suivi : le 23 mai 2017**

Ordre du jour du futur comité de suivi :

- Circulations à l'intérieur du lotissement
- Présentation maquette numérique avec la société Toolz
- Point d'avancement travaux d'aménagement et calendrier global de l'opération (SNEF et projets opérateurs)
- Présentation ouvrage de franchissement / SNEF et Colas
- Commercialisation du programme « Référence »
- Aménagement du toit terrasse de la halle fret : solutions retenues, fonctionnement accès publics, appel à projets d'agriculture urbaine
- Sujet divers