

2019 DU 248 Opération d'aménagement Gare des Mines-Fillettes dans le secteur Paris Nord-Est (18e) - Dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Gare des Mines-Fillettes – Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet – Dossier de réalisation de la ZAC – Programme des équipements publics de la ZAC – Avenant n°1 au contrat de concession d'aménagement par anticipation signé avec la SPL Paris & Métropole Aménagement et autorisation de le signer – Signature du protocole foncier avec la SNCF.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Situé entre les portes de la Chapelle et d'Aubervilliers dans le 18ème arrondissement sur un périmètre d'environ 20 hectares de part et d'autre du périphérique, le projet Gare des Mines-Fillettes Fillettes s'inscrit au cœur d'une double ambition territoriale portée à travers :

- Le Plan guide Paris Nord-Est (PNE) élaboré dans un premier temps en 2003, puis élargi (PNEE) en 2013 par l'Agence Leclercq qui offre un cadre pour le développement du nord-est parisien et anticipe son futur positionnement métropolitain. Ce document est un outil au service de la cohérence des différents projets à venir, en vue de transformer un secteur à la situation sociogéographique défavorable et peu qualitative en une nouvelle polarité métropolitaine, attractive, vivable et habitable pour de nouveaux usages mixtes.
- Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) « les Portes du 18ème » qui permet de prioriser sur ce secteur des investissements de la part de l'ensemble des partenaires concernés par la rénovation urbaine, notamment l'État, la Région et l'ANRU. À ce titre, le comité d'engagement de l'ANRU a décidé d'accorder un concours financier de 18,7M€ pour la rénovation de la Tour des Poissonniers (située à la Porte des Poissonniers) et de la cité Charles Hermite (cité HBM de la Porte d'Aubervilliers), propriétés de Paris Habitat. Cette dotation garantit la réhabilitation de la cité Charles Hermite concomitamment au développement du projet d'aménagement de la ZAC. 1 295 logements profiteront d'une réhabilitation Plan Climat ainsi qu'un réaménagement des espaces extérieurs.

Bien desservi par les transports en commun (RER E avec la gare de Rosa Parks mise en service en 2015, ligne 12 du métro, tramway T3, futur prolongement du tramway T8), le secteur bénéficie également d'un environnement en mutation vecteur d'une nouvelle dynamique territoriale : ZAC Chapelle Charbon en cours d'aménagement, secteur Chapelle International aménagé par la SNEF, Manufacture Chanel en cours de réalisation en proue des Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) à la Porte d'Aubervilliers et antenne du département des sciences humaines de l'Université Paris Panthéon Sorbonne du Campus Condorcet qui sera prochainement réalisée à la Porte de la Chapelle.

C'est donc dans un lieu stratégique, en profonde transformation, que le projet d'aménagement Gare des Mines – Fillettes s'inscrit pour la réalisation d'un quartier mixte et attractif, condition de son désenclavement et de l'activation de son rôle de pivot urbain à l'interface entre Paris et la Seine Saint Denis. Cette opération viendra créer de l'urbanité grâce à la reconstitution de continuités urbaines Nord Sud et Est

Ouest et à la diversification des fonctions urbaines à même d'alimenter une vie de quartier, de créer les conditions de développement de l'activité économique et commerciale indispensables pour rompre l'isolement dont souffrent aujourd'hui les ensembles de logement Charles Hermite et Valentin Abeille. Il est ainsi proposé la construction d'environ 750 logements pour les familles et pour d'autres publics (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, etc.), en location et en accession dont une part importante (25% des logements construits) sera confiée à l'organisme foncier solidaire de la Foncière de Paris créé à l'initiative de la Ville de Paris, des bureaux, des locaux d'activités (production, artisanat, petite distribution, etc.) auxquels s'ajoutent des programmes hôteliers, des commerces et une Aréna.

Ce dernier équipement accueillera des épreuves des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ainsi qu'une programmation d'événements sportifs et culturels. Il sera incontestablement un accélérateur de la transformation du quartier tout en contribuant à la modernisation de l'ensemble des équipements sportifs de proximité. L'Aréna, dont la double vocation d'équipement de dimension métropolitaine et de quartier, permettra à la fois de transformer la Porte de la Chapelle (cheminements, sécurité...) et de structurer dans son sillage une offre programmatique nouvelle (activités commerces, sports..). L'implantation de cet équipement, à la fois équipement de proximité et nouveau lieu de destination à l'échelle métropolitaine, offre à ce quartier enclavé une opportunité pour engager son indispensable réaménagement ; cet équipement sportif constituera un héritage concret et durable de l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 dans ce secteur. Le projet d'aménagement permettra en effet la réalisation de plusieurs équipements qui seront accessibles aux habitants du quartier : deux nouveaux gymnases situés dans l'Aréna, les installations sportives existantes modernisées, une crèche, un équipement public culturel de proximité...

Le projet porte une attention toute particulière à l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère du secteur. Les nouveaux espaces publics (mail ludique, place Charles Hermite et Parvis de l'Aréna) ainsi que les rues de la cité Charles Hermite seront fortement végétalisés et désimperméabilisés pour amener de la nature en ville et répondre aux enjeux climatiques en créant des véritables îlots de fraîcheur. Le projet permettra de restructurer la ceinture verte et ainsi prolonger la trame de biodiversité de la forêt linéaire vers la Porte de la Chapelle et avoir une continuité végétale avec l'aménagement du Campus Condorcet vers l'ouest et avec le parc Chapelle Charbon au Sud. Le square Charles Hermite sera rénové et agrandi. Les nouvelles constructions répondront aux exigences de haute qualité environnementale et avec des objectifs bas carbone et de végétalisation. L'innovation architecturale tant sur la conception que sur les matériaux utilisés sera recherchée pour améliorer l'empreinte carbone des bâtiments et sur le confort d'usage.

Une action structurante est prévue sur la reconfiguration et le renforcement du maillage des espaces publics. La création de nouveaux espaces publics généreux visent à la fois à renforcer les liaisons entre le quartier et son environnement urbain immédiat au bénéfice de son désenclavement. Le large parvis devant l'Aréna constituera une ouverture majeure pour le quartier et son prolongement par le nouveau mail ludique et la nouvelle place centrale animée sera une invitation à entrer dans le quartier. En limite d'Aubervilliers et de Saint-Denis, la nouvelle rue prévue en prolongement de l'impasse Marteau vers la Porte d'Aubervilliers permettra d'irriguer toute la partie nord du quartier et ainsi de mettre fin au fonctionnement actuel en impasse, déplorable sur le plan urbain et de la sécurité des usagers.

L'étude d'impact santé engagée en novembre 2018 par la Ville permettra, à l'appui d'un travail fin de diagnostic sur les enjeux de santé et les populations vulnérables, et de formuler des recommandations qui seront prises en compte dans la poursuite du projet dans la définition des grandes orientations du projet et en réponse aux besoins des usagers du quartier (comme par exemple des équipements spécifiques de type maison de santé ou résidence pour personnes âgées, ou encore des actions d'accompagnement de public cible tel que les 12/15 ans).

Dans le calendrier prévisionnel, les équipements sportifs seront reconstitués de manière provisoire dès l'automne 2020 afin d'assurer la continuité de l'offre sportive pendant toute la durée des travaux ; la place

Charles Hermite sera préfigurée dès l'automne 2021 ; l'Arena (et les deux gymnases qu'elle intègre) devrait être livrée fin 2022 ; les travaux devraient débuter dès 2025 pour les premiers bâtiments côté Porte d'Aubervilliers, les espaces publics en 2026. En parallèle, les études lancées dès 2019 pour la réhabilitation de la cite Charles Hermite devraient permettre d'envisager un démarrage des travaux sur certains îlots dès 2023. Ainsi d'ici 2028, un certain nombre d'opérations auront donc déjà transformé le quartier. Enfin, un urbanisme transitoire sera développé sur certains secteurs pour lesquels les échéances de libération permettront de l'envisager, à l'instar de la préfiguration de la place Charles Hermite au cœur du quartier.

Afin de mettre en œuvre ce projet tel qu'énoncé ci-avant, vous avez d'ores et déjà approuvé les délibérations suivantes :

- La délibération du Conseil de Paris **2014 DU 1124** (novembre 2014) sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation pour Paris Nord Est, Secteur intercommunal Gare des Mines Fillettes ;
- la délibération du Conseil de Paris **2018 DU 69** (mars 2018) sur les nouveaux objectifs d'aménagement et les modalités de concertation de la ZAC Gare des Mines-Fillettes ; cette délibération a intégré le projet d'Aréna dans les objectifs d'aménagement et modifié le périmètre de la ZAC en le limitant au territoire parisien ;
- la délibération du Conseil de Paris **2019 DU 47** (avril 2019) qui a permis d'approuver le bilan de la concertation, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, le contrat de concession par anticipation avec Paris et Métropole Aménagement (P&MA), l'avis du Conseil de Paris sur le projet et sur l'étude d'impact environnemental, et l'organisation de la participation du public par voie électronique.

Entre le 16 septembre 2019 et le 18 octobre 2019, le projet a été soumis à une participation du public par voie électronique (PPVE). Afin de tenir compte des observations du public, le projet a été ajusté dans le respect des grands équilibres programmatiques soumis à la PPVE. Ainsi, il a été introduit une part de logements sociaux en accession (58% des nouveaux logements en accession construits) qui seront confiés à l'Organisme Foncier Solidaire de la Ville de Paris dont vous avez récemment voté la création. Par ce dispositif, la Ville de Paris souhaite favoriser la mixité sociale en attirant de nouveaux habitants et accompagner certains ménages dans leur parcours résidentiel. En outre, une protection patrimoniale sera apportée sur les deux pavillons localisés Porte d'Aubervilliers, derniers témoignages du passé industriel et ferroviaire du site, et leur usage devra être à vocation culturelle ou sociale et tourné vers une ouverture au public. La modification du PLU qu'il vous est proposé de valider pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement tiendra compte de ces évolutions.

A présent, il convient donc de finaliser les procédures administratives afin que cette opération rentre en phase active de réalisation. Il vous est par conséquent proposé d'approuver :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes ;
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- le dossier de réalisation de cette même ZAC ;
- l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement par anticipation que la Ville a signé avec la SPL Paris & Métropole aménagement le 21 mai 2019 ;
- le protocole foncier entre la Ville de Paris et le groupe SNCF, propriétaire d'une partie des terrains sur lesquels se développera l'opération d'aménagement.

1. CRÉATION DE LA ZAC

Les éléments constitutifs du dossier de création de la ZAC vous ont déjà été exposés par le biais de la délibération 2019 DU 47 d'avril dernier. En effet, l'approbation de ces éléments était nécessaire afin de si-

gner le traité de concession d'aménagement par anticipation de l'opération avec Paris & Métropole Aménagement le 21 mai 2019.

La procédure étant arrivée à son terme après la réalisation de la participation du public par voie électronique qui vient de s'achever, il est désormais possible d'approuver le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes intégrant les réponses aux observations déposées dans le cadre de la PPVE (détaillée en partie IV de la présente délibération)

Conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC comprend :

- un rapport de présentation contenant notamment le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- un plan de situation,
- un plan de périmètre,
- l'étude d'impact environnemental,
- l'application ou non du régime de la taxe d'aménagement dans la zone.

Le code de l'environnement prévoit également que la décision de création de la ZAC s'accompagne d'un document présentant les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites (mesures ERC) ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Le dossier de création de la ZAC est présenté en annexes 1.1 à 1.3 du projet de délibéré 2019 DU 248-1. Les mesures ERC constituent l'annexe 2 du projet de délibéré 2019 DU 248-1.

