



atelier parisien d'urbanisme

17, BOULEVARD MORLAND – 75004 PARIS
TÉL : 01 42 71 28 14 – TÉLÉCOPIE : 01 42 76 24 05

L'ÉVOLUTION PHYSIQUE DU QUARTIER DE LA CHAPELLE

Février 1999

L'ÉVOLUTION PHYSIQUE DU QUARTIER DE LA CHAPELLE

L'enquête publique organisée suite à la présentation du projet d'aménagement de la ZAC Pajol a permis de recueillir de nombreuses réactions de la part des habitants du quartier et des associations. A cette occasion, la réflexion a été élargie à l'ensemble du quartier de la Chapelle. Les habitants ont exprimé leurs inquiétudes sur l'avenir de leur quartier et souligné les aspects sur lesquels il leur paraissait nécessaire d'intervenir pour améliorer les conditions de vie qui, à leurs yeux, se dégradent. Ils ont manifesté le souhait que les problèmes du quartier soient examinés de façon globale et concertée.

Le Maire de Paris, en réponse à ces demandes, a décidé de procéder à différentes études du quartier de la Chapelle en y associant les habitants et leurs représentants :

- ♦ une étude socio-économique a été confiée à l'Atelier TEL,
- ♦ une approche urbanistique, une étude économique et une réflexion sur l'aménagement de l'espace public à l'APUR.

Le présent document fait le point **sur l'évolution physique du quartier de la Chapelle**, à partir des travaux réalisés par l'APUR, en étroite coopération avec la Direction de l'Aménagement Urbain et de la Construction de la Ville de Paris.

I. LA CHAPELLE, UN QUARTIER ENCLAVÉ ET DIVERS

Situé au Nord-Est du 18^e arrondissement, le quartier de la Chapelle, tel qu'il a été défini pour cette étude (légèrement différent du quartier administratif), est délimité au Nord par le boulevard périphérique, à l'Ouest par les emprises ferroviaires du réseau Nord, au Sud par le boulevard de la Chapelle (au-dessus duquel circule la ligne de métro aérienne n°2) et à l'Est par les emprises ferroviaires du réseau Est. Ce quartier couvre une superficie d'environ 60 hectares et abrite environ 28 000 habitants. Il s'étend sur près de 2 km du Nord au Sud et de 600 mètres à 1 kilomètre d'Est en Ouest (Cf. plans joints).

Ces limites constituent des coupures dans la ville. C'est particulièrement le cas pour les emprises ferroviaires situées à l'Est et à l'Ouest. Le quartier de la Chapelle est ainsi isolé des quartiers voisins du 18^e arrondissement et du 19^e arrondissement et très enclavé.

Le quartier s'organise autour d'une artère Nord-Sud très ancienne qui relie Paris et Saint-Denis : les actuelles rues Marx Dormoy et de la Chapelle. C'est sur cette route, située dans l'axe du cardo de la cité gallo romaine (et sans doute antérieure à cette cité), que s'implante un monastère au niveau du col, à mi-chemin de la cathédrale de Paris et de la basilique de Saint-Denis. Ce monastère est ensuite remplacé par un village d'agriculteurs qui est rejoint, au milieu du XVIII^e siècle, par l'extension du faubourg Saint-Denis. Gros marché aux bestiaux après la Révolution, banlieue ouvrière ensuite, il se développe puis s'industrialise. Enfin, juste avant l'annexion par la Ville de Paris en 1860 se forment les emprises ferroviaires qui enserrant encore aujourd'hui le quartier et expliquent en bonne partie ses caractéristiques particulières d'enclavement mais aussi la préservation d'un certain caractère villageois.

Le quartier ne constitue cependant pas une entité urbaine homogène.

