

ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05 - <http://www.apur.org>

PARIS 11^e ARRONDISSEMENT

**Bréguet, Chemin Vert, Popincourt,
Avenir d'un quartier de faubourg**



Octobre 2005

Sommaire

INTRODUCTION	1
---------------------------	----------

1. DIAGNOSTIC URBAIN ET ÉCONOMIQUE	3
---	----------

1.1 Analyse urbaine	5
1.2 Analyse économique	17
1.3 Le quartier dans le PLU	33
1.4 Les terrains de La Poste : un enjeu important	37
1.5 Les attentes du quartier	45

2. SCÉNARIOS DE TRANSFORMATIONS	47
--	-----------

2.1 Propositions urbaines	49
2.2 Reconversion des bâtiments de La Poste sans démolition	55
2.3 Reconversion et démolition des bâtiments de La Poste : démolition du 27 - 35 rue Bréguet	57
2.4 Bréguet - Chemin vert. Propositions programmatiques	61

Introduction

La présente étude a pour objectif de définir les possibilités de projet d'aménagement de l'îlot situé entre les rues Bréguet, Popincourt, Chemin Vert et Froment dans le 11^e arrondissement de Paris. L'îlot est situé à 5 minutes à pied de la rue de la Roquette et du boulevard Richard Lenoir, à 10 minutes de la Bastille et de la place des Vosges. Il est aujourd'hui un des principaux quartiers d'implantation du commerce de gros textile dans Paris.

L'îlot est principalement occupé par des immeubles privés à usage d'habitation et de bureau et par trois parcelles qui appartiennent à La Poste et qui se développent au total sur plus d'un hectare.

Ces trois parcelles sont :

- le 17 - 19 rue Bréguet / 30-34 rue du Chemin Vert (surface au sol de 6536 m²)
- le 21 rue Bréguet (surface au sol de 1947 m²)
- le 27 - 35 rue Bréguet (surface au sol de 4265 m²)

La Poste souhaite vendre ces trois terrains dans le cadre de la restructuration de son patrimoine immobilier.

En 2002, un projet a été présenté par UNIMO et EVF pour réaliser un immeuble d'activités de 30 000m² sur la plus grande de ces trois parcelles, le 17 – 19 rue Bréguet.

Le Maire de Paris, le 26 Mai 2004, a indiqué à La Poste que le projet proposé par UNIMO soulevait un certain nombre de questions, en particulier un fort impact en matière de circulation lié à la présence d'un parking de 300 places, ainsi qu'une constructibilité forte. De ce point de vue, le projet présenté ne pouvait être accepté en l'état. Par ailleurs, la nécessité d'une concertation avec les habitants sur les trois parcelles appartenant à La Poste était soulignée ; de même il était demandé de poursuivre les réflexions engagées sur l'accueil d'un centre international de séjour pour les jeunes (CISP), d'équipements de proximité et de logements sur ce site.

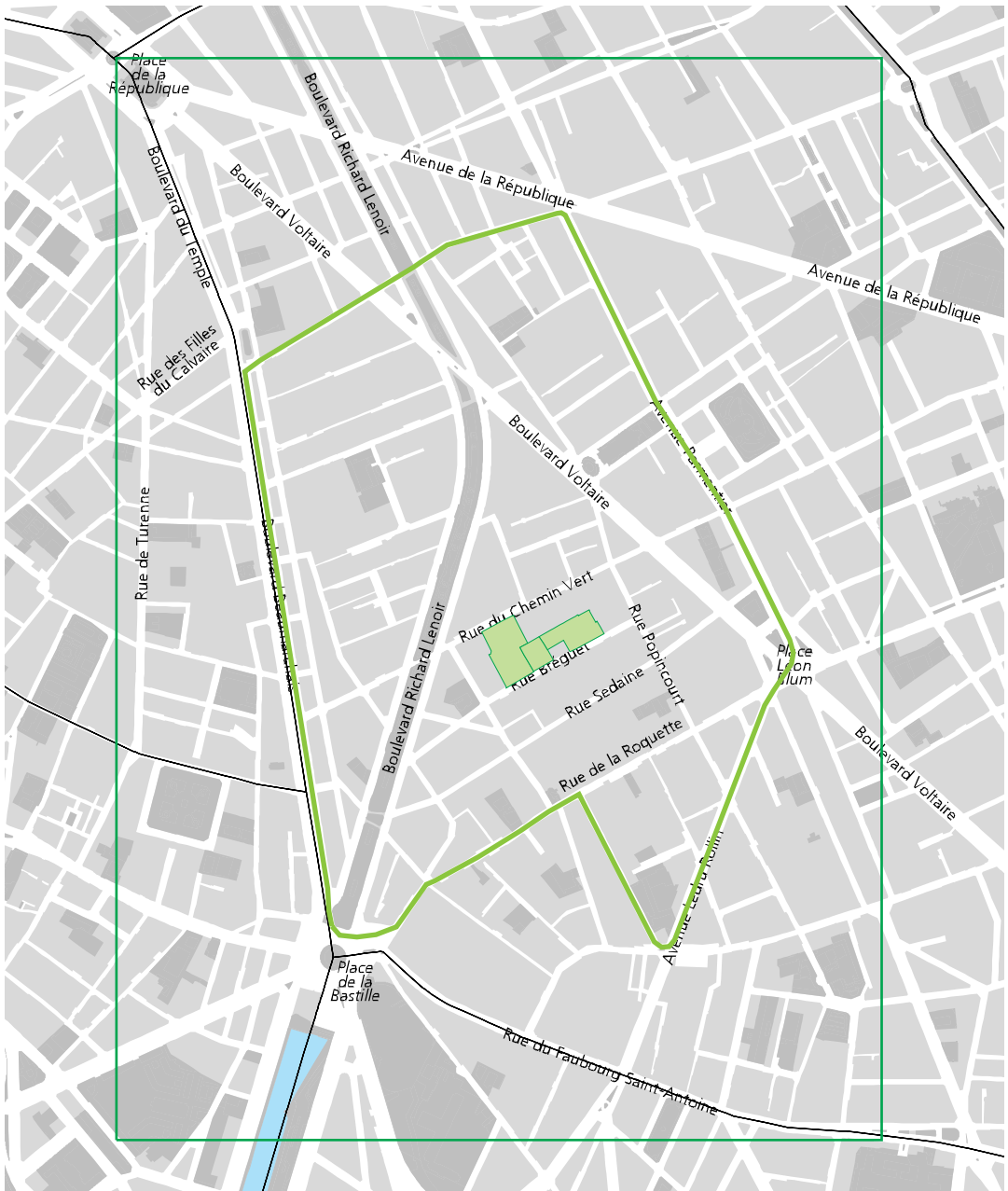
Le Conseil de Paris a émis en Juin 2004 le vœu que soit réalisée « une étude préalable de définition des grandes orientations et hypothèses d'aménagement autour d'éléments de programme déterminés pour cet îlot ; qu'une consultation préalable des habitants, des conseils de quartier, des associations en vue de la sélection de projets adaptés à ce site d'ici à la fin de 2004, en liaison avec la révision du PLU ; qu'un programme soit ensuite défini afin d'être soumis à la concertation publique d'ici fin 2005 et que ce programme puisse aboutir à une opération d'aménagement...».

Cette étude est donc la première étape d'un travail de réflexion et de concertation sur le quartier et le devenir potentiel des parcelles qui doivent y muter. L'objectif est que puissent se dégager des attentes communes, viables économiquement, et un projet qui pourrait ensuite rapidement être mis en œuvre. La Poste souhaite que cette réflexion puisse aboutir avant la fin de l'année 2004. Cet objectif, par ailleurs fixé par le Conseil de Paris, ne paraît pas impossible à atteindre.

Un diagnostic urbain et économique a tout d'abord été réalisé sur l'ensemble du secteur compris entre le boulevard Richard Lenoir à l'ouest, le boulevard Voltaire à l'est et la rue de la Roquette au sud . Il permet de dégager les contraintes du site, ses atouts et ses handicaps, partagés par tous.

Puis, sur la base des éléments de programme, déterminés préalablement par la Ville et tels qu'ils pouvaient être exprimés par les différents acteurs concernés, et notamment en intégrant les contraintes de service public précisées par La Poste, des scénarios ont été élaborés à l'échelle du quartier et à l'échelle de l'îlot. Enfin les capacités constructives correspondant à chaque scénario de projet ont été évaluées. Sur la base des scénarios, il est possible dans un deuxième temps, d'estimer les coûts d'acquisition et de travaux (démolitions et constructions) ainsi que les coûts des aménagements d'espaces publics proposés.

Diagnostic urbain et économique



PLAN DE SITUATION

- périmètre d'investigation
- périmètre Etude Urbaine
- périmètre d'aménagement

0 100 200 m

Source: ERE 2000 (INSEE)
Apur



Rue de la Roquette



Rue Popincourt

1.1 Analyse urbaine

Un tissu de faubourg à mettre en valeur

Entre le boulevard Richard Lenoir, le boulevard Voltaire et la rue de la Roquette, on se trouve ici dans la partie nord du faubourg Saint Antoine. Ce faubourg, constitué tout d'abord, à partir du XVII^e siècle, de petits immeubles serrés en bordure des grandes voies d'entrée dans Paris qu'étaient alors la rue du Faubourg Saint Antoine, la rue de Charonne et la rue de la Roquette, s'est ensuite urbanisé et densifié au XIX^e siècle avec l'arrivée de l'artisanat et de la petite industrie dans la profondeur des îlots, autour de passages et de vastes cours de travail.

Ce qui marque aujourd'hui cette partie nord du faubourg, c'est le caractère composite de son tissu urbain. Les bâtiments bordant la rue du Chemin Vert et la rue Bréguet au droit des immeubles de La Poste sont plutôt récents, alors que le reste du tissu urbain des îlots voisins est plus homogène et date pour l'essentiel du XIX^e siècle (types haussmannien et faubourien). Les réalisations les plus récentes (postérieures aux années 60) ont transformé le paysage des rues en créant des élargissements ponctuels.

La hauteur du bâti est assez homogène et présente là encore les caractères d'un quartier de faubourg, avec une forte densité bâtie en bordure de voie et une occupation importante du sol en fond de parcelle, mais composée de bâtiments plus hétérogènes et souvent plus bas.

Les constructions les plus hautes sont les opérations de logements des années 60-70, ou encore le garage de La Poste, avec ses six niveaux et ses terrains de tennis sur le toit (soit près de 40 m de haut) ; ce qui peut apparaître comme monstrueux alors que la hauteur de ses façades sur rue est similaire à celle des bâtiments anciens de la rue Bréguet et de la rue du Chemin Vert.

La structure urbaine, marquée par l'ancienne trame rurale qui épousait le relief de l'est parisien, est composée d'îlots profonds avec des épaisseurs pouvant dépasser cent mètres. Cette épaisseur a favorisé une implantation massive de petites industries et de l'artisanat dans ces intérieurs d'îlots. Ce secteur nord du faubourg s'organise traditionnellement autour de cités et villas, cours et venelles (telles celles perpendiculaires à la rue Popincourt) qui lui confèrent un caractère pittoresque.

Un quartier dense, peu pourvu en jardins

Le 11^e arrondissement apparaît comme l'un des arrondissements les plus densément bâtis de l'est parisien ; avec une très forte densité de population qui lui donne une image de quartier fourmillant et actif. Les valeurs de densités bâties sont fréquemment supérieures à 3, là où d'autres arrondissements périphériques sont plus hétérogènes.

La répartition de ces densités est plutôt homogène sur l'ensemble de l'arrondissement, découlant d'une occupation ancienne du sol, à l'exception des secteurs tardivement bâtis (les terrains de La Poste notamment). Si les percées haussmanniennes sont à l'origine d'une forte densification résidentielle le long des grandes artères, voire autour de certains lotissements d'envergure, le tissu urbain antérieur à ces grands travaux est également dense. Néanmoins, cette densité est adaptée à la structure parcellaire profonde et les nombreuses cours et passages la rendent peu sensible à l'intérieur des grands îlots.

Le 11^e arrondissement compte une trentaine d'espaces verts, soit une surface globale approchant les 10 ha pour un territoire de 366,6 ha. La surface moyenne d'espace vert par habitant est de l'ordre de 0,7 m²/hab., ce qui est bien inférieur à la moyenne parisienne. Ces chiffres rendent compte de l'importance de l'occupation du sol dans l'arrondissement. La végétalisation de ce tissu urbain surtout minéral n'a commencé qu'à partir des années 60, essentiellement en cœur d'îlot.

Les squares et jardins se répartissent de manière privilégiée au nord du boulevard Voltaire et au sud de la rue de Charonne. À l'exception des grands squares du boulevard Richard Lenoir, l'ouest de l'arrondissement apparaît singulièrement dépourvu d'espaces verts. La réserve pour espace vert située entre l'église Saint-Ambroise et le boulevard Richard Lenoir devrait, à moyen terme, renforcer la trame verte de ce quartier.



En terme d'équipements sportifs, le 11^{ème} arrondissement est plutôt bien structuré. Néanmoins, la répartition de ces équipements est plutôt déséquilibrée : pour la plupart, ils se regroupent dans le quart sud-est de l'arrondissement, à l'exception du gymnase de la rue de l'Orillon et du complexe sportif de la Cour des Lions à l'ouest. Ce dernier, qui compte un gymnase et une piscine avec bassin unique semble atteindre aujourd'hui ses limites et la demande de salles de sports reste forte.

Les équipements pour la petite enfance sont concentrés à l'est et au sud de l'arrondissement, couvrant l'essentiel du territoire à l'exception du quart nord-ouest. Une nouvelle crèche sera prochainement réalisée passage Saint-Sébastien et une autre est envisagée le long du passage Truillot. Ces réalisations permettront de répondre aux besoins manifestés dans le quartier.

Dans cet arrondissement on trouve seulement deux bibliothèques. Celle de l'avenue Parmentier concentre l'essentiel du public intéressé mais, dans ce domaine, la demande reste plus forte que l'offre.

Un arrondissement où domine le logement mais dans lequel se maintient une certaine mixité d'usages.

Pour ce qui est de la mixité habitat emploi, le 11^{ème} arrondissement réunit les caractères des arrondissements de l'est parisien : tout comme les arrondissements périphériques, il est dominé par l'habitat, et tout comme ceux du centre-est, il présente une mixité d'occupation habitat-emploi. Les densités d'habitation y sont assez élevées (fréquemment supérieures à 3) et assez bien réparties sur l'ensemble de l'arrondissement. Néanmoins, certains secteurs occupés par des infrastructures ou des équipements constituent des enclaves faiblement habitées. Les terrains de La Poste de la rue Bréguet apparaissent comme un pôle d'activité remarquable dans un arrondissement où les locaux d'activités sont plutôt morcelés et situés en cœur d'îlots.

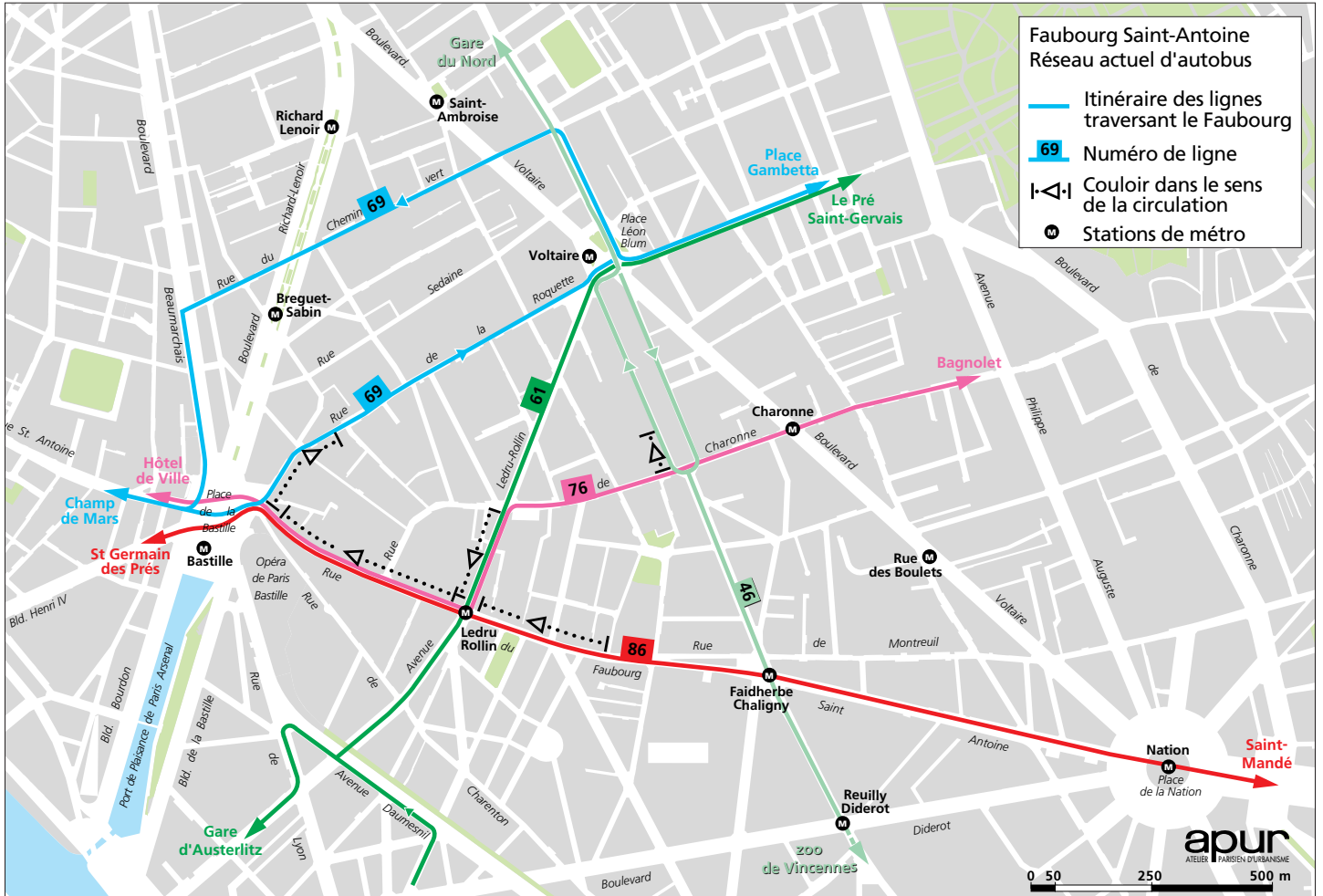
Actif, le 11^{ème} arrondissement a la réputation d'un quartier accueillant la création contemporaine avec de nombreuses galeries d'art et manifestations culturelles. La structure du bâti sur des parcelles profondes est favorable à cette activité artistique, offrant du calme et des loyers bon marché. Parallèlement, un grand nombre de métiers de créations (architectes, designers, modistes, infographistes) se sont installés dans ces anciens locaux artisanaux. Ceci se vérifie aisément dans la partie sud du faubourg Saint-Antoine mais également le long de la rue de la Roquette, haut lieu d'animation de jour comme de nuit.

Dans la partie sud du Faubourg la vie culturelle est intense autour de l'Opéra Bastille bien sûr, mais également grâce à une forte concentration de cinémas autour de la place de la Bastille. Les salles de théâtres, si elles sont bien réparties sur l'arrondissement et connaissent un succès populaire, ne dépassent que rarement les 200 places.

Un secteur marqué par des fonctions dominantes

La répartition des activités en rez-de-chaussée permet de délimiter schématiquement deux zones très caractérisées au sein du secteur étudié: d'une part, une zone dominée par le commerce de gros textile dans les rues Sedaine, Popincourt, Chemin Vert et sur le boulevard Voltaire ; d'autre part une zone de mixité commerciale et de grande densité d'usages divers tout le long de la rue de la Roquette et le bas de la rue Saint-Sabin, avec une concentration de cafés et restaurants, de commerce de prêt-à-porter, de divers services à la personne.

Si la confection est depuis longtemps implantée le long de la rue Sedaine, depuis 1995, le quartier de La Poste est confronté à l'expansion croissante de la fabrication et du commerce de gros textile (environ 10% du territoire de l'arrondissement lui est consacré), ce mouvement semblant se réaliser dans le sens des grandes rues radiales du faubourg (Chemin-Vert, etc.). Au niveau du quartier Sedaine-Popincourt, l'activité de la confection nécessite de disposer d'une vitrine sur rue, d'un show-room. Ce mouvement d'expansion se fait au détriment du commerce de proximité. Pour autant, le commerce alimentaire avait depuis longtemps amorcé son déclin au profit de la consommation de masse. La plupart des commerces alimentaires se regroupent aujourd'hui le long des rues de faubourg au nord du Boulevard Voltaire, le long de la rue de la Roquette et tout autour de la place Léon Blum.



Un quartier où les copropriétés dominent

Les propriétés sont majoritairement des copropriétés (57,3% du territoire, contre 40% en moyenne à Paris) ; elles se trouvent régulièrement réparties dans l'arrondissement. On distingue plus précisément pour ce qui concerne les propriétés uniques une part importante de propriétés appartenant à des personnes morales (22,4%), une part relative détenue par des personnes physiques (9,5%) et une faible part d'emprises appartenant à l'Etat ou aux collectivités (10,8%). Le secteur étudié est assez représentatif de cette tendance.

La Ville de Paris, quant à elle, possède un certain nombre de terrains qui accueillent des opérations de logements sociaux ou des équipements scolaires. Dans un périmètre proche de l'îlot étudié, elle possède cependant parfois une part conséquente de la copropriété dans des bâtiments qui pourraient le cas échéant favoriser une opération d'urbanisme.

Un secteur peu adapté à la circulation de transit

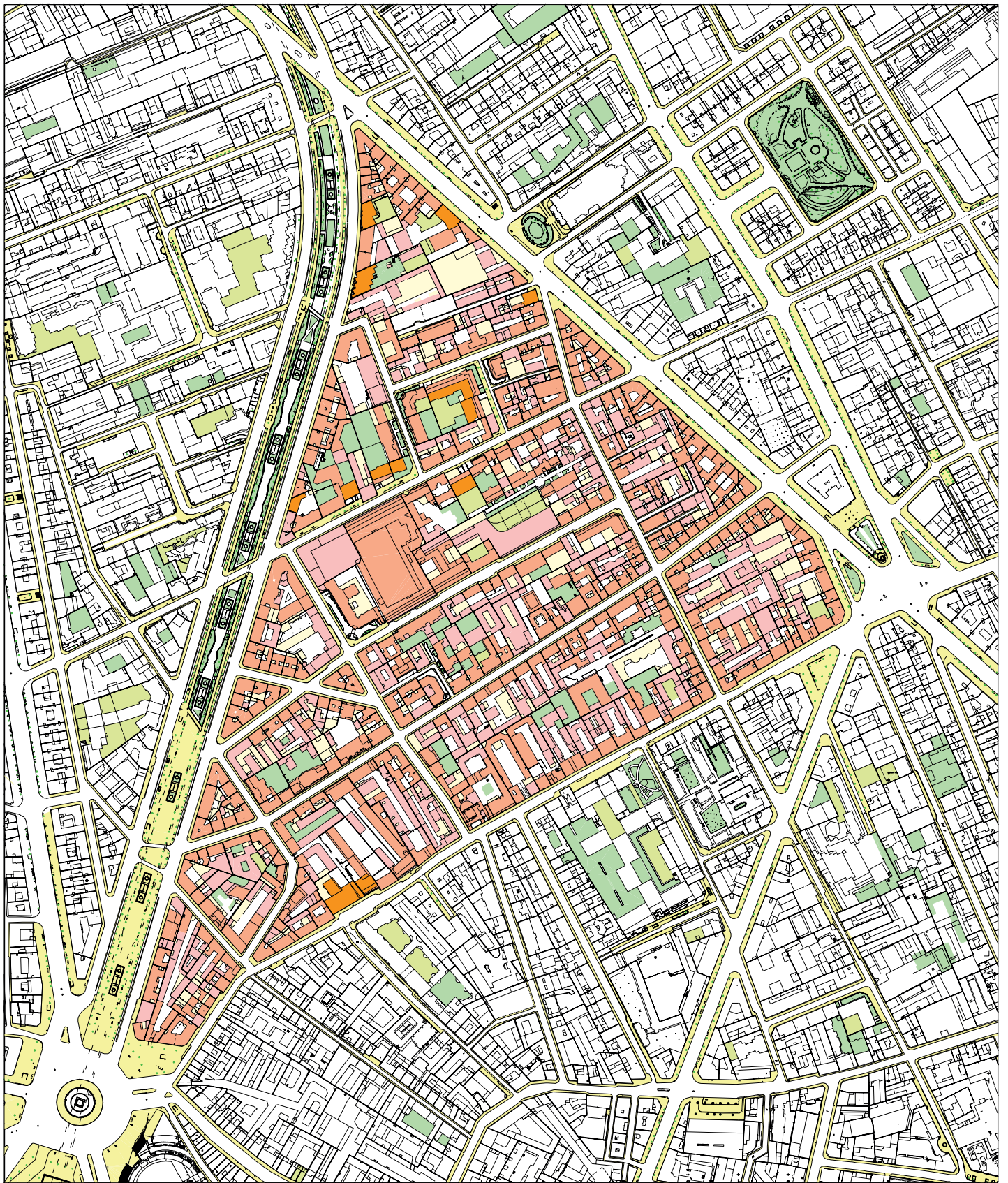
Le secteur Bréguet est caractérisé par un réseau de rues plutôt étroites, d'une largeur de 10 à 14 m. Les voies plus larges (boulevards Voltaire et Richard Lenoir) sont situées en périphérie et participent au réseau principal de voirie en accueillant le transit automobile. Le boulevard Voltaire enregistre ainsi des pointes de trafic dépassant les 1000 véhicules par heure (1040 véhicules à l'heure de pointe du soir, 790 le matin). La rue de la Roquette, bien que plus étroite, supporte des niveaux de trafic presque aussi importants à l'heure de pointe du soir. A l'intérieur du secteur, les voies sont plutôt rattachées au réseau de desserte locale à l'exception de la rue du Chemin Vert qui assure la fonction de liaison entre le nord-est parisien et Bastille, et qui répond de ce fait à la rue de la Roquette orientée à sens unique entre la Bastille et la place Léon Blum. La forte présence de la mono-activité textile dans le secteur semble toutefois générer certaines gênes tant du point de vue de la circulation que du point de vue du stationnement, et ce, malgré un faible taux de motorisation des habitants du quartier (0,38 véhicules par ménage) et l'existence de nombreux parcs de stationnement en sous-sol.

