

# Triangle Éole-Évangile. *paris 19*

198, rue d'Aubervilliers

*Le secteur du Triangle Évangile, d'une superficie exceptionnelle de 1 ha environ, est situé au Sud des anciens entrepôts Macdonald et au Nord-Est de la future gare du RER Éole Rosa Parks. Ce terrain s'inscrit dans le contexte de Paris Nord Est, plus grande opération d'aménagement du moment à Paris (200 hectares), territoire du futur pour la métropole. Il bénéficiera d'une desserte exceptionnelle grâce au tramway T3, au RER Éole et à plus long terme au tramway T8. Le terrain joue un rôle stratégique de transition entre le quartier Claude Bernard-Macdonald-Rosa Parks, déjà largement aménagé, et les futurs secteurs d'aménagement de Chapelle Charbon et Chapelle International. Ce secteur offre d'énormes opportunités pour un aménagement mixte et très innovant, au cœur du nouveau hub de la métropole.*



**Programmation :** le triangle Éole Évangile a vocation à recevoir une programmation mixte, intégrant au minimum 10 000 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers à destination de logement et une réversibilité entre les différents éléments de programme, ainsi qu'une voie de desserte interne.

**Propriétaire :** Le site du Triangle Évangile est propriété de la Ville de Paris.

**Surface :** La superficie du terrain du Triangle Évangile est de 1 ha environ.

**Références cadastrales :** Parcelle 19-B0-17

# Triangle Éole-Evangile. *paris19*

198, rue d'Aubervilliers

## Topographie

Le terrain du Triangle Évangile est relativement plat. Il se situe en surplomb des voies de la Petite Ceinture au Nord, en contrebas du plateau ferroviaire au Sud ainsi que de la voie de raccordement entre les faisceaux ferrés Est et Nord au Nord-Est. À l'ouest, le cours d'Aubervilliers est légèrement en contrebas au droit du Pont Rail Aubervilliers et deux à trois mètres au-dessus du niveau du Triangle Évangile au niveau du pont route.

## Constructions existantes

Plusieurs bâtiments des services techniques de la Ville servant d'entrepôts et un bâtiment accueillant des ateliers et des bureaux construit en 1991 sont édifiés sur ce terrain. Ces bâtiments ne présentent pas d'intérêt architectural particulier a priori.

## Occupations actuelles

Ce site est actuellement occupé par la Section Technique du Génie Civil et des Aménagements Intérieurs (DPA) qui doit être relogée sur un autre site. Une première phase de démolition des bâtiments situés dans la moitié Sud du Triangle Évangile est en cours pour libérer les emprises nécessaires au chantier d'élargissement du passage sous le Pont Rail Aubervilliers. La démolition des autres bâtiments sera à la charge de l'acquéreur du terrain.

## Pollutions connues

Le Triangle Évangile occupe une partie de l'ancien site de l'usine à gaz de la Villette. Le diagnostic environnemental réalisé en 2008 et complété en 2010 sur le Triangle Évangile a révélé une contamination diffuse en métaux lourds des remblais et la présence de composés volatils (HCT C5-C12, HAP, COV) dans les sols et les gaz du sol, ainsi que dans les eaux souterraines sous-jacentes (naphtalène). Les sondages réalisés en 2009 et 2010 ont notamment permis de mettre en évidence 2 zones de pollution :

- Une zone au nord présentant des teneurs en polluants peu volatils (hydrocarbures et HAP lourds) jusqu'à 3 m de profondeur ;
- Une zone sud-est, plus impactée, présentant des teneurs importantes en hydrocarbures, HAP volatils et ponctuellement en plomb dès la surface et jusqu'à 1 à 2 m de profondeur.

## Contexte urbain

Paris Nord Est est le plus vaste projet d'aménagement lancé à ce jour à Paris. Associé au territoire en mutation du sud de la Plaine Saint Denis, il est même le plus important de la métropole parisienne.

Objectif de ce grand projet de renouvellement urbain (GPRU) : créer une ville dans la ville, au cœur même d'un territoire longtemps délaissé, au Nord-Est de la capitale. A cheval sur les 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements, entre la Porte de La Chapelle et la Porte de La Villette, s'étendent le long du boulevard périphérique, 200 ha de friches urbaines, de délaissés ferroviaires et de vastes entrepôts, ponctués de quartiers d'habitat social. Paris Nord Est est constitué de neuf secteurs d'aménagement.

