

Paris, le **30 JAN. 2018**

NOTICE EXPLICATIVE

Contexte général :

En novembre 2014 a été lancé sur 23 sites du territoire parisien l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris », opération visant la mutation du paysage urbain à travers la mise en œuvre de projets innovants permettant d'apporter des réponses concrètes aux principaux défis qui se posent à la Ville de Paris notamment en matière de création de logements, d'attractivité et de rayonnement, de lutte contre le changement climatique ou d'adaptation à la mutation des modes de vie.

Le site « Pershing », localisé dans le 17^e arrondissement de Paris entre la Porte Maillot et la Porte des Ternes, est l'un des sites dont la modification du paysage urbain est aujourd'hui envisagée. Son emprise est délimitée par le boulevard Pershing, l'avenue de la Porte des Ternes et la rue Gustave Charpentier et surplombe le boulevard périphérique. Un parc de stationnement pour autocars, assurant également des fonctions de gare routière, y est actuellement implanté le long du boulevard Pershing sur une propriété communale. Outre l'aire de stationnement des autocars, le site comprend un ensemble de constructions légères dédiées à l'accueil des voyageurs et à la billetterie.

L'environnement proche du site est principalement marqué, d'une part, par le trafic routier généré par le boulevard périphérique, le nœud routier de la Porte Maillot et la gare routière et, d'autre part, par la présence, en vis-à-vis du boulevard Pershing, des façades latérales du Palais des Congrès et de l'hôtel Hyatt Regency. Il présente en outre une végétalisation relativement marginale.

Aussi, ces éléments font aujourd'hui du site « Pershing » un espace essentiellement minéral, bruyant et inhabité, sans réelle qualité urbaine. Sa visibilité, l'importance des flux qui le traversent et sa proximité avec la Porte Maillot, lieu stratégique reliant le quartier d'affaires de la Défense dont le réaménagement est projeté, lui confèrent pourtant une place privilégiée au cœur de ce secteur en pleine évolution.

C'est pourquoi la Ville de Paris a souhaité en permettre la revalorisation par la mise en œuvre d'un projet urbain innovant. Le 26 janvier 2016, le projet « Mille Arbres » porté par les sociétés OGIC et Compagnie de Phalsbourg, a ainsi été sélectionné pour concrétiser le renouveau du site « Pershing ».

Le projet « Mille Arbres » :

Lauréat pour la réalisation de l'aménagement du site « Pershing », le projet « Mille arbres » s'inspire du concept d'un village émergeant au cœur d'une forêt et consiste en l'édification, en couverture partielle du boulevard périphérique, d'une construction immobilière innovante à travers son architecture et les défis techniques qu'elle représente, son ambition paysagère, la diversité des usages qui y seront proposés et sa dimension environnementale.

Développé sur plusieurs niveaux (plusieurs sous-sols, un socle rez-de-chaussée, 7 étages, une toiture), « Mille Arbres » prévoit d'implanter en infrastructure une toute nouvelle gare routière et un parc de stationnement privé. En superstructure, un bâtiment en forme de pyramide inversée sera en bordure de la rue Gustave Charpentier, de l'avenue de la Porte des Ternes et du boulevard Pershing qui en permettront l'accès. Il accueillera des restaurants et commerces, un pôle dédié à la petite enfance, des habitations, des bureaux, un hôtel ainsi que des espaces végétalisés en grande partie ouverts au public mettant à l'honneur 1000 arbres de tailles et d'essences variées.

Ce projet est susceptible d'évoluer eu égard à l'importante complexité, en fonction notamment de l'optimisation du projet architectural, des remarques des services administratifs et des contraintes techniques éventuelles. Aussi, les différents éléments de programme seraient répartis de la manière suivante :

- Parc privé de stationnements en sous-sol accessible depuis le boulevard Pershing côté Porte Maillot ;
- Reconstitution de la gare routière accessible pour les autocars depuis le boulevard Pershing côté Porte Maillot et depuis le boulevard Pershing pour les voyageurs : la gare routière existante ne répond pas à l'heure actuelle aux critères d'une gare moderne concourant à l'attractivité touristique de la capitale. Une concertation publique menée du 12 mai au 12 juin 2017 notamment à la mairie du 17^e arrondissement a eu lieu à ce sujet. Conservant sa double fonction d'accueil de lignes régulières et de remisage d'autocars, la nouvelle gare sera organisée sur trois niveaux dont deux inférieurs afin de maîtriser les nuisances sonores et visuelles. Une fois achevée elle deviendra propriété de la Ville de Paris qui en assurera l'exploitation.
- Bureaux accessibles depuis l'avenue de la Porte des Ternes et le boulevard Pershing, répartis entre deux immeubles indépendants ;
- Pôle enfance accessible depuis l'avenue de la Porte des Ternes : implanté en rez-de-chaussée à l'angle de la place du Général Koenig pour l'abriter au mieux des nuisances liées au boulevard périphérique, il accueillera une crèche de 120 berceaux et une halte-garderie de 15 places ainsi qu'un espace récréatif (aire de jeux couverte, d'ateliers sur le thème de la biodiversité, forum...)
- Hôtel quatre étoiles accessible depuis l'avenue de la Porte des Ternes pour une capacité d'accueil d'environ 250 chambres ;
- Restaurants et commerces accessibles depuis le boulevard Pershing, l'avenue de la Porte des Ternes et la rue Gustave Charpentier, organisés en rez-de-chaussée autour d'une voie intérieure et en toiture avec un restaurant ;
- Logements accessibles depuis l'avenue de la Porte des Ternes et le boulevard Pershing : 127 logements environ dont 50 % en accession, 30% de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires, organisés en appartements au dernier étage ou en maisons individuelles en toiture ;