Une bonne desserte en transports en commun

Du point de vue des transports en commun, le secteur est entièrement desservi à moins de 400 m par le métro au travers des stations Bastille (lignes 1,5,8) , Bréguet-Sabin (5), Richard Lenoir (5), Saint-Ambroise (9), et Voltaire (9). A ces cinq stations et quatre lignes de métro s'ajoute une ligne de bus, le 69 (Champs de Mars - Gambetta) dont les itinéraires sont dissociés sur notre secteur, l'un des sens empruntant la rue de la Roquette tandis que l'autre emprunte la rue du Chemin Vert.

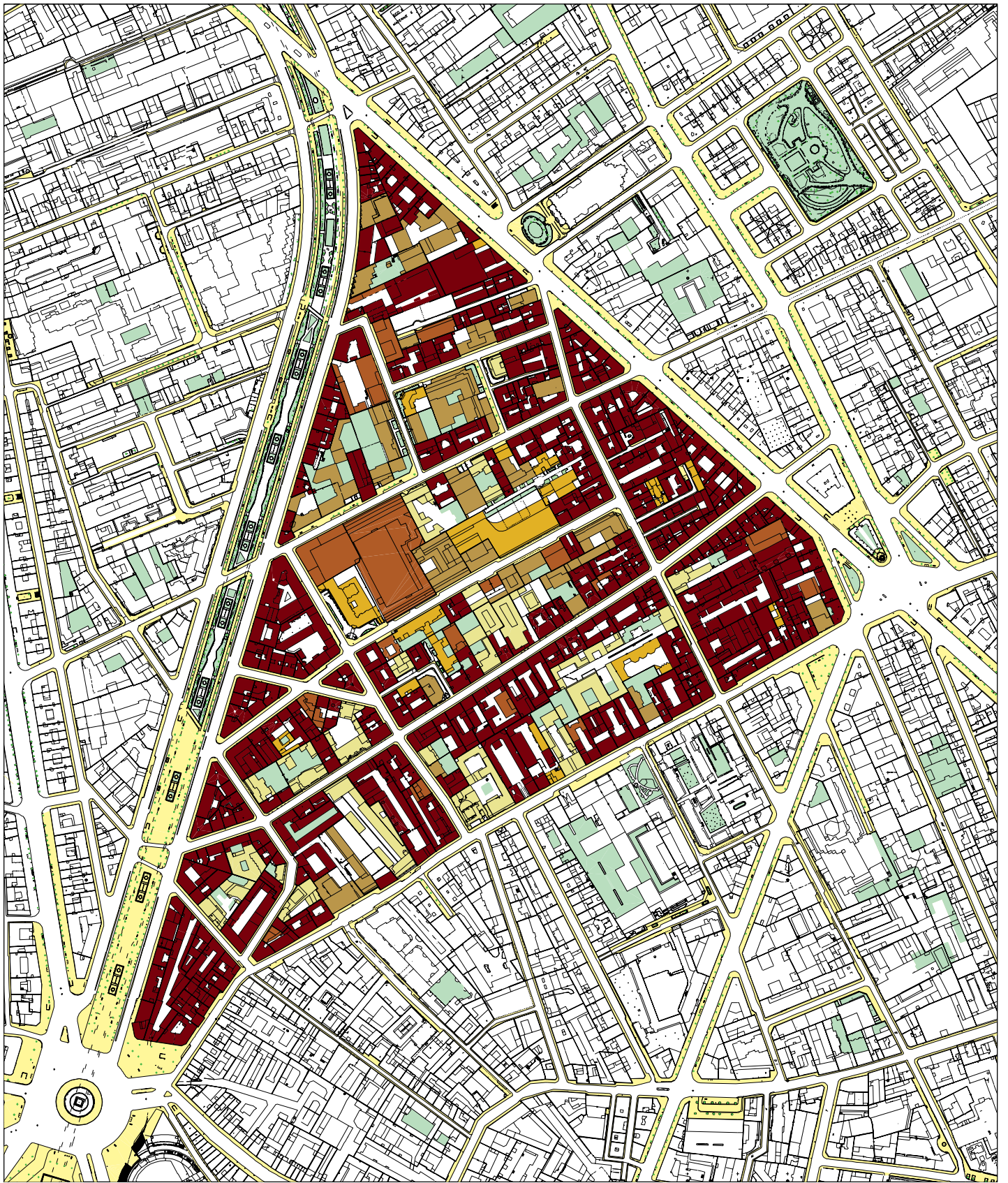
Un quartier vert en projet

Au mois de juin 2004, une phase de concertation a été initiée en vue de la création d'un quartier vert dans ce secteur. Inscrit entre les boulevards Voltaire et Richard Lenoir, la rue du faubourg Saint-Antoine, ainsi que l'avenue Ledru Rollin, l'objectif de ce futur quartier vert sera d'améliorer la vie quotidienne de ses usagers, notamment en limitant le transit automobile, en permettant le développement des modes de déplacement non motorisés, et en améliorant la qualité de l'espace public. La circulation y sera limitée à 30 km/h. La phase de concertation et de diagnostic devrait se poursuivre dans les prochains mois pour un lancement des travaux au courant de l'année 2005.



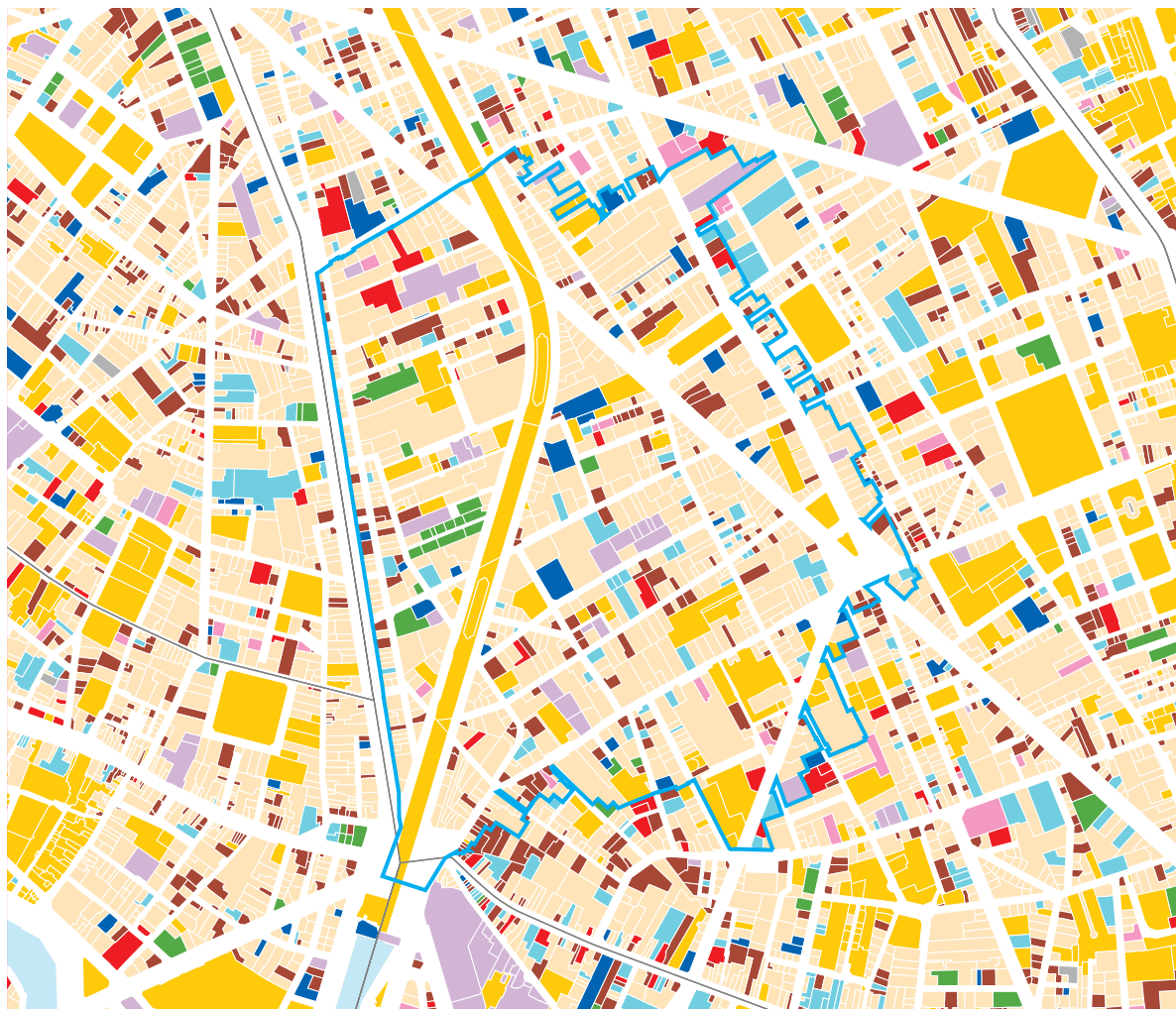
Hauteurs d'étages





Dates de construction

- avant 1919
- 1920 à 1959
- 1960 à 1979
- 1980 à 1989
- 1990 à 2004
- espaces verts



LA POSTE RUE BRÉGUET STATUT D'OCCUPATION

Monopropriété

- État, entreprises et services publics
- Ville de Paris, org. HLM, AP
- Banques, assurances
- Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)
- Sociétés civiles immobilières
- Associations, fondations
- Sociétés industrielles ou commerciales (entrepôts, garages, hôtels)
- Personnes morales non classées
- Personnes physiques

Copropriété

-

0 100 m

Sources : Exploitation Apur à partir des données DGI 01/01/2000
Septembre 2004



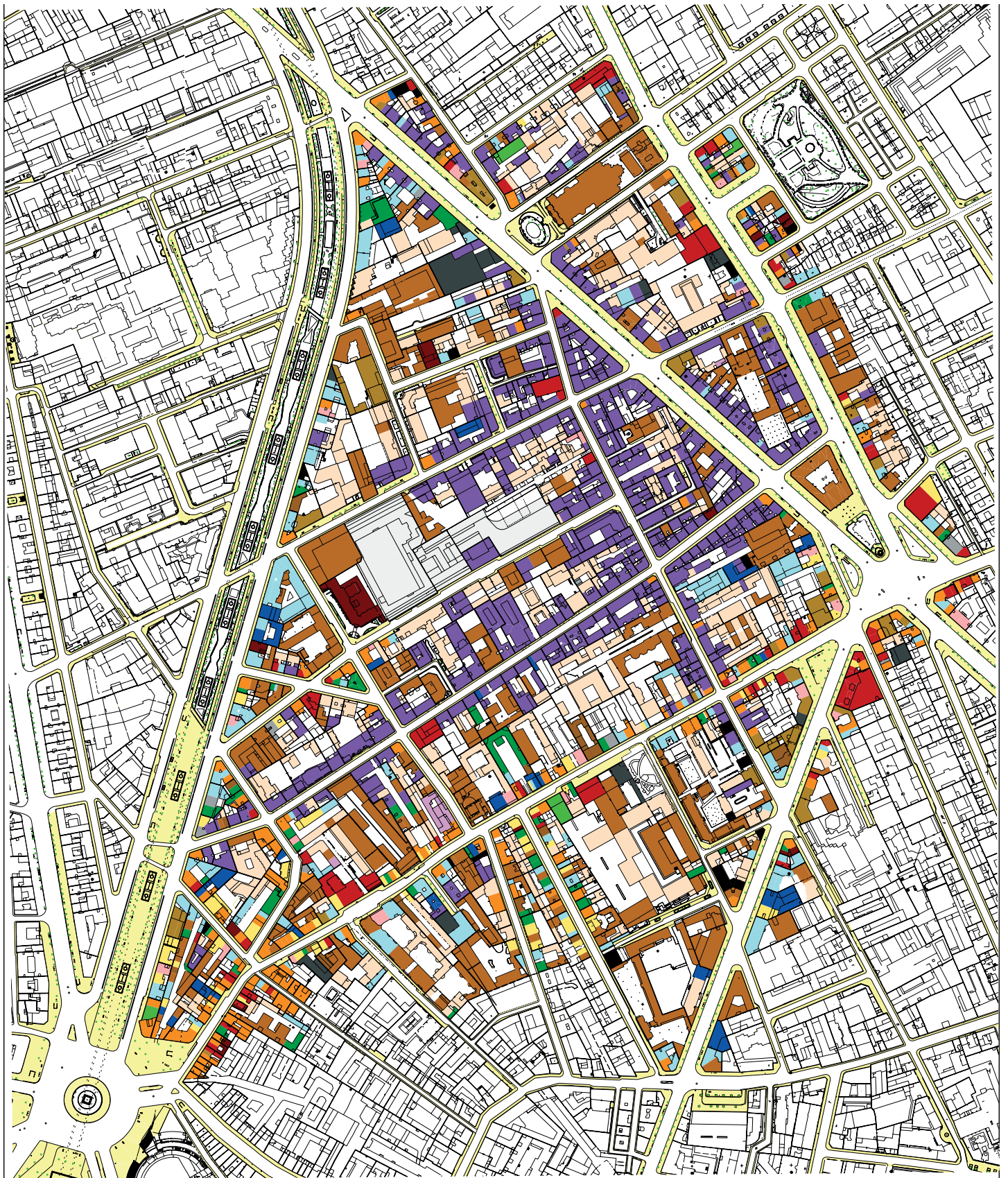
LA POSTE RUE BRÉGUET DENSITÉ BÂTIE NETTE

Surface totale bâtie développée nette divisée par la surface des parcelles





















- 1,15 et moins
- de 1,15 à 3,00
- de 3,00 à 4,50
- de 4,50 à 6,00
- plus de 6,00

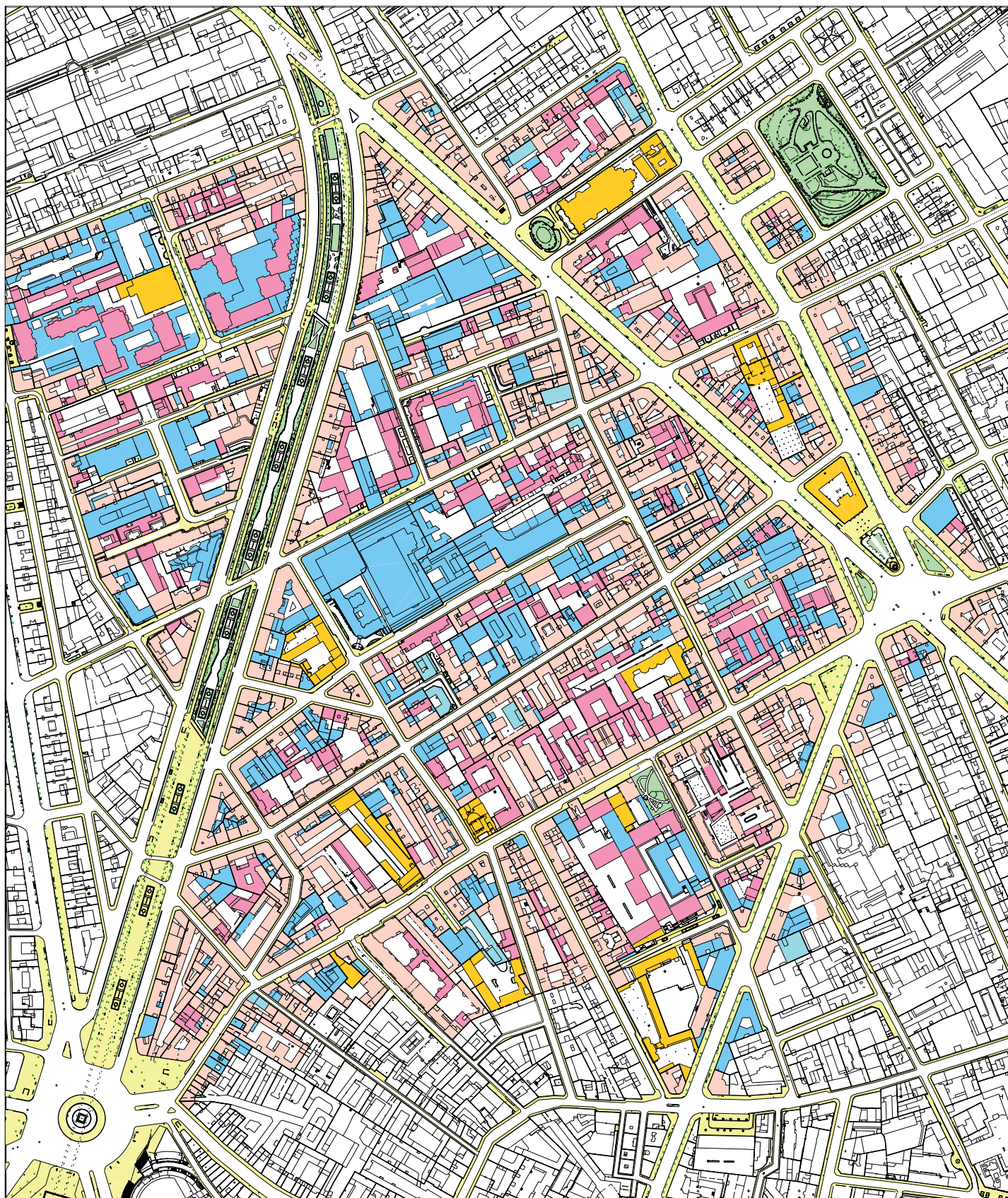
0 100 m

Sources : FPB-DGI 2001, Volumes bâtis STDF 2001
Apur Septembre 2004









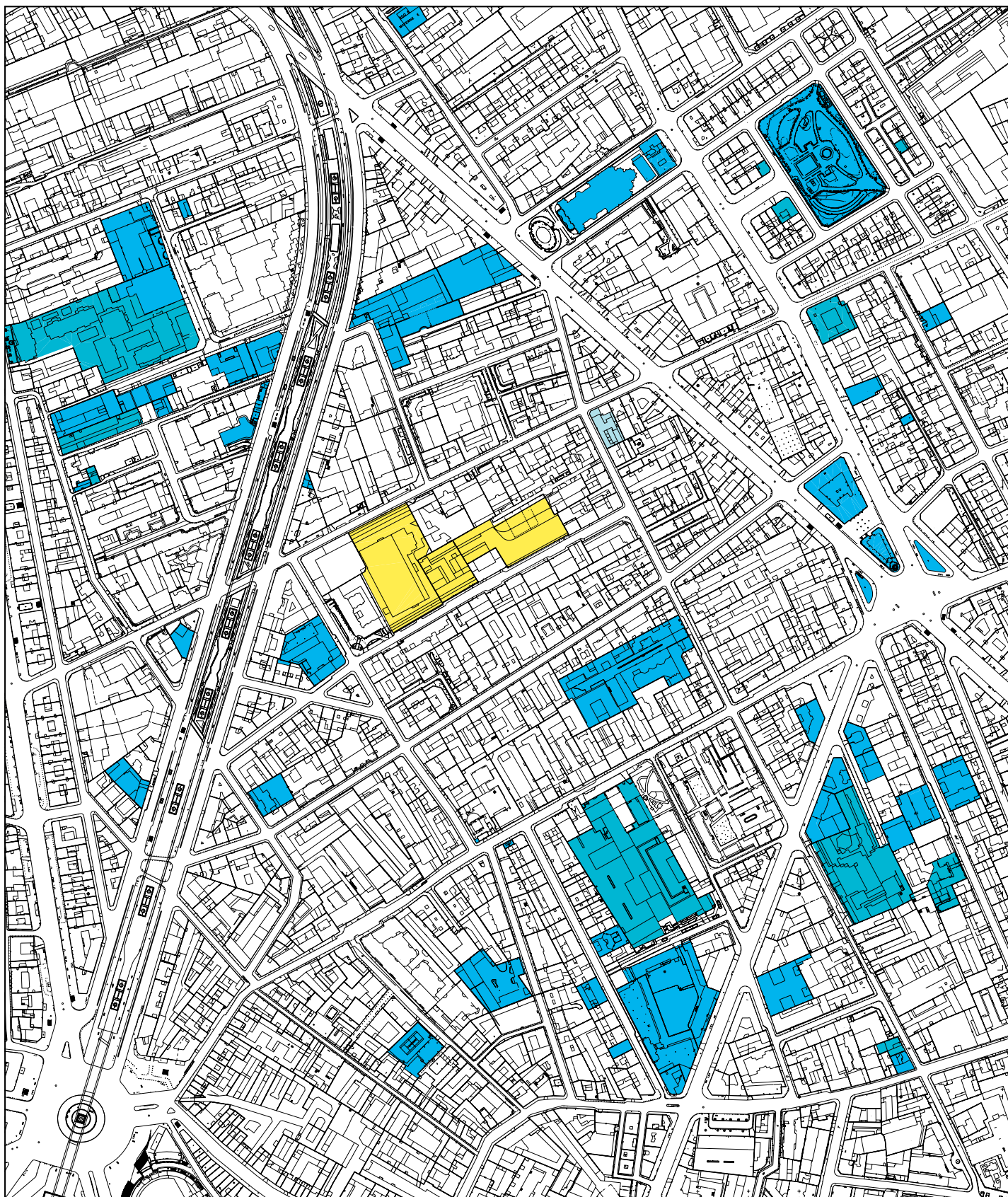
Fonctions au RDC

	Alimentaire (spécialisé et généraliste)		Culture et loisirs (librairie, sport, galerie d'art, son, image, informatique, téléphonie)		Spectacles (théâtre, cinéma, etc)
	Santé-Beauté (Pharmacie)		Services aux particuliers (cordonnerie, laverie, coiffure, ébénisterie, peinture, vidéo-club, gravure, imprimerie, reprographie)		Cafés, restaurants
	Commerce de gros (textile)		Hôtels		Logements
	Commerce de gros (hors textile)		Équipement de la maison		Chantier
	Locaux vacants		Équipement de la personne		Autres (bureaux, avocats, comptables, architectes, studio de production, éditeur, ateliers d'artiste, équipements publics et privés, parking)
	Auto - moto (vente, réparation, location)		Bricolage, jardinage		Bâtiments de La Poste
	Médical		Agences (banques, assurances, immobilier, poste)		







Fonctions dominantes en étage

- | | | | | | |
|--|---------------------|---|-----------------------|---|---------------------|
|  | Dominante activités |  | Entièrement activités |  | Équipements publics |
|  | Dominante logements |  | Entièrement logements |  | Espaces verts |



Propriétés de la Ville de Paris

-  Bâtiments de La Poste
-  DIA
-  Copropriétés de la Ville de Paris
-  Propriétés de la Ville de paris

Source : Direction de l'urbanisme

1.2 Analyse économique

■ 1. Localisation et choix du périmètre

Le périmètre d'investigation retenu pour le diagnostic du tissu économique est délimité comme suit :

- au nord : de la Place de la République au commencement du boulevard de Ménilmontant (11^e)
- à l'est : du début du boulevard de Ménilmontant à la place du Dr A. Beclere (11^e)
- au sud : de la place du Dr A. Beclere jusqu'à la rue de Sully (4^e)
- à l'ouest : de la rue de Sully à la Place de la République (10^e/11^e)

Il se situe en grande partie dans le 11^e arrondissement et déborde légèrement à l'ouest sur les 10^e, 3^e et 4^e arrondissements.

■ 2. Approche socio-urbaine : un territoire « charnière » en mutation socio-démographique

Le périmètre d'étude est situé majoritairement dans le 11^e arrondissement, soit dans un environnement urbain très dense (le 11^e est l'arrondissement le plus dense de Paris avec 40 627 hab/km² contre 20 164 hab/km² à Paris). D'un point de vue social, les parties ouest et sud du périmètre (de part et d'autre du boulevard Richard Lenoir) constituent une certaine continuité socio-démographique englobant, au-delà des limites administratives, des segments des 11^e, 3^e et 4^e arrondissements. Dans ces secteurs, la population présente des statuts professionnels élevés, aux revenus importants et dont les logements sont bien souvent d'anciens locaux artisanaux astucieusement restaurés et transformés en loft d'habitation (quartiers proches de la rue de la Roquette, de la rue Saint-Sabin, des boulevards Voltaire et Beaumarchais).

Au nord-est du périmètre, du côté nord de l'avenue de la République, la composition sociologique de la population s'apparente davantage à celle observée dans le 20^e arrondissement, c'est-à-dire en majorité des employés et ouvriers aux revenus plus modestes. Ce secteur présente également un taux de chômage plus important (de l'ordre de 15%) alors qu'il varie entre 8% et 11% au sud-ouest du périmètre. Du point de vue de l'habitat, il s'agit essentiellement d'un territoire résidentiel, aux logements construits avant 1949, dotés de niveaux de confort variables.