Paris Nord Est est une réponse attendue au besoin prégnant de logements, notamment sociaux. Il est une occasion unique de « faire de la ville » autrement et constitue un véritable « laboratoire » in vivo pour construire les quartiers « nouvelle génération », à la fois populaires, attractifs et durables ; il est enfin une réponse au déséquilibre croissant en matière de développement économique et de répartition des emplois qui existe entre l'ouest et l'est de la capitale. Ce défi d'une « ville dans la ville », nouvelle et durable, se décline autour de trois axes qui fondent le projet Paris Nord Est pour permettre à tous d'accéder à la ville :

- Mieux desservir le territoire

Le tramway T3 et le RER E desserviront ce secteur en plus des lignes de métro 7 et 12 et des autobus. Le Tram'y complétera ensuite le dispositif. Des continuités urbaines seront créées d'Est en Ouest et du Nord au Sud afin d'effacer le cloisonnement des infrastructures. Les portes seront requalifiées ainsi que le Canal Saint-Denis. Les voies piétonnes et cyclables seront multipliées. Elles rapprocheront notamment les deux rives du boulevard périphérique, Paris et les communes voisines.

# Triangle Éole-Evangile. *paris 19*

198, rue d'Aubervilliers

## - Dynamiser l'activité économique

Le projet conservera ponctuellement le fret ferroviaire et le fret fluvial qui constituent des activités économiques importantes. Un pôle tertiaire est appelé à se développer en cohérence avec ceux s'établissant sur Plaine commune. L'attractivité du cadre de vie et la création de nouveaux immeubles attireront commerces, activités et emplois.

## - Créer une ville équilibrée

De nouveaux quartiers accueilleront des logements, des bureaux, des commerces et des équipements dans un cadre de ville embelli, végétalisé et propice aux loisirs. L'habitat sera diversifié avec 50% de logements sociaux, 20% de logements à loyers maîtrisés et 30% de logements libres répartis sur l'ensemble du territoire. Des écrans végétalisés se développeront le long des infrastructures afin d'en améliorer l'insertion et de renforcer l'armature écologique du territoire.

## Opérations et travaux programmés

L'opération d'aménagement du Triangle Évangile s'inscrit dans un contexte général de requalification urbaine de ce secteur situé au Nord-Ouest du 19<sup>e</sup> arrondissement. Le Parc du Millénaire, déjà doté de 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux, a lancé au début 2013 la construction de deux nouveaux immeubles tertiaires pour 60.000 m<sup>2</sup> supplémentaires. L'aménagement de la ZAC Claude Bernard est bien avancé : 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 36.000 m<sup>2</sup> de logements et 1.200 m<sup>2</sup> de commerces, 6.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, un cinéma UGC multiplexe de 14 salles et une école de 12 classes sont livrés. L'aménagement de la forêt linéaire Sud et la première phase de celui des berges du Canal Saint-Denis sont terminés. La construction de deux passerelles permettant le franchissement du Boulevard Périphérique et de la Darse du Millénaire est en cours. Elles seront réalisées d'ici à l'été 2015.

Dans le même temps la reconquête des anciens entrepôts Macdonald sera également terminée avec la livraison de 28.000 m<sup>2</sup> de bureaux (livrés dès cet année), 70.000 m<sup>2</sup> de logements, 32.000 m<sup>2</sup> de commerces, une pépinière d'entreprises de 15.000 m<sup>2</sup> et un collège de 24 sections, un gymnase, une école de 12 classes (également livrés pour la rentrée 2014).

Enfin, le projet de renouvellement urbain de la résidence Michelet est désormais bien engagé, qu'il s'agisse de la réhabilitation des bâtiments, de la construction de nouveaux équipements publics ou de requalification des espaces publics avec la création de nouvelles voies et d'espaces verts.

Les travaux de construction de la future gare RER Rosa Parks ont débuté au mois de mai 2012 et se termineront en décembre 2015, offrant à compter de cette date une desserte stratégique de ce quartier par le RER E et une interconnexion avec le tramway T3, lignes de bus et à l'avenir le tramway T8.