1.1. LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC GARE DES MINES-FILLETTES

Le secteur de Gare des Mines-Fillettes situé dans le 18ème arrondissement, d'environ 20 hectares, est délimité :

- au nord, par la limite communale entre Paris et Plaine Commune ;
- à l'est, par l'avenue de la porte d'Aubervilliers,
- à l'ouest, par la voie bm/18 de l'échangeur de la Chapelle, puis par l'échangeur routier de la porte de la Chapelle, pour atteindre la limite communale au nord via l'Impasse Marteau,
- au sud, par le Boulevard Ney (n°1 à 56).

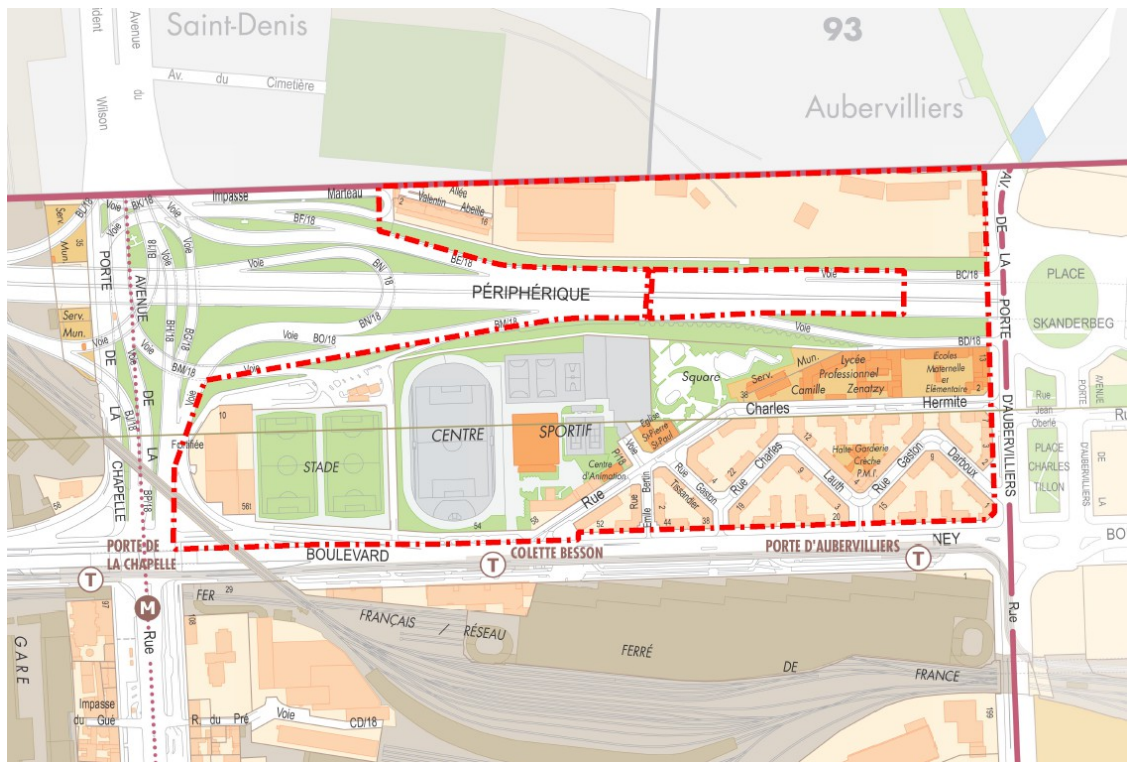


Figure 1 _ PÉRIMÈTRE DE LA ZAC (SOURCE VILLE DE PARIS_DIRECTION DE L'URBANISME)

1.2. PROGRAMME PRÉVISIONNEL

S'agissant du programme prévisionnel de l'opération, celui-ci est d'environ 150 000m² de surface de plancher, répartis de la manière suivante :

- 41 100 m² de logements familiaux et spécifiques, soit environ 750 logements ;
- 52 300 m² de bureaux ;
- 21 300 m² d'activités économiques et productives ;
- 6 200 m² de programmes hôteliers (ou auberge de jeunesse) ;
- 4 600 m² de commerces, services, restauration. Une exigence sur la diversité commerciale de qualité sera au cœur du programme ;
- 24 500m² d'équipements publics composés de :
 - o l'Aréna : programme d'environ 20 000m² comprenant 1 grande salle événementielle et 2 équipements sportifs de proximité correspondant au gymnase des Fillettes reconstitué et à la création d'un gymnase ;
 - o 600 m² pour un équipement de petite enfance (48 places) ;
 - o 900 m² pour un équipement culturel ;
 - o l'ensemble du plateau sportif reconfiguré comprenant des équipements sportifs en superstructure soit environ 3 000m².

La programmation de logement est compatible avec le PLU qui requiert 25% de la programmation globale.

Concernant la répartition par typologies de logements, le projet urbain qui se dessine engendre une programmation de logements spécifiques plus importante que les ratios habituels en la matière, environ 40% de la programmation de logements. La principale raison en est la situation urbaine particulière des constructions concernées, à proximité de sources de nuisances qui invite à privilégier des logements non pérennes et/ou qui permettent des formes architecturales protectrices. Cette programmation permettra de répondre aux besoins de différents publics (étudiants, apprentis...)

En outre, les logements neufs créés participent à l'objectif d'introduire de la mixité sociale en offrant une part importante de logements sociaux en accession à la propriété de 25% environ, qui seront confiés à l'Organisme Foncier Solidaire dont vous avez récemment voté la création dans une stratégie de sortie du logement social de certains ménages et avec un accompagnement dans le parcours résidentiel.

Les équilibres logements s'en trouvent légèrement adaptés :

- le logement social locatif représente 35%, essentiellement dédié à du logement spécifique ;
- le logement intermédiaire locatif représente 22% (au lieu de 35%) ;
- le logement libre en accession constituera 18% du programme de logements (au lieu de 30%) ;
- le logement social en accession accompagné par l'Organisme Foncier Solidaire représentera 25%.

La construction de 25 % des logements neufs produits en mobilisant ce nouveau dispositif viendra en déduction des logements libres en accession initialement prévus. Ainsi plus de la moitié (58% au total) des logements proposés en accession seront des logements OFS et donc à destination des classes moyennes.

2. DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La mise en œuvre du projet Gare des Mines-Fillette, sans porter atteinte à l'économie générale du PADD, nécessite de modifier certaines règles du PLU sur le secteur, notamment les règles relatives aux hauteurs des bâtiments sur des secteurs localisés (nommées « HMC », Hauteur Maximale des Constructions), à l'organisation des espaces publics ainsi qu'aux gabarits. Cette mise en compatibilité du PLU avec le projet est opérée par une déclaration de projet en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation de la procédure de mise en compatibilité présente le projet d'aménagement Gare des Mines - Fillette et justifie son caractère d'intérêt général. Il expose les modifications apportées au PLU, ainsi que leur justification. Il vient compléter le rapport de présentation du PLU. En outre, la mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale conformément aux prescriptions de l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

1.3. CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT GARE DES MINES-FILLETES

L'opération se justifie en premier lieu par l'ensemble des problématiques sociales et des dysfonctionnements urbains constatés ainsi que par l'identification de possibilités d'intervention contribuant à y remédier. L'inscription de ce secteur au sein du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain d'intérêt régional par l'ANRU confirme la nécessité d'intervenir. L'intérêt général du projet Gare des Mines-Fillette se traduit donc notamment par la volonté de la Ville de Paris :

- de renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants, actuels et futurs, en proposant de nouvelles liaisons entre différents secteurs enclavés du 18^{ème}, avec les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, et en facilitant les déplacements par l'amélioration et la diversification des modes de transport (pistes cyclables, transports collectifs, liaisons piétonnes) ;
- de construire un nouveau quartier mixte, avec des logements de différentes typologies, des activités économiques, des équipements publics, des espaces verts ; il s'agit de créer les conditions favorables au maintien d'une vie locale et au développement d'activités économiques, dont le commerce et les activités productives ;

- de proposer la réalisation d'équipements publics qui répondront à la fois aux besoins des habitants actuels et des nouveaux habitants mais également aux besoins des habitants des quartiers environnants, en matière sportive, culturelle, de détente et de loisirs (espaces verts). Cette offre nouvelle d'équipement favorisera les liens entre les nouvelles constructions et les quartiers environnants (cité Charles-Hermite, résidence Valentin Abeille, Campus Condorcet,..) ;
- d'améliorer la qualité environnementale et paysagère du secteur : le réseau d'espaces verts et d'espaces végétalisés permettra de créer une trame paysagère et des continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité existants sur le site. Cette valorisation paysagère conduira aussi à limiter les impacts dus au réchauffement climatique et à créer des aménagements nécessaires à la préservation de la santé des habitants, qui sont encore trop soumis aux nuisances des grandes infrastructures ;
- de viser l'efficacité énergétique et de contribuer à la transition écologique des quartiers en initiant à l'échelle locale une approche environnementale pour limiter la consommation des ressources naturelles et favoriser l'adaptation aux changements climatiques (stratégie énergétique, diminution de l'usage de la voiture et incitation à l'utilisation des transports en commun et des modes actifs,..) ;
- de participer de façon effective aux objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France en renouvelant un espace déjà urbanisé, favorisant ainsi une ville plus compacte dans un secteur bien desservi.

1.4. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le projet Gare des Mines - Fillettes met en œuvre les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Ville de Paris sans porter atteinte à son économie générale. Il nécessite cependant de modifier certaines règles du PLU sur le périmètre de la ZAC :

- les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur Gare des Mines (schéma et texte) notamment pour identifier les voies nouvelles créées ;
- certaines prescriptions dans les documents graphiques et écrits du règlement pour prendre en compte les modalités d'insertion urbaine, architecturale et paysagère (tout en conservant la répartition actuelle du zonage et sa configuration géométrique entre la zone Urbaine Verte (UV) sur le square Charles Hermite et la zone Urbaine Générale (UG) pour le reste du secteur) ;
- adaptation des règles afin de favoriser une diversité et une créativité architecturale sur ce secteur.

L'ensemble des éléments sont présentés en annexes 1 à 5 du projet de délibéré 2019 DU 248-2.

Les modifications présentées ci-après intègrent la prise en compte des observations émises lors de la PPVE précisées dans la partie 3.4.

2.1.1. Les principales évolutions du PLU envisagées

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La mise en œuvre du projet s'inscrit dans l'ensemble des orientations en faveur de la cohérence écologique. En revanche, le projet Gare des Mines – Fillettes tel qu'il est défini aujourd'hui n'est pas compatible avec les OAP en vigueur sur le secteur Paris Nord Est. Il s'agit de traduire les grandes lignes du projet urbain et lever la limitation d'urbanisation matérialisée par le périmètre d'attente. Le texte explicatif doit notamment préciser les objectifs d'aménagement spécifiques qui seront atteints dans le cadre de la ZAC (créations de voies et de voies piétonnes, création d'équipements publics, protection et usages des deux pavillons situés Porte d'Aubervilliers, etc.) et intégrer la réalisation du projet d'Aréna.

Le projet d'aménagement sera traduit dans le schéma d'aménagement sur lequel sont reportés :

- le périmètre de la ZAC Gare des Mines-Fillettes ;
- la suppression du secteur en attente d'un projet global (art.L123-2a) au nord du boulevard périphérique ;
- la délimitation d'un secteur soumis à dispositions particulières (règles de construction) sur une partie du périmètre de l'orientation d'OAP ;
- la suppression de la localisation de deux pôles commerciaux ;
- l'extension de la requalification et la mise en valeur des espaces publics du boulevard Ney au droit du parvis de l'Aréna et de la nouvelle place, futur cœur de quartier ;
- la localisation des voies et des voies piétonnes à créer ou à modifier déterminant l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement ;
- la conservation de voies à créer, ou à modifier entre la cité Charles Hermite et la rue Charles Hermite ;
- à titre indicatif, la localisation des principaux équipements publics à créer (JS pour les gymnases et équipements sportifs, S pour la crèche, C pour l'équipement culturel) ;
- l'indication des différentes actions d'amélioration de l'environnement (requalification et mise en valeur d'espaces publics, réduction des nuisances phoniques des infrastructures routières) ;
- la conservation des intentions de renforcement des continuités urbaines au niveau des portes de la Chapelle et d'Aubervilliers ;
- le principe d'un futur lien localisé entre les deux portes est indiqué par le prolongement d'une nouvelle voie piétonne ;
- l'indication des linéaires qu'il est prévu d'aménager en espaces paysagers en faveur des circulations douces le long du boulevard périphérique et en cœur de quartier, entre la porte d'Aubervilliers et le boulevard Ney.