Le périmètre d'étude reflète un territoire transitionnel d'un point de vue socio-urbain entre le sud-ouest du 11^e, l'est des 3^e et 4^e arrondissements plutôt « chics » et le nord-est du 11^e, en liaison avec le 20^e arrondissement aux profils socioprofessionnels plus populaires.

■ 3. Les activités économiques : entre tradition et métiers émergents, la recherche d'une nouvelle image

Selon la dernière Enquête Régionale sur l'Emploi réalisée de 2000, les secteurs économiques les plus représentés au sein du périmètre, à la fois en nombre d'établissements et en nombre d'emplois sont les suivantes :

- Activités de commerce et de petite réparation (792 établissements représentant 4821 emplois) ;
- Activités d'hôtellerie et de restauration (753 établissements représentant 4870 emplois) ;
- Activités de commerce de gros et ses intermédiaires (700 établissements représentant 3522 emplois).

Les deux premiers secteurs arrivent très souvent en tête des activités dominantes sur l'ensemble du territoire parisien. En revanche, à partir de visites du site et de l'analyse des statistiques sur l'emploi disponibles sur le périmètre, il semble pertinent de conduire un diagnostic plus fin et d'apporter un éclairage particulier sur certains secteurs d'activités économiques. Ces secteurs d'activités présentent en effet un

caractère structurant d'un point de vue urbain et ils participent à l'image, font partie de l'histoire, et représentent les traditions du quartier.

Les métiers liés à la fabrication/distribution de meubles

Historiquement les activités dominantes qui se sont développées dans le quartier étaient liées au travail du bois et à la fabrication de meubles. Ce développement artisanal s'explique d'une part, par des raisons d'ordre politique (l'obtention facilitée de la franchise sous Louis XI) et d'autre part, par des raisons d'ordre géographique (la structure radiale des voies permettait des entrées et sorties rapides de Paris vers les faubourgs).

Aujourd'hui, les métiers liés au travail du bois (fabrication et distribution) représentent 124 établissements sur le périmètre, et correspondent à 674 emplois. Par rapport à l'ensemble de ces activités présentes à Paris, le périmètre concentre 14% des établissements parisiens et contribue pour 14% aux emplois recensés dans ce secteur d'activité. D'un point de vue géographique, ces activités se concentrent majoritairement dans le sud et le sud-ouest du périmètre sur le faubourg Saint-Antoine et à proximité de la place de la Bastille, dans les rues de la Roquette, de Lappe et de Charonne.

Les activités commerciales (hors textile de gros)

L'animation commerciale et les plus forts taux d'emplois dans ce secteur se concentrent aux abords des grandes places (République, Bastille, Nation) et le long des grandes artères (boulevard Richard Lenoir, boulevard Voltaire et rue du Faubourg du Temple).

En d'autres parties du périmètre, de nouveaux commerces s'implantent comme l'électroménager/radio/TV (160 établissements recensés), entre la rue Saint-Maur et l'avenue Parmentier. La multiplication des sandwicheries et des établissements de restauration rapide concerne toutes les voies commerçantes du périmètre. Autour de la place de la République, sont réunis les magasins d'équipement de la maison comme DARTY et HABITAT.

Concernant le commerce alimentaire, le principal pôle se situe place Léon Blum et aux environs. Les pôles secondaires sont nombreux : on les trouve aux abords du croisement Charonne/Léon Frot, dans le haut de la rue du Chemin Vert, rue Oberkampf, rue du Faubourg du Temple (avec de nombreux magasins de produits asiatiques, antillais ou africains), rue de la Roquette, rue Saint-Maur ou encore au début du boulevard de Belleville, qui accueille un marché découvert animé.

Les activités de textile habillement de gros

A l'extérieur de cette trame, le tissu commercial est sporadique et connaît une certaine fragilité. On constate ainsi la disparition graduelle, dans certaines zones, du commerce alimentaire de détail et de services aux personnes (coiffeurs, soins esthétiques, pharmacies, laveries, pressing, agences bancaires, immobilières, de voyage...). Ce phénomène s'observe principalement dans les secteurs autour de la rue Sedaine, de la rue Popincourt et de la rue du Chemin Vert, peu à peu investis par une mono-activité textile habillement de gros, détenue par la communauté chinoise. Le développement de cette activité de commerce de gros dans le secteur daterait des années 1980-90, mais les interprétations diffèrent quant aux causes d'une telle implantation dans ces quartiers. Aujourd'hui, cette mono-activité textile de gros (confection et distribution) représente près de 1000 établissements sur le périmètre, générateurs d'un peu plus de 5 300 emplois. Au regard de l'ensemble du tissu économique parisien, les activités liées à l'industrie du textile et de l'habillement recensées dans le périmètre représentent 9.6% du nombre d'établissements parisiens de ce secteur et 6.6% des emplois. Si l'on considère uniquement les industries de confection en textile habillement, les taux observés correspondent à un nombre d'établissements représentant plus de 15% du total des établissements parisiens recensés dans ce secteur, et presque 11% de leurs effectifs salariés. Quant au commerce de gros et intermédiaires proprement dit, ils représentent 8.3% des établissements de ce secteur recensés à Paris, ainsi que 5.75% des effectifs.

Les métiers «émergents »

A la lente disparition des métiers de l'artisanat et de la petite industrie, se sont peu à peu substituées des activités artistiques et des métiers de création. L'évolution a pris place lentement et relève de logiques différentes : dans les années 80, le développement des galeries d'art autour de la Bastille (à l'exemple de l'opération Viaduc des arts) et la construction de l'Opéra ont insufflé une nouvelle image au quartier, celle d'un espace nouveau désormais dévolu aux activités du design et de la création.

Architectes, designers, créateurs de mode, photographes, infographistes, ont alors profité de locaux disponibles et meilleur marché que dans les arrondissements centraux de la capitale pour s'installer dans les arrières-cours d'immeubles, jadis occupées par les ateliers artisanaux.

Le périmètre d'investigation témoigne de cette évolution. En effet, les métiers liés à l'édition, à l'architecture, à la publicité, à la photographie, au cinéma, radio, TV représentent un total de 861 établissements (8.4% du total parisien), ce qui correspond à près de 7 870 emplois sur le périmètre (6.1% des emplois parisiens générés par ce secteur).

A titre d'exemples, on peut noter, pour ce qui concerne les métiers liés à l'édition, la présence du journal Libération (rue Béranger), les Editions Génération l'Etudiant (rue du Chemin Vert), Le Revenu Français Editions (avenue de la République), Histoire et Collections (avenue de la République), Editions Casterman (rue du Chemin Vert)...etc. Au niveau des activités liées à l'architecture et la publicité, on note la présence des Ateliers Jean Nouvel (cité d'Angoulême), Wilmotte et Associés (rue du Faubourg saint-Antoine) et CEPP – agence de publicité (boulevard Richard Lenoir).

Établissements liés aux "métiers émergents"
dont les effectifs salariés sont supérieurs à 40 recensés dans le périmètre

ÉTABLISSEMENTS	LOCALISATION	SECTEUR D'ACTIVITE
LIBERATION	Rue Béranger	Édition de journaux
GROUPE VIRGIN DISQUES	Place des Vosges	Édition enregistrements sonores
ÉDITIONS GENERATION L ETUDIANT	Rue du Chemin Vert	Édition revues et périodiques
EDG COMMUNICATION	Av de la République	Édition de livres
LE REVENU FRANCAIS EDITIONS	Av de la République	Édition revues et périodiques
ATELIERS JEAN NOUVEL	Cité d'Angoulême	Activités d'architecture
CEPP	Bd Richard Lenoir	Agences conseil en publicité
WILMOTTE & ASSOCIES	Rue du Fbg St Antoine	Activités d'architecture
PICTORIAL SERVICE	Rue de la Roquette	Studios et autres activités photos
HISTOIRE ET COLLECTIONS	Av de la République	Édition revues et périodiques
SOC EDITION EXPERT AUTO MATERIEL INDUST	Rue des Filles du Calvaire	Édition revues et périodiques
ÉDITIONS CASTERMAN	Rue du Chemin Vert	Édition de livres

Source : ERE 2000

Le tissu économique est marqué par quelques activités structurantes d'un point de vue urbain : le travail traditionnel du bois (confection et distribution) ; le commerce de détail multiple, le commerce de gros textile, et les métiers «émergents » (édition, architecture, photographie, médias, publicité...). De l'harmonie et de l'équilibre économique entre ces différents secteurs, dépendront l'image, le dynamisme et l'orientation socio-économique futurs du quartier.

Evolution des activités de commerce de gros en textile et habillement entre 2000 et 2003



Observations :

- Globalement, le nombre de commerces de gros en textile habillement présents sur le périmètre d'investigation s'élève à 570, ce qui correspond à une augmentation de +14.4% sur la période 2000-2003.
- Cette activité, concentrée dans les rues Sedaine, Popincourt, Chemin Vert et une partie du boulevard Voltaire, s'est fortement densifiée depuis l'année 2000.
- L'extension de cette activité semble s'effectuer vers l'est le long de l'avenue Parmentier et au nord sur la rue de la Folie Méricourt.
- Les rues de la Roquette et le boulevard Richard Lenoir apparaissent comme des « axes frontières englobant » autour de la mono-activité textile : la première marquant le passage avec les quartiers « branchés », à forte diversité commerciale, issus du rayonnement généré par la place de la Bastille ; le second constituant un axe structurant d'un point de vue socio-démographique qui marque la transition avec le 3^e arrondissement. On y retrouve en effet une population aux statuts professionnels supérieurs, un chômage plus faible et des logements aux niveaux de confort plus élevés.
- Au-delà, les activités de commerce de gros textile se retrouvent dans le 3^e arrondissement, le long de la rue de Turenne. Toutefois, il semble s'agir davantage d'activités existantes qui se maintiennent depuis 2000, que d'une création nette d'activités. La majorité des créations nouvelles se trouvent en effet concentrées, au sein de périmètre d'étude, entre les rues Sedaine, Popincourt, Chemin Vert et la partie du boulevard Voltaire située entre la place Léon Blum et le boulevard Richard Lenoir.

L'implantation d'activités textiles de gros dans le quartier Sedaine-Popincourt : « Sentier bis » ou « nouveau Sentier » ?

Apparemment, les explications divergent quant aux facteurs d'implantation et d'extension des activités du textile habillement dans le sud du 11^e arrondissement. Pour la majorité des spécialistes ayant écrit sur le sujet, le glissement observé serait le résultat d'une extension du quartier du Sentier, où le développement des activités textile remonte au 18^e siècle.

L'installation de la communauté chinoise dans le 11^e viendrait du fait que les loyers y seraient moins élevés que dans le Sentier et qu'elle répondait, à l'origine, à une demande de la part des fabricants du Sentier. Ces derniers auraient ainsi sous-traité aux ateliers du 11^e certains travaux de confection à meilleurs coûts. Pour autant, les asiatiques s'installant dans ces secteurs n'auraient pas créé des activités ex-nihilo. D'après certaines études, ils auraient réinvesti des locaux autrefois destinés à ce type d'activités et occupés depuis les années 1920 par les communautés juives espagnoles, rejointes, à partir des années 1960, par des juifs d'Afrique du Nord. Avant la deuxième guerre mondiale, l'industrie et le commerce du textile dans le 11^e arrondissement étaient donc déjà présents dans la rue Sedaine.

Aujourd'hui, il est difficile de connaître l'état des relations entre les fabricants du Sentier et ceux des rues Sedaine et Popincourt.

La communauté chinoise semblerait s'être affranchie des travaux de sous-traitance, en créant un pôle secondaire de confection/distribution textile meilleur marché et davantage « bas de gamme » que dans le quartier du Sentier.

Par ailleurs, le système de la « tontine » permettrait aux nouveaux arrivants de s'installer en recevant des prêts de la part des fabricants déjà installés, ce phénomène entretenant et renforçant le principe de solidarité communautaire et assurant la pérennité de ces activités dans le secteur observé.

Exemples d'anciens commerces de détail réoccupés par des activités textiles de gros



Boulevard Richard Lenoir

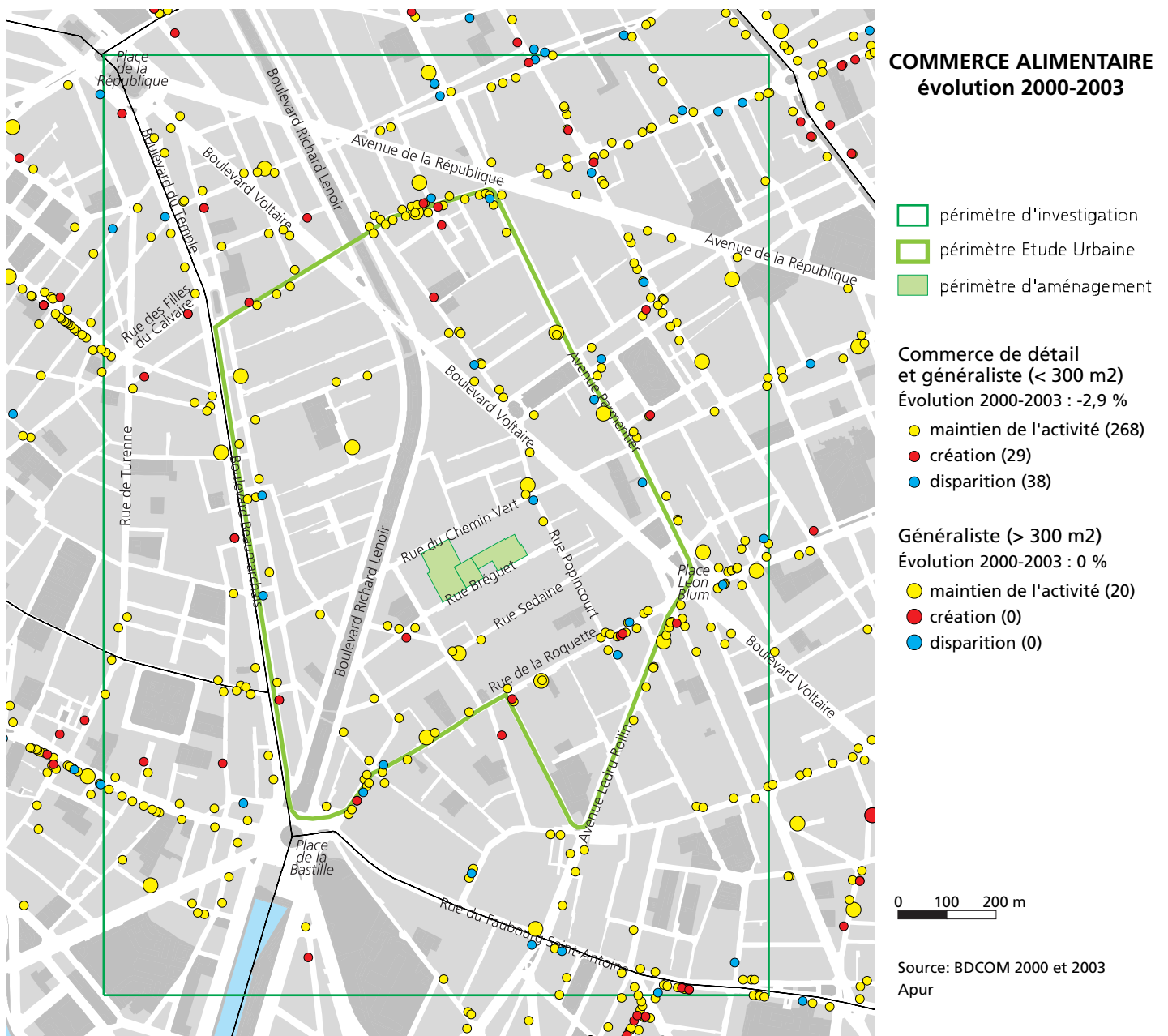


Rue Sedaine



Rue Popincourt

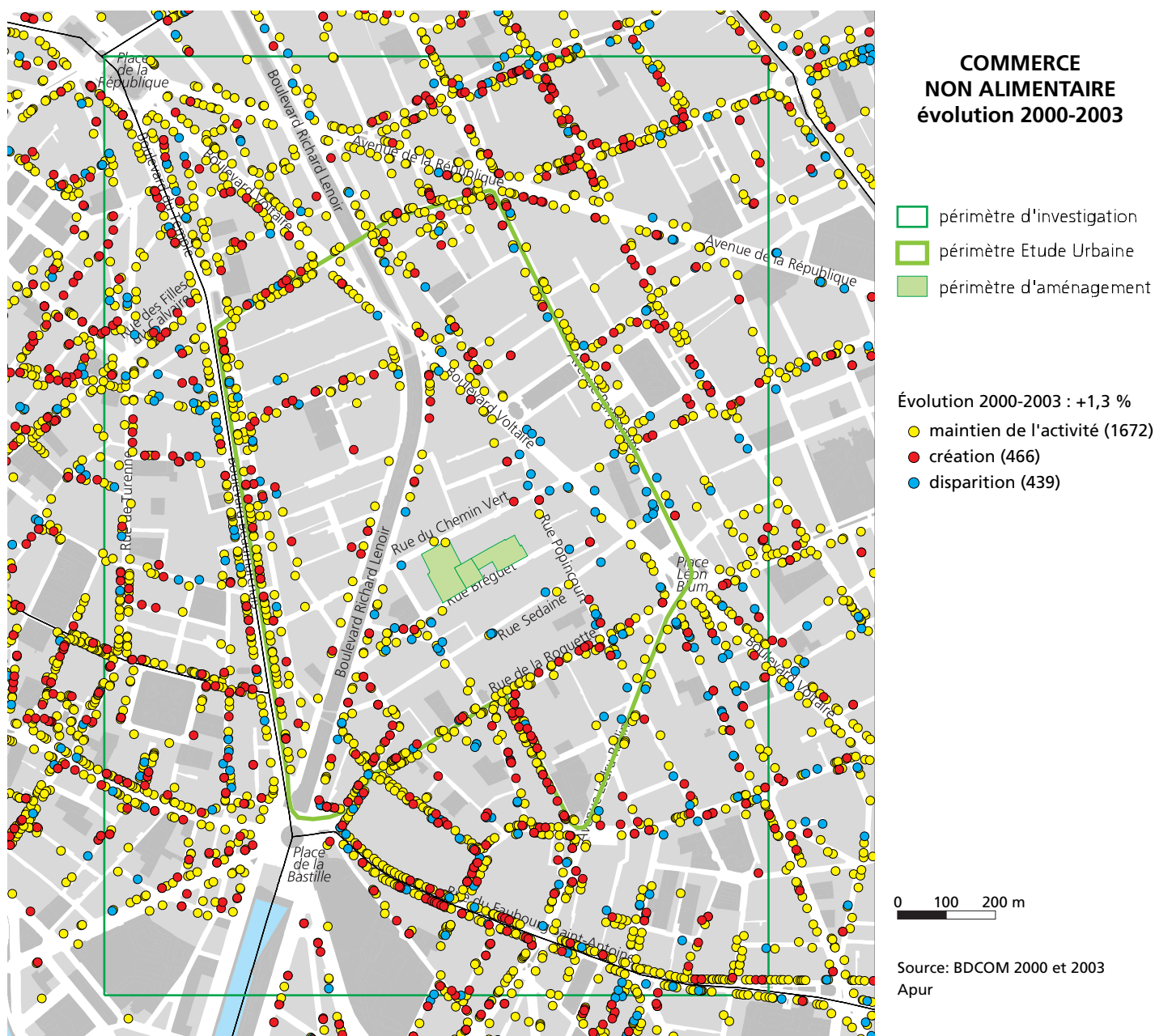
Evolution des activités de commerce alimentaire (de détail et supérieur à 300m²) entre 2000 et 2003



Observations :

- En ce qui concerne le commerce alimentaire de détail, c'est-à-dire dont la surface par boutique est inférieure à 300 m², le nombre de locaux recensés en 2003 s'élève à 297 au sein du périmètre observé, soit une diminution de -2.9% depuis 2000.
- Ces commerces sont concentrés principalement : au nord, sur la rue Oberkampf ; à l'est, sur l'avenue Parmentier, les rues Saint-Maur et Léon Frot pour se rassembler en « pôle » autour de la place Léon Blum ; au sud sur la rue de la Roquette et à l'ouest de part et d'autre du boulevard Beaumarchais.
- Concernant le commerce alimentaire généraliste dont la surface des locaux par boutique est supérieure à 300 m², on remarque qu'il est peu présent au sein du périmètre (20 enseignes répertoriées en 2003). Toutefois, contrairement au commerce alimentaire de détail, le commerce alimentaire de moyenne surface se maintient sur la période observée (2000-2003) mais ne fait néanmoins pas l'objet de nouvelles créations.
- Cette carte, mise en perspective avec la carte sur le commerce de gros en textile et en habillement fait apparaître, par un effet de miroir inversé, un certain vide des activités de commerce alimentaire au sein du secteur où se concentrent les grossistes textile.

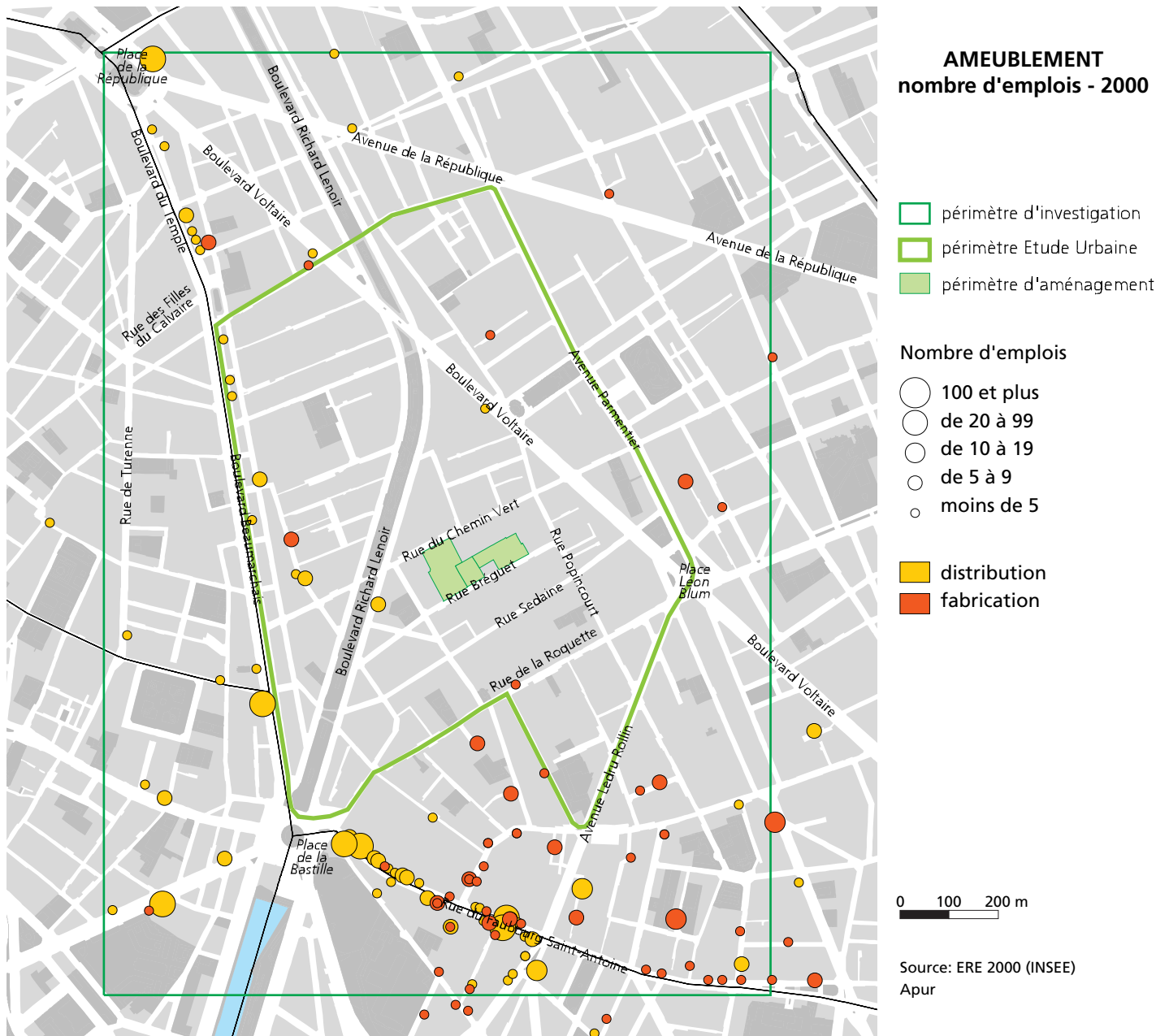
Evolution des activités de commerce non alimentaire (toutes activités commerciales confondues, hors grossistes textile et hors activités de services) entre 2000 et 2003



Observations :

- Le nombre total de commerces non alimentaires tous secteurs de vente confondus s'élève en 2003 à 2 138, soit une augmentation de + 1.3 % au sein du périmètre observé.
- On constate une forte concentration commerciale le long des grandes voies passantes : rue de Turenne, boulevard Beaumarchais, rue Saint-Maur et rue Léon Frot pour ce qui concerne les axes nord-sud ; avenue de la République, rue de la Roquette et rue du Faubourg Saint-Antoine, pour ce qui concerne les axes est-ouest. Il s'agit des voies les plus dynamiques en matière de maintien et de création de nouveaux commerces.
- Les autres voies témoignant d'une concentration commerciale dans le secteur sont le boulevard Voltaire et l'avenue Parmentier mais le rythme et le nombre de nouvelles enseignes apparues sur ces voies depuis 2000 apparaît relativement faible, particulièrement dans leurs parties situées à proximité de la concentration et du développement des activités textiles.
- On remarque, comme pour la carte sur le commerce alimentaire, l'effet de miroir inversé, créant un vide en triangle au cœur duquel s'exerce le commerce textile de gros.