Son artère principale Nord Sud, correspondant à une voie importante de pénétration dans Paris, présente une « centralité » linéaire marquée : nombreux commerces et équipements, forte circulation de transit. Le long de cet axe, le caractère faubourien reste très présent ; mais autour de lui, on peut distinguer des secteurs assez contrastés. En première analyse, ces secteurs peuvent être définis ainsi :

- dans la partie médiane, entre la rue Riquet et la rue des Roses, entre la rue de la Chapelle et les emprises ferroviaires, un secteur issu du vieux village de la Chapelle et des lotissements développés sur ses jardins et le parc de son château. Avec une urbanité forte, ce secteur convivial et animé est organisé autour du marché de l'Olive et de la zone piétonne, de la rue Riquet et du carrefour Ordener, des places et du square de la Madone ;

- au Nord, un secteur plus "moderne", au bâti récent, plus calme et avec plus d'espaces plantés, développé pour l'essentiel sur les emprises de l'ancienne gare aux charbons (nouveau quartier de l'Evangile) et les terrains privés annexes (anciens charbonniers) ;
- au Sud, une zone allant de l'ancien village à l'enceinte des Fermiers Généraux, où se posent différents problèmes : qualité et hétérogénéité du bâti, difficultés sociales (c'est aussi là que se situe l'essentiel des opérations publiques ou privées en cours) ;
- tout à fait au Nord, la cité HBM Charles Hermitte, édifiée dans les années 30 est un cas particulier. Isolée entre le boulevard périphérique, le boulevard Ney et l'avenue de la Porte d'Aubervilliers, elle est, en fait, à l'écart du quartier de la Chapelle proprement dit et du tissu urbain continu du Nord de Paris. Il n'en sera donc question ci-après qu'incidemment.

II. UN FORT RENOUVELLEMENT RÉCENT

(cf. carte 1 : transformations depuis les années 50)

Comme nombre de secteurs des arrondissements de l'Est parisien, le quartier de la Chapelle a connu d'importantes mutations immobilières au cours des dernières décennies.

Sur une superficie totale actuelle pour l'ensemble des îlots d'environ 43 hectares (hors : voirie, emprises ferroviaires, et secteur Charles Hermitte), près de 18 hectares (soit 42 % du territoire) ont été transformés depuis 1954, dont :

4,3 ha (24 %) entre 1954 et 1970
4,2 ha (23 %) entre 1971 et 1980
6,2 ha (34 %) entre 1981 et 1990
3,5 ha (19 %) depuis 1991.

Sur ces 18 hectares, 6 hectares, soit le tiers, correspondent au nouveau quartier Evangile qui a permis de réaliser, sur des terrains appartenant antérieurement à la SNCF, plus de 800 logements aidés et de nombreux équipements publics (crèche, école, gymnase, bibliothèque, jardin, TEP, commissariat,).

Le reste de ces mutations est réparti dans le tissu urbain entre plus de cinquante opérations immobilières différentes. Ces opérations ont permis la construction d'immeubles de logements à la place d'emprises le plus souvent occupées par de l'entreposage ou des bâtiments industriels. Elles ont porté, selon les cas, sur une seule parcelle ou sur plusieurs parcelles regroupées. Elles ont été mises en oeuvre essentiellement dans le cadre des règlements d'urbanisme c'est-à-dire le Plan d'urbanisme directeur de Paris jusqu'en 1975, puis le POS.

Une part significative de ces opérations a été menée par des opérateurs liés à la Ville de Paris (OPAC, SAGI, RIVP notamment) ou à d'autres acteurs publics dans le but de construire des logements sociaux et des équipements.

Il faut également noter qu'en bordure Est du secteur étudié le développement des emprises ferroviaires a porté sur près de 3 hectares, essentiellement occupés auparavant par des activités et services.

III. DES POTENTIALITÉS D'ÉVOLUTION DÉSORMAIS LIMITÉES DANS LE TISSU URBAIN, MAIS ENCORE OUVERTES SUR LES EMPRISES FERROVIAIRES

L'importance des mutations récentes fait que le potentiel d'évolution apparaît désormais limité dans le tissu urbain constitué.

Il est cependant intéressant d'examiner les parcelles pouvant encore évoluer, particulièrement celles qui font ou peuvent faire l'objet d'initiatives publiques, et celles qui ont une densité d'occupation relativement faible (par comparaison aux possibilités ouvertes par les règlements d'urbanisme).

Cette analyse confirme que les possibilités d'évolution dans le tissu urbain constitué paraissent désormais assez limitées, surtout si on les compare à l'évolution des dernières décennies. Mais par contre, le quartier de la Chapelle garde encore des possibilités de mutations importantes sur ses franges sur les grandes emprises ferroviaires des réseaux des gares de l'Est et du Nord.

