



**Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière**

FD/Déclassement/Notices2019/Vian-Goutte d'Or-Polonceau_notice

Paris, le **23 AVR. 2019**

NOTICE EXPLICATIVE

Contexte général :

En 2002, le territoire de projet « Paris Nord-Est », réparti sur neuf secteurs compris entre la porte de la Chapelle et la Porte de la Villette, a fait l'objet d'une inscription au Grand Projet de Renouvellement Urbain de Paris permettant ainsi d'engager une ambitieuse transformation en faveur de son désenclavement, de sa vitalité économique et de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants. Afin notamment de tenir compte des enjeux métropolitains, ce territoire a été élargi aux quartiers jouxtant les deux gares parisiennes du Nord et de l'Est en 2013. Il couvre désormais un périmètre de 600 hectares répartis sur trois arrondissements (10e, 18e et 19e).

Au cœur de ce vaste territoire, le quartier de la Goutte d'Or est délimité à l'Ouest par le boulevard Barbès, au Sud par le boulevard de la Chapelle, à l'Est par la rue Stephenson et au Nord par la rue Ordener dans le 18e arrondissement de Paris. Ce quartier a bénéficié d'une intervention publique forte en matière de rénovation urbaine, de résorption de l'habitat insalubre et de soutien au développement économique notamment dans le cadre de la Politique de la Ville.

La portion sud du quartier de la Goutte d'Or, comprise entre le boulevard de la Chapelle, le boulevard Barbès et les rues des Poissonniers, Polonceau, de Jessaint et de Tombouctou, est aujourd'hui l'un des cinq sites parisiens retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Dans ce cadre, les objectifs pour ce secteur sont :

- améliorer le cadre de vie et la sécurité pour favoriser des usages positifs et la mixité des publics dans les espaces publics et collectifs,

- accompagner le développement économique local et favoriser l'attractivité du territoire,
- améliorer la qualité, l'accessibilité et la diversité des usages des équipements publics,
- favoriser l'insertion, l'accès à l'emploi et à la formation des habitants par le levier de la clause sociale.

Ces objectifs se traduisent ainsi par la mise en œuvre des actions suivantes :

- la requalification de la partie de la rue Boris Vian comprise entre la rue de la Goutte d'Or et la rue Polonceau,
- le réaménagement des arcades situées le long de la rue de la Goutte d'Or,
- la création ou l'extension des bâtiments d'activités économiques afin d'accompagner la transformation de l'espace public,
- la couverture du terrain d'éducation physique (TEP),
- des travaux de résidentialisation menés par Paris Habitat sur plusieurs résidences.

Requalification de la partie de la rue Boris Vian comprise entre la rue de la Goutte d'Or et la rue Polonceau, réaménagement des arcades situées le long de la rue de la Goutte d'Or à Paris 18e :

L'îlot concerné par le projet de requalification et de réaménagement est localisé entre la rue Polonceau, la rue de Jessaint, la rue de la Goutte d'Or et la rue des Gardes. Il est composé d'un ensemble bâti composé :

- de trois niveaux de sous-sol occupés par un parc de stationnement géré par la Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement (SAEMES) dans le cadre d'une délégation de service public ;
- d'un rez-de-chaussée occupé par l'entrée du parc de stationnement, des commerces et des locaux associatifs, également gérés par la SAEMES ;
- d'une dalle au-dessus des commerces occupée par un gymnase sur deux niveaux et un terrain d'éducation physique (TEP).

La rue Boris Vian est une voie publique constituée de deux portions comprises d'une part entre la rue Polonceau et la rue de la Goutte d'Or et d'autre part entre la rue de la Goutte d'Or et la rue de Chartres. L'îlot, objet de cette opération, est traversé par la partie de la rue Boris Vian qui relie la rue de la Goutte d'Or (niveau bas de l'îlot) à la rue Polonceau (niveau haut de l'îlot). Cette portion de voie assure également la desserte du gymnase et du TEP par le biais de ses emmarchements.

Après une première intervention visant à résorber l'habitat insalubre, développer et requalifier les logements sociaux, la Ville de Paris souhaite aujourd'hui améliorer le cadre de vie des habitants et stimuler le développement économique à travers une intervention sur l'espace public, les équipements sportifs et les espaces/locaux situés en rez-de-chaussée d'îlot en conformité avec les objectifs du NPNRU. Cet ensemble immobilier requiert en effet un profond réaménagement urbain afin d'apporter à l'ensemble des espaces concernés la visibilité et la fonctionnalité nécessaires à leur dynamisme.