Nombre d'emplois des métiers liés à l'ameublement : fabrication et distribution en 2000



Observations :

- Les activités artisanales liées au travail du bois et destinées à la confection de meubles représentent 56 établissements au sein du périmètre observé, ce qui correspond à 192 emplois salariés.
- Ces établissements se concentrent très nettement le long du faubourg Saint-Antoine, une portion de l'avenue Ledru-Rollin et le long de la rue de Charonne, là où ces secteurs d'activités se sont implantés et développés historiquement.
- Les plus fortes densités d'emplois sont observées en haut de la rue Faidherbe et dans certains passages (Saint-Bernard). D'autres points de concentration plus épars ont été relevés au commencement du boulevard Beaumarchais et dans la rue des Immeubles Industriels.
- Au niveau des filières de distribution, on recense 68 établissements consacrés à la vente de meubles, représentant 482 emplois salariés.
- De la même manière que pour les établissements de confection, on constate une concentration des activités de distribution de meubles le long du Faubourg Saint-Antoine, particulièrement dans sa partie la plus proche de la Place de la Bastille.
- Toutefois, les métiers de l'ameublement étendent leurs réseaux de distribution sur la quasi-totalité du boulevard Beaumarchais et du boulevard du Temple entre les places de la Bastille et de la République. Les plus fortes densités d'emplois dans ces secteurs étant observées à proximité desdites places (par exemple, le magasin HABITAT, situé sur la place de la République).

**Nombre d'emplois des métiers liés à la confection artisanale
(bijouteries, joailleries, orfèvrerie, fabrication d'instruments de musique, petite menuiserie...) en 2000**



Observations :

- Les métiers liés à la confection artisanale sont représentés dans 59 établissements et ils correspondent à 358 emplois sur l'ensemble du périmètre.
- La répartition géographique des établissements témoigne d'une relative dispersion au sein du périmètre, avec toutefois, un certain regroupement à l'ouest (boulevard Beaumarchais et sur les voies situées à l'ouest de la place de la République).
- Les plus fortes densités d'emplois sont relevées au nord (autour de la place de la République) et, dans une moindre mesure, au sud, à proximité de la rue de Charonne.

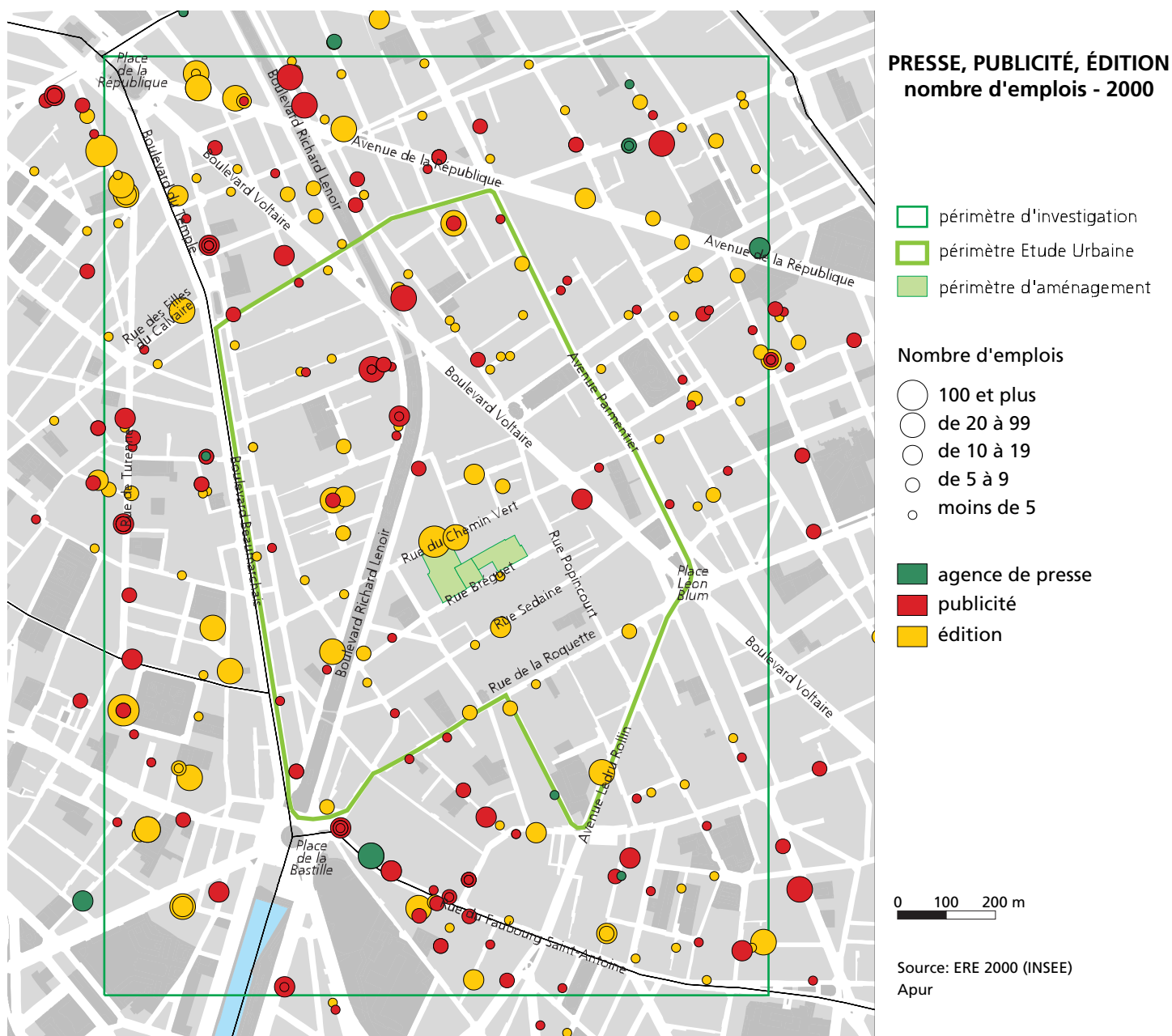
Nombre d'emplois des métiers liés à la télécommunication et à l'information en 2000



Observations :

- Les activités liées aux métiers des nouvelles technologies de l'information et de la communication (essentiellement télécommunication et informatique) sont représentées dans 160 établissements, lesquels génèrent l'un des plus fort nombre d'emplois relevé sur le périmètre (1986 emplois salariés).
- Ces activités sont principalement localisées à l'est de la place de la République, le long de l'avenue du même nom et à l'est et au nord de la place de la Bastille avec une extension le long du faubourg Saint Antoine.
- Parmi les entreprises les plus représentatives de ce secteur d'activités, comprenant un effectif d'emplois salarié supérieur à 40, on peut noter DATAVANCE INFORMATIQUE (rue de Malte), France TELECOM (passage Pierre Amelot), PUBLICIS TECHNOLOGY (passage Louis-Philippe), ARIANE II (rue de Malte), SYNAPSYS CONSEIL (avenue Parmentier), MOTTEK (avenue Parmentier) et NEWSFAM (rue du Faubourg du Temple).

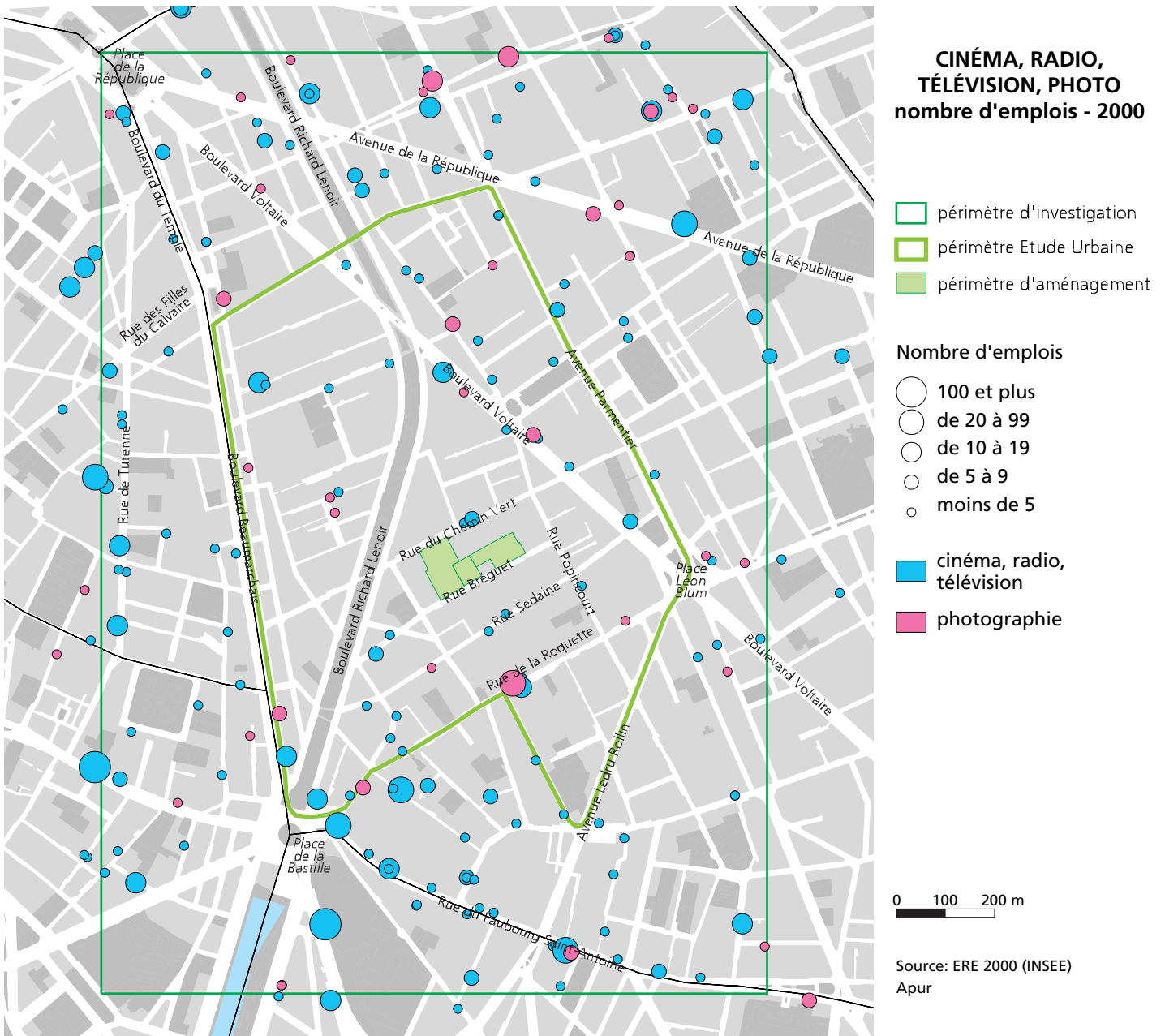
Nombre d'emplois des métiers « émergents » édition, presse, publicité en 2000



Observations :

- Si l'on observe l'ensemble des activités liées aux « métiers émergents », on constate que celles-ci représentent au total 861 établissements au sein du périmètre, ce qui correspond à 7 870 emplois.
- Parmi les secteurs les plus représentés, on recense les métiers liés à l'architecture (261 établissements, dont, par exemple, les Ateliers JEAN NOUVEL ou WILMOTTE & ASSOCIES situés respectivement cité d'Angoulême et rue du Faubourg saint Antoine), les métiers de la publicité et de la photographie (202 établissements dont PICTORAL SERVICE situé rue de la Roquette ou CEPP, boulevard Richard Lenoir). Viennent ensuite les métiers liés à l'édition (199 établissements dont par exemple le journal LIBERATION situé rue Béranger), ainsi que les métiers liés au cinéma, radio, TV et les agences de presse (199 établissements, dont le groupe VIRGIN DISQUES (place des Vosges).
- Du point de vue de leur répartition géographique au sein du périmètre, on observe une relative dispersion des activités avec toutefois une certaine concentration au sud et à l'ouest, le plus souvent à proximité des grands axes passants (rue de Turenne, Faubourg Saint-Antoine) ou des places (République, Bastille). Pour autant, toutes ces activités sont présentes, à des degrés divers, sur le périmètre.

Nombre d'emplois des métiers « émergents » cinéma, radio, TV, photographie en 2000



Nombre d'emplois des métiers « émergents » architecture en 2000



■ Conclusion

Un territoire stratégique aux enjeux socio-économiques/urbains importants

Les trois parcelles de La Poste constituent un espace stratégique d'un triple point de vue :

- D'un point de vue foncier, ces parcelles représentent une surface constructible avoisinant 40 000 m² (avec un COS moyen de 3), ce qui est remarquable étant donné la rareté de l'espace foncier constructible à Paris intra muros;
- D'un point de vue urbain, elles sont situées dans un secteur en pleine mutation socio-économique entre le maintien d'activités artisano-industrielles, le développement de métiers émergents et la présence d'une mono-activité textile de gros.
- D'un point de vue politique, les parcelles sont situées dans le 11^e arrondissement, secteur dense, au tissu urbain diffus, constituant un véritable enjeu pour le rééquilibrage est-ouest de la capitale en matière de développement économique et de création d'emplois.

Dès lors, quelque soient les options d'aménagement retenues sur ces parcelles, il apparaît important de considérer les secteurs économiques au caractère structurant actuellement présents dans le quartier afin d'en déterminer les orientations de développement futures.

Les impacts socio-économiques de la mono-activité textile de gros

D'un point de vue strictement économique, s'il est certain que l'activité des grossistes génère d'importants revenus et constitue un élément d'animation et de caractérisation du quartier, les conséquences de cette activité en matière sociale et urbaine sont loin d'être profitables à l'ensemble du tissu économique, notamment commercial. En effet, l'activité des grossistes textile fait peu à peu disparaître les commerces de proximité, à l'exception de quelques cafés/tabacs aux angles de rue. Le commerce alimentaire de détail et les services aux ménages (coiffeurs, pressing, soins esthétiques...) se sont progressivement déplacés sur des axes de rues plus éloignés. Cet éloignement des commerces de proximité et des services aux ménages diminue l'attrait résidentiel du quartier et pourrait contribuer, à terme, à faire fuir les habitants actuels. L'économie locale profite très peu de la présence de ces activités dans la mesure où le fonctionnement et l'organisation des grossistes n'engendrent quasiment pas de consommation de proximité (restaurants et services).

Par ailleurs, la présence et le développement de la mono-activité textile de gros observés dans les rues Bréguet, Popincourt, Chemin Vert et sur une portion du boulevard Voltaire occasionnent un certain nombre de nuisances urbaines et environnementales. Ces dernières sont de plusieurs ordres et elles concernent majoritairement l'encombrement des rues (embouteillages générés par les véhicules de livraison), l'obstruction des trottoirs (diabes, chariots et paquets volumineux qui rendent difficiles les passages des piétons), le bruit (klaxons, freins...).

La présence et le développement de métiers « émergents » à l'est de Paris

Le recensement et la répartition homogène, au sein du périmètre observé, d'activités liées à des métiers dits « émergents » à l'est de Paris, tels l'architecture, l'édition, les médias, la publicité et la photographie permettent de penser qu'une certaine évolution du tissu économique est actuellement à l'oeuvre. En effet, si le quartier reste fidèle à son image d'ancien pôle artisano-industriel spécialisé dans le travail du bois, des activités « high tech », témoins d'une certaine « mutation sectorielle », s'introduisent peu à peu en son cœur.

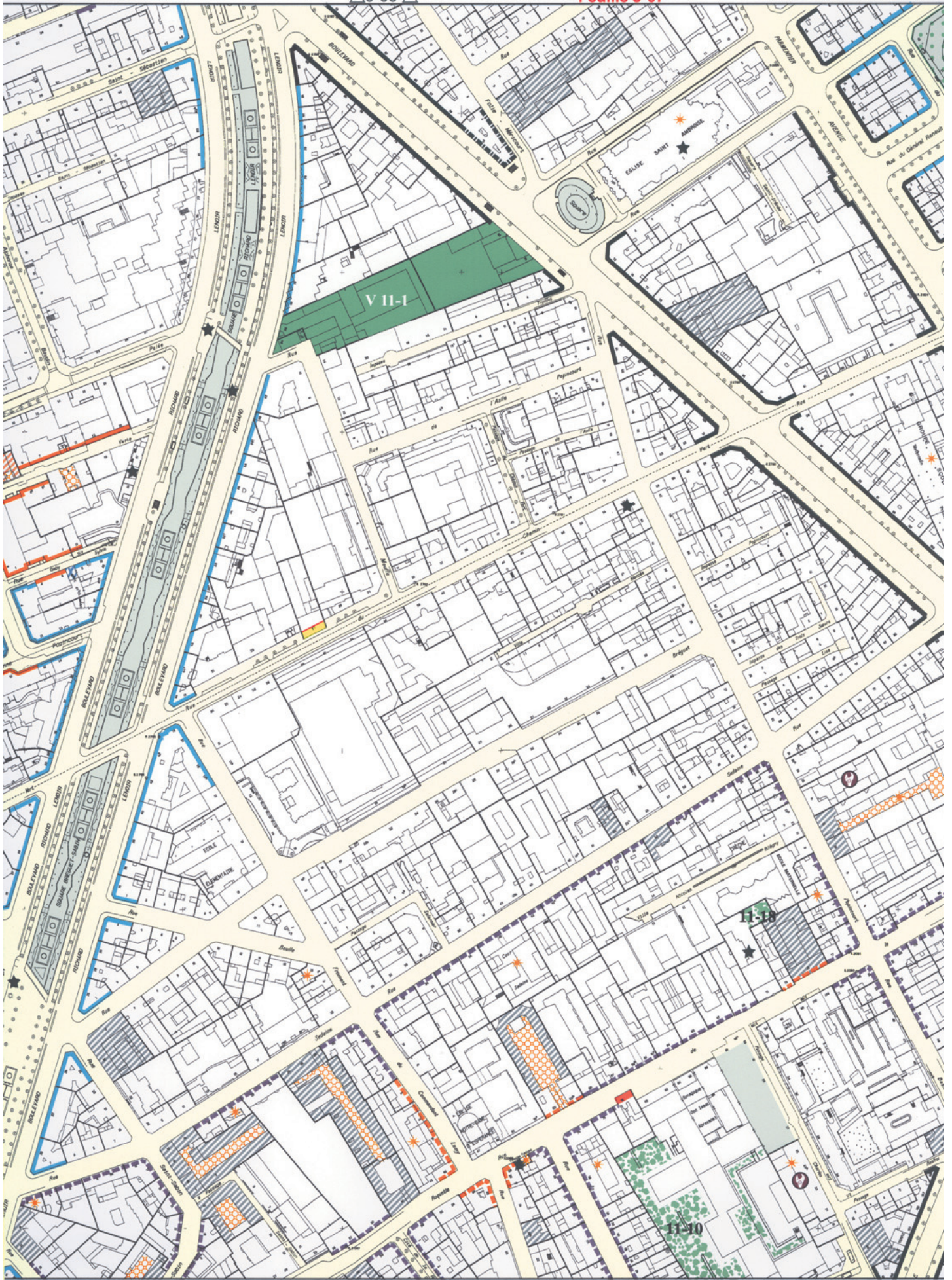
Ces activités s'insèrent discrètement dans les tissus urbains existants, le plus souvent dans d'anciens locaux artisanaux, en fond de cour. Si les enseignes qui les désignent s'intègrent si parfaitement qu'on ne les remarque pas de la rue, les activités concernées représentent tout de même 861 établissements et correspondent à 7 870 emplois salariés sur le périmètre.

Dans la perspective d'une redynamisation économique et de création d'emplois dans l'est de Paris, tel que formulée dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), la nature et l'ambition du projet d'aménagement des parcelles de La Poste, pourraient viser à la valorisation et au développement des métiers émergents, porteurs d'une certaine ambiance et d'une nouvelle image du quartier.

Origine des sources statistiques et cartographiques

Le diagnostic sur l'état du tissu économique et sa cartographie s'appuient sur des éléments chiffrés portant sur l'évolution, entre 2000 et 2003, des principaux corps de métiers identifiés dans le secteur, ainsi que sur leur nombre d'emplois à l'adresse relevés en 2000.

Les chiffres proviennent de la base de données sur le commerce (BDCOM) de l'Atelier Parisien d'Urbanisme constituée à partir d'enquêtes à l'adresse réalisées en 2001 et 2003. Les données sur les activités autres que commerciales proviennent de l'ERE (Enquête Régionale sur l'Emploi) réalisée 2000.



1.3 Le quartier dans le PLU

Dans le futur PLU de Paris, aucune réserve ne vient grever la constructibilité des trois terrains de La Poste. Ils sont situés en zone UG dans le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi.

De ce fait bénéficient soit d'un COS calculé comme suit soit de l'application du COS de fait :

Article UG 14

Le C.O.S. global applicable à un terrain résulte de l'application des coefficients suivants :

- 4 pour la partie du terrain située dans la bande Z* ;
- 2 pour le reste du terrain.

Le sol des voies et des voies ferrées n'est pas pris en compte dans le calcul de la S.H.O.N. maximale résultant du C.O.S. global.

Les règles de densité à respecter sont énoncées dans l'article UG.14.3. Toutefois lorsque la densité des constructions existantes, calculée le cas échéant avant mise en œuvre d'un permis de démolir, dépasse le C.O.S. global, il peut être fait application de l'article UG.14.4 si le pétitionnaire invoque le bénéfice de ses dispositions.

Article UG 14.4

Dans les deux secteurs s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1 § 5° du Code de l'urbanisme (règle dite "du C.O.S. de fait").

Lorsque les S.H.O.N. de planchers dépassent sur le terrain la limite qu'autorise le C.O.S. global, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ou de corps de bâtiments peut être autorisé nonobstant les dispositions de l'article UG.14.3. Cette faculté doit être justifiée par l'un au moins des motifs énumérés en UG.14.4.1 ci-après. Les conditions et limites que doivent respecter ces projets sont énoncées en UG.14.4.2 ci-après.