Sont en outre représentés les secteurs de développement ou de reconstitution du tissu urbain (hachures orange) autour de la porte de la Chapelle, le long du boulevard Ney et de la rue d'Aubervilliers.

Le règlement

Les principales modifications sont les suivantes :

- Il est proposé de supprimer la limitation de constructibilité imposée par le périmètre d'attente. Le périmètre d'attente, dénommé « Paris Nord-Est Gare des Mines » approuvé les 9 et 10 juillet 2012, caduc depuis 2017, est donc supprimé ;
- La répartition du zonage entre les zones UG et UV est maintenue. Aucune adaptation du PLU n'est nécessaire à ce niveau. Ce maintien est la garantie de la préservation du square Charles Hermite et de sa mise en valeur dans le cadre de l'opération. Dans la zone UG, la configuration de l'espace dédié à la voirie et à la circulation routière (indiqué en jaune paille sur les planches) est adaptée au sein du périmètre de la ZAC.
- Les bordures du boulevard Ney, de l'avenue de la porte de La Chapelle, du boulevard périphérique et l'ilot au-dessus de ce dernier, à la porte d'Aubervilliers, sont redéfinies en cohérence avec le projet d'aménagement ;
- Pour atteindre l'intensification du secteur prescrite par le SDRIF, il est nécessaire d'adapter certaines règles morphologiques du PLU. Un périmètre de dispositions particulières dénommé « Gare des Mines – Fillettes », identique à celui représenté sur le schéma d'aménagement des OAP de Paris Nord-Est modifié, est instauré, dans lequel s'appliqueront les articles suivants de la zone UG : UG.6.3 (dispositions particulières sur le secteur Gare des Mines), UG.10.1.1 (HMC), UG.10.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie), UG.10.3.2 (gabarit-enveloppe en limite séparative), UG.10.4.2 (gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain), UG.11.1.3.5 (aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage – Constructions nouvelles) , UG.11.2.1.6 (saillies d'éléments de construction), UG.15.3.3 (performances énergétiques et environnementales des constructions) ;

- Le projet urbain prévoit un épannelage varié des constructions avec l'émergence, précisément localisée, d'immeubles de logement pouvant atteindre 50 mètres. Ainsi, l'augmentation ponctuelle des hauteurs règlementaires permet une variation de la hauteur des constructions, impossible actuellement, qui contribue à la diversité du paysage urbain. Dans cet objectif, deux périmètres de « Hauteur maximale des constructions » (HMC) à 50 mètres ont été déterminés graphiquement, cernant deux emprises, boulevard Ney et avenue de la porte d'Aubervilliers. Cette adaptation est justifiée par la situation particulière de deux emprises en face d'espaces publics généreux, bénéficiant de ce fait d'un large dégagement visuel et permettant la constitution de repères urbains. Des prescriptions règlementaires particulières encadrent toutefois cette faculté nouvelle ;
- Enfin, pour identifier un lot à bâtir face à la cité Charles Hermite, la représentation graphique de la prescription de Bâtiment protégé (hachures grises) est adaptée pour la circonscrire exactement au bâtiment protégé par le PLU. Il s'agit du groupe scolaire Charles-Hermite, construit en 1938 par l'agence d'architecture de la Ville de Paris. Les pavillons situés Porte d'Aubervilliers seront également inscrits dans cette représentation graphique.

Plusieurs planches générales seront modifiées pour tenir compte du projet d'aménagement. Certaines règles de la zone Urbaine Générale (UG) seront également ajustées pour tenir compte des spécificités du projet à l'intérieur du périmètre de dispositions particulières, notamment les règles relatives au plafond des hauteurs, à l'implantation des constructions par rapport aux voies, au gabarit enveloppe en bordure de voie et en limite séparative, aux saillies. Le Plan Climat, approuvé par le Conseil de Paris en mars 2018, c'est-à-dire après l'approbation de la modification du PLU de 2016, sera également visé pour les performances énergétiques et environnementales à atteindre sur le secteur.

L'intégralité des évolutions apportées au PLU et leur justification peuvent être consultées dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU.

2.1.2. Le déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La Ville de Paris a décidé, volontairement, de soumettre la mise en compatibilité du PLU opérée sur le secteur à évaluation environnementale. Une démarche d'évaluation environnementale commune pour la ZAC et la mise en compatibilité du PLU a donc été engagée. La mise en compatibilité s'intégrant en outre dans une procédure nécessaire à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques, elle a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique portant également sur la création de la ZAC, comme cela vous sera exposé ci-après.

Conformément à l'article L 153-54 du code de l'urbanisme, une opération d'aménagement faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec le PLU, ne peut intervenir que si les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 24 mai 2019. Le procès-verbal de cet examen conjoint qui a été validé par les participants est joint au dossier de PPVE.

3. LA PROCÉDURE ENVIRONNEMENTALE

Tout d'abord, il convient de rappeler que l'évaluation environnementale est un processus constitué par :

- la réalisation d'une étude d'impact par le maître d'ouvrage ;
- l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées ;

- la consultation de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et du public ;
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées dans l'étude d'impact ;
- la décision d'autorisation, motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, précisant les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage, les mesures ERC et les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Le projet de création de ZAC et la mise en compatibilité du PLU étant tous deux soumis à évaluation, environnementale, une démarche d'évaluation environnementale commune pour la ZAC et la mise en compatibilité du PLU a donc été engagée conformément à l'article R. 122-27 du code de l'environnement. Une étude d'impact relative au projet de ZAC intégrant l'ensemble des éléments constitutifs du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale du PLU a donc été réalisée par la Ville de Paris.

1.5. L'ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

L'analyse de l'état initial de l'environnement du projet a été faite par une approche classique thème par thème. Les thématiques suivantes ont été étudiées : milieu humain ; milieu physique (aquatique et non aquatique) ; milieu naturel ; patrimoine et paysage ; cadre de vie et santé.

L'état initial a mis en évidence plusieurs enjeux forts sur ce territoire, et en particulier :

- Biodiversité : les habitats naturels caractérisés par des milieux en déprise ou de friche (hormis le square Charles Hermite) jouent un rôle important pour la biodiversité ; la présence d'espèces floristiques et faunistiques à enjeu a été recensée, pour lesquelles les espaces verts présents et les talus constituent des continuités écologiques et des zones refuge.
- Contexte socio-économique : il est caractérisé par une densité de population supérieure à la moyenne parisienne, des taux de pauvreté et chômage important ;
- Risques naturels : le site d'implantation du projet est concerné par le risque de dissolution de gypse. Il n'est en revanche pas sensible au risque de remontée de nappes souterraines.
- Risques sanitaires et nuisances : le projet se situe dans un milieu urbanisé dont la qualité de l'air ne respecte pas toutes les normes, notamment du fait de la proximité du boulevard périphérique. L'ambiance sonore est par ailleurs globalement non modérée en période nocturne.

Les autres thématiques (géologie, hydrographie, zones humides, patrimoine archéologique et culturel, énergie, risques, pollution des sols et des eaux...) représentent des enjeux qualifiés de moyens à nul.

S'agissant des effets du projet, l'étude d'impact classe ceux-ci en différentes catégories selon qu'il s'agisse d'effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, et propose une gradation allant de fort à positif. Des mesures sont inscrites dans le projet d'aménagement pour éviter ou réduire certains effets qualifiés de moyens, ou compenser les impacts négatifs.

Les principaux impacts et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, identifiées dans l'étude d'impact sont les suivants :

- Pollution de l'air : l'étude d'impact considère que le projet n'amène pas d'augmentation significative des concentrations atmosphériques. Cependant, la conception du projet intègre des mesures d'évitement et de réduction comme le positionnement des bâtiments dans une logique visant à éviter au maximum la dispersion des polluants vers les équipements sportifs ; sur les sites les plus exposés, implantation prioritaire de bureaux et d'activités ; réversibilité des bâtiments ; l'implantation d'un mur anti-bruit ; le positionnement des prises d'air le plus en hauteur possible et le plus loin possible des têtes de tunnel ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air ; prise en compte des réflexions en cours sur l'évolution du boulevard périphérique. Le suivi de la

qualité de l'air au droit des zones d'habitation et des établissements à caractère sanitaire et social sera également mis en place en mesure d'accompagnement.

- Nuisances sonores : alors qu'il est estimé dans l'étude d'impact que les impacts acoustiques sont réduits et qu'il n'y aura pas d'évolution significative des niveaux sonores sur les voies existantes, les mesures d'évitement et de réduction sont axées sur l'orientation des bâtiments étudiée de manière à limiter les nuisances sonores en provenance du boulevard périphérique et des équipements sportifs (gradin végétalisés le long du périphérique, prolongé par un mur anti-bruit) ; les bâtiments de logements spécifiques joueront un rôle d'écran pour les nuisances sonores vis-à-vis des logements au sud ; les bureaux et activités seront proposés sur le périphérique ; un écran acoustique sera mis en place ; l'isolement de façades sera renforcé ; des restrictions pour les horaires d'approvisionnement ou encore une conception des équipements de climatisation seront prévues de façon à limiter les nuisances sonores.
- Arbres : des mesures de compensations seront prises pour les arbres qui devront être abattus dans le cadre du projet et un nombre d'arbres au moins équivalent au nombre d'arbres abattus sera planté. Les espèces indigènes adaptées au contexte climatique et paysager seront privilégiées.
- Continuités écologiques : afin de compenser la destruction d'habitats, de stations d'espèces remarquables, la pollution accidentelle en phase chantier, les mesures de compensations seront les suivantes : maintien de la vocation écologique de la ceinture verte par la création de continuités écologiques ; collecte, transfert de graines d'espèces végétales remarquables et plan de gestion adapté ; renforcement et diversification des îlots boisés ; pose de gîtes artificiels et renforcement et diversification des îlots boisés en place, non concernés par les travaux.
- Cadre de vie et niveaux de services : l'impact du projet est considéré comme positif du fait d'une offre en équipements complétée (équipements de petite enfance, culturel) et renforcée (équipements sportifs) ; de la création d'espaces publics de qualité ; de la création de logements, d'activités productives, d'un hôtel auberge de jeunesse, commerces et bureaux, et de 4 400 emplois. Les futurs bâtiments bénéficieront d'une qualité architecturale de haute performance environnementale.
- Accessibilité : l'impact est également positif, via l'amélioration des parcours piétons, et la limitation de la place de la voiture sur l'espace public.
- Rafraîchissement : le projet prévoit l'augmentation des espaces végétalisés (8 000 m² d'espaces verts supplémentaires prévus) et la diminution de l'imperméabilisation contribuant à lutter contre les îlots de chaleur (augmentation des surfaces perméables de 25% à 28%). Le choix des matériaux de construction contribuera à garantir un bon niveau de confort bioclimatique des logements et à favoriser la végétalisation au sol et en toiture.

Des mesures seront également prises pour répondre aux nuisances liées au chantier (acoustiques, poussières, vibrations...).

Le résumé non technique, l'étude d'impact environnemental et ses annexes, sont présentés en annexes 1.4 à 1.9 du projet de délibéré 2019 DU 248-1.

1.6. L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE SUR L'ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET LA RÉPONSE DE LA VILLE À CET AVIS

L'étude d'impact environnemental du projet Gare des Mines-Fillettes a été transmise le 13 mars 2019 à l'Autorité Environnementale du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) qui a rendu un avis adopté lors de la séance du 15 mai 2019.