- Espaces paysagers accessibles depuis le boulevard Pershing, l'avenue de la Porte des Ternes et la rue Gustave Charpentier : au 1^{er} étage, un jardin privé conçu comme un lieu de promenade sera ouvert en journée au public ; il sera associé à des lieux d'activités pédagogiques et récréatives grâce à une maison et un parcours de la biodiversité, une maison du jardinier et des espaces pédagogiques. Un espace végétalisé sera en outre créé en toiture.

Une réunion organisée le 11 avril 2016 a donc permis au public de prendre connaissance du projet « Mille Arbres » dont la livraison prévisionnelle est évaluée à 2023. Le public a également pu être informé sur le projet de reconstitution de la gare routière au sein du projet « Mille Arbres » lors de la concertation menée en mai et juin 2017 précédemment évoquée. Cette concertation a fait l'objet d'un bilan approuvé par arrêté de la Maire de Paris le 10 juillet 2017.

Aussi, par délibération des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, le Conseil de Paris a approuvé la désignation du projet « Mille arbres » en tant que lauréat pour le réaménagement du site « Pershing ». Cette délibération a également approuvé le principe du déclassement de plusieurs emprises relevant du domaine public routier de la Ville de Paris requis préalablement à la mise en œuvre du projet lauréat.

Objet de la présente enquête publique : modalités foncières préalables à la mise en œuvre du projet « Mille Arbres » à Paris 17e (fixation et abrogation d'alignements et déclassement du domaine public routier communal)

La mise en œuvre du projet « Mille Arbres » en couverture du boulevard périphérique requiert que la structure s'implante sur diverses emprises, définies au sol et en volume relevant du domaine public de la Ville de Paris.

Ce projet prendra ainsi appui sur une assiette comprenant :

- le terrain en pleine terre délimité par le boulevard Pershing, l'avenue de la Porte des Ternes et une bretelle du boulevard périphérique intérieur, sur lequel est actuellement implanté la gare routière, une bande de terrain étant toutefois laissée le long du boulevard Pershing pour l'élargissement et l'amélioration du trottoir rendus nécessaires par le projet ;
- un volume d'air en surplomb du boulevard périphérique, au sud de l'avenue de la Porte des Ternes permettant d'étendre le terrain existant par une couverture partielle du périphérique le long de l'avenue de la Porte des Ternes jusqu'à la rue Gustave Charpentier ;
- des fondations/piliers d'appui ayant vocation à s'implanter dans les talus et/ou terre-pleins centraux et/ou latéraux du boulevard périphérique ;
- une partie du trottoir de la rue Gustave Charpentier.

Il est prévu de supprimer les alignements existant sur les tronçons concernés de l'avenue de la Porte des Ternes et du boulevard Pershing. En revanche, un alignement sera fixé au niveau du sol de la partie de la rue Gustave Charpentier bordant le projet. Il aura vocation à marquer la limite, au niveau du sol de cette voie, entre l'espace continuant à relever du domaine public routier communal et celui dédié au projet « Mille Arbres » devant être déclassé. De ce fait, toute emprise située au-delà de cet alignement indiquée comme devant faire l'objet d'un déclassement sera déclassée au niveau du sous-sol.

Aussi, conformément à la délibération des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016 et en application des dispositions des articles L112-1 et 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 d'un volume (*) d'une surface de base 13 830 m² situé boulevard Pershing, avenue de la Porte des Ternes, la rue Gustave Charpentier (17e) et voies BD/17, BE/17, BI/17 et BJ/17, figurant sous hachures rouges au plan soumis à enquête (**),
- l'abrogation de l'alignement fixé par arrêté préfectoral du 6 avril 1877 sur le côté impair de l'avenue de la Porte des Ternes, entre la rue Gustave Charpentier et le boulevard Pershing, et l'alignement fixé par arrêté préfectoral du 23 avril 1971 sur le boulevard Pershing au droit des numéros 16 à 24, figurant sous tirets verts au plan soumis à enquête (**);
- la fixation d'un nouvel alignement sur la rue Gustave Charpentier (17e), figurant sous trait vert au plan soumis à enquête (**).

L'immeuble à réaliser constituera juridiquement un ou plusieurs volumes immobiliers dépendant d'une ou plusieurs parcelles à cadastrer. Seuls les volumes nécessaires à la réalisation du projet lauréat feront l'objet d'une vente, le surplus correspondant au boulevard périphérique et à ses structures demeurant propriété de la Ville de Paris.

Enfin, l'opération d'aménagement du site « Pershing » nécessitera des travaux de déséquipement du domaine public routier communal qui seront pris en charge pour partie par la SCCV Mille Arbres, acquéreur et futur maître d'ouvrage et par la Ville de Paris.

(*) Volume numéroté 1 et figurant sous trame bleue au plan référencé 29888 établi par le cabinet Daniel Legrand le 09 janvier 2018

(**) Plan établi par le DTF en décembre 2017