De part et d'autre de la Gare Rosa Parks, rue Gaston Tessier, un immeuble de bureaux de 17.000 m<sup>2</sup> et une résidence hôtelière, résidence étudiantes et foyer de jeunes travailleurs de 13.000 m<sup>2</sup> seront construits.

L'aménagement de la rue d'Aubervilliers au Nord du Triangle Évangile a été réalisé en parallèle des travaux du tramway T3. Il se poursuivra au Sud, lorsque l'élargissement du passage sous le Pont Rail sera terminé et l'aménagement du Triangle Évangile réalisé.

Les travaux du Pont Rail Aubervilliers qui mobilisent une importante emprise chantier sur le Triangle Évangile se termineront fin 2016. A cette échéance, la STGCAI libérera le site qu'elle occupe au Nord. La pointe du Triangle restera néanmoins inaccessible jusqu'à la fin de l'année 2017 en raison des travaux de création de l'estacade.

Conformément aux orientations du plan guide de Paris Nord Est qui vise la cohérence d'ensemble des aménagements urbains, le triangle Éole Évangile a vocation à recevoir une programmation mixte, intégrant au minimum 10 000 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers à destination de logement et qui prévoit une réversibilité entre les différents éléments de programme.

Pour garantir l'intégration du Triangle Éole - ÉÉvangile dans la dynamique de renouveau de Paris Nord Est, le plan guide impose également la création de liaisons urbaines et la continuité des espaces publics comme des prérequis à l'aménagement du Triangle Éole Évangile et qui devront faire l'objet d'un accord sur leur financement :

# Triangle Éole-Evangile. *paris 19*

198, rue d'Aubervilliers

- la création d'une continuité urbaine avec le pôle intermodal Rosa Parks apparait comme une condition de l'aménagement du triangle Eole Evangile. Ainsi, est programmée la réalisation d'un passage inférieur sous la voie de raccordement des faisceaux Nord et Est, à l'Est du triangle, appelé « estacade » dont le cout est estimé à 10,6 M€ (valeur mai 2012). Ce passage sera réalisé par RFF dans le cadres d'un protocole avec la Ville ;
- afin d'assurer la continuité des espaces publics, une voie d'environ 20 mètres, ouverte au public, maillon de la promenade végétalisée Villette-Chapelle, doit être créé à l'intérieur du Triangle Eole Evangile depuis l'estacade jusqu'à la rue d'Aubervilliers élargie ;

Ces cheminements et voies internes, réalisées par l'opérateur, pourront le cas échéant être rétrocédés à la Ville de Paris moyennant le respect des prescriptions techniques de la Ville.

Les constructions qui devront constituer un front urbain sur le futur Cours d'Aubervilliers dans l'alignement du pignon des anciens entrepôts Macdonald seront mises en œuvre avant les travaux d'aménagement de cette voirie. Les caractéristiques structurelles de ces bâtiments devront être adaptées à la reprise des talus permettant de constituer ces nouveaux espaces publics. Les plans de nivellements du futur Cours d'Aubervilliers seront communiqués aux porteurs de projets.

## Dispositions réglementaires

- Orientations d'Aménagement et de Programations :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU prévoient : «le triangle Eole Evangile sera desservi par une voie d'environ 20 mètres de largeur, depuis la rue d'Aubervilliers, et sera accessible depuis le quartier Michelet par un passage piéton sous voie ferrée d'une largeur minimale de 12 m. La rue d'Aubervilliers sera élargie et un terre-plein central planté, réalisé dans la continuité de l'avenue de la Porte d'Aubervilliers, sera créé ».

Les prescriptions générales pour PNE fixent un pourcentage moyen de logement à 40% de la surface bâtie, le pourcentage ne devant pas être inférieur à 25% pour chaque opération particulière, sauf contrainte d'environnement majeure. La part des logements sociaux ne doit pas être inférieure à 50% des logements à l'exception des secteurs où la présence de logements de ce type est déjà très forte.

## PLU en vigueur

Zone : UG

Hauteur plafond : 37 m

Zone d'incitation à la mixité logement/emploi :

Secteur de mise en valeur du végétal

Prescriptions particulières :

zone comportant des poches de gypse antéludien

Emplacement réservé sur la frange ouest du terrain pour l'élargissement du cours d'Aubervilliers.

## Servitudes d'Utilité Publique :

Application de la loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer.

Servitudes de gestion et d'entretien des faisceaux ferrés.