L'Autorité Environnementale estime que l'étude d'impact est claire, bien illustrée et que les enjeux sont traités au niveau de précision attendu pour un dossier de création de ZAC.

Les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par l’Autorité Environnementale sont :

- la réduction des risques sanitaires et nuisances (qualité de l’air, bruit, pollution des sols...) dans un contexte d’augmentation de la population accueillie,
- la consolidation de la qualité des équipements et niveaux de services à la population, la réhabilitation du cadre de vie et des espaces végétalisés,
- un urbanisme économe en énergie, adapté aux épisodes caniculaires par le renforcement de la présence de la végétation, afin de limiter l’effet d’îlots de chaleur urbains,
- la gestion des flux et nuisances liés à la fréquentation d’une infrastructure d’accueil d’évènements sportifs et culturels.

Dans le cadre d’un mémoire en réponse à l’avis de l’Autorité Environnementale, la Ville a complété les justifications de certains choix du projet :

- des éléments d’information sur l’organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et les flux générés ont été apportés. En particulier, les hypothèses de modélisation des flux liés à l’activité de l’Aréna, en période et hors période de Jeux, ont été détaillées, ainsi que les modalités de gestion de ces flux ;
- des précisions sur les équipements collectifs au regard des besoins ont été données : 48 places pour l’espace multi-accueil et pas de nouvel équipement scolaire prévu, le groupe scolaire Charles Hermite étant en capacité d’accueillir les nouveaux élèves induits par l’opération ;
- les hypothèses de modélisation de la pollution de l’air et du bruit ont été précisées. Il est rappelé que ces hypothèses correspondent à la logique d’évaluation quantitative des risques de santé (EQRS) qui définissent le risque maximum pris et évaluent s’il est acceptable pour la santé ou pas ;
- la stratégie globale menée par la Ville sur le boulevard périphérique a été détaillée. La conception de l’opération Gare des Mines – Fillettes s’est attachée à prendre en compte la réalité de l’infrastructure et les nuisances actuelles qu’elle génère, mais également à trouver des formes urbaines et les conditions d’une évolution du secteur tenant compte des perspectives et du rythme de la transformation du périphérique ;
- le détail des variantes étudiées en matière d’espaces ouverts et de biodiversité a été précisé. Le processus d’étude a conclu à privilégier la création d’espaces publics à fort potentiel végétal, permettant de garantir les continuités écologiques, pour lesquelles cependant la priorité réside dans leur préservation ;
- la prévention des îlots de chaleur et le renforcement du couvert végétal ont été précisés ;
- pour ce qui relève de la mise en compatibilité du PLU, les ratios d’espaces verts par habitants ont été précisés.

Le résumé non technique de l’étude d’impact a été ajusté pour tenir compte des éléments apportés dans le cadre du mémoire en réponse à l’avis de l’Autorité Environnementale.

1.7. L’AVIS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET LEURS GROUPEMENTS INTÉRESSÉS PAR LE PROJET

Au regard des spécificités du site et de l’opération, neuf collectivités ou groupements de collectivités ont été identifiés comme potentiellement intéressés par le projet, à savoir :

- La commune de Paris en tant que commune d’implantation ;
- Les communes de Saint-Denis et Aubervilliers ;
- L’établissement public territorial de Plaine Commune ;
- La Région Ile-de- France;
- La Métropole du Grand Paris ;
- Le Syndicat Interdépartemental pour l’Assainissement de l’Agglomération Parisienne (SIAAP) ;
- Le Syndicat Mixte de la Collecte et du Traitement des Ordures Ménagères (SYCTOM) ;
- Ile-de-France Mobilités.

Dans le délai de deux mois imparti, les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers et l'EPT Plaine Commune soulignent, dans des avis identiques, que l'implantation de l'Aréna contribue à l'accélération des temporalités opérationnelles de réalisation du projet. Ils précisent également les enjeux indispensables à la réussite du projet Gare des Mines - Fillettes : la cohérence des programmes de part et d'autre des limites communales, le renforcement des liaisons nord-sud en particulier au-dessus du périphérique, la requalification des Portes et la qualité des accroches urbaines aux projets de Saint-Denis et Aubervilliers, l'articulation des trames vertes et le développement des transports en commun.

La Métropole du Grand Paris considère dans son avis que le projet répond aux enjeux de développement urbain et d'amélioration du cadre de vie.

Le Conseil de Paris a émis un avis favorable sur le projet par le biais de la délibération 2019 DU 47 des 1, 2 et 3 avril 2019.

1.8. LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

3.1.1. Les modalités et le déroulement de la PPVE

La ZAC Gare des Mines-Fillettes intégrant dans son périmètre le projet d'Aréna, équipement destiné à accueillir des épreuves dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, elle est soumise à la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Conformément à l'article 9 de la loi du 26 mars 2018 précitée, la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, s'effectue par voie électronique dans les conditions définies à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Il en est de même pour les procédures de mise en compatibilité rendues nécessaires, conformément à l'article 12 de la loi. En outre, l'article 9 prévoit la possibilité de procéder « à une participation par voie électronique unique lorsque les participations par voie électronique concernant plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle participation par voie électronique contribue à améliorer l'information et la participation du public ».

La procédure relative à la création de la ZAC et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concourant au même projet, à savoir l'opération d'aménagement du secteur « Gare de Mines-Fillettes », il a été décidé d'organiser une participation du public par voie électronique unique afin d'améliorer l'information et la participation du public. En ce qui concerne la déclaration de projet, la participation du public porte sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

La Commission Nationale du Débat Public (CNDP) a nommé deux garants pour cette PPVE qui veillent au respect du droit à l'information (transparence, accessibilité, complétude) et du droit à la participation (questions, avis, prise en compte) et s'assurent de la qualité de la communication d'accompagnement de la PPVE. En outre, la réglementation prévoit que la synthèse des observations et propositions déposées par le public, est réalisée par les garants.

Sur saisine de la Maire de Paris, la CNDP a, par décision n°2019/119/ZAC Gare des Mines Fillettes Aréna II JO/1, désigné deux garants. À l'issue de la participation du public par voie électronique, les garants ont remis le 6 novembre 2019 à la Maire de Paris, la synthèse des observations et propositions déposées par le public. Cette synthèse a été mise en ligne sur les sites Internet de la CNDP et de la Ville de Paris le 14 novembre 2019, à l'issue de la réunion de restitution.

Le dossier de la PPVE était composé de 45 pièces dont principalement :

- la note de présentation de l'intérêt général du projet qui résume le projet et justifie son intérêt général ;
- le rapport de présentation de la ZAC, assorti des plans de situation et du périmètre, qui présente le projet gare des Mines – Fillettes et les évolutions du PLU ;
- l'Étude d'impact qui permet de prendre connaissance des conditions d'insertion du projet dans son environnement, des bénéfices et des mesures prises pour réduire ou compenser les impacts du projet ;
- l'avis de l'Autorité Environnementale du 15 mai 2019 et le mémoire en réponse de la Ville de Paris.

Ce dossier a été mis à disposition du public du 16 septembre 2019 au 18 octobre 2019 sur un site Internet dédié. Le même site Internet donnait accès à un registre électronique visant à recueillir les observations et propositions du public. Un dossier papier ainsi qu'une tablette numérique permettant d'accéder au dossier et au registre électronique étaient également mis à disposition du public à la Mairie du 18^{ème} arrondissement.

En outre, deux réunions publiques se sont tenues :

- une réunion de lancement, le 16 septembre 2019, portant sur la présentation du projet, ses incidences environnementales et les modalités de la PPVE ;
- une réunion de restitution de la synthèse des observations et des réponses apportées par la Ville, le 14 novembre 2019.

Les garants ont également assuré une présence lors de la rue aux enfants du 9 octobre 2019 pour accompagner la participation des habitants. Un stand y était dédié à la PPVE, un ordinateur connecté et un dossier papier mis à la disposition du public.

Le projet a donc fait l'objet d'une PPVE du fait de la présence de l'Arena. Sans l'Arena, il aurait fait l'objet d'une enquête publique. Les modalités des deux types de procédures sont assez proches :

- même durée (environ 1 mois) ;
- pour l'enquête publique, le Tribunal Administratif nomme un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête ; pour la PPVE, la CNDP a nommé 2 garants indépendants ;
- deux réunions publiques (16 septembre et 14 novembre) se sont tenues à la demande des garants ; la tenue de ces réunions publiques n'est pas systématique dans le cadre d'une enquête publique ;
- la commission d'enquête remet un procès-verbal de synthèse auquel la Ville répond puis un rapport ; dans le cadre de la PPVE, les garants remettent une synthèse.

La bonne information et la participation du public ont donc été assurées. Enfin, la PPVE a également permis une innovation en matière de participation puisque la Ville de Paris a publié des réponses directes aux observations soumises tout au long de la procédure quand lors d'une enquête publique, le maître d'ouvrage ne répond qu'au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête et non pas directement au public.

La synthèse des garants est présentée en annexe 3 du projet de délibéré 2019 DU 248-1.

3.1.2. Analyse des observations du public et évolutions apportées au projet

La synthèse des garants consiste en une synthèse des observations et propositions déposées par le public, mentionnant les réponses et, le cas échéant, les évolutions proposées par le maître d'ouvrage. Elle a permis une prise en considération exclusive et exhaustive par les garants, des 28 avis publiés sur le site de la PPVE du 16 septembre au 18 octobre 2019.

La présentation des observations et des réponses dans la synthèse s'organise autour de 10 thèmes identifiés par les garants.

Thème 1 : les procédures de participation. Le public a émis des observations sur les modalités de concertation préalable, le périmètre de la PPVE, certaines modalités de la PPVE (dématérialisation, information insuffisante, manque de fidélité de documents graphiques...) et a émis le souhait de poursuivre la concertation.

Thème 2 : le projet d'aménagement. Le public a estimé qu'il s'agit « d'une belle opportunité pour la requalification du quartier » (désenclavement, reconstitution d'une continuité urbaine et paysagère, intégration des cités dans le quartier, articulation avec Saint-Denis et Aubervilliers...), mais a pointé un déséquilibre entre constructions et espaces libres, a questionné l'implantation des logements aux abords du boulevard périphérique et soulevé la question du démontage de l'échangeur de la porte de La Chapelle.

Thème 3 : les éléments de programme. Les principaux points soulevés ont porté sur l'avenir de la résidence Valentin-Abeille, la définition de la mixité sociale (proportions de logements sociaux / intermédiaires / libres ; répartition location / accession), le logement d'urgence, les équipements de proximité (écoles, commerces, équipements culturels...) et la conservation des pavillons de la gare de Mine.

Thème 4 : les installations sportives et l'Aréna. Le thème a suscité peu d'observations. Le souhait a été exprimé d'une « offre sportive exceptionnelle », ainsi qu'une inquiétude sur le niveau élevé de pollution relativement à la pratique sportive. Une observation a également été émise sur la suppression de la piste d'athlétisme.

Thème 5 : les formes urbaines. La hauteur des bâtiments a été interrogée en relation avec l'environnement et une demande de perspectives et d'ouvertures verticales et horizontales (fermeture par des constructions « barrages »).

Thème 6 : les transports et déplacements. Les observations du public portaient principalement sur la réduction au maximum de l'espace octroyé à la voiture dans le quartier, la reconsidération des liaisons entre les deux portes de Paris (est-ouest) et entre Paris et les communes limitrophes (nord-sud), la distribution des voiries d'accès au boulevard périphérique, les places de parking et la mise à niveau des transports collectifs pour absorber la nouvelle fréquentation du site.