Légende des plans de l'atlas général

<h3>I. Zonage</h3> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Zone urbaine générale</td> <td></td> <td>Zone naturelle et forestière</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Zone urbaine de grands services urbains</td> <td></td> <td>Secteur de taille et de capacité d'accueil limités</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Zone urbaine verte</td> <td></td> <td>Terrain appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie</td> </tr> </table>		Zone urbaine générale		Zone naturelle et forestière		Zone urbaine de grands services urbains		Secteur de taille et de capacité d'accueil limités		Zone urbaine verte		Terrain appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie	<h3>IV. Implantation et hauteur des constructions</h3> <p> Hauteur maximale des constructions</p> <p>Gabarits-enveloppes :</p> <table border="0"> <tr> <td>Hauteur de verticale indiquée par la couleur :</td> <td>Couronnement indiqué par le type de trait :</td> </tr> <tr> <td>- H = 5 m : Rose</td> <td>- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 :</td> </tr> <tr> <td>- H = 7 m : Kaki</td> <td>- Horizontal :</td> </tr> <tr> <td>- H = 10 m : Vert</td> <td>- P = 1/3, h = 2 m : Continu</td> </tr> <tr> <td>- H = 12 m : Orange</td> <td>- P = 1/2, h = 3 m : Pointillé</td> </tr> <tr> <td>- H = 15 m : Violet</td> <td>- P = 1/1, h = 4,5 m : Hachures</td> </tr> <tr> <td>- H = 18 m : Bleu clair</td> <td>- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré court</td> </tr> <tr> <td>- H = 20 m : Noir</td> <td>- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré long</td> </tr> <tr> <td>- H = 23 m : Gris</td> <td>- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré mixte</td> </tr> <tr> <td>- H = 25 m : Bleu marine</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron</td> <td></td> </tr> </table> <p>Exemples : hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m</p>	Hauteur de verticale indiquée par la couleur :	Couronnement indiqué par le type de trait :	- H = 5 m : Rose	- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 :	- H = 7 m : Kaki	- Horizontal :	- H = 10 m : Vert	- P = 1/3, h = 2 m : Continu	- H = 12 m : Orange	- P = 1/2, h = 3 m : Pointillé	- H = 15 m : Violet	- P = 1/1, h = 4,5 m : Hachures	- H = 18 m : Bleu clair	- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré court	- H = 20 m : Noir	- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré long	- H = 23 m : Gris	- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré mixte	- H = 25 m : Bleu marine		- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron								
	Zone urbaine générale		Zone naturelle et forestière																																							
	Zone urbaine de grands services urbains		Secteur de taille et de capacité d'accueil limités																																							
	Zone urbaine verte		Terrain appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie																																							
Hauteur de verticale indiquée par la couleur :	Couronnement indiqué par le type de trait :																																									
- H = 5 m : Rose	- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 :																																									
- H = 7 m : Kaki	- Horizontal :																																									
- H = 10 m : Vert	- P = 1/3, h = 2 m : Continu																																									
- H = 12 m : Orange	- P = 1/2, h = 3 m : Pointillé																																									
- H = 15 m : Violet	- P = 1/1, h = 4,5 m : Hachures																																									
- H = 18 m : Bleu clair	- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré court																																									
- H = 20 m : Noir	- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré long																																									
- H = 23 m : Gris	- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré mixte																																									
- H = 25 m : Bleu marine																																										
- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron																																										
<h3>II. Localisation des équipements et aménagements prévus</h3> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement)</td> <td>(L.123-1 8')</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville de Paris (Voir liste dans le règlement)</td> <td>(L.123-1 8')</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Voir liste dans le règlement)</td> <td>(L.123-2 c)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (Voir liste dans le règlement)</td> <td>(L.123-2 a)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emplacement de chargement et déchargement de marchandises en temps partagé sur les berges de la Seine</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation</td> <td>(L.123-2 b)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 25% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obligation de réaliser en habitation au moins 50% de la surface hors œuvre nette, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'affecter au moins 50% du programme d'habitation prévu à du logement social d'habitation à du logement social</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 50% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obligation de réaliser en habitation 100% de la surface hors œuvre nette, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'affecter au moins 50% du programme prévu à du logement social d'habitation à du logement social</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 100% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</td> <td></td> </tr> </table>		Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement)	(L.123-1 8')		Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville de Paris (Voir liste dans le règlement)	(L.123-1 8')		Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Voir liste dans le règlement)	(L.123-2 c)		Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (Voir liste dans le règlement)	(L.123-2 a)		Emplacement de chargement et déchargement de marchandises en temps partagé sur les berges de la Seine			Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation	(L.123-2 b)		Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 25% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			Obligation de réaliser en habitation au moins 50% de la surface hors œuvre nette, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'affecter au moins 50% du programme d'habitation prévu à du logement social d'habitation à du logement social			Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 50% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			Obligation de réaliser en habitation 100% de la surface hors œuvre nette, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'affecter au moins 50% du programme prévu à du logement social d'habitation à du logement social			Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 100% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		<h3>V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural</h3> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Volumétrie existante à conserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emprise constructible maximale éventuellement limitée en hauteur et en emprise au sol des constructions</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Voir la liste dans le règlement)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement)</td> </tr> </table> <p>A titre d'information :</p> <p>Parcelle comportant un élément protégé au titre des monuments historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☆ - par un arrêté de classement monument historique ★ - par un arrêté d'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques <p>★ Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager</p> <p>Dans les secteurs délimités par un tiré violet (), une réduction au 1/2000^e des documents graphiques des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur est reportée à titre indicatif et ne possède aucun caractère réglementaire. Les Plans de sauvegarde et de Mise en valeur peuvent être consultés à la Préfecture de Paris, 17 boulevard Morland, Paris 4^e.</p>		Volumétrie existante à conserver		Emprise constructible maximale éventuellement limitée en hauteur et en emprise au sol des constructions		Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Voir la liste dans le règlement)		Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement)
	Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement)	(L.123-1 8')																																								
	Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville de Paris (Voir liste dans le règlement)	(L.123-1 8')																																								
	Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Voir liste dans le règlement)	(L.123-2 c)																																								
	Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (Voir liste dans le règlement)	(L.123-2 a)																																								
	Emplacement de chargement et déchargement de marchandises en temps partagé sur les berges de la Seine																																									
	Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation	(L.123-2 b)																																								
	Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 25% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif																																									
	Obligation de réaliser en habitation au moins 50% de la surface hors œuvre nette, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'affecter au moins 50% du programme d'habitation prévu à du logement social d'habitation à du logement social																																									
	Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 50% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif																																									
	Obligation de réaliser en habitation 100% de la surface hors œuvre nette, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'affecter au moins 50% du programme prévu à du logement social d'habitation à du logement social																																									
	Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 100% de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif																																									
	Volumétrie existante à conserver																																									
	Emprise constructible maximale éventuellement limitée en hauteur et en emprise au sol des constructions																																									
	Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Voir la liste dans le règlement)																																									
	Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement)																																									
<h3>III. Aménagement et traitement des voies et espaces réservés à la circulation</h3> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Voie publique ou privée</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aménagement piétonnier</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Servitude d'alignement (Servitude d'utilité publique)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emprise de constructions basses en bordure de voie avec mention éventuelle "R+1" si un étage est autorisé.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Voie à conserver, créer ou modifier avec indication éventuelle de largeur</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Passage piétonnier sous porche à conserver, créer ou modifier</td> </tr> </table>		Voie publique ou privée		Aménagement piétonnier		Emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale		Servitude d'alignement (Servitude d'utilité publique)		Emprise de constructions basses en bordure de voie avec mention éventuelle "R+1" si un étage est autorisé.		Voie à conserver, créer ou modifier avec indication éventuelle de largeur		Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier		Passage piétonnier sous porche à conserver, créer ou modifier	<h3>VI. Protection et végétalisation des espaces libres</h3> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Espace vert protégé (EVP)</td> <td></td> <td>Espace libre protégé (ELP)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Espace boisé classé (EBC)</td> <td></td> <td>Espace libre à végétaliser (ELV)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Espace à libérer (EAL)</td> </tr> </table> <h3>VII. Secteurs soumis à des dispositions particulières</h3> <p>(Voir la liste des secteurs dans le règlement) </p>		Espace vert protégé (EVP)		Espace libre protégé (ELP)		Espace boisé classé (EBC)		Espace libre à végétaliser (ELV)				Espace à libérer (EAL)													
	Voie publique ou privée																																									
	Aménagement piétonnier																																									
	Emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale																																									
	Servitude d'alignement (Servitude d'utilité publique)																																									
	Emprise de constructions basses en bordure de voie avec mention éventuelle "R+1" si un étage est autorisé.																																									
	Voie à conserver, créer ou modifier avec indication éventuelle de largeur																																									
	Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier																																									
	Passage piétonnier sous porche à conserver, créer ou modifier																																									
	Espace vert protégé (EVP)		Espace libre protégé (ELP)																																							
	Espace boisé classé (EBC)		Espace libre à végétaliser (ELV)																																							
			Espace à libérer (EAL)																																							

UG.14.4.1 Motifs d'urbanisme ou d'architecture :

Les motifs d'urbanisme ou d'architecture pouvant justifier l'application du présent article sont les suivants :

- 1 - Assurer ou maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue.
- 2 - Mettre en valeur le patrimoine architectural ou historique de Paris.
- 3 - Moderniser le patrimoine immobilier bâti sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté.
- 4 - Regrouper les locaux par destination sans porter gravement atteinte à leurs capacités d'accueil, en vue d'une utilisation plus fonctionnelle des bâtiments.

UG.14.4.2 Conditions et limites :

Les projets doivent respecter l'ensemble des conditions et limites suivantes :

- 1 - Ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue.
- 2 - Ils ne doivent pas porter atteinte au patrimoine architectural ou historique de Paris.
- 3 - Toute construction neuve ou extension volumétrique d'un bâtiment existant doit respecter les règles des articles UG.1 à UG.13 du présent règlement, sauf s'il est fait application du § V des dispositions générales applicables sur le territoire couvert par le P.L.U. (adaptations mineures).
- 4 - Les constructions ou aménagements comportant conservation de bâtiments ou parties de bâtiments existants doivent améliorer leur conformité aux règles et prescriptions du P.L.U. ou être sans effet à leur égard et doivent satisfaire aux dispositions d'ordre public applicables indépendamment du P.L.U. en matière d'urbanisme (accessibilité, hygiène, sécurité).
- 5 - La S.H.O.N. résultant de la réalisation du projet ne peut être supérieure à la S.H.O.N. existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire ou, si une démolition autorisée a été mise en œuvre, à une date ne remontant pas plus de 3 ans à compter dudit dépôt.
- 6 - Conditions supplémentaires relatives aux destinations :

- Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi :

La proportion de la S.H.O.N. d'habitation ou de Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC) dans la S.H.O.N. totale ne doit pas être inférieure à la proportion initiale. Toutefois cette condition n'est pas exigée :

- si la proportion initiale est inférieure à 1/3 ;
- si la proportion initiale est supérieure à 2/3 ; dans ce cas la proportion finale doit rester supérieure à 2/3.

Ces conditions ne sont pas non plus exigées pour des travaux limités tels que des redressements de toiture ou des curetages en cœur d'îlot, ayant pour effet de dédensifier les constructions sans augmenter la S.H.O.N. destinée aux autres destinations que l'habitation ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi, ces conditions ne s'imposent pas; aucune restriction ne s'oppose à l'augmentation des surfaces d'emploi.

Des trois parcelles de La Poste, deux, le 17 – 19 et le 21 rue Bréguet sont bâties avec des densités supérieures à la densité réglementaire. Le COS de fait sera donc la solution choisie, qu'il s'agisse de restructuration des bâtiments existants ou de reconstruction.

La troisième parcelle, celle du 27 – 35 rue Bréguet a aujourd'hui un COS d'environ 2. Sa reconstruction se fera donc sans doute dans l'application du COS réglementaire. Dans ce cas, selon que l'on peut faire application ou pas de la riveraineté de la parcelle à la villa Marcès et prendre en compte le prolongement de cette villa dans le calcul du COS, la constructibilité varie d'environ 10 000 m² à 13 000 m².

Règles de gabarit

UG.10.2.1 - Gabarit-enveloppe* au droit des voies non bordées de filets aux documents graphiques du règlement :

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- 1°- Voies de largeur inférieure ou égale à 8 mètres : (Voir figures 3 et 5)
 - a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 3 mètres,
 - b - d'une oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 3 mètres au-dessus de la verticale.

2°- Voies de largeur supérieure à 8 mètres et au plus égale à 12 mètres :

(Voir figures 3 et 6)

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 3 mètres,
- b - d'une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 4,50 mètres au-dessus de la verticale.

3°- Voies de largeur supérieure à 12 mètres et au plus égale à 20 mètres :

(Voir figures 3 et 7)

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 2 mètres,
- b - d'une oblique de pente 2/1 élevée jusqu'à une hauteur de 3 mètres au-dessus de la verticale,
- c - d'une seconde oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 6 mètres au dessus de la verticale.

Concernant la villa Marcès, les règles de gabarit ne sont pas les mêmes selon que les parcelles sont considérées ou pas comme riveraines de la villa. En cas de riveraineté, la verticale en bordure de voies est de $4\text{ m} + 3 = 7\text{ m}$ prolongée d'une oblique de pente 1/1. Dans le cas inverse, en limite séparative, le gabarit est de P+D avec P limité à 6 m et D à 3 m soit 9m prolongé d'une oblique de pente 1/1 mais aucune ouverture de baie n'est autorisée en limite de parcelle face à la villa Marcès.



Rue Bréguet

Villa Marcès



1.4 Les terrains de La Poste : un enjeu important

Dans ce secteur du faubourg, les terrains de La Poste sont les plus grands, les plus massivement construits et les dernières grandes parcelles avec un propriétaire unique du secteur. De ce fait, un enjeu particulier pour l'avenir du quartier est attaché à ces parcelles.

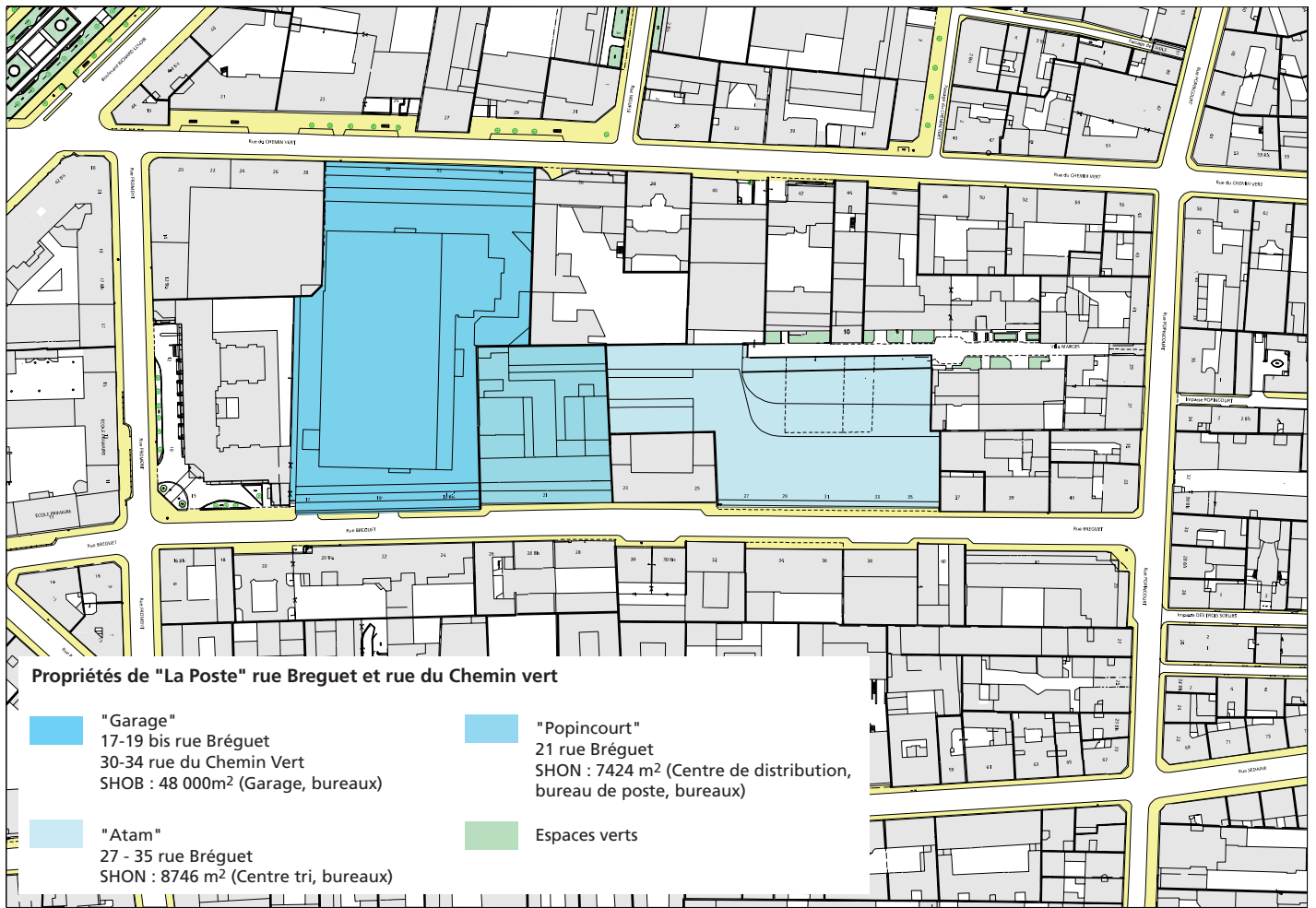
De plus, l'activité de La Poste a fortement marqué le quartier durant des décennies et la désaffectation de ce site peut signifier un renouveau de la rue Bréguet et de la rue du Chemin Vert. La rue Bréguet notamment a été stérilisée par un long linéaire de façade consacré aux entrées et sorties des camions de La Poste et à des activités opaques comme le centre de tri ou le garage. Seul le bureau de poste constitue un lieu vivant qui participe à la vie locale.

L'installation de La Poste sur une emprise aussi vaste a créé une coupure dans la continuité commerciale. De ce fait, La Poste a contribué à stopper l'extension du commerce de gros textile vers l'ouest. L'aménagement de ces terrains après le départ du centre de tri et du garage doit prendre en compte ce phénomène et contribuer à renforcer les activités diverses du faubourg en bloquant l'extension vers l'ouest de la mono-activité textile. L'enjeu est bien de raccrocher ce lieu à la rue de la Roquette plutôt qu'à la rue Popincourt.

Par ailleurs, la villa Marcès située en cœur d'îlot, aujourd'hui en cul de sac et accessible seulement par la rue Popincourt, est un atout pour un projet d'aménagement dans cet îlot. Son caractère de voie calme et propice à l'habitation peut être renforcé. En perdant son statut d'impasse, elle pourrait fonctionner comme un parcours urbain alternatif. Cette villa est bordée d'immeubles d'habitation récents à l'exception des petites parcelles qui se trouvent à l'entrée. Ces immeubles récents ont été implantés en retrait de la limite du passage ancien, mais ce recul de 4m de chaque côté est resté un espace sans caractère flanqué de jardinières. La présence de la longue façade du centre de tri et de sa terrasse plantée d'une pauvre pelouse ont également contribué à la déqualification de ce lieu. L'enjeu est ici de revitaliser la villa, de la transformer en un réel espace urbain intérieur et de l'intégrer à un réseau de passages et de cours.

Enfin, la rue du Chemin Vert joue un rôle particulier. Le Bus 69 y passe et cette rue débouche à l'est sur le boulevard Voltaire contrairement à la rue Bréguet qui bute sur la rue Popincourt.

L'installation récente de la boutique Alter Mundia le long de cette rue laisse à penser qu'elle peut attirer des activités nouvelles. Plusieurs bâtiments construits durant les trente dernières années l'ont quelque peu déstructuré et une intervention sur les trottoirs serait nécessaire pour la requalifier.



	Surface parcelle (en m ²)	Surface totale existante (en m ²)	Surface en sous-sol	COS actuel	SHON constructible (COS moyen de 3)
Bâtiment A "Garage" 17-19bis rue Bréguet 30-34 rue du Chemin-Vert	6536	49000 (SHOB) 33800 (SHON) d'après La Poste		7,5	20000 m ²
Bâtiment B "Popincourt" 21 rue Bréguet	1947	7500 (SHON)	1930 m ² (R-1)	3,8	5800 m ²
Bâtiment C "ATAM" 27-35 rue Bréguet	4249	8700 (SHON)	3850 m ² (R-1)	2,1	12700 m ²
Total	12732	50000 (SHON)	5780 m² (R-1)	3,9	38500 m²



Rue Bréguet – Vue générale



Photo aérienne de l'îlot



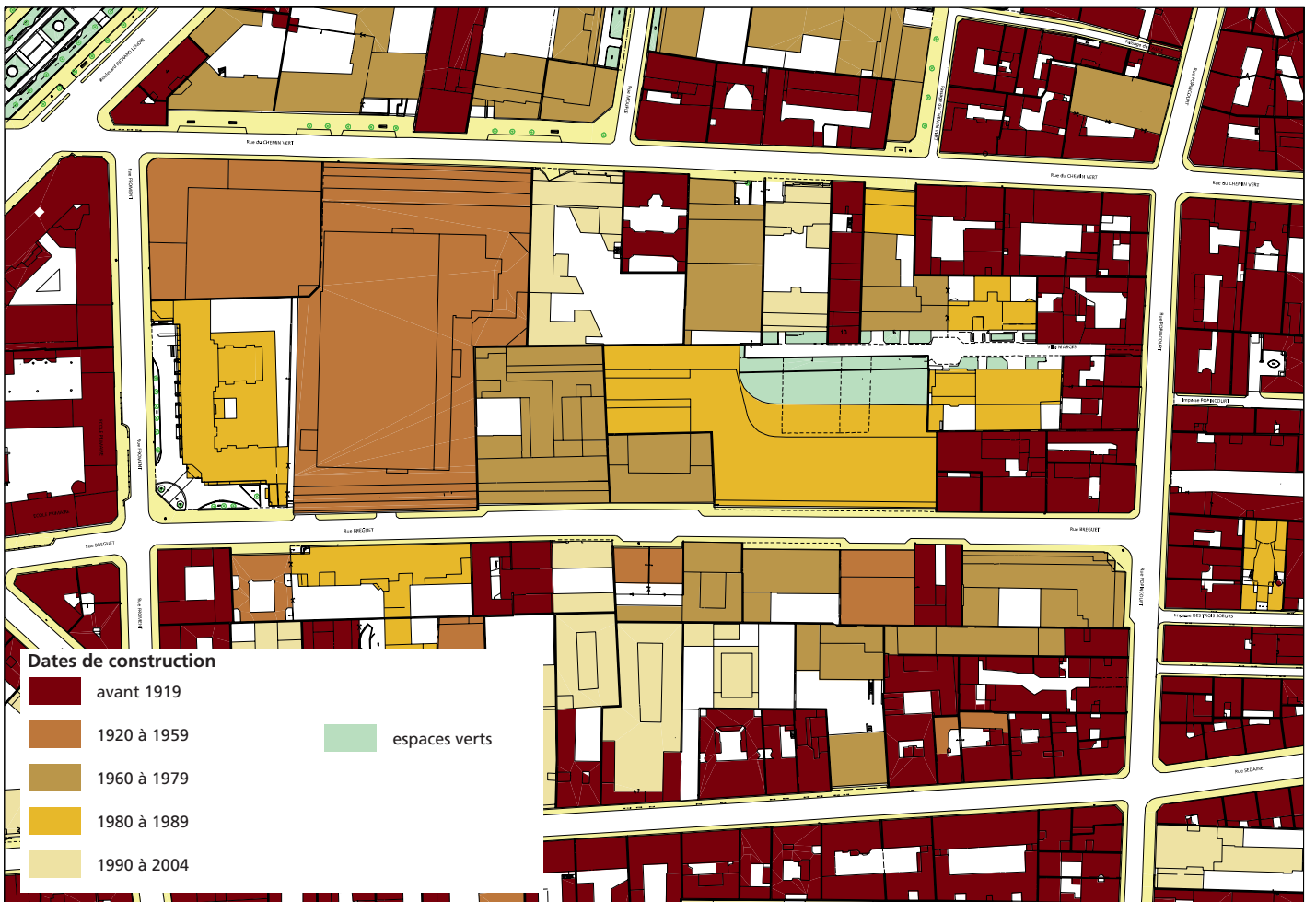
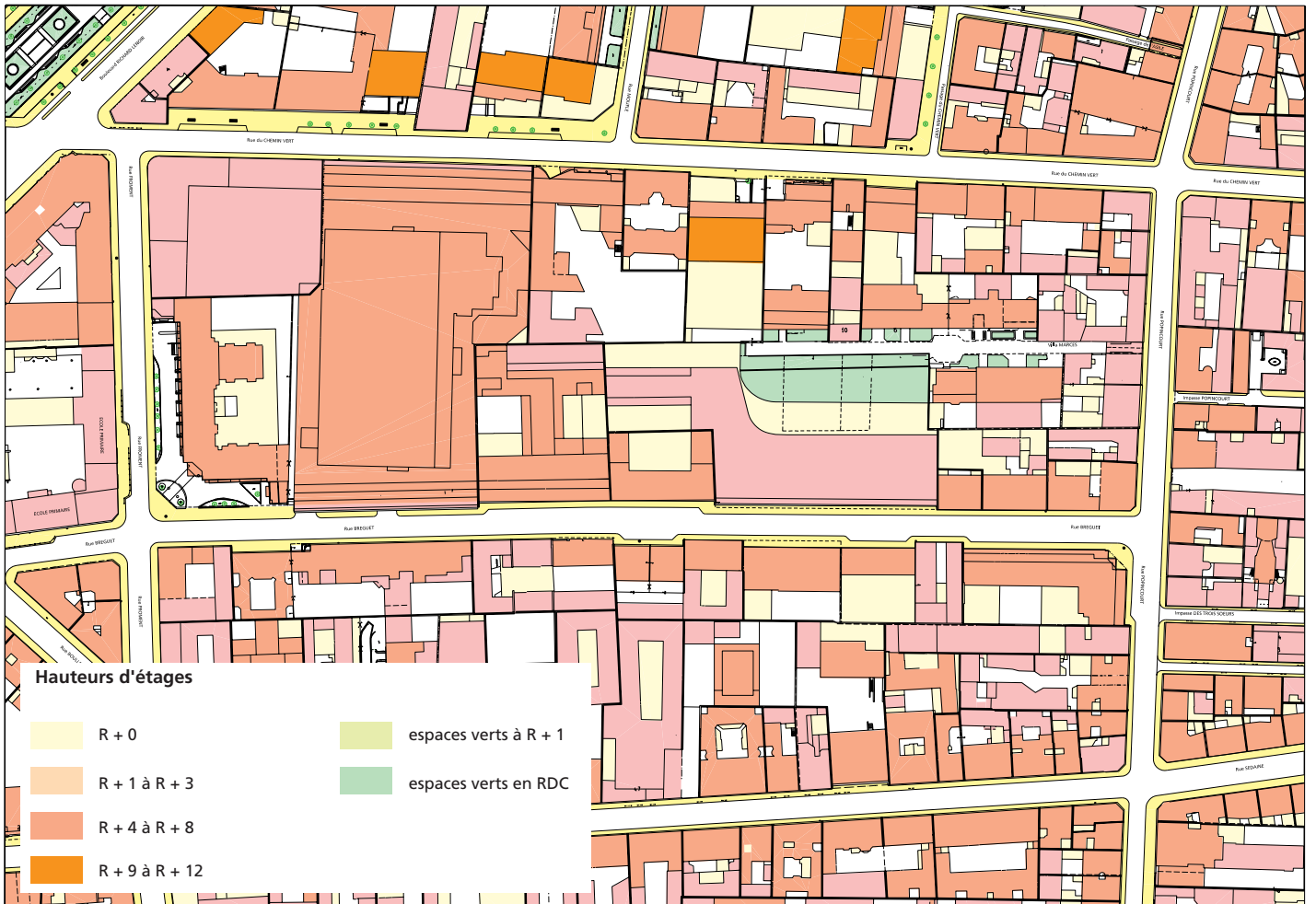
Bâtiment A «Garage»