Le projet de requalification prévoit donc :

- le déplacement de la portion de la rue Boris Vian située entre les rues de la Goutte d'Or et Polonceau afin qu'elle soit reconstruite dans la continuité de la partie comprise entre la rue de la Goutte d'Or et la rue de Chartres ;
- l'élargissement des emmarchements de la nouvelle rue Boris Vian afin d'en améliorer la visibilité et de faciliter l'accessibilité du TEP ;
- la construction d'une dalle à l'emplacement des emmarchements actuels de la rue Boris Vian afin d'accueillir un bâtiment de deux niveaux d'environ 500 m² de surface de plancher accueillant des activités économiques ;
- le déplacement de l'entrée du parc de stationnement ;
- la réduction de la surface et la couverture du TEP situé en toiture ;
- la construction d'un bâtiment à vocation commerciale d'environ 580 m² de surface de plancher sur une partie de la place plantée située à l'intersection des rues Polonceau et de la Goutte d'Or ;
- la requalification des devantures commerciales par le biais de leur avancée à l'alignement approuvé du 11 septembre 1842, intégrant les colonnes des arcades situées le long de la rue de la Goutte d'Or dans l'optique d'une unité architecturale et d'une meilleure visibilité.

Objet de la présente enquête publique : modalités foncières préalables à la mise en œuvre du projet de requalification et de réaménagement (déclassement d'emprises du domaine public dont routier de la Ville de Paris)

Les constructions et aménagements envisagés dans le cadre du projet de requalification et de réaménagement présenté doivent prendre en partie assiette sur des emprises relevant actuellement du domaine public de la Ville de Paris. La mise en œuvre de ce projet requiert donc des changements fonciers préalables. Il convient ainsi de procéder au déclassement de plusieurs emprises définies en volume ou en plein sol.

Aussi, en application des dispositions des articles L141-3 du code de la voirie routière et de l'article L134-1 du code des relations entre le public et l'administration, il convient, préalablement à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, de soumettre à la présente enquête publique le déclassement de :

- l'emprise « a », d'une superficie de 199 m² environ et définie en volume à partir du sol de la rampe (escalier), sans limitation de hauteur ; elle figure sous hachurés roses au plan soumis à enquête (*) ;
- l'emprise « d », d'une superficie de 9 m² environ et définie en plein sol ; elle figure sous trame rose au plan soumis à enquête (*).

Ces emprises, parties de la portion de la rue Boris Vian comprise entre les rues de la Goutte d'Or et Polonceau à Paris 18^e, seront incorporées au domaine privé de la Ville de Paris concomitamment à leur déclassement.

- l'emprise « b », d'une superficie de 90 m² environ et définie en volume ; elle correspond au vide compris entre le sol sous arcades et la dalle du TEP au droit des numéros 2 à 10, rue de la Goutte d'Or à Paris 18^e ;

- l'emprise « e », d'une superficie de 108 m² environ et définie en volume ; elle correspond au vide sous arcades compris entre le sol et le bâtiment, au droit des numéros 12 à 18 bis, rue de la Goutte d'Or à Paris 18e.

Ces emprises, figurant sous hachures bleues aux plans soumis à enquête (*), seront incorporées au domaine privé de la Ville de Paris concomitamment à leur déclassement.

- l'emprise « c », d'une superficie de 44 m² environ, définie en plein sol et située entre la rue Polonceau et la rue de la Goutte d'Or à Paris 18e ; elle figure sous trame rose au plan soumis à enquête (*).

Cette emprise sera incorporée au domaine privé de la Ville de Paris concomitamment à son déclassement.

Conformément à l'article L 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, un bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. Aussi, l'acte constatant le déclassement doit en principe intervenir suite à la désaffectation du bien à un service public ou à l'usage direct du public. Cependant, compte tenu notamment des nécessités de service public (maintien de la desserte des équipements sportifs) et des contraintes techniques et calendaires liées à la réalisation d'éventuels travaux de déséquipement du domaine public routier (réseaux souterrains), les emprises concernées devraient faire l'objet d'un déclassé par anticipation (avant leur désaffectation effective au service public ou à l'usage direct du public), en application des dispositions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Enfin, le projet de requalification d'une partie de la rue Boris Vian, de réaménagement des arcades situées le long de la rue de la Goutte d'Or et de construction sur une partie de la place plantée située à l'intersection des rues Polonceau et de la Goutte d'or occasionnera divers travaux en liaison avec le domaine public routier, présentés au document « appréciation sommaire par nature de dépenses à effectuer » soumis à enquête publique. L'estimation du coût des éventuels travaux de déséquipement (réseaux souterrains) du domaine public routier est en cours de réalisation.

(*) Plans établis par le DTF en avril 2019.