Thème 7 : les espaces verts et l'eau. Les observations ont discuté l'appréciation des ratios d'espaces verts par habitant, la nécessité de corriger et de prévenir les îlots de chaleur (surfaces végétalisées, pleine terre...), l'abattage des arbres existants et le nombre de points d'eau et de zones humides.

Thème 8 : l'air et le climat. Le public a déposé des observations sur les îlots de chaleur, l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air. Certaines données du dossier de PPVE ont également été interrogées.

Thème 9 : la mise en œuvre. Le calendrier et la temporalité des opérations ont fait l'objet d'observations, ainsi que les mesures transitoires pour maintenir l'offre sportive pendant la transformation du quartier. Le public a également émis des observations sur le coût de l'Aréna, le bilan de l'opération d'aménagement et sur la maîtrise du foncier.

Thème 10 : la vie quotidienne. Les observations recensées dans ce thème soulèvent les conditions de logement pour les habitants, l'hébergement pour les toxicomanes, la propreté et la sécurité sur le site, ainsi que la présence des chiens.

La Ville a répondu de façon détaillée sur tous les points soulevés par les observations et ses réponses ont été mises en ligne sur le site Internet de la PPVE. Ces réponses, réparties dans chaque thème par les garants, sont annexées à la synthèse.

Des précisions ont ainsi été apportées sur la programmation, sur les grands principes d'aménagement, sur les enjeux environnementaux, sur les problématiques de relogements, sur les éléments financiers et opérationnels, etc.

Il a également été apporté des éléments de réponses aux observations émises sur des sujets situés hors périmètre de la ZAC comme par exemple la requalification paysagère et réalisation des cheminements piétons vélos confortables et sécurisés entre Paris et Saint-Denis de part et d'autre de la Porte de la Chapelle.

En outre, le projet a été ajusté pour tenir compte des observations déposées dans le respect des grands équilibres programmatiques soumis à la PPVE :

- Introduction d'une part importante (25% environ) de logements sociaux en accession à la propriété confiés à l'Organisme Foncier Solidaire dans une stratégie de sortie du logement social de certains ménages et avec un accompagnement dans le parcours résidentiel.
- Confirmation de la protection des pavillons construits en 1965-66, témoignages du passé industriel du quartier et repères volumétriques dans le paysage urbain marquant l'entrée du site depuis la place Skanderbeg. Leur rôle dans l'animation et l'attractivité de la Porte d'Aubervilliers sera également affirmé avec une obligation d'ouverture au public.
- Adaptation du PLU en conséquence pour tenir compte de ces évolutions : protection patrimoniale des deux pavillons, prise en compte de l'Organisme Foncier Solidaire dans les OAP.

Enfin, en réponse aux nombreuses observations et aux recommandations des garants, la Ville s'est engagée, dans le cadre du traité de concession avec P&MA et de son avenant n°1, à poursuivre et développer la concertation avec les habitants et riverains du secteur pour partager les réflexions et expliquer les choix tout au long du projet, développer une information en continu adaptée, accompagner les riverains dans les différentes phases des chantiers, et assurer une coordination fine entre les différents intervenants.

4. DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC soumis à votre approbation comprend :

- le projet de programme des équipements publics ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation de la ZAC est présenté en annexes 1, 2 et 3 du projet de délibéré 2019 DU 248-3.

1.9. LE PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

4.1.1. Les équipements en infrastructures

Les espaces publics de 67 000 m² environ seront dimensionnés à l'échelle du quartier afin de créer un confort d'usages en donnant la priorité aux piétons et aux cycles.

Le nouveau réseau d'espaces publics désenclave le quartier et l'ouvre sur le boulevard Ney et aux quartiers adjacents. Le projet s'organise ainsi autour du réaménagement des voies existantes, avec ouverture de venelles au sein de la cité Charles Hermite, et du square Charles Hermite. De nouveaux espaces publics seront créés : un large parvis sera aménagé devant l'Aréna, en lien avec un mail ludique largement végétalisé menant à une nouvelle place située au cœur du quartier. Au nord de la ZAC, une nouvelle voie arborée désenclavera l'impasse Marteau et la reliera à la Porte d'Aubervilliers, créant ainsi un nouvel axe traversant entre les deux portes, au nord du périphérique.

Les rues dans la cité Charles Hermite seront également requalifiées et végétalisées dans la continuité du mail ludique. À cela s'ajoutent également l'extension du square Charles Hermite et la poursuite de l'aménagement de la forêt linéaire.

Au stade du projet, il est déjà prévu une végétalisation importante de tous les espaces publics. Lors de la phase de conception détaillée, l'objectif sera de pousser au maximum le renforcement de la dimension végétale de tous les espaces, en fonction des contraintes techniques (réseaux, desserte pompiers, contraintes de sûreté...).

Les équipements publics d'infrastructures sont les suivants :

- création d'une voirie est/ouest au nord de la ZAC y compris assainissement, réseaux, plantations, et desserte énergétique ;
- création de voiries y compris assainissement, réseaux et plantations ;
- desserte énergétique ;
- désenclavement de la cité Charles Hermite : réaménagement de voiries existantes ;
- parvis de l'Aréna ;
- aménagement d'espaces verts : forêt linéaire au nord du boulevard périphérique ;
- requalification du square Charles Hermite ;
- reprise bretelle du Boulevard périphérique côté porte d'Aubervilliers ;
- réaménagement et déséquipement du boulevard Ney ;
- équipements sportifs d'infrastructures.

4.1.2. Les équipements en superstructures

Le programme des équipements publics de superstructure est le suivant :

- une Aréna d'environ 8 000 places et d'une superficie d'environ 20 000 m² de surface de plancher, intégrant deux gymnases et un niveau de sous-sol parking ;
- des équipements sportifs d'environ 3 000 m² de surface de plancher, dont un terrain de sport de catégorie 4 ;
- un équipement culturel d'environ 900 m² de surface de plancher ;
- un équipement petite enfance d'environ 300 m² de surface de plancher.

1.10. LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION À RÉALISER

La constructibilité globale de la ZAC d'environ 150 000 m² de surface de plancher (SDP) se répartit de la manière suivante :

- 41 100 m² de logements familiaux et spécifiques, soit environ 750 logements ;
- 52 300 m² de bureaux ;
- 21 300 m² d'activités économiques et productives ;
- 6 200 m² de programmes hôteliers (ou auberge de jeunesse) ;

- 4 600 m² de commerces, services, restauration. Une exigence sur la diversité commerciale de qualité sera au cœur du programme ;
- 24 500 m² d'équipements publics dont 20 000 m² environ pour l'Aréna.

1.11. LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

4.1.3. Le bilan aménageur

La concession d'aménagement présente un bilan où dépenses et recettes prévisionnelles s'équilibrent. Ce bilan a été actualisé par rapport au bilan annexé au traité de concession approuvé par le Conseil de Paris en avril 2019 et signé avec P&MA le 21 mai 2019, afin de prendre en compte les éléments suivants :

- l'ajustement de la ventilation de la valeur des terrains acquis à la SNCF, pour tenir compte de la demande de répartition souhaitée par le groupe SNCF (Cf. partie 7) ;
- l'acquisition du volume d'air au-dessus du périphérique pour l'immeuble pont ;
- la participation de l'aménageur aux coûts de démolition d'équipements publics correspondant à la quote-part des espaces publics situés hors périmètre de l'Aréna sous maîtrise d'ouvrage DG-JOPGE ;
- l'actualisation des frais de gestion et gardiennage du site ;
- l'actualisation des coûts d'aménagement des terrains de sport provisoires au nord pour y intégrer la construction de locaux sportifs ;
- l'ajustement des honoraires et de l'AMO démarche développement durable et biodiversité ;
- l'ajustement des aléas ;
- la prise en compte des objectifs de construction de logements en accession par le biais de l'Organisme Foncier Solidaire (environ 10 275 m²).

Les dépenses se composent :

- des acquisitions foncières pour un montant global de 71,64 M€ HT environ comprenant :
 - o l'acquisition auprès du groupe SNCF d'une emprise foncière pour un montant de 44 M€ HT ; ce montant a été déterminé en concertation avec la SNCF dans le cadre d'un accord global ;
 - o l'acquisition auprès de la Ville des emprises constructibles situées au sud du périmètre de la ZAC pour les montants de 14,76 M€ HT et de 4,51 M€ HT (anciennes emprises ferroviaires) ;
 - o l'acquisition d'un sursol au-dessus du périphérique pour un montant de 1,95 M€ HT ;
 - o des frais de gestion et de gardiennage pour un montant de 3 M€ HT ;
 - o des frais d'acquisition d'environ 3,42 M€ HT ;
- des coûts de mise en état des sols estimés à 15,95 M€ HT dont 2,2 M€ HT pour participation de l'aménageur aux coûts de démolition d'équipements publics correspondant à la quote-part des espaces publics situés hors périmètre de l'Aréna ;
- des travaux d'aménagement de l'ordre de 48,42 M€ HT : il s'agit des travaux de démolition, préparation de site, création d'équipements d'infrastructures routières (voies, places, ouvrages d'art et réseaux), du réaménagement du boulevard Ney et des voies existantes au sein de la cité Charles Hermite, de la desserte énergétique et de la création d'espaces verts et de la forêt linéaire sur les talus du périphérique ; la construction d'un mur antibruit est également incluse dans ces travaux, tout comme la reprise de la bretelle du boulevard périphérique côté Aubervilliers ;
- des travaux d'aménagement provisoires d'un montant de 9,42 M€ HT comprenant notamment l'aménagement d'un parvis devant l'Aréna, de deux terrains de football sur l'emprise située au nord de la ZAC et de la préfiguration de la place Charles Hermite ;
- des équipements publics de superstructure (sauf la requalification du square Charles Hermite) pour un coût prévisionnel de l'ordre de 18,49 M€ HT (coût total : foncier, honoraires et travaux) ;

- des frais d'études générales et honoraires techniques liés aux travaux d'aménagement évalués à environ 7,5 M€ HT. À ce titre, afin de conforter le projet sur le volet énergétique, les honoraires d'études ont été portés à 2 M€ HT ;
- des frais de société (ou rémunération de l'aménageur) représentant 10,38 M€ HT ;
- des frais divers (communication, aléas, frais de gestion) pour un montant prévisionnel de 14,08 M€ HT.

Les recettes se composent de :

- la vente des charges foncières (ou des droits de construire) aux promoteurs, investisseurs ou bailleurs sociaux qui construiront les immeubles dans la ZAC et les commercialiseront ou les exploiteront; le montant attendu de charges foncières est au global de 167,93 M€ HT ;
- des participations de la Ville pour un montant total de l'ordre de 36,99 M€ HT.

Le bilan prévisionnel est récapitulé dans le tableau ci-dessous.