III-1. Les parcelles dont la densité est inférieure à 2 *(cf. carte 2 : évolution du tissu urbain)*

Une densité faible ou nettement inférieure aux possibilités réglementaires ne suffit pas pour affirmer qu'une parcelle va muter. Elle constitue cependant un critère important pour indiquer une potentialité. C'est pourquoi il a semblé intéressant d'inventorier les parcelles dont la densité d'occupation (rapport de la surface bâtie à la surface du terrain) est inférieure à 2. Cette limite, prise arbitrairement, représente une densité inférieure d'un point au Coefficient d'occupation des sols (COS) autorisé pour le logement.

Hormis les parcelles occupées par des équipements publics, on dénombre 47 parcelles de densité inférieure à 2 couvrant une surface totale de 3,2 ha environ. Parmi celles-ci, 17 (soit 0,9 ha) sont incluses dans les trois périmètres de DPUR (droit de préemption urbain renforcé) existants dans le quartier (impasse Dupuy, Pajol-Chapelle, îlot Caillié).

Les 30 autres parcelles sont dispersées. Leur mutation éventuelle pourrait se faire à l'unité sans entraîner de modification majeure du tissu urbain et de son organisation. Cependant, l'ensemble formé par les parcelles situées 17 et 21 rue de la Chapelle associées aux 19 et 23 de cette même rue (dont les densités sont d'environ 2,4) présente un potentiel d'évolution plus important.

Il a paru intéressant de compléter cette approche en identifiant également les parcelles dont le COS est compris entre 2,00 et 2,5.

Si l'on exclut les équipements et terrains compris dans les trois périmètres de DPUR du secteur 28 parcelles, couvrant 1,5 ha environ, répondent à ce critère. Parmi ces parcelles, 12 sont disséminées dans le tissu. Les 16 autres sont voisines de parcelles dont le COS est inférieur à 2. Il s'agit du Nord au Sud :

- des parcelles des 17 à 23 rue de la Chapelle, déjà mentionnées ci-dessus ;
- en face de celles-ci, des parcelles formant l'essentiel de l'îlot compris entre la rue de la Chapelle, la rue des Roses, la rue de la Madone et la rue Marc Séguin ;
- entre les rues Marx Dormoy et Philippe de Girard, d'un groupe de parcelles proches de celles déjà citées incluses dans le périmètre de DPUR Pajol-Chapelle.

III-2. Les interventions d'initiative publique récemment achevées, engagées ou à l'étude

Durant ces dernières années, le secteur de la Chapelle a fait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'initiative publique, soit à l'intérieur du tissu urbain existant, soit sur ses franges.

Deux d'entre elles, désormais achevées, ont été particulièrement importantes :

- à l'Est, l'opération CAP 18 a permis de réaliser à l'initiative de la Ville, sur les 6 hectares de l'ancienne usine à gaz de la Villette, entre la rue de l'Evangile et la rue d'Aubervilliers, un ensemble de locaux industriels et artisanaux qui bénéficient ainsi de loyers modérés ;
- au Nord, l'urbanisation des emprises SNCF de la gare de la Chapelle-Evangile s'est traduite par la mise en oeuvre du nouveau quartier de l'Evangile dans le cadre d'une procédure de ZAC. Cette opération a été conçue dans le prolongement du tissu existant et en laissant la possibilité d'une future extension sur les emprises ferroviaires contiguës au Nord.

Aujourd'hui, différents périmètres d'action publique existent : trois périmètres de DPUR, un emplacement réservé au POS (place Hébert) pour permettre la construction d'équipements scolaires, ainsi que plusieurs programmes de constructeurs dépendant de la Ville.

a) Les périmètres de DPUR

Il s'agit d'ensembles de parcelles comprenant des bâtiments généralement en mauvais état. Ces périmètres sont destinés à accueillir de nouveaux programmes -de logements pour l'essentiel- ainsi que des aménagements des espaces publics. Les études sur ces secteurs ont été réengagées dans le cadre de la nouvelle politique d'urbanisme définie par le Maire de Paris en faveur de la préservation de la spécificité des quartiers et de la vie locale.