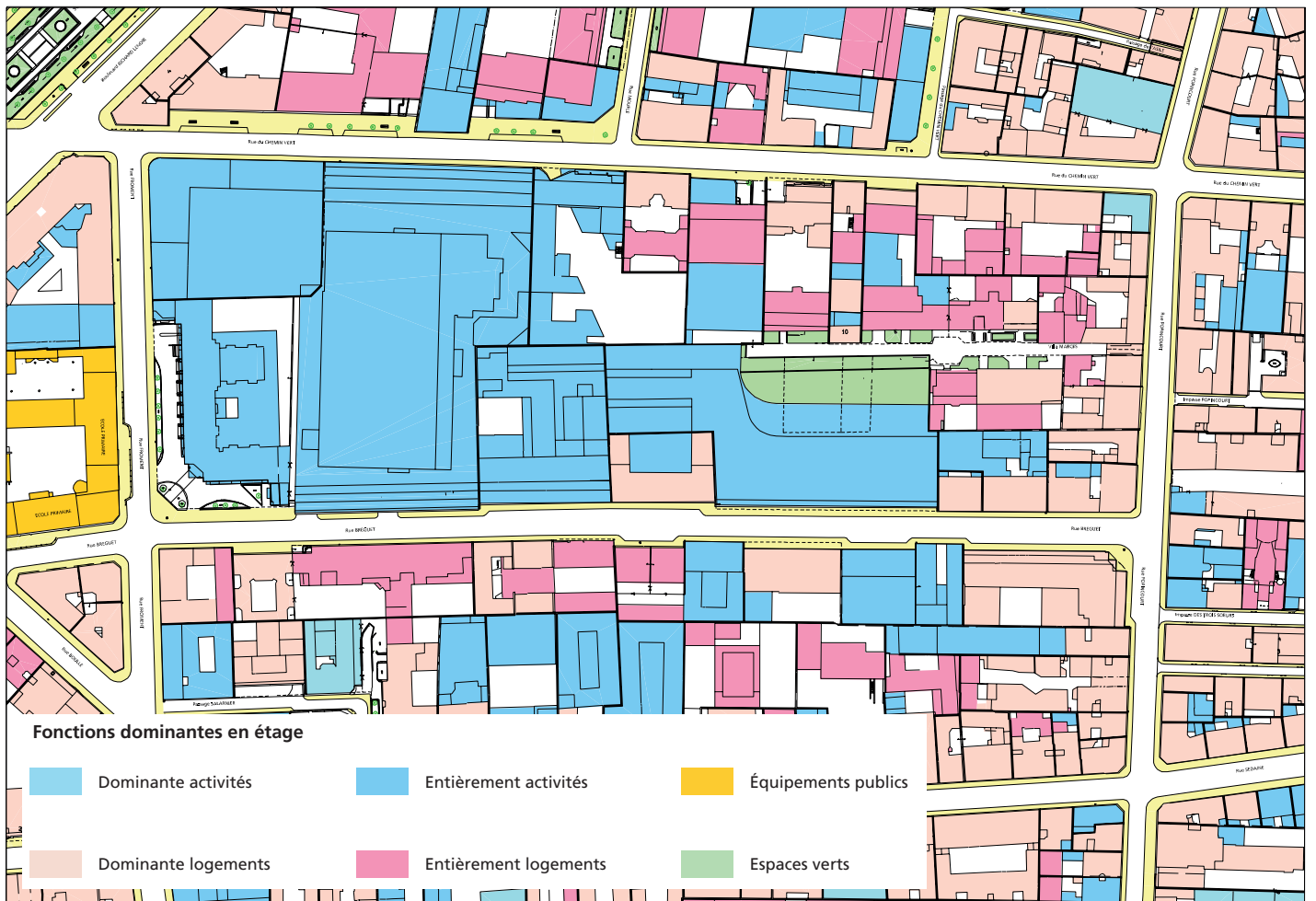
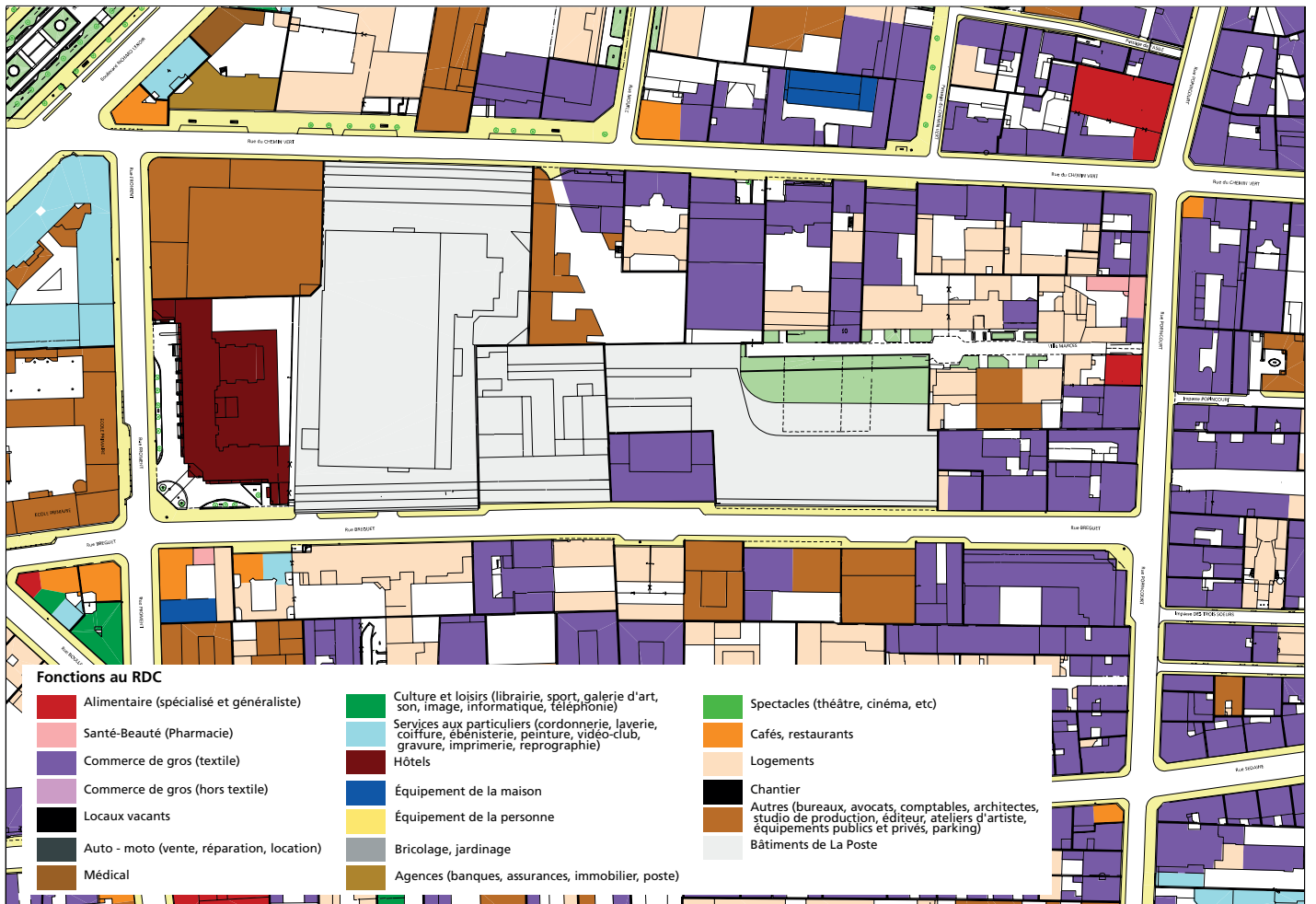


Bâtiment B «Popincourt»



Bâtiment C «ATAM»





Le garage de La Poste, 17-19 rue Bréguet, vues intérieures



Un étage courant du garage



Vue intérieure des tennis au dernier niveau







Jour de marché sur le boulevard Richard Lenoir

1.5 Les attentes du quartier

Depuis que La Poste a annoncé son intention de vendre ses propriétés rues Bréguet et Chemin Vert (le garage du 17-19 rue Bréguet dans un premier temps, puis l'ensemble de ses biens), de nombreuses attentes ont été exprimées par les services de la Ville de Paris, par la mairie du 11^e arrondissement, ainsi que par les associations de quartier et les riverains.

Après analyse du site et actualisation des attentes de chacun, certains programmes se détachent prioritairement.

- Un pôle d'entreprises peut être envisagé à condition que les activités à créer soit suffisamment définies, en accord avec l'évolution socio-économique de l'arrondissement. Des entreprises liées aux métiers « émergents » du faubourg (édition, graphisme, médias, architecture, etc.). Ce programme se développe sur une surface d'environ 25000 m².

- Un CISP serait également un moyen de dynamiser ce quartier en y amenant une population jeune. Ce CISP (environ 12000 m²) est composé fonctionnellement de deux parties : hébergement/restauration d'une part, centre d'animation d'autre part.

L'hébergement s'adresse principalement aux jeunes français ou étrangers en mobilité à l'occasion d'échanges internationaux. Les durées d'hébergement sont très variables (d'une nuit à plusieurs mois). Un tel lieu permettrait d'héberger environ 350 personnes en plein centre de Paris.

Parallèlement, un centre d'animation regroupe des salles de réunion et une salle polyvalente permettant toutes sortes d'activités sportives ou collectives. Ouvert à tous, ce centre d'animation offrirait notamment l'espace sportif attendu par les habitants et les écoles du quartier. Les salles de réunions pourraient attirer par ailleurs un public varié (associations, réunion publique, etc.).

Certaines réserves quant à l'accessibilité par autocar de tourisme doivent être levées. Ces derniers pourraient par exemple déposer leurs passagers sur le boulevard Richard Lenoir. Ce projet, inscrit au PIPP, répondrait aux attentes de toutes les parties.

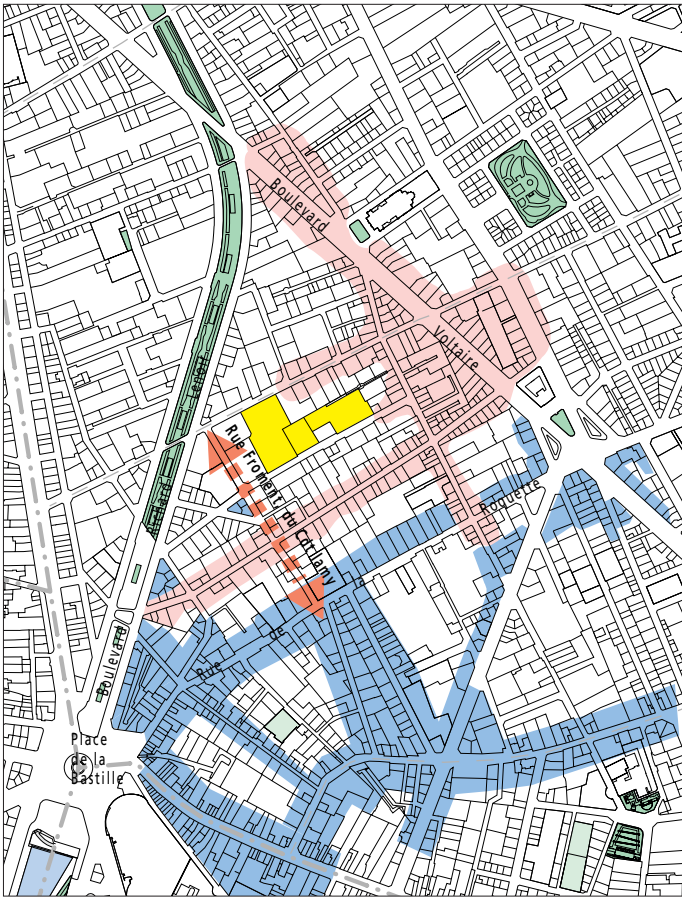
- Enfin, le projet pourrait être complété par une série de programmes secondaires comme des logements sociaux ou encore des espaces culturels. L'association Campus (12bis rue Froment) dont les activités consistent à favoriser la création musicale depuis plus de vingt ans, souhaiterait s'ouvrir à un public plus large et développer ainsi de nouvelles activités culturelles en lien avec l'image et le son (environ 4000 m²). Suivant les propositions de certaines associations de quartier, on pourrait imaginer le relogement de la Bibliothèque des Arts Graphiques qui s'accorderait avec un pôle d'activités émergentes. La requalification de la villa Marcès viendrait satisfaire les attentes des riverains pour ce qui concerne les espaces verts.

- Quoiqu'il en soit, la programmation devra intégrer les besoins de La Poste à savoir :
 - un nouveau centre de distribution (environ 6000 m²) en remplacement de celui situé actuellement au 21 et au 27-35 rue Bréguet. Il pourrait être restructuré au rez-de-chaussée et au sous-sol du 21 et 27-35 rue Bréguet, ou encore trouver sa place dans un niveau en sous-sol à créer sous le garage du 17-19 rue Bréguet.
 - un bureau de poste (500 m²) rénové au 21 rue Bréguet ou déplacé dans une autre partie de la zone d'aménagement.

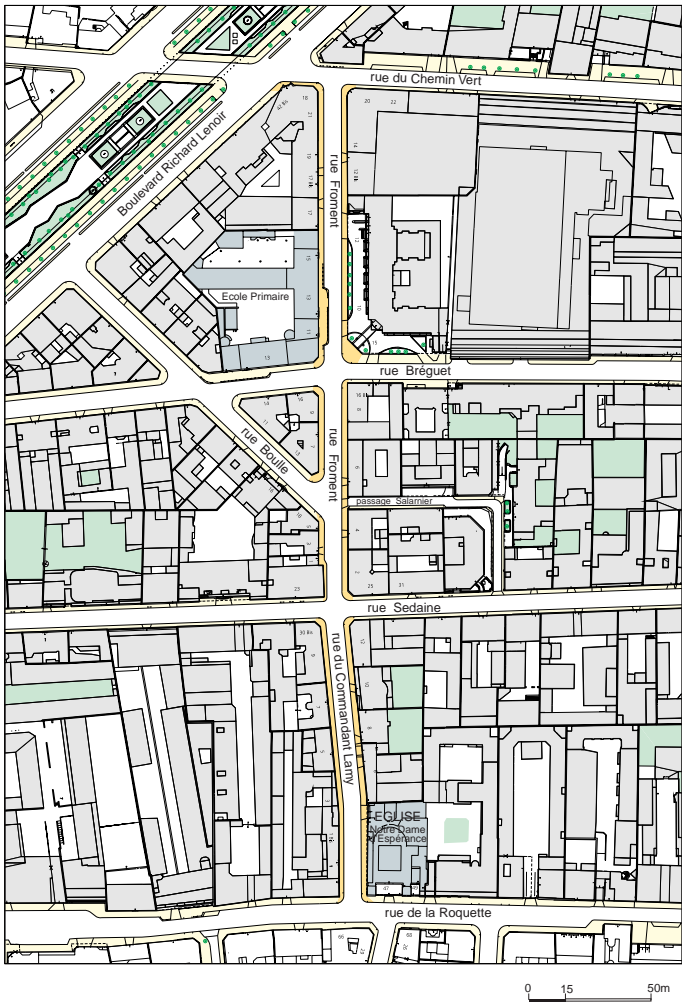
Scénarios de transformations

Schéma d'objectifs

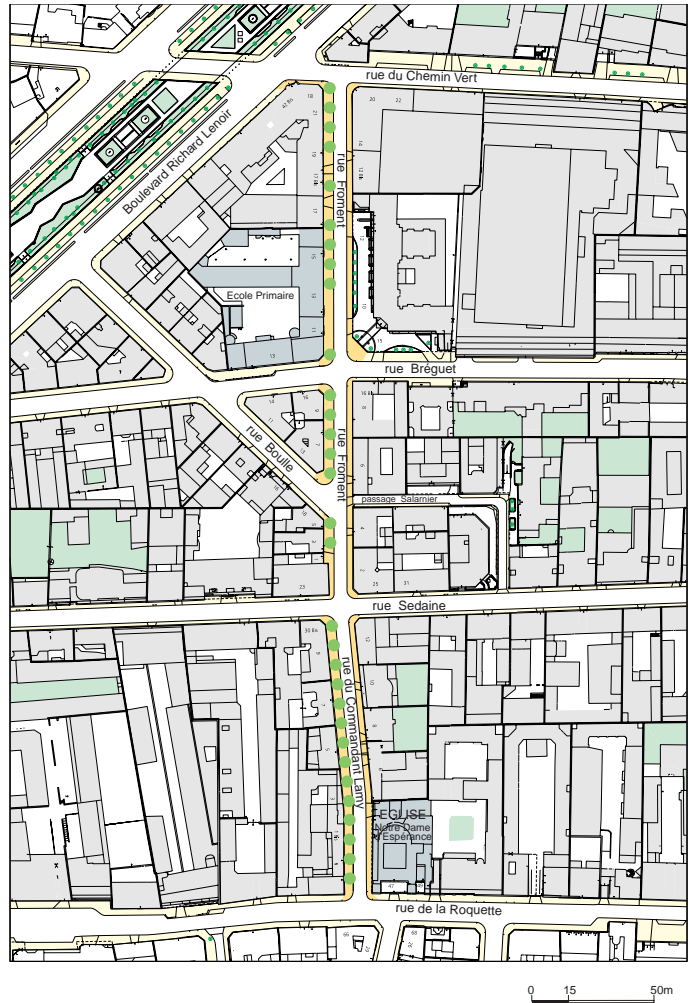
- commerces de gros textile
- commerces divers du faubourg
- parcelles de La Poste
- liaison à valoriser



Rue du Commandant Lamy et Froment état actuel



Rue du Commandant Lamy et Froment proposition



2.1 Propositions urbaines

Cette partie nord du faubourg Saint-Antoine, ne possède pas les qualités urbaines de la partie sud du faubourg. Si le long de la rue de la Roquette et de la rue Popincourt, se trouvent encore des passages qui s'enfoncent dans la profondeur des îlots et des vastes cours bordées de bâtiments à usage d'ateliers en rez-de-chaussée et de logements en étage, en revanche, les cours et les passages tels qu'on les connaît autour de la rue du Faubourg Saint-Antoine et de la rue de Charonne et qui constituent la grande qualité de ce secteur de Paris ne se retrouvent pas ici.

L'image de ce secteur est donc dévalorisée par rapport au faubourg Saint-Antoine « classique ». Ceci est renforcé par la forte présence du commerce de gros textile qui rend peu avenante les rues adjacentes, notamment la rue Popincourt, la rue Sedaine, et la partie est de la rue du Chemin Vert.

La transformation du site passe donc par une transformation de son image.

Cette transformation peut se faire par une série d'actions coordonnées qui ont pour but de créer des qualités urbaines jusqu'alors inexistantes, par la création d'espaces urbains publics et d'espaces intérieurs d'une qualité équivalente à celle de la partie sud du faubourg.

• Action sur les espaces non bâtis

Cette transformation peut se faire par la création d'un réseau d'espaces non bâtis - passages et cours - reliant les rues entre elles et l'intérieur de l'îlot aux rues adjacentes.

1. L'épaisseur de l'îlot (plus de 100 m) permet d'imaginer des passages intérieurs notamment à travers la parcelle du 17 – 19 rue Bréguet et la création de cours desservies par de grands porches d'une qualité similaire à celles du faubourg.

2. A partir de la rue Popincourt, l'îlot est divisé par un passage en impasse dénommé « Villa Marcès » qui organise une série d'immeubles dans la profondeur de l'îlot. Ces dispositions créent une sorte de cité intérieure calme et protégée qui pourrait, si elle était correctement entretenue et embellie, se révéler exceptionnelle.

3. Il est possible d'imaginer un prolongement de la villa vers l'ouest pour réorganiser les parcelles de La Poste dans la perspective de leur changement d'usage.

4. Il serait également intéressant de pouvoir relier la villa à la rue Bréguet afin d'offrir aux habitants un nouveau parcours urbain piéton par l'intérieur de l'îlot.

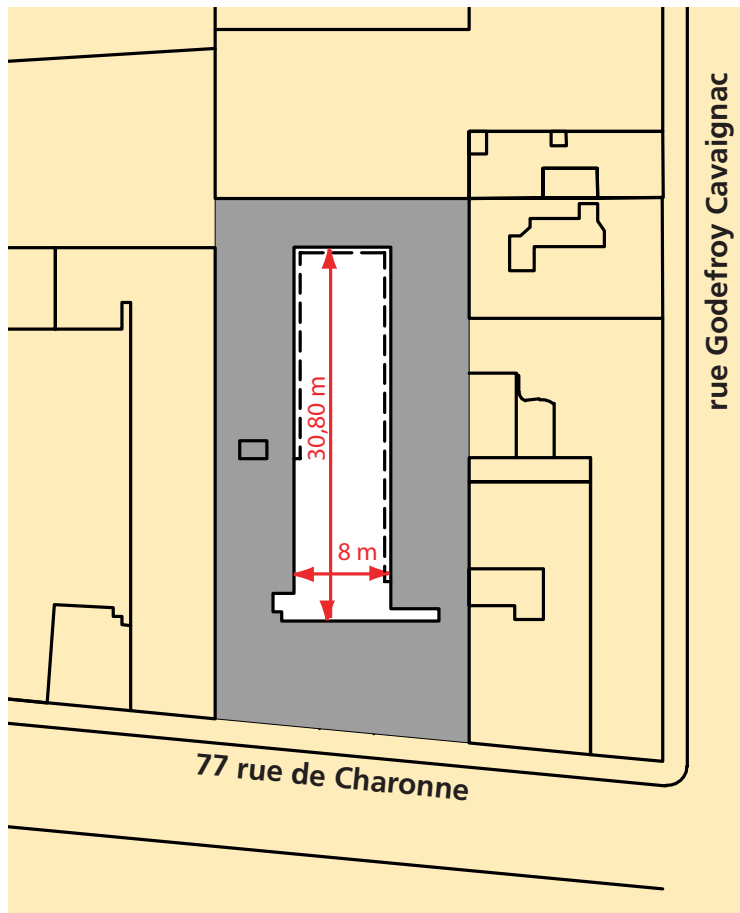
5. Enfin on peut imaginer une relation entre la villa prolongée qui se développe d'est en ouest et le passage nord-sud à travers le 17 – 19 reliant la rue Bréguet au sud à la rue du Chemin Vert.