DEPENSES	K€ HT	RECETTES	K€ HT
Acquisitions foncières (hors dépollution, hors démolition)	71 643	Charges foncières	167 928
Acquisition terrain Ville	14 764	Logements sociaux	13 567
Acquisition SNCF nord	44 000	Logements sociaux immeuble pont	716
Acquisition terrain ville (anciennes emprises ferroviaires)	4 508	Logements intermédiaires	16 184
Sursol périphérique	1 948	Logements libres	9 392
Frais de gestion et gardiennage	3 000	Logements libres immeubles pont	2 475
Autres acquisitions et frais	3 423	Logements OFS	15 413
Mise en état dessous	15 949	Sous total	57 746
Demolition	3 557	Bureaux	88 860
Participation libération foncier des équipements publics	2 205	Activités	9 585
Confortation sols espaces publics créés	2 646	Commerces et activités sportives privées	1 380
Dépollution	6 091	Hotel	8 680
Honoraires	1 450	Sous total	108 505
Travaux d'aménagement	57 834	Equipements publics	1 677
Travaux d'aménagement voirie et espaces verts	48 415	Sous total	1 677
Travaux d'aménagement temporaires (y compris honoraires)	9 419		
Equipements publics	18 496		
Equipements reconstitués	14 825	Participations Ville	36 995
Equipements publics	3 671	Participation création voie est/ ouest au nord BP	11 984
Etudes et honoraires généraux	7 500	Participation Ville parvis Arena	10 091
dont honoraires et AMO développement durable et biodiversité, réemploi	2 000	Participation reprise bretelle BP Aubervilliers	6 927
Frais de société	10 385	Participation réaménagement BD Ney et déséquipement	7 993
Provision et aléas	11 382		
Frais divers	2 700		
Frais financiers sur emprunts	9 034		
TOTAL DES DEPENSES	204 923	TOTAL DES RECETTES	204 923

4.1.4. Le bilan financier prévisionnel pour la Ville

Les dépenses de la Ville de Paris détaillées dans les modalités prévisionnelles de financement, d'un montant total de 93,99 M€ TTC correspondent :

- à une participation de la Ville aux équipements publics d'un montant de 44,39 M€ TTC ;
- à l'acquisition auprès du groupe SNCF d'une emprise foncière pour un montant de 18 M€ TTC ;
- à la reconstitution du gymnase des Fillettes et à la création d'un nouveau gymnase dans l'enceinte de l'Aréna pour un montant estimé à 24 M€ TTC ;
- à la réfection du square Charles Hermite estimée à 2,93 M€ TTC ;
- à la construction d'un équipement culturel estimée à 4,66 M€ TTC.

La Ville perçoit par ailleurs :

- Une recette foncière de 21,22 M€ TTC par la cession à l'aménageur des emprises constructibles situées au sud du périmètre de la ZAC pour les montants de 14,76 M€ TTC et de 4,51 M€ TTC (ancienne emprise ferroviaire), et d'un sursol au-dessus du périphérique pour un montant de 1,95 M€ TTC ;

- une participation de l'aménageur à la libération du futur foncier public correspondant à la quote-part des espaces publics situés hors périmètre de l'Aréna sous maîtrise DGJOPGE, d'un montant estimé de 2,2 M€ TTC.

La Ville récupérera enfin, via le fonds de compensation de la TVA (FCTVA), la somme de 12,85 M€ TTC.

Le bilan des charges municipales s'élève donc à - 57,72 M€ TTC, comme résumé dans le tableau ci-dessous.

BILAN DES CHARGES MUNICIPALES	€ TTC
FCTVA	12 849
Vente foncier Ville	14 764
Vente foncier Ville (anciennes emprises ferroviaires)	4 508
sursol ville volume périphérique	1 948
Participation aménageur sur libération foncier emprise publique démolition parking (Aréna)	2 205
TOTAL des recettes	36 274
Achat foncier SNCF Fillettes	18 000
Reconstitution gymnase des Fillettes dans Arena 2	14 490
Création nouveau gymnase dans Arena 2	9 510
Réfection square Charles Hermite	2 937
Participations Ville au bilan de l'opération	44 395
équipement culturel (CF 1 118€/ht + travaux) 100% Ville	4 663
TOTAL des dépenses	93 995
Résultat (recettes - dépenses)	-57 721

Enfin, si le résultat de clôture de la ZAC dégage un excédent, celui-ci sera reversé par le concessionnaire au concédant et si le résultat final est une perte, la Ville s'engage à verser au concessionnaire une participation complémentaire au coût de l'opération d'un montant égal au montant de cette perte, de manière à neutraliser le résultat de l'opération.

5. LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Ce programme confirme le projet de programme des équipements publics détaillé ci-dessus et tel qu'annexé (annexe 1) au projet de délibération 2019 DU 248-4.

6. L'AVENANT N°1 AU TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Le traité de concession d'aménagement par anticipation à la création de la ZAC Gare des Mines – Fillettes approuvé par le Conseil de Paris en avril 2019 et signé avec la SPL Paris & Métropole Aménagement le 21 mai 2019 nécessite de passer un avenant pour intégrer les évolutions intervenues en matière de programmation (typologie de logements), de communication et de concertation au fur et à mesure de l'avancée du projet (explicitation des choix tout au long du projet, information en continu, accompagnement des riverains dans les différentes phases des chantiers, coordination fine entre les

différents intervenants). L'état prévisionnel des produits et charges de l'opération d'aménagement sera également actualisé (charges foncières, participations notamment).

Enfin, dans un souci de cohérence entre les différentes concessions d'aménagement (Python-Duvernois, Porte de Montreuil, Bédier-Oudiné, Gare des Mines-Fillettes), les aménageurs et les services de la Ville ont mené un travail rédactionnel qui a permis d'homogénéiser les écritures relatives notamment à la remise des ouvrages et aux modalités d'association de la Ville dans le cadre des procédures relatives à la commande publique.

L'avenant n°1 au traité de concession est présenté en annexe 1 du projet de délibéré 2019 DU 248-5.

7. LE PROTOCOLE FONCIER SNCF

1.12. L'ACCORD GLOBAL ENTRE LA VILLE DE PARIS, PARIS & MÉTROPOLÉ AMÉNAGEMENT ET LE GROUPE SNCF

Le périmètre de la ZAC inclut deux terrains appartenant au Groupe SNCF :

- l'emprise appelée « Gare des Mines », située au nord du périphérique, d'une superficie d'environ 35 319 m² et propriété de SNCF Réseau,
- l'emprise appelée « Stade des Fillettes », située au sud du périphérique, d'une superficie d'environ 21 023 m² et propriété de l'EPIC SNCF.

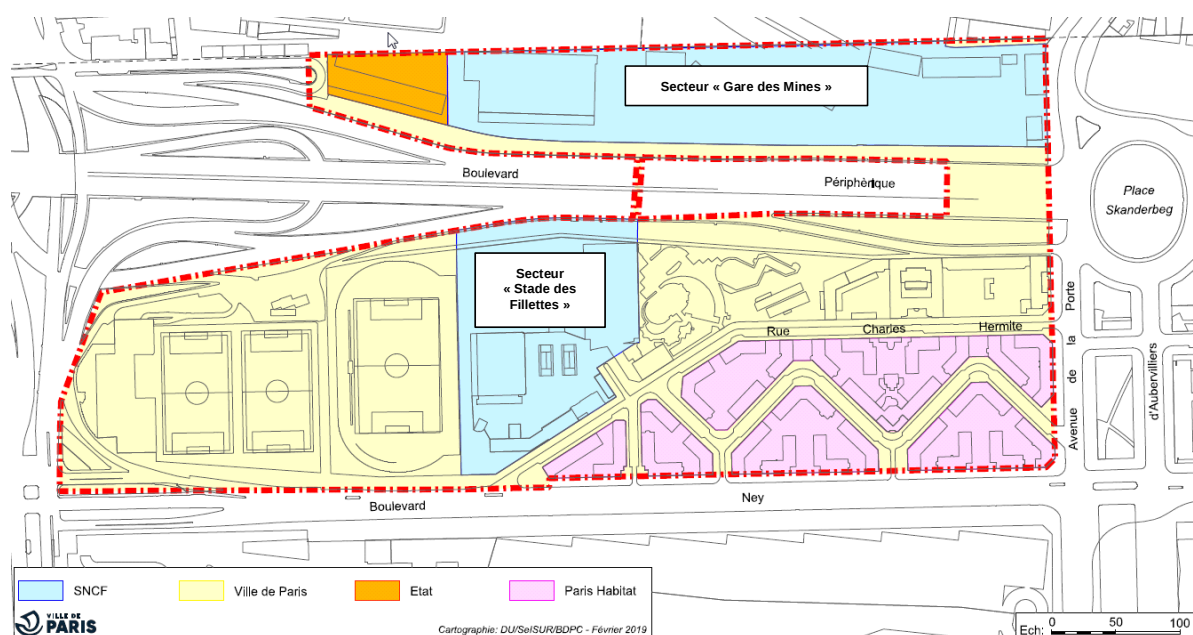


Figure 2 _ PLAN DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES (SOURCE VILLE DE PARIS_DIRECTION DE L'URBANISME)

Les échanges intervenus entre le Groupe SNCF (SNCF Réseau et SNCF Immobilier), la Ville de Paris et son aménageur, Paris & Métropole Aménagement (P&MA), ont abouti à un accord global pour la vente de ces emprises pour un prix total de cinquante-neuf millions d'euros hors taxes (59M€ € HT), déterminé sur la base du bilan prévisionnel d'aménagement qui porte sur un programme de construction d'environ 150 000 m² de SDP.

Il a été convenu entre les parties que le montage juridique résiderait en l'élaboration de deux protocoles distincts afin de tenir compte des spécificités de chaque emprise :

- L'emprise appelée « Gare des Mines » fera l'objet d'une cession après déclassement du domaine public ferroviaire. Elle sera acquise par P&MA conformément aux possibilités offertes par le traité de concession signé le 21 mai 2019. Un protocole a été présenté au Conseil d'Administration de P&MA en novembre 2019, pour une signature de l'acte de vente à intervenir dès mars 2020. Ce montage permettra de respecter un calendrier de travaux très contraint, permettant la relocalisation des terrains de sport au nord afin de maintenir l'offre sportive sur le secteur, et le démarrage des travaux de démolition préalables à la construction de l'Aréna.
- L'emprise appelée « Stade des Fillettes » fera l'objet d'une cession sans déclassement préalable. Elle sera acquise par la Ville, selon des modalités qui vous sont présentées ci-après. La Ville deviendra ainsi propriétaire de l'intégralité des terrains situés le long du boulevard Ney, y compris les terrains de l'Aréna. Les cessions des terrains destinés à P&MA seront faites ultérieurement sur la base de périmètres définitifs précisés en lien avec la programmation. Les dispositions du traité de concession permettront à P&MA de réaliser des travaux d'aménagement sur ces emprises.

1.13. LES CONDITIONS D'ACQUISITION DE L'EMPRISE « STADE DES FILLETTES »

Le protocole qui vous est soumis (présenté en annexes 1 et 2 du projet de délibéré 2019 DU 248-6) porte sur l'acquisition de l'emprise dénommée « Stade des Fillettes ». Dans ce document, la Ville de Paris et le groupe SNCF s'entendent sur l'acquisition d'environ 21 023 m² propriété du groupe SNCF, pour un montant s'élevant à quinze millions d'euros hors taxe (15 M€ HT).

Cette acquisition est assortie des engagements suivants :

- réservation, par la Ville de Paris, au bénéfice d'ICF Habitat la Sablière qui achètera les droits à construire au prix de la charge administrée, bailleur social du groupe SNCF, de 3 500 m² de surface de plancher destinés à du logement social, qui seront réalisés au sein de la ZAC conformément au programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- mise à disposition de créneaux horaires sportifs, par la Ville de Paris, au bénéfice du CSE SNCF Mobilités des Lignes H, B et K sur les équipements communaux.

L'acquisition du foncier « Stade des Fillettes » par la Ville se fera en deux temps. Le terrain étant en partie occupé par la SNCF jusqu'au 31 décembre 2022, l'acquisition d'une partie du foncier permettra de préfigurer l'aménagement de la future place Charles Hermite au cœur du quartier et à destination des résidents actuels de la cité Charles Hermite :

- Le terrain n°1 représente une superficie de 3 580 m² environ et sera destiné à la préfiguration de la future place Charles Hermite. La signature de l'acte de vente de ce terrain interviendra au plus tard le 30 juin 2021.
- Le terrain n°2 représente une superficie de 17 443 m² environ ; la signature de l'acte de vente de ce terrain interviendra au plus tard le 31 décembre 2022.

Les emprises cessibles et le calendrier des cessions figurent dans le projet de protocole.

Les prix fixés pour l'acquisition successive des terrains sont fixés au prorata des surfaces acquises et sont les suivants :

- Terrain n°1 : Prix forfaitaire de deux millions cinq cent cinquante-quatre mille trois cent quarante-cinq euros et vingt-quatre centimes hors taxes (2 554 345.24 € HT),
- Terrain n°2 : Prix forfaitaire de douze millions quatre cent quarante-cinq mille six cent cinquante-quatre euros et soixante-seize centimes hors taxes (12 445 654.76 € HT).