♦ Impasse Dupuy (DPUR du 21 janvier 1991)

Emprise totale du DPUR : 7 360 m² comprenant les parcelles 1 à 11 et 2 à 9 impasse Dupuy, 31 à 39 rue Pajol, 72bis à 80 rue Philippe de Girard. Une école provisoire est implantée au 37 rue Pajol.

L'objectif est de limiter au maximum le périmètre de l'intervention tout en rendant possible la création d'une liaison, entre la rue Pajol et la rue Philippe de Girard, dont le tracé précis devra tenir compte de l'état des lieux. Cette liaison qu'il est prévu de border de programmes principalement affectés au logement est destinée à assurer un lien supplémentaire entre ces deux rues, à mi distance entre leur croisement au Sud et la rue Riquet au Nord. Elle permettra aussi de joindre les aménagements et équipements qui seront réalisés sur les emprises SNCF le long de la rue Pajol avec la rue Philippe de Girard et le quartier environnant.

L'usage de cette liaison devra être précisé. Il pourrait s'agir d'un tronçon de rue tranquille, principalement affecté aux piétons et aux cyclistes.

♦ Pajol-Chapelle (DPUR du 21/1/1991)

Emprise totale du DPUR 4740 m². L'aménagement de ce secteur est désormais limité à 3 emprises couvrant 3610 m² :

- La parcelle située à l'angle de la place de la Chapelle et de la rue Pajol,
- Les terrains situés au niveau du 10-10bis (partie arrière), 16A rue Marx Dormoy et 11 rue Pajol qui sont propriété de la Ville et qui couvrent près de 2 500 m²,
- La parcelle du 17 rue Pajol.

Le programme envisagé consiste en la réalisation de logements. Une étude est également engagée pour examiner la faisabilité d'un programme scolaire dans ce secteur destiné à répondre aux besoins de la partie sud du quartier de la Chapelle.

♦ Caillié (DPUR du 29 février 1988)

Emprise totale : 6 417 m², comprenant les parcelles 1 à 7 et 11 à 17 rue d'Aubervilliers, 2 à 12, 1 à 21 et 18 à 20 rue Caillié, 2 à 10 boulevard de la Chapelle, 21 à 27 rue du Département. Les études sur ce secteur ont été réengagées avec pour objectifs :

- d'améliorer le cadre de vie des habitants en remédiant à la forte insalubrité du secteur, tout en s'accordant avec les principales caractéristiques du tissu urbain existant ;
- de réexaminer l'évolution future de la rue d'Aubervilliers. Cette rue fait l'objet d'une réserve pour élargissement au POS. L'opportunité de cet élargissement doit être réétudiée dans le contexte d'un réaménagement à terme des terrains situés sur les franges Est des emprises ferroviaires bordant la rue et d'une amélioration du fonctionnement des transports en commun (bus).

b) L'emprise scolaire de la place Hébert

Le terrain ferroviaire, situé Place Hébert, à l'angle de la rue de l'Evangile et la rue Cugnot, doit être acquis par la Ville pour accueillir des équipements scolaires (école polyvalente et collège). La modification du POS nécessaire a été approuvée par le Conseil de Paris. Le concours d'architecture a été jugé et le lauréat choisi. Une difficulté vient de ce que le propriétaire du terrain que la Ville doit acheter n'est pas défini à ce jour (RFF ou SNCF).

c) Autres projets

Des constructeurs dépendant de la Ville étudient actuellement deux autres projets :

- ♦ 32 boulevard de la Chapelle, 4-6 rue Pajol et 47 à 51 rue Philippe de Girard.

Ces emprises sont occupées par une ancienne école (Institut de la Soudure). L'opération confiée à la SAGI concerne un programme de 96 logements de catégories diversifiées. Le programme prévoit actuellement la réhabilitation des bâtiments situés à l'angle du boulevard de la Chapelle et de la rue Philippe de Girard (37 PLA) et une construction nouvelle sur les terrains situés au Nord (59PLI/ASP). Le permis de construire de ces programmes a été délivré le 1^{er} septembre 1998.

- ♦ 5 cité de la Chapelle.

La SIEMP a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 11 logements aidés intégrant un centre de PMI destiné à remplacer celui de la rue Philippe de Girard.