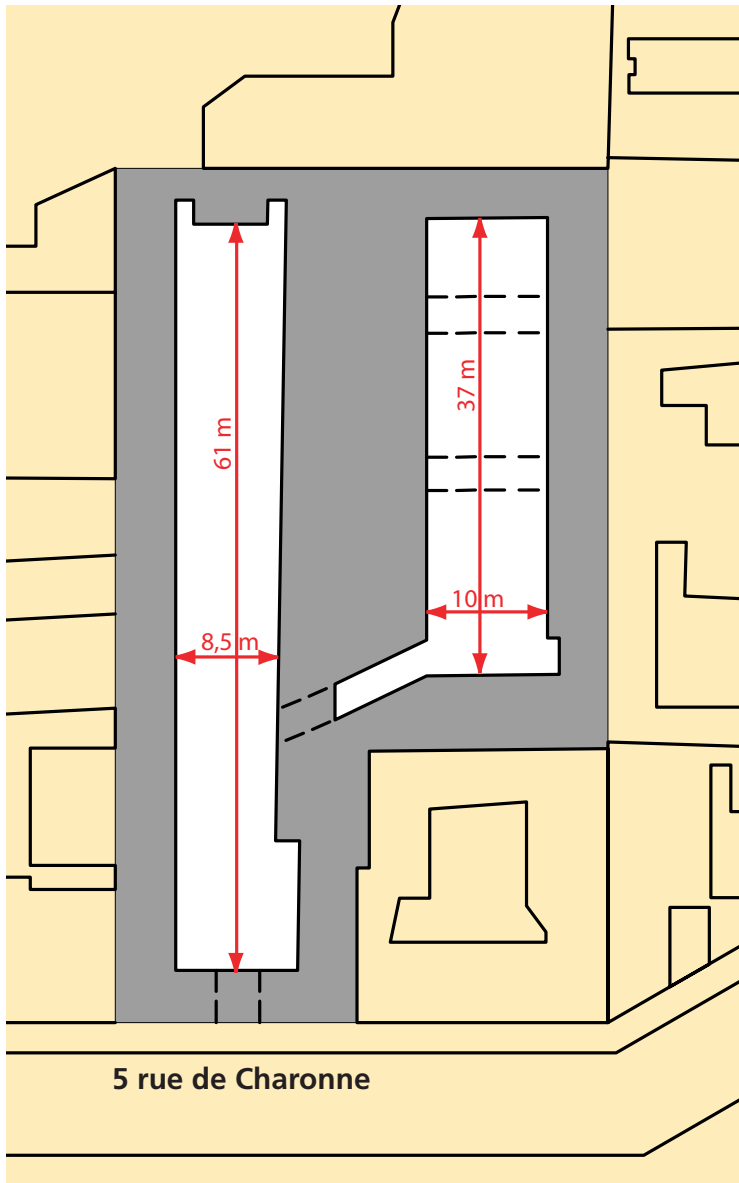
• Action sur les rues voisines

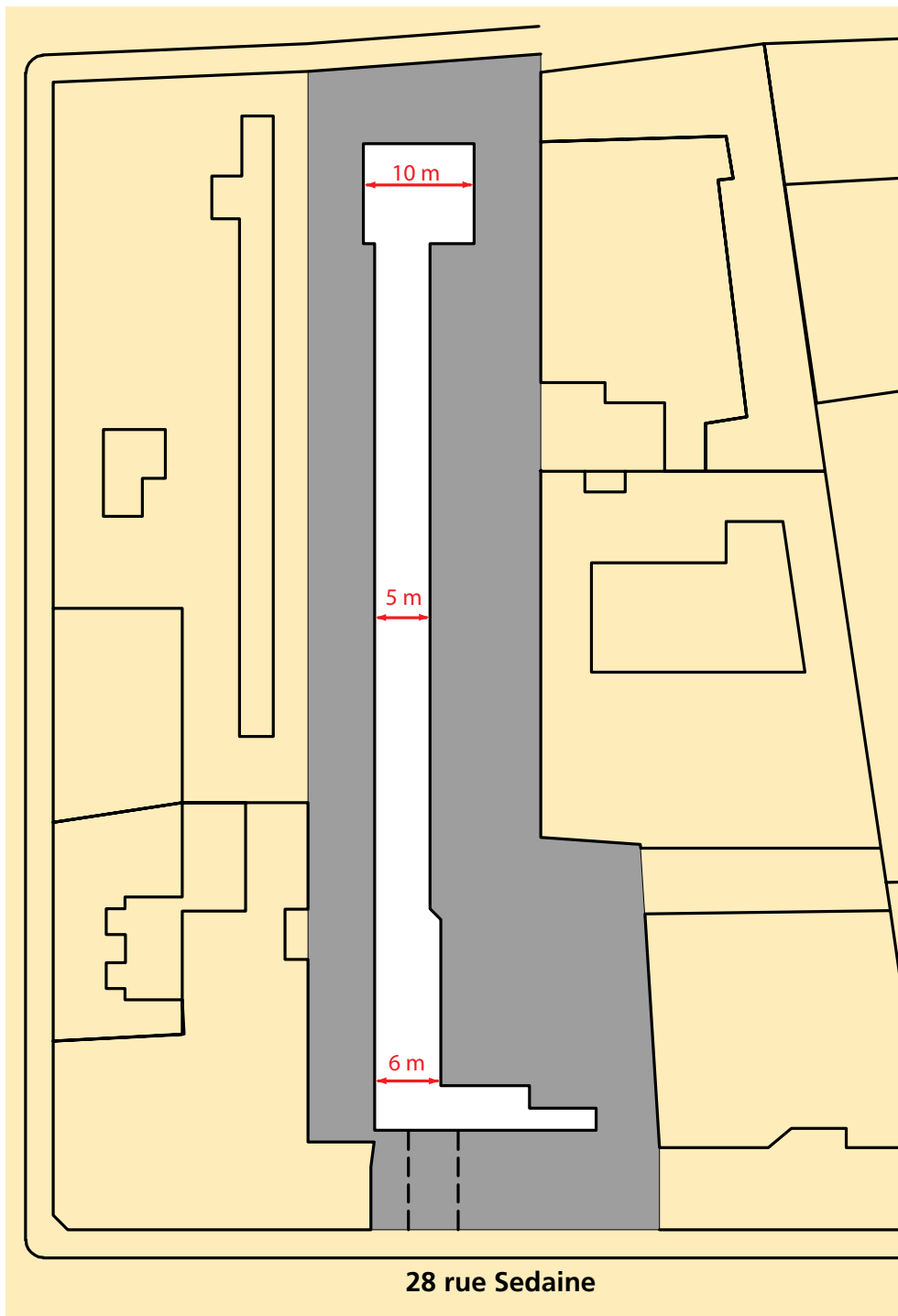
Cette transformation de l'image peut se faire également par une action sur les rues voisines et particulièrement celles qui relient le site à la partie sud du faubourg, notamment la rue du Commandant Lamy et rue Froment.

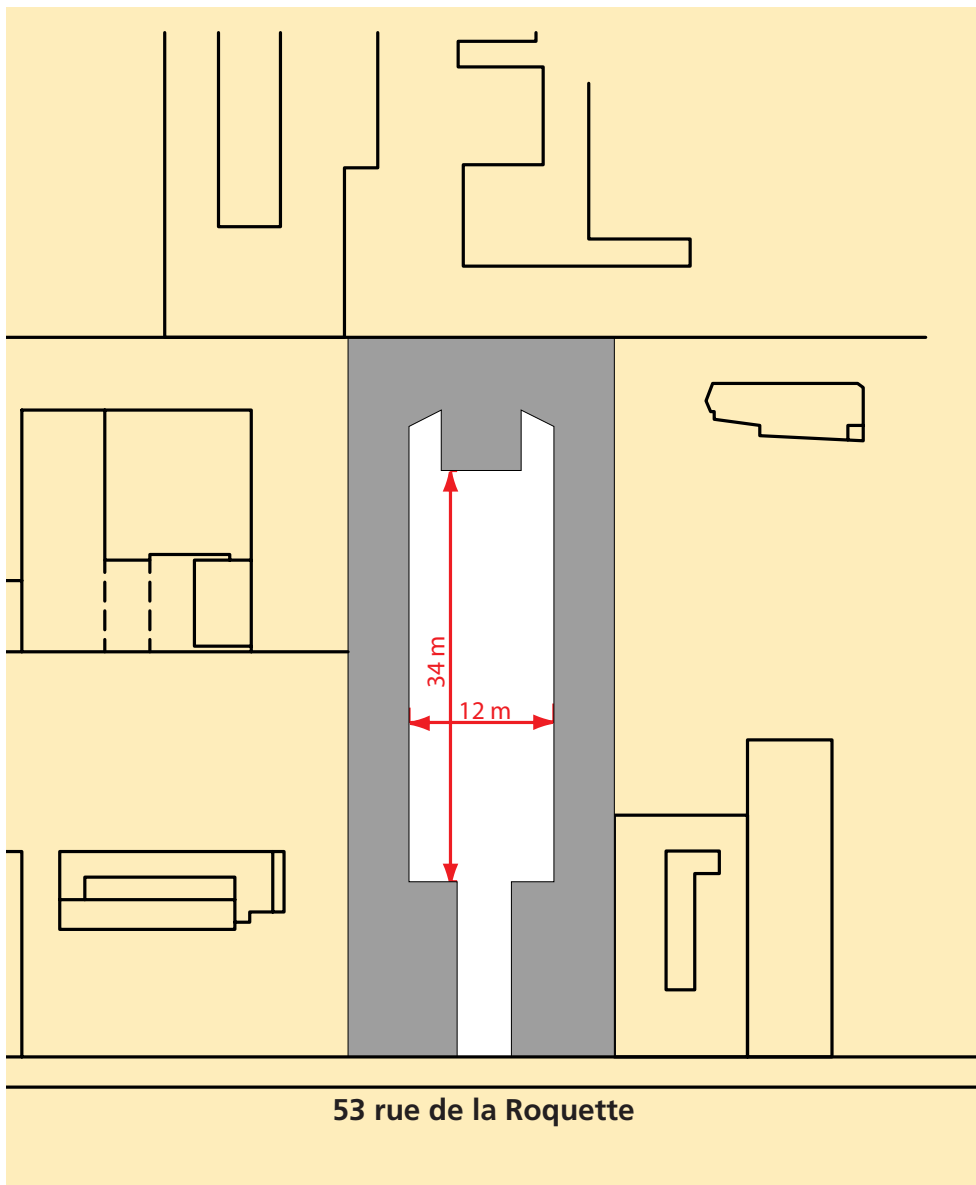
1. Une amélioration de l'espace de la rue elle-même est nécessaire par un recalibrage de trottoirs faisant une plus large place aux piétons et une politique d'embellissement par la plantation d'arbres, la rénovation des sols et de l'éclairage.

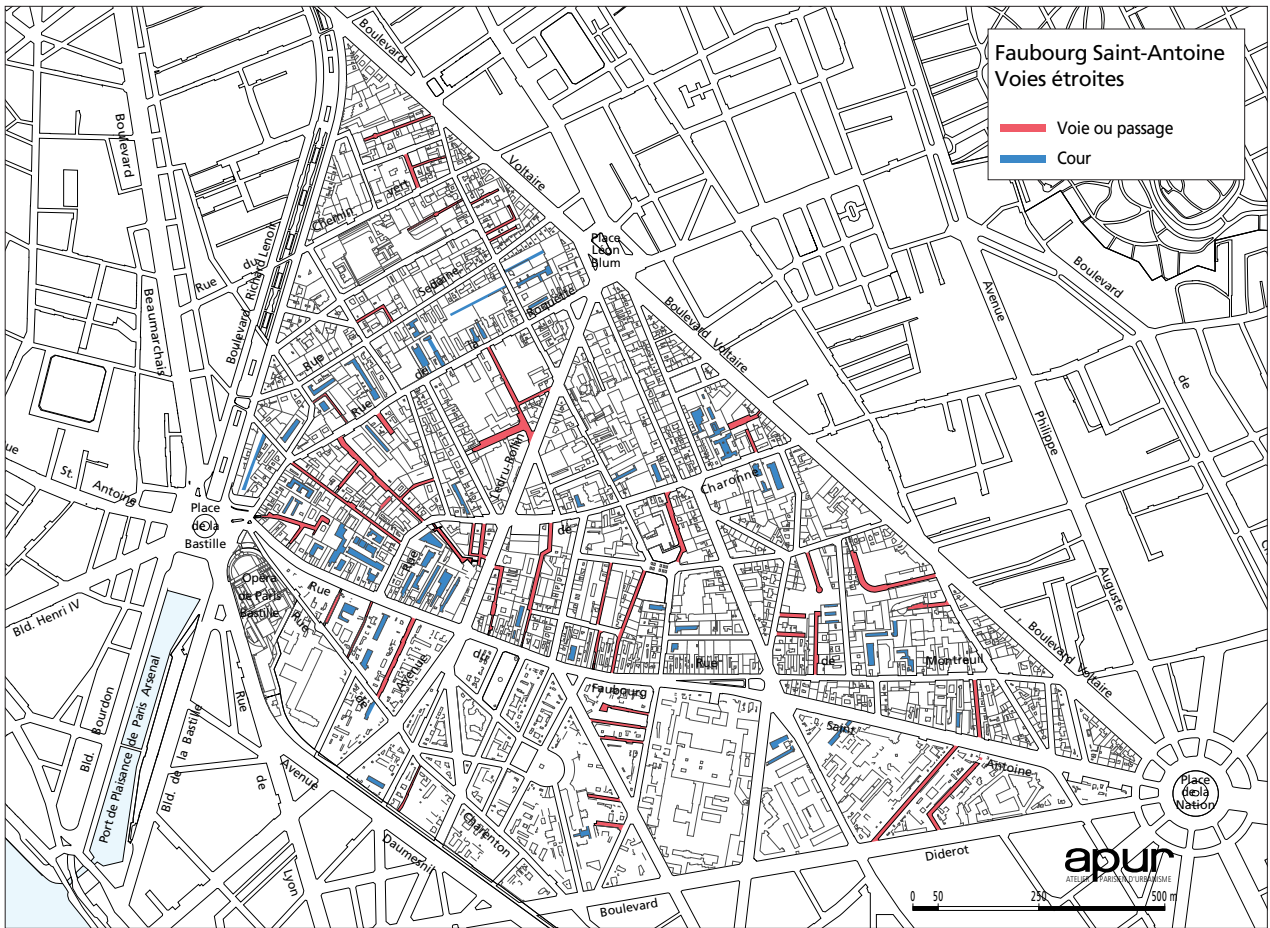
2. Cette rue est bordée par des commerces divers, cafés, restaurant, vendeur de bicyclette, vendeur de matelas... Certains commerces ont récemment fermé. La rue du Commandant Lamy prolongée par la rue Froment est la seule voie nord-sud reliant la rue de la Roquette à la rue Bréguet qui ne soit pas phagocytée par le commerce de gros textile ; une action des pouvoirs publics visant à renforcer le caractère diversifié de ses commerces pourrait s'avérer très payante pour raccrocher les terrains de la rue Bréguet à la zone sud du faubourg.











Rue du Commandant Lamy et Froment – un axe à requalifier



2.2 Reconversion des bâtiments de La Poste sans démolition

Les trois bâtiments de La Poste sont des bâtiments assez récents, en béton armé et en bon état.

Le plus récent, celui qui abrite le centre de tri au 27- 35 rue Bréguet, a été construit il y a seulement 20 ans. Le bâtiment du 21 à usage de bureau de poste, de centre de distribution et de bureaux date du début des années 70, quand au grand garage situé au 17-19, il date de l'entre-deux guerres.

Il n'y a donc, *a priori*, aucune raison de les démolir. Ces bâtiments peuvent tous être reconvertis mais dans ce cas, aucune action urbaine n'est envisageable sur cet îlot. C'est seulement à la marge qu'il est possible d'agir pour transformer leur caractère et la configuration des locaux en fonction de leurs nouveaux usages.

Seul le garage situé au 17 - 19 rue Bréguet doit être obligatoirement transformé car il est totalement aveugle et ne peut servir tel quel qu'à garer des véhicules. Aussi, quelque soit son usage futur, il sera méconnaissable, il ne pourra avoir ni la même densité bâtie, ni le même impact sur le paysage de Paris (aujourd'hui, il dépasse du vélum parisien d'au moins 10 m).

Proposition 1A et 1B

A travers la parcelle du 17 - 19 rue Bréguet une longue cour intérieure est créée (plan 1A). Cette cour relie la rue Bréguet au sud à la rue du Chemin Vert au nord par de grands porches débouchant sur ces rues. Autour de cette cour, s'organise l'ensemble des constructions et la desserte des locaux. D'une dimension similaire aux grandes cours du faubourg, elle doit en avoir aussi les qualités d'usage. Ouverte et traversée le jour par tous, elle est contrôlée la nuit par les portails qui la ferment. Son sol est traité pour admettre toutes sortes de véhicules y compris les véhicules pompiers. Elle assure les fonctions d'un passage, mais aussi à certaines heures, de cour de livraisons et de stationnement des deux roues.

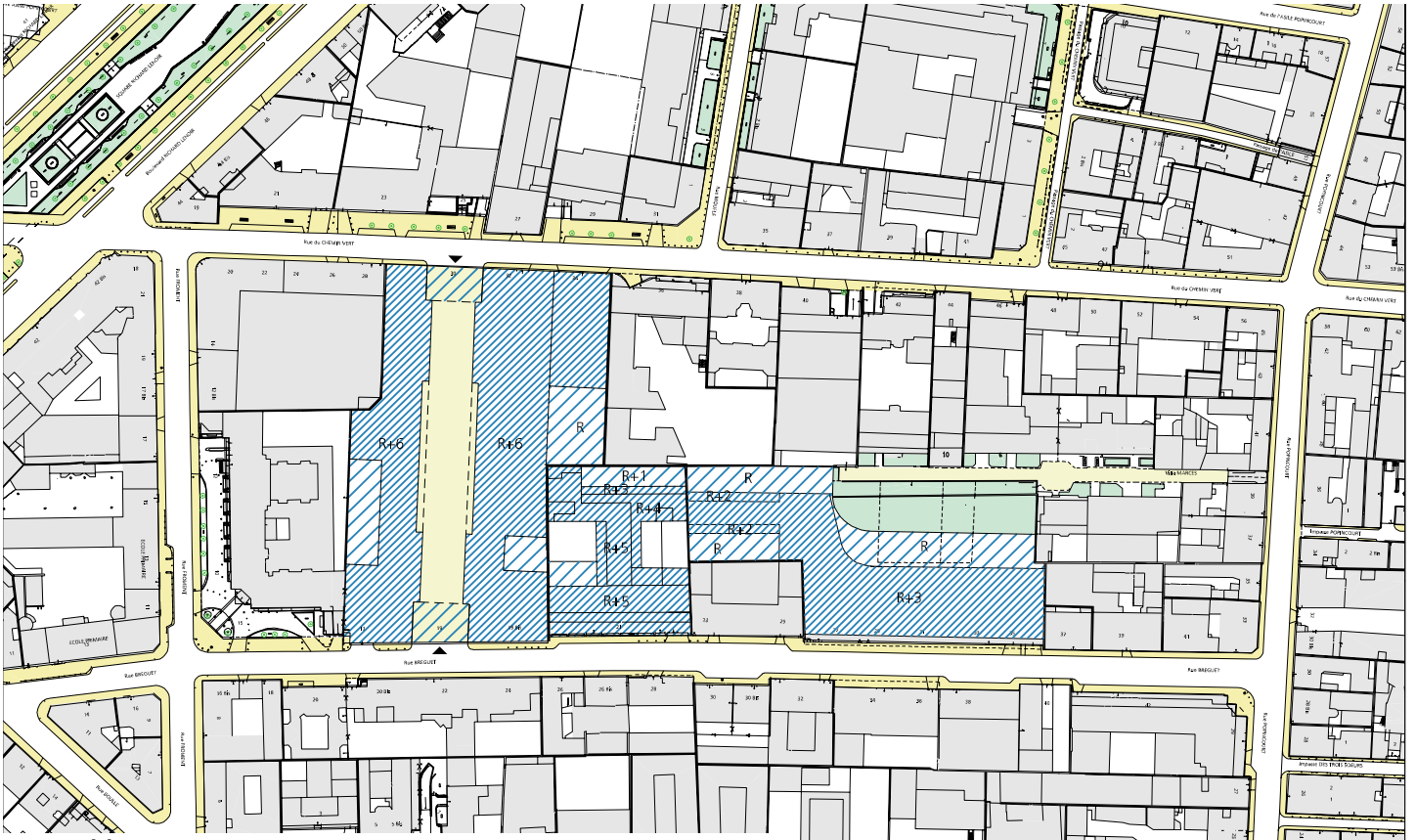
Un autre type d'organisation urbaine existe couramment dans le faubourg. Plusieurs cours se succèdent dans la profondeur de la parcelle. Elles sont reliées entre elles par des passages sous porches. Cette solution (plan 1B) offre des espaces non bâtis plus divers, oblige à morceler les constructions et produit des bâtiments moins épais. Cette configuration est, de ce fait, plus adaptée au logement ou à des chambres d'étudiants mais moins efficace pour des locaux de travail.

Les bâtiments situés sur la parcelle du 21 et sur la parcelle du 27 - 35 sont reconvertis. La configuration des locaux du 21, sa densité bâtie de 3,8 ainsi que la présence du bureau de poste au rez-de-chaussée permettent d'envisager une reconversion des étages à usage de logements ou, de chambres d'étudiants (pour le CISP) mais aussi de bureaux tandis que le bureau de Poste peut-être rénové sur place en rez-de-chaussée.


Le bâtiment du 27 - 35 est beaucoup moins dense, sa densité bâtie est de 2. Ancien centre de tri, son rez-de-chaussée est très épais et pourrait permettre l'installation des équipements mutualisés du CISP (salle de sport, salle polyvalente...). Ses étages peuvent être réutilisés à usage de bureau ou de chambre pour le CISP mais cela suppose des travaux d'aménagement très importants. De plus ce bâtiment tourne le dos à la villa Marcès car il semble que la parcelle n'ait pas de riveraineté évidente avec cette voie privée.


Il n'est pas envisagé de création de parking supplémentaire en sous sol.

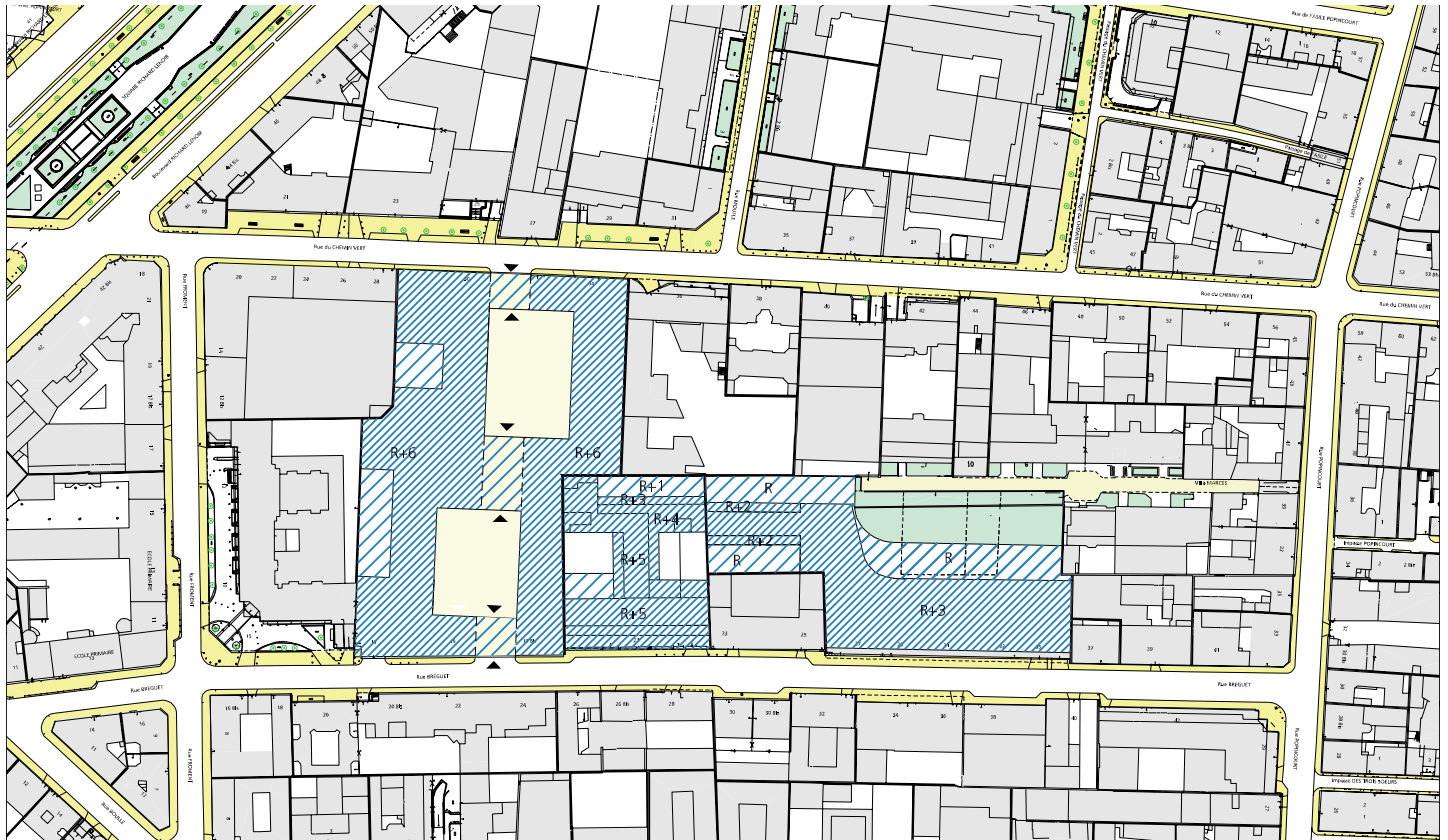
Au 17 – 19 , un premier sous-sol est créé pour accueillir le centre de distribution de La Poste avec ses 70 places de stationnement pour les véhicules nécessaires à la distribution du courrier.



Proposition 1A

 Bâtiments de "La Poste" reconvertis

 Passage sous porche



Proposition 1B

 Bâtiments de "La Poste" reconvertis

 Passage sous porche

2.3 Reconversion et démolition des bâtiments de La Poste : démolition du 27 – 35 rue Bréguet

Améliorer la qualité de la vie dans cet îlot suppose d'agir sur la villa Marcès qui est aujourd'hui une impasse privée quelque peu délaissée et mal entretenue. Cela suppose de démolir le bâtiment situé sur la parcelle du 27 - 35 pour pouvoir d'une part, créer des relations entre la villa et la rue Bréguet et reconstruire des bâtiments qui qualifient le lieu et, d'autre part, d'agir sur la partie arrière du bâtiment de la parcelle du 21 afin de pouvoir prolonger la villa et la relier aux espaces intérieurs du 17 - 19.

Proposition 2A et 2B

Le bâtiment de la parcelle du 27 - 35 est démoli et un passage est créé entre la Villa Marcès et la rue Bréguet (plan 2A). Ce passage débouche sur la rue par un large porche. De part et d'autre, des immeubles de quatre et cinq niveaux bordent la rue Bréguet et la villa Marcès, et des immeubles plus bas de trois niveaux bordent le nouveau passage. Cette solution qui permet de dégager une surface hors oeuvre construite de 12 000 m² HO sur cette parcelle suppose que la parcelle du 27 - 35 soit considérée comme riveraine de la villa Marcès et de ce fait, qu'il puisse y être édifiés des bâtiments selon les règles du PLU applicable en bordure d'une voie publique ou privée.

Si la riveraineté à la villa ne peut être réalisée ou si la Ville souhaite une densité de constructions plus faible, la parcelle peut accueillir deux passages bordés de jardins privés qui accompagnent une série de maisons de ville de trois niveaux construites à l'intérieur de l'îlot en continuité de la Villa Marcès et une série d'immeubles de cinq étages le long de la rue Bréguet (plan 2B).

Le bâtiment de la parcelle du 21 rue Bréguet est amputé de ses constructions en fond de parcelle sur une épaisseur de 8 m afin que la villa puisse être prolongée jusqu'à la limite parcellaire du 17-19 et bordée d'un jardinet.