Le prix unitaire fixé correspond à une valeur de 713,50 € HT / m² de terrain, ces terrains étant actuellement à usage d'équipement sportif ou social. Cette valeur a été déterminée sur la base de la valeur des terrains situés sur l'emprise « Gare des Mines » au nord, après application des abattements suivants :

- abattement de 20 % de la valeur vénale lié à l'absence de liquidité du bien liée à l'occupation exclusive d'environ 15 589 m², soit 74 % de l'emprise, par la Ville de Paris jusqu'au 3 janvier 2032 en vertu d'une convention en date du 4 janvier 2007 ;
- abattement de 20 % de la valeur vénale lié au caractère limité de l'usage, uniquement sportif et social, des biens en vertu des règles du PLU de la Ville de Paris.

8. CONCLUSION

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines – Fillettes
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- le dossier de réalisation de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- le programme des équipements publics de la ZAC ;
- l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC et de m'autoriser à la signer avec Paris & Métropole aménagement ;
- le protocole foncier avec la SNCF et de m'autoriser à le signer.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer

La Maire de Paris

2019 DU 248 – 1° Approbation du dossier de création de la ZAC Gare des Mines – Fillettes (18e).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment son article L. 122 1-1 ;

Vu la délibération 2018 DU 69 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 20, 21 et 22 mars 2018 a approuvé les objectifs poursuivis (dont l'Aréna) et les modalités de la concertation pour l'aménagement du secteur Gare des Mines - Fillettes (18^{ème}) ;

Vu la délibération 2019 DU 47 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 1^{er}, 2 et 3 avril 2019 a approuvé le bilan de la concertation, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, le contrat de concession par anticipation avec P&MA, l'avis du Conseil de Paris sur le projet et sur l'étude d'impact environnemental, et l'organisation de la participation du public par voie électronique ;

Vu le dossier de la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 16 septembre au 18 octobre 2019;

Vu la synthèse des garants des observations et des réponses apportées par la Ville (annexe 3) ci-annexée ;

Vu les projets en délibération 2019 DU 248 1° à 6° en date du _____ par lesquels Mme la Maire de Paris lui propose :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU),
- le dossier de réalisation de la ZAC,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement par anticipation que la Ville a signé avec la SPL Paris & Métropole aménagement le 21 mai 2019,
- la signature du protocole foncier avec le groupe SNCF.

Vu le dossier de création de la ZAC Gare des Mines – Fillettes (annexe 1) ci-annexé comportant :

- Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- Le plan de situation de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- Le plan de délimitation du périmètre de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- L'étude d'impact environnemental du projet d'aménagement Gare des Mines – Fillettes, ainsi que son résumé non technique et ses annexes ;
- Le régime de la part communale de la taxe d'aménagement.

Vu l'avis n°2019-35 de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable du 15 mai 2019 et le mémoire en réponse de la Ville de Paris ;

Vu le tableau ci-annexé (annexe 2) des mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter les incidences négatives notables probables sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités de leur suivi.

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement, en date du _____ ;

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

Considérant la prise en compte de 25% de logements en accession avec l'appui de l'organisme foncier solidaire ;

Considérant la constructibilité inchangée du programme global de l'opération à 150 000 m² répartis de la façon suivante :

- 41 100 m² de logements familiaux et spécifiques, soit environ 750 logements ;
- 52 300 m² de bureaux ;
- 21 300 m² d'activités économiques et productives;
- 6 200 m² de programmes hôteliers (ou auberge de jeunesse) ;
- 4 600 m² de commerces, services, restauration. Une exigence sur la diversité commerciale de qualité sera au cœur du programme ;
- 24 500m² d'équipements publics composés de :
 - l'Aréna : programme d'environ 20 000m² comprenant 1 grande salle événementielle et 2 équipements sportifs de proximité correspondant au gymnase des Fillettes reconstitué et à la création d'un gymnase ;
 - 600 m² pour un équipement de petite enfance (48 places) ;
 - 900 m² pour un équipement culturel ;
 - l'ensemble du plateau sportif reconfiguré comprenant des équipements sportifs en superstructure soit environ 3 000m².

Considérant que le projet s'appuie sur les documents cadres de la Ville en matière de développement durable (Plan Climat Énergie, Plan Pluie, Plan Économie circulaire, Plan Biodiversité, ...) et qu'il tient compte de nombreuses composantes environnementales (risques inondations, eaux pluviales, préservation des ressources, préservation de la nature en ville, bruit, air, ...) en proposant des solutions opérationnelles ;

Considérant l'étude d'impact relative au projet de création de la ZAC, les avis des personnes consultées et le résultat de la consultation du public ;

Considérant que les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter les incidences négatives notables probables sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités de leur suivi ont été amendées pour prendre en compte les évolutions du programme de l'opération suite à la synthèse des garants de la PPVE désignés par la CNDP ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvé le dossier de création de la ZAC Gare des Mines - Fillettes (18^{ème} arrondissement), tel qu'annexé à la présente délibération (annexes 1.1 à 1.9). Cette approbation porte création de la ZAC sur le périmètre inclus au dossier de création.

Article 2 : Le programme prévisionnel des constructions en surface de plancher à édifier dans la zone est de 150 000 m² environ qui se décomposent en :

- 41 100 m² de logements familiaux et spécifiques, soit environ 750 logements ;
- 52 300 m² de bureaux ;
- 21 300 m² d'activités économiques et productives;
- 6 200 m² de programmes hôteliers (ou auberge de jeunesse) ;
- 4 600 m² de commerces, services, restauration. Une exigence sur la diversité commerciale de qualité sera au cœur du programme ;
- 24 500m² d'équipements publics composés de :
 - o l'Aréna : programme d'environ 20 000m² comprenant 1 grande salle événementielle et 2 équipements sportifs de proximité correspondant au gymnase des Fillettes reconstitué et à la création d'un gymnase ;
 - o 600 m² pour un équipement de petite enfance (48 places) ;
 - o 900 m² pour un équipement culturel ;
 - o l'ensemble du plateau sportif reconfiguré comprenant des équipements sportifs en superstructure soit environ 3 000m².

Article 3 : Les constructeurs seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement comme le permet l'article L.331-7-5° du code de l'urbanisme puisque seront mis à la charge financière de l'aménageur les équipements visés à l'article R.331-6 du même code.

Article 4 : Sont annexées les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter les incidences négatives notables probables sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les modalités de leur suivi (annexe 2).

Article 5 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Bulletin Officiel de la Ville de Paris.

Article 6 : La présente délibération sera transmise à l'Autorité environnementale du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

Article 7 : La présente délibération sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris et en mairie du 18ème arrondissement. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Cette mention répondra également aux exigences du code de l'environnement. Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le dossier (y compris l'étude d'impact) pourra être consulté.

2019 DU 248 – 2° Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Gare des Mines - Fillettes (18e).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 104-2, L. 153-54 et suivants et L.300-6 ;

Vu la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et notamment ses articles 9 et 12 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris approuvé les 12 et 13 Juin 2006 et ses mises à jour, modifications, révisions simplifiées et mises en compatibilité intervenues depuis cette date ;

Vu les projets en délibération 2019 DU 248 1° à 6° en date du _____ par lesquels Mme la Maire de Paris lui propose :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU),
- le dossier de réalisation de la ZAC,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement par anticipation que la Ville a signé avec la SPL Paris & Métropole aménagement le 21 mai 2019,
- la signature du protocole foncier avec le groupe SNCF.

Vu l'avis n°2019-35 de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable du 15 mai 2019 et le mémoire en réponse de la Ville de Paris ;

Vu la déclaration d'intention du 5 avril 2019 relative à la mise en compatibilité du PLU sur le secteur Gare des Mines-Fillettes établie en application de l'article L. 121-18 du code de l'environnement et le courrier de M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, du 19 août 2019 informant la Ville de Paris de l'absence d'exercice du droit d'initiative dans le délai fixé à l'article R. 121-25 du code de l'environnement ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 24 mai 2019 relatif à la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement du secteur Gare des Mines-Fillettes réunissant les personnes publiques associées ;

Vu le dossier de la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 16 septembre au 18 octobre 2019 ;

Vu la synthèse des observations et des réponses apportées par la Ville ;

Vu le dossier de mise en compatibilité du PLU sur le périmètre de la ZAC Gare des Mines-Fillettes ci-annexé (annexe 1) ;

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement, en date du _____ ;

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

Considérant que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont modifiées pour traduire les grandes lignes du projet urbain et lever la limitation d'urbanisation matérialisée par le périmètre d'attente.

Le schéma d'aménagement sera modifié pour intégrer :

- le périmètre de la ZAC Gare des Mines-Fillettes ;
- la suppression du secteur en attente d'un projet global au nord du boulevard périphérique ;
- la délimitation d'un secteur soumis à dispositions particulières (règles de construction) sur une partie du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- la suppression de la localisation de deux pôles commerciaux ;
- l'extension de la requalification et la mise en valeur des espaces publics du boulevard Ney au droit du parvis de l'Aréna et de la nouvelle place, futur cœur de quartier ;
- la localisation des voies et des voies piétonnes à créer ou à modifier déterminant l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement ;
- la conservation de voies à créer, ou à modifier entre la cité Charles Hermite et la rue Charles Hermite ;
- à titre indicatif, la localisation des principaux équipements publics à créer (JS pour les gymnases et équipements sportifs, S pour la crèche, C pour l'équipement culturel) ;
- l'indication des différentes actions d'amélioration de l'environnement (requalification et mise en valeur d'espaces publics, réduction des nuisances phoniques des infrastructures routières) ;
- la conservation des intentions de renforcement des continuités urbaines au niveau des portes de la Chapelle et d'Aubervilliers ;
- Le principe d'un futur lien localisé entre les deux portes est indiqué par le prolongement d'une nouvelle voie piétonne ;
- l'indication des linéaires qu'il est prévu d'aménager en espaces paysagers en faveur des circulations douces le long du boulevard périphérique et en cœur de quartier, entre la porte d'Aubervilliers et le boulevard Ney.

Les documents graphiques du règlement seront adaptés : suppression de la limitation de constructibilité imposée par le périmètre d'attente ; adaptation de l'espace dédiée à la voirie et à la circulation routière ; redéfinition des bordures du boulevard Ney, de l'avenue de la porte de la Chapelle, du boulevard périphérique et l'îlot au-dessus de ce dernier ; adaptation de certaines règles morphologiques ; définition de deux périmètres de hauteur maximale des constructions à 50 mètres ; ajustements de la représentation graphique des bâtiments protégés, notamment pour y intégrer les pavillons situés porte d'Aubervilliers.

Considérant que l'intérêt général du projet réside à la fois dans le contenu du programme et ses modalités de mise en œuvre et qu'il se traduit notamment par la volonté de la Ville :

- de renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants, actuels et futurs, en proposant de nouvelles liaisons entre différents secteurs enclavés du 18e, avec les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, et en facilitant les déplacements par l'amélioration et la diversification des modes de transport (pistes cyclables, transports collectifs, liaisons piétonnes) ;
- de construire un nouveau quartier mixte, avec des logements de différentes typologies, des activités économiques, des équipements publics, des espaces verts ; il s'agit de créer les conditions favorables au maintien d'une vie locale et au développement d'activités économiques, dont le commerce et les activités productives ;
- de proposer la réalisation d'équipements publics qui répondront à la fois aux besoins des habitants actuels et des nouveaux habitants mais également aux besoins des habitants des quartiers environnants, en matière sportive, culturelle, de détente et de loisirs (espaces verts). Cette offre nouvelle d'équipement favorisera les liens entre les nouvelles constructions et les quartiers environnants (cité Charles-Hermite, résidence Valentin Abeille, Campus Condorcet,..) ;

- d'améliorer la qualité environnementale et paysagère du secteur : le réseau d'espaces verts et d'espaces végétalisés permettra de créer une trame paysagère et des continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité existants sur le site. Cette valorisation paysagère conduira aussi à limiter les impacts dus au réchauffement climatique et à créer des aménagements nécessaires à la préservation de la santé des habitants, qui sont encore trop soumis aux nuisances des grandes infrastructures ;
- de viser l'efficacité énergétique et de contribuer à la transition écologique des quartiers en initiant à l'échelle locale une approche environnementale pour limiter la consommation des ressources naturelles et favoriser l'adaptation aux changements climatiques (stratégie énergétique, diminution de l'usage de la voiture et incitation à l'utilisation des transports en commun et des modes actifs...);
- de participer de façon effective aux objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France en renouvelant un espace déjà urbanisé, favorisant ainsi une ville plus compacte dans un secteur bien desservi.