En outre, une étude est engagée sur la réalisation d'un programme social 43 rue Marx Dormoy, 2 bis Cité de la Chapelle

III-3. Les grandes emprises publiques mutables

Les grandes emprises -essentiellement ferroviaires- qui, enserrent le quartier de la Chapelle comprennent des espaces importants susceptibles de mutations à plus ou moins long terme. Ces espaces sont les mieux adaptées pour répondre aux besoins d'équipements nécessitant des surfaces importantes, notamment les espaces verts.

Il s'agit, en particulier, des emprises suivantes :

a. Le terrain SNCF PAJOL

Le terrain de la SNCF, situé entre la rue Pajol et le faisceau ferroviaire du réseau Est et limité au Sud par la rue du Département et au Nord par la rue Riquet, a fait l'objet, dans le cadre du Protocole sur le logement entre l'Etat la Ville de Paris signé le 17 mars 1994, d'un projet de zone d'aménagement concerté. Ce projet qui prévoyait la construction de logements sociaux et d'équipements publics a été très contesté en particulier lors de l'enquête publique préalable à son approbation.

La concertation engagée avec les élus locaux et les associations sur l'ensemble du quartier de la Chapelle a conduit à un accord sur la nécessité d'une évolution du programme et du parti d'aménagement prévus sur ce terrain notamment dans le sens d'une dédensification. Le réexamen du projet devra également porter sur les propositions d'extension du jardin et d'implantation de nouveaux équipements d'enseignement.

b. Le terrain SNCF (cour du Maroc) situé en bordure Est des voies ferrées de la gare de l'Est entre la rue du Département, la rue d'Aubervilliers et la rue Riquet

Cette emprise, située face aux terrains du secteur Pajol, couvre une superficie d'environ 45 000 m². Elle est faiblement occupée par des activités annexes de la SNCF, notamment des locaux abritant des services techniques liés à la construction d'Eole. Elle sert également de lieu d'accueil temporaire pour le matériel de chantiers proches. Elle doit être entièrement libérée avec la fin du chantier Eole. La SNCF a engagé des réflexions pour l'extension, sur ce site, de la société Tafanel, grossiste en distribution de boissons, déjà implanté au Nord de la rue du Département. Ce projet pose la question de l'intégration dans l'environnement de ce type d'activités et d'une façon plus générale du type d'aménagement de ces emprises. En particulier, une demande forte s'est exprimée en faveur de la création d'un jardin public sur une partie importante de ces terrains.

c. L'impasse du Gué

L'ensemble de parcelles situées de part et d'autre de l'impasse du Gué, 75 à 83 rue de la Chapelle, d'une superficie d'environ 3 400 m², appartient en totalité à la SNCF.

Ces parcelles sont occupées par des immeubles du domaine privé de la SNCF, de qualité et de gabarit très variés, implantés notamment le long de la rue de la Chapelle. A l'Ouest des voies ferrées et des ateliers de la SNCF occupent le site.

La SNCF a demandé à la Ville de pouvoir réaliser sur ces emprises des logements sociaux et privés.

Dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement de ce secteur, il est apparu souhaitable de réserver l'avenir en prévoyant la possibilité d'élargir à terme l'impasse du Gué à 18 mètres. Cette disposition permettrait d'assurer une bonne desserte à terme des emprises ferroviaires, au cas où celles-ci seraient libérées et réutilisées sur une surface plus importante. Par ailleurs, Il est apparu souhaitable de réhabiliter certains bâtiments existants au lieu de les démolir.

Une partie de ces terrains étant située en zone UN (zone ferroviaire du POS), la mise en oeuvre du projet nécessite l'engagement par la Ville d'une modification du POS.

d. L'emprise du stade "des Fillettes"

Cette emprise, qui appartient à la SNCF, est située entre le boulevard Ney, la rue Charles Hermitte et le boulevard périphérique. D'une superficie d'environ 21500 m², elle est occupée par différents équipements sportifs : gymnase, salles de sports, tennis, terrain d'évolution. Ces équipements sont en grande partie dans un état médiocre, la piscine étant même démolie. La SNCF souhaiterait réhabiliter ces équipements sportifs et simultanément réaménager l'emprise ; des études -déjà anciennes- y avaient envisagé l'implantation de logements.

e. Les terrains SNCF de la gare Hébert

Au-delà du terrain de la Place Hébert, mentionné ci-dessus et destiné à des équipements scolaires, les emprises de la gare Hébert offrent également un potentiel d'évolution.