Considérant les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter les incidences négatives notables probables sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités de leur suivi ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces considérations, le projet d'aménagement du secteur Gare des Mines-Fillettes qui sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) est d'intérêt général ;

Délibère :

Article 1 : Le projet d'aménagement Gare des Mines-Fillettes est déclaré d'intérêt général.

Article 2 : La déclaration de projet relative au projet d'aménagement du secteur Gare-des Mines-Fillettes qui sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) est adoptée. La déclaration de projet emporte approbation des dispositions du PLU mises en compatibilité telles qu'annexées à la présente délibération (Annexe 1).

Article 3 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Bulletin Officiel de la Ville de Paris.

Article 4 : La présente délibération sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris et en mairie du 18ème arrondissement. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

2019 DU 248 – 3° Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Gare des Mines - Fillettes (18e)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-6 et suivants ;

Vu la délibération 2018 DU 69 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 20, 21 et 22 mars 2018 a approuvé les objectifs poursuivis (dont l'Aréna) et les modalités de la concertation pour l'aménagement du secteur Gare des Mines - Fillettes (18^{ème}) ;

Vu la délibération 2019 DU 47 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 1^{er}, 2 et 3 avril 2019 a approuvé le bilan de la concertation, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, le contrat de concession par anticipation avec P&MA, l'avis du Conseil de Paris sur le projet et sur l'étude d'impact environnemental, et l'organisation de la participation du public par voie électronique ;

Vu le dossier de la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 16 septembre au 18 octobre 2019 ;

Vu la synthèse des observations et des réponses apportées par la Ville ;

Vu les projets en délibération 2019 DU 248 1° à 6° en date du _____ par lesquels Mme la Maire de Paris lui propose :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU),
- le dossier de réalisation de la ZAC,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement par anticipation que la Ville a signé avec la SPL Paris & Métropole aménagement le 21 mai 2019,
- la signature du protocole foncier avec le groupe SNCF.

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Gare des Mines-Fillettes ci-annexé comportant :

- Le projet de programme des équipements publics et son plan annexé ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps et leur bilan financier annexé.

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement, en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Gare des Mines – Fillettes (18^{ème} arrondissement), tel qu'annexé à la présente délibération (annexes 1, 2 et 3).

Article 2 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Bulletin Officiel de la Ville de Paris. Elle sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris et en Mairie du 18^{ème} arrondissement. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

2019 DU 248 – 4° Approbation du programme des équipements publics de la ZAC Gare des Mines – Fillettes (18e).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-8 et R.311-9 ;

Vu la délibération 2018 DU 69 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 20, 21 et 22 mars 2018 a approuvé les objectifs poursuivis (dont l'Aréna) et les modalités de la concertation pour l'aménagement du secteur Gare des Mines - Fillettes (18^{ème}) ;

Vu la délibération 2019 DU 47 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 1^{er}, 2 et 3 avril 2019 a approuvé le bilan de la concertation, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, le contrat de concession par anticipation avec P&MA, l'avis du Conseil de Paris sur le projet et sur l'étude d'impact environnemental, et l'organisation de la participation du public par voie électronique ;

Vu le dossier de la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 16 septembre au 18 octobre 2019 ;

Vu la synthèse des observations et des réponses apportées par la Ville ;

Vu les projets en délibération 2019 DU 248 1° à 6° en date du _____ par lesquels Mme la Maire de Paris lui propose :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU),
- le dossier de réalisation de la ZAC,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement par anticipation que la Ville a signé avec la SPL Paris & Métropole aménagement le 21 mai 2019,
- la signature du protocole foncier avec le groupe SNCF.

Vu le programme des équipements publics de la ZAC Gare des Mines-Fillettes ci-annexé ;

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement, en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvé le programme des équipements publics de la ZAC Gare des Mines – Fillettes (18^{ème} arrondissement), tel qu'annexé à la présente délibération (annexe 1).

Article 2 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Bulletin Officiel de la Ville de Paris. Elle sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de

Ville de Paris et en Mairie du 18^{ème} arrondissement. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

2019 DU 248 – 5° Signature de l’avenant n°1 au traité de concession d’aménagement signé le 21 mai 2019 avec la SPL Paris & Métropole Aménagement pour l’aménagement de la ZAC Gare des Mines – Fillettes (18e).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1523-2, L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l’urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5, L.311-1 et suivants, L.331-7 5°, et R. 311-1 et suivants ;

Vu la délibération 2018 DU 69 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 20, 21 et 22 mars 2018 a approuvé les objectifs poursuivis (dont l’Aréna) et les modalités de la concertation pour l’aménagement du secteur Gare des Mines - Fillettes (18^{ème}) ;

Vu la délibération 2019 DU 47 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 1^{er}, 2 et 3 avril 2019 a approuvé le bilan de la concertation, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, le contrat de concession par anticipation avec P&MA, l’avis du Conseil de Paris sur le projet et sur l’étude d’impact environnemental, et l’organisation de la participation du public par voie électronique ;

Vu les projets en délibération 2019 DU 248 1° à 6° en date du _____ par lesquels Mme la Maire de Paris lui propose :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme (PLU),
- le dossier de réalisation de la ZAC,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- l’avenant n°1 au traité de concession d’aménagement par anticipation que la Ville a signé avec la SPL Paris & Métropole aménagement le 21 mai 2019,
- la signature du protocole foncier avec le groupe SNCF.

Vu le traité de concession d’aménagement signé le 21 mai 2019 avec la société publique locale Paris & Métropole aménagement (annexe 2) ci-annexé ;

Vu le projet d’avenant n°1 au traité de concession d’aménagement de la ZAC Gare des Mines-Fillettes (y compris ses annexes) ci-annexé ;

Vu l’avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement, en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvé l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 21 mai 2019 avec la société publique locale (SPL) Paris & Métropole Aménagement pour l'aménagement de la ZAC Gare des Mines - Fillettes, tel qu'annexé à la présente délibération (annexe 1).

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer ledit avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 21 mai 2019 avec la SPL Paris & Métropole Aménagement.

Article 3 : La participation de la Ville de Paris à ce traité de concession d'aménagement s'élève à 37M€ HT, augmenté de la TVA au taux en vigueur, sous réserve de décisions de financement.

Article 4 : La dépense visée à l'article 3 sera imputée au budget de la Ville de Paris, exercices 2019 et/ou suivants.

Article 5 : La liste des équipements publics mis à la charge de l'aménageur est définie dans le traité de concession et ses annexes et est approuvée pour la durée de la réalisation de la ZAC Gare des Mines - Fillettes.

Article 6 : La SPL Paris & Métropole Aménagement est autorisée à déposer sur les emprises appartenant à la Ville de Paris toute demande d'autorisation administrative, notamment d'urbanisme, nécessaire à la réalisation de l'opération.

Article 7 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Bulletin Officiel de la Ville de Paris. Elle sera affichée à l'Hôtel de Ville de Paris.

2019 DU 248 – 6° Signature du protocole foncier établi entre le Groupe SNCF et la Ville de Paris sur l'opération Gare des Mines - Fillettes (18e).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le protocole foncier signé le 28 novembre 2016 par la Ville de Paris et le Groupe SNCF ;

Vu la délibération 2018 DU 69 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 20, 21 et 22 mars 2018 a approuvé les objectifs poursuivis (dont l'Aréna) et les modalités de la concertation pour l'aménagement du secteur Gare des Mines - Fillettes (18^{ème}) ;

Vu la délibération 2019 DU 47 par laquelle le Conseil de Paris lors des séances des 1^{er}, 2 et 3 avril 2019 a approuvé le bilan de la concertation, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, le contrat de concession par anticipation avec P&MA, l'avis du Conseil de Paris sur le projet et sur l'étude d'impact environnemental, et l'organisation de la participation du public par voie électronique ;

Vu les projets en délibération 2019 DU 248 1° à 6° en date du _____ par lesquels Mme la Maire de Paris lui propose :

- le dossier de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU),
- le dossier de réalisation de la ZAC,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement par anticipation que la Ville a signé avec la SPL Paris & Métropole aménagement le 21 mai 2019,
- la signature du protocole foncier avec le groupe SNCF.

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 21 mai 2019 avec la SPL Paris & Métropole aménagement ;

Vu le projet de protocole foncier ci-annexé ;

Vu l'avis du Service local du Domaine de Paris n°7300-SD en date du 15 novembre 2019.

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement, en date du _____ ;

Vu l'avis de M. le Maire du 18^{ème} arrondissement, en date du _____ ;

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

Considérant que le périmètre de la ZAC Gare des Mines - Fillettes inclut deux terrains appartenant au Groupe SNCF :

- l'emprise appelée « Gare des Mines », située au nord du périphérique, d'une superficie d'environ 35 319 m² et propriété de SNCF Réseau,
- l'emprise appelée « Stade des Fillettes », située au sud du périphérique, d'une superficie d'environ 21 023 m² et propriété de SNCF Immobilier.

Considérant les échanges intervenus entre le Groupe SNCF (SNCF Réseau et SNCF Immobilier), la Ville de Paris et son aménageur, Paris & Métropole aménagement (P&MA), qui ont abouti à un accord global pour la vente de ces emprises pour un prix total de cinquante-neuf millions d'euros hors taxes (59.000.000 € HT), déterminé sur la base du bilan prévisionnel d'aménagement qui porte sur un programme de construction d'environ 150 000 m² de SDP.

Considérant que les parties ont convenu que le montage juridique résiderait en l'élaboration de deux protocoles distincts afin de tenir compte des spécificités de chaque emprise :

- L'emprise appelée « Gare des Mines » fera l'objet d'une cession après déclassement du domaine public ; elle sera acquise par P&MA conformément aux possibilités offertes par le traité de concession signé le 21 mai 2019. Un protocole sera présenté au Conseil d'Administration de P&MA en novembre 2019, pour une signature de l'acte de vente intervenant dès mars 2020. Ce montage permettra de respecter un calendrier de travaux très contraint, permettant la relocalisation des terrains de sport au nord afin de maintenir l'offre sportive sur le secteur, et le démarrage des travaux de démolition de l'Aréna.
- L'emprise appelée « Stade des Fillettes » fera l'objet d'une cession sans déclassement préalable. Elle sera acquise par la Ville. La Ville deviendra ainsi propriétaire de l'intégralité des terrains situés le long du boulevard Ney, y compris les terrains de l'Aréna. Les cessions des terrains destinés à P&MA seront faites ultérieurement sur la base de périmètres définitifs précisés en lien avec la programmation.

Délibère :

Article 1 : Est approuvé le protocole foncier de l'emprise appelée « Stade des Fillettes » sur l'opération Gare des Mines Fillettes tel qu'annexé à la présente délibération (annexes 1 et 2).

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer ledit protocole foncier avec le Groupe SNCF.

Article 3 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Bulletin Officiel de la Ville de Paris. Elle sera affichée à l'Hôtel de Ville de Paris.