Toutefois, la SNCF souhaite conserver ces emprises pour le court terme en maintenant leur activité marchandises.

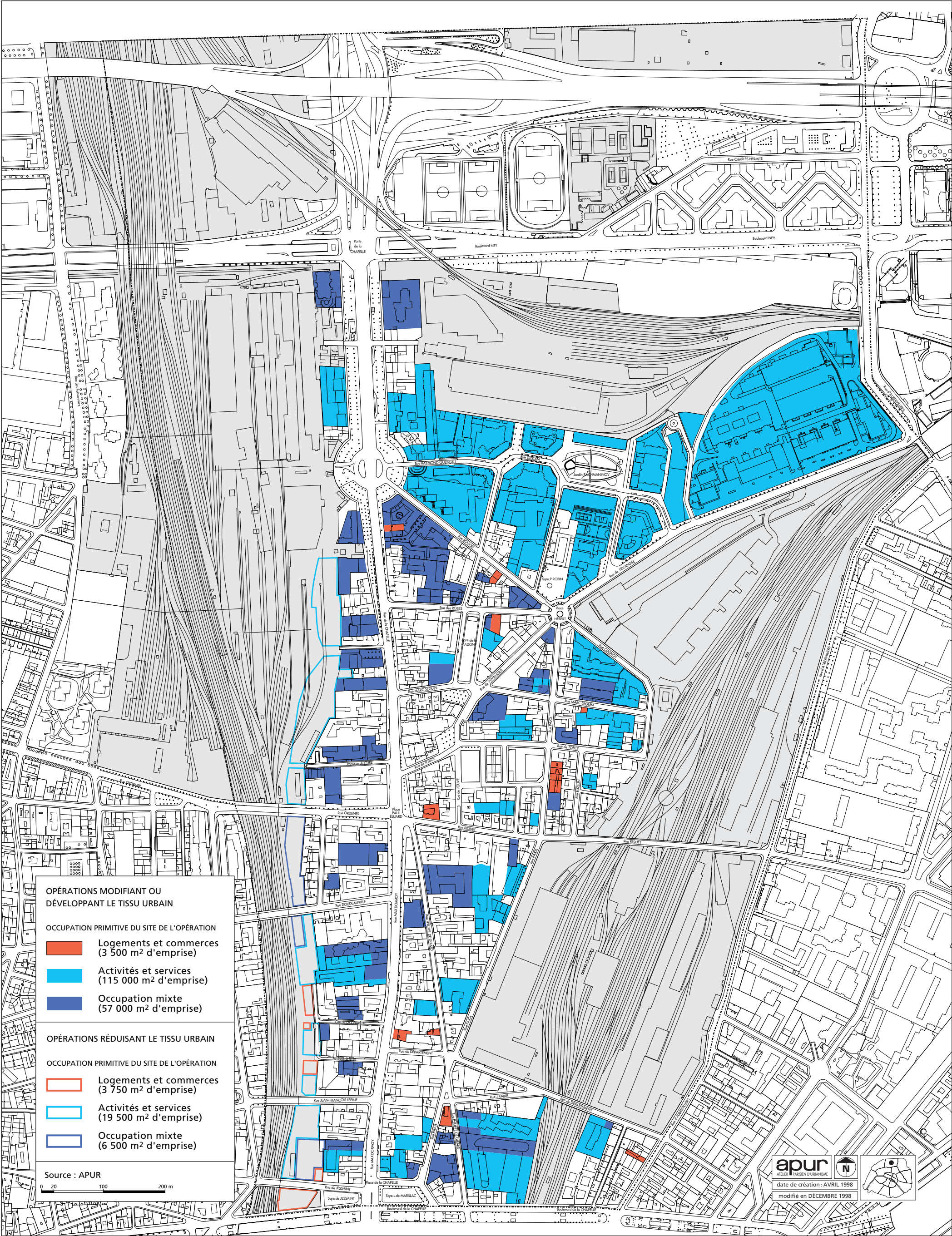
QUARTIER DE LA CHAPELLE

18^e arrondissement

TRANSFORMATIONS

DEPUIS LES ANNÉES 50

Carte 1



EVOLUTION DU TISSU URBAIN

Carte 2