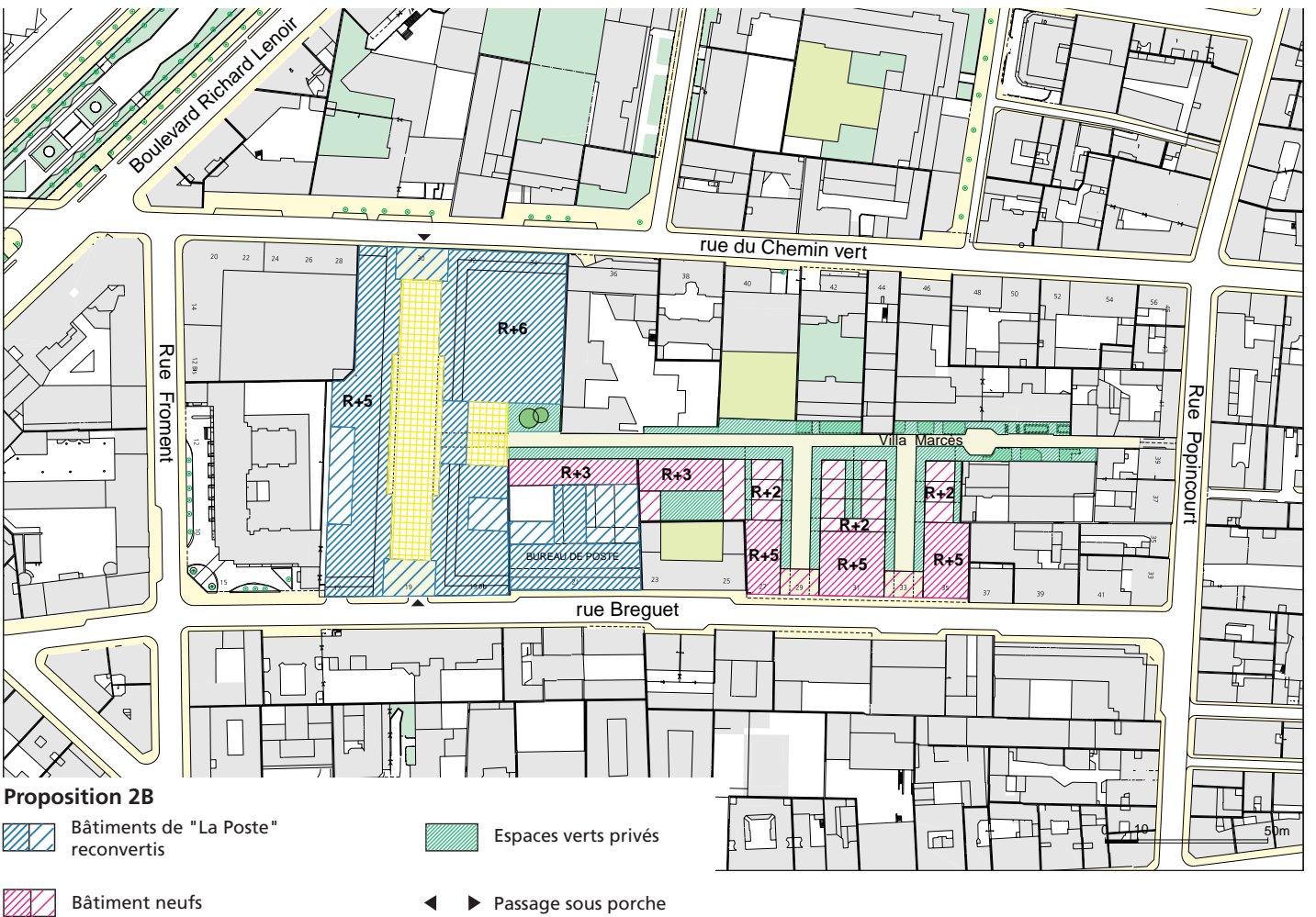
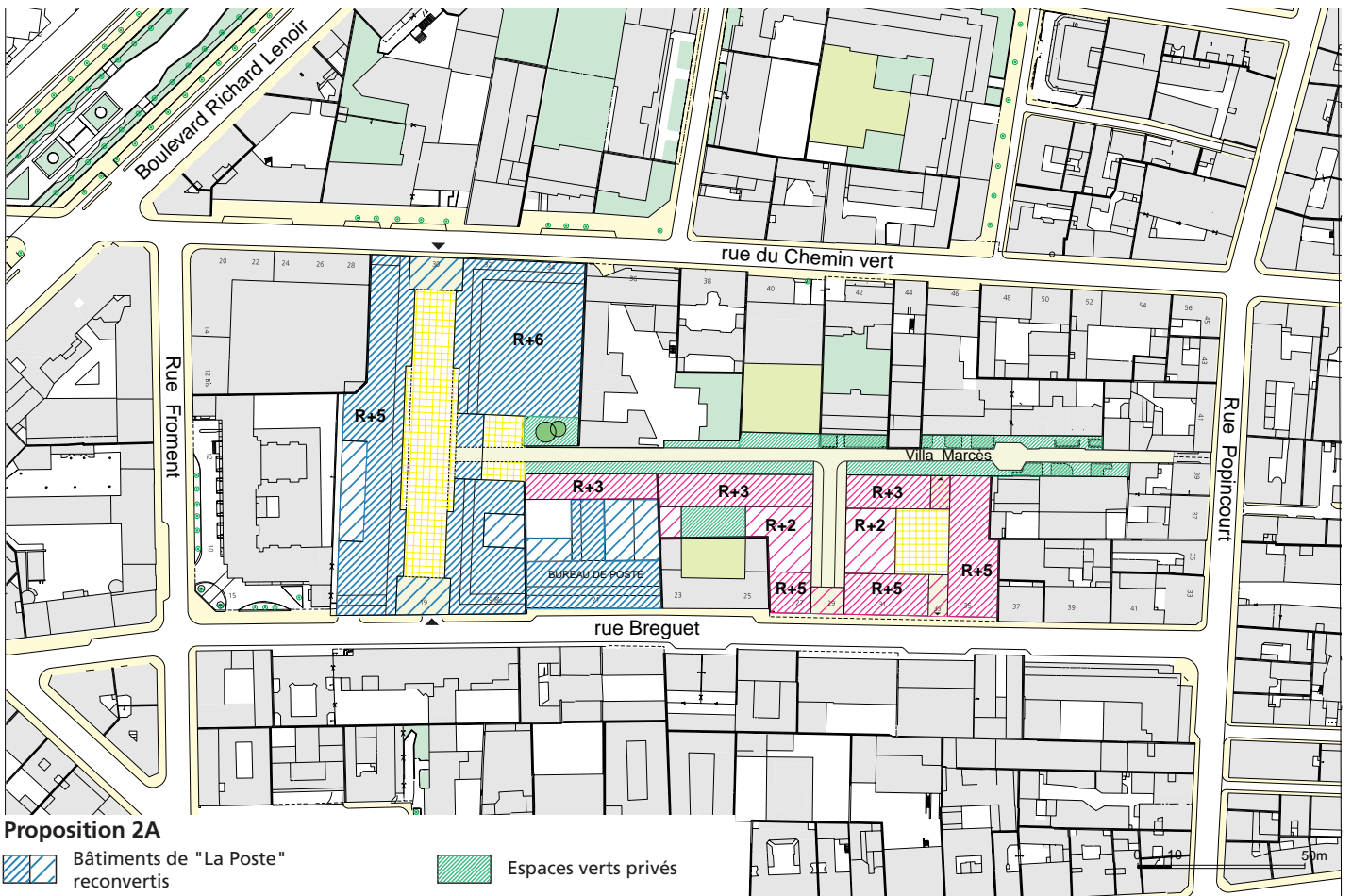
Cette solution (2B) ne permet pas d'implanter le CISP sur le seul 27 – 35 et oblige à diviser le programme du CISP en deux parties, une partie dans le 21 rue Bréguet réhabilité et l'autre partie dans les immeubles neufs du 27 -35 situés en bordure de la rue Bréguet.

Comme dans la proposition 1A, une longue cour intérieure est créée à travers la parcelle du 17 – 19. Cette cour relie la rue Bréguet au sud à la rue du Chemin Vert au nord par de grands porches débouchant sur ces rues. Autour de cette cour, s'organise l'ensemble des constructions et de la desserte des locaux. Mais le prolongement de la villa Marcès permet de créer un nouveau parcours urbain, par une succession de passages et de cours calmes depuis la cour du 17 – 19 rue Bréguet à l'ouest jusqu'à la rue Popincourt à l'est.

Un réaménagement de la villa Marcès est nécessaire. Aujourd'hui elle est bordée de jardinières pauvrement plantées. De plus l'espace engazonné devant le bâtiment de La Poste est en partie à l'abandon et cette absence de qualité encourage au non respect du lieu.

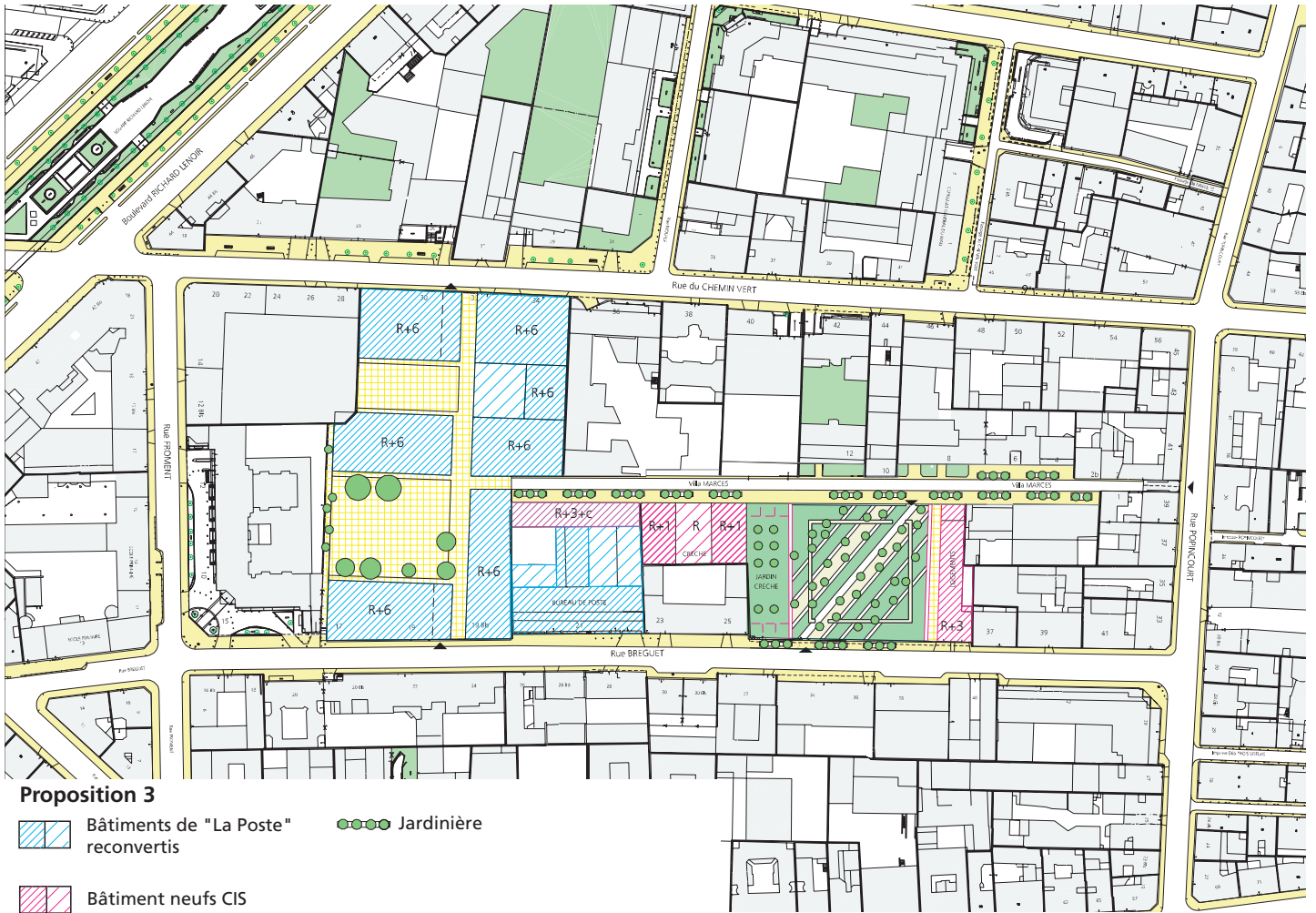
De nouvelles constructions et un nouveau statut de cette villa permettraient de la rénover entièrement et de trouver avec les copropriétaires riverains une solution pérenne pour son entretien. Ainsi il pourrait être envisagé l'acquisition et/ou le classement dans le domaine public de la villa Marcès prolongée.

Les jardins privés qui bordent la villa devraient être clôturés et plantés afin d'améliorer la sécurité et l'ambiance de la Villa; le sol de la petite chaussée de 4 m est à rénover entièrement avec des matériaux de qualité.



Programme des propositions 1A et 1B – octobre 2004			
parcelle	surface au sol en m ²	programme	Surface hors oeuvre en m ²
17 - 19 rue Bréguet 30-34 rue du Chemin Vert	6536	1 ^{er} SS centre de distribution	6000
		RDC activités, lots de 200 à 300 m ²	4000
		Cour et porches : 2500 m ²	
		R+1 à R+4 studios et ateliers	17 000
		R+5 studios et ateliers	3 000
		R+6 restaurant bar ...	2 000
		TOTAL sans le sous sol	26 000
21 rue Bréguet	1947	Sous Sol :	
		stationnement	1 300
		Locaux techniques	630
		RDC:	
		bureau de poste	700
		services CISP ou équipement de proximité	1 100
		entresol, R+1 à R+4 CISP (chambres)	5 000
		R+5	250
		TOTAL sans le sous sol	6 550
		TOTAL CISP :	6 480
27 - 35 rue Bréguet	4265	Sous Sol : stationnement	1 440
		RDC : services CISP	2 800
		R+1 à R+3 : CISP	4 480
		TOTAL CISP sans le sous sol	7 280

Programme des propositions 2A et 2B – octobre 2004			
parcelle	surface au sol m ²	programme	Surface hors oeuvre m ²
17 - 19 rue Bréguet 30-34 rue du Chemin Vert	6536	1 ^{er} SS centre de distribution	6000
		RDC activités, lots de 200 à 300 m ²	3500
		Cour et porches : 3000 m ²	
		R+1 à R+4 studios et ateliers	17 000
		R+5 studios et ateliers	3 000
		R+6 restaurant bar ...	2 000
		TOTAL sans le sous sol	25 500
proposition 2A			
21 rue Bréguet	1947	Villa prolongée	170
		Surface de la parcelle	1 777
		SS	
		stationnement	1300
		Locaux techniques	630
		RDC:	
		bureau de poste	600
		équipement de proximité	800
		entresol, R+1 à R+4 logements ou bureaux	4300
		R+5 logements ou bureaux	250
		TOTAL sans le sous sol	5 950
		TOTAL logements ou bureaux	4 550
27 - 35 rue Bréguet	surface actuelle 4265	villa prolongée	170
		nouveau passage	380
		surface de la parcelle	3 715
		Sous sol services CISP :	
		CISP	2 000
		TOTAL sans sous-sol	10 800
		TOTAL CISP	12 800
proposition 2B			
21 rue Bréguet	1947	Villa prolongée	170
		Surface de la parcelle	1 777
		SS	
		stationnement	1300
		Locaux techniques	630
		RDC:	
		bureau de poste	600
		services CISP ou équipement de proximité	800
		entresol, R+1 à R+4 CISP (chambres)	4300
		R+5 CISP	250
		TOTAL sans le sous sol	5 950
		TOTAL CISP	5 350
27 - 35 rue Bréguet	surface actuelle 4265	villa prolongée	170
		nouveaux passages	450
		surface de la parcelle	3 645
		logements R+2	1950
		CISP façade rue bréguet R+5	6500
		CISP façade de la villa R+3	950
		TOTAL sans le sous sol	9 400
		TOTAL CISP	7 450

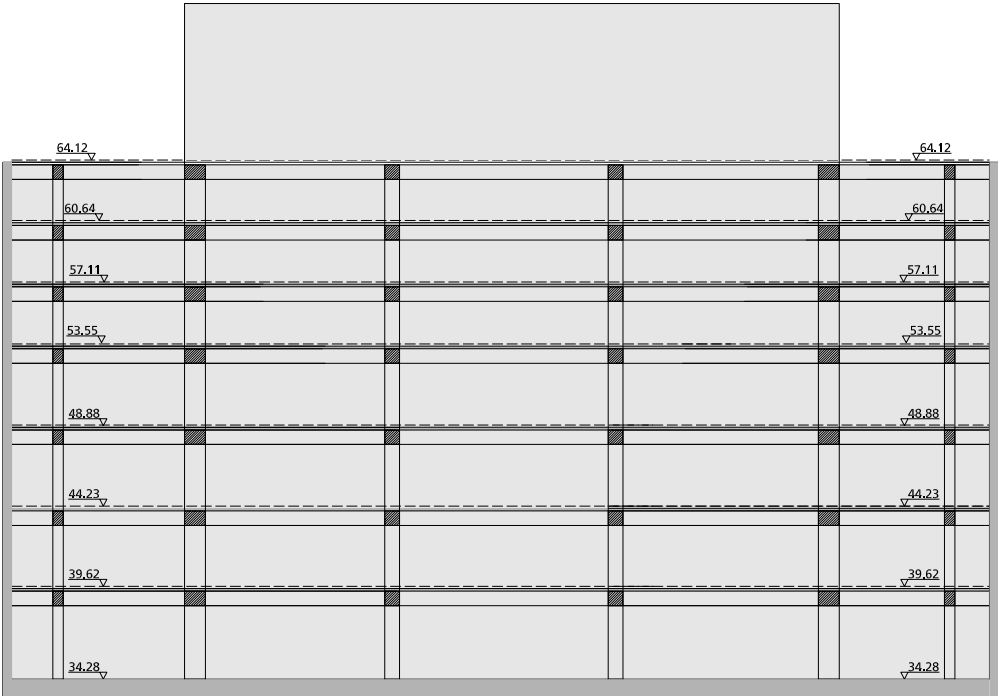


Proposition 3

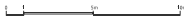
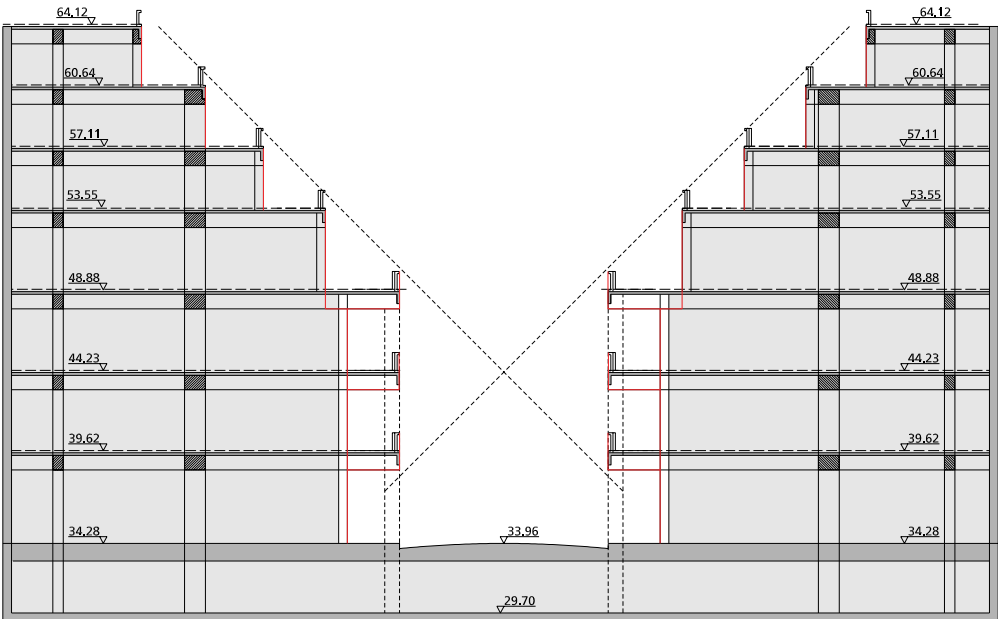
- Bâtiments de "La Poste" reconvertis
- Jardinière
- Bâtiments neufs CIS

Programme de la propositions 3 – octobre 2005			
parcelle	surface au sol m2	programme	Surface hors œuvre m2
17 - 19 rue Bréguet 30-34 rue du Chemin Vert	6536	1 ^{er} SS centre de distribution RDC activités, lots de 200 à 300 m_ Cour et porches : 3000 m_ R+1 à R+4 studios et ateliers R+5 studios et ateliers R+6 restaurant bar ...	6000 3500 17 000 3 000 2 000
		TOTAL sans le sous sol	25 500
proposition 2A			
21 rue Bréguet	1947	Villa prolongée Surface de la parcelle SS stationnement Locaux techniques RDC: bureau de poste équipement de proximité entresol, R+1 à R+4 logements ou bureaux R+5 logements ou bureaux	170 1 777 1300 630 600 800 4300 250
		TOTAL sans le sous sol	5 950
		TOTAL logements ou bureaux	4 550
27 - 35 rue Bréguet	surface actuelle 4265	villa élargie surface du jardin public crèche logements	758 1880 HO 1 000 HO 1 400

ETAT ACTUEL



PROJET



Proposition 1A, 2A, 2B coupe de principe

2.4 Bréguet – Chemin Vert

Propositions programmatiques

1. Le constat : la présence et le développement de métiers « émergents » dans le secteur

L'analyse du tissu économique du quartier dans lequel s'inscrivent les parcelles de La Poste fait apparaître quelques grandes activités structurantes d'un point de vue socio-économique et urbain. Outre les activités traditionnelles liées au travail du bois ou de la confection artisanale, la mono-activité de commerces de gros textile très présente sur le site (rue Bréguet, Popincourt, Chemin Vert et boulevard Voltaire), l'analyse des implantations récentes montre une présence importante d'activités liées aux « métiers émergents », c'est-à-dire des métiers qui se développent de manière diffuse dans le tissu urbain parisien, et qui ont connu un certain essor à l'est de Paris ces dernières années. Il s'agit par exemple des secteurs de l'édition, de l'architecture, de la photographie, des médias, du cinéma/radio/TV, de la publicité...activités dont le poids économique en termes d'emplois reste difficile à mesurer du fait de leurs statuts de professions libérales et/ou du faible nombre de salariés employés. A l'exception de quelques grands groupes, dont les effectifs dépassent les 40 salariés, la plupart des entreprises de ce secteur recensées dans le quartier sont classées dans la catégorie des TPE (Très Petites Entreprises). Ainsi, parmi les 861 établissements recensés exerçant un « métier émergent », seule une douzaine emploient plus de 40 salariés. Pourtant, le nombre d'emplois total généré par ces métiers sur le site avoisine 8000 (7 870 en 2000 selon l'ERE).

Établissements liés aux "métiers émergents"
dont les effectifs salariés sont supérieurs à 40 recensés dans le quartier

ÉTABLISSEMENTS	LOCALISATION	SECTEUR D'ACTIVITE	Date d'implantation
LIBERATION	Rue Béranger	Édition de journaux	1991
GROUPE VIRGIN DISQUES	Place des Vosges	Édition enregistrements sonores	1998
ÉDITIONS GENERATION L ETUDIANT	Rue du chemin Vert	Édition revues et périodiques	1985
EDG COMMUNICATION	Av de la République	Édition de livres	1995
LE REVENU FRANCAIS EDITIONS	Av de la République	Édition revues et périodiques	1987
ATELIERS JEAN NOUVEL	Cité d'Angoulême	Activités d'architecture	1995
CEPP	Bd Richard Lenoir	Agences conseil en publicité	1998
WILMOTTE & ASSOCIES	Rue du Fbg St Antoine	Activités d'architecture	1990
PICTORIAL SERVICE	Rue de la Roquette	Studios et autres activités photos	1986
HISTOIRE ET COLLECTIONS	Av de la République	Édition revues et périodiques	1987
SOC EDITION EXPERT AUTO MATERIEL INDUST	Rue des Filles du Calvaire	Édition revues et périodiques	Nd
ÉDITIONS CASTERMAN	Rue du chemin Vert	Édition de livres	1998

Source : ERE 2000

2. Quels objectifs ? Rétablir une certaine mixité économique et offrir un lieu de développement pour les métiers émergents

Au regard des considérations évoquées ci-dessus, et dans la perspective d'une affectation génératrice d'une nouvelle image socio-économique du quartier, il est possible d'imaginer qu'une partie des locaux aménagés sur le site des parcelles de La Poste soit dévolue à l'accueil d'activités liées précisément à ces métiers dits « émergents ».

Le site Bréguet pourrait ainsi jouer un rôle de « tremplin » dans le processus de développement économique des entreprises en offrant un espace d'implantation adapté à des sociétés en phase de croissance et de consolidation de leur marché. Sorties de la période incubatrice des deux ou trois années de lancement, et désireuses aujourd'hui d'accéder à des surfaces plus importantes au centre de Paris, les entreprises visées sont celles qui se sont implantées sur le site dans les années récentes, avec l'aide éventuelle de la Ville (pôles incubateurs, pépinières, hôtel d'activités). La présence nombreuse d'entreprises de cette catégorie sur le site, l'existence d'une demande diffuse de la part d'entreprises actuellement hébergées en proche banlieue (Montreuil par exemple), ainsi que la forte capacité créative du tissu économique parisien sont autant d'éléments permettant de penser qu'il existe bel et bien un marché pour les entreprises des métiers émergents dans le quartier.



Vue depuis le 4^e niveau du garage vers la rue Bréguet



Vue depuis le dernier étage vers la rue du Chemin Vert

Outre le fait que la création d'un espace dévolu aux métiers émergents sur la parcelle de La Poste soit indéniablement valorisante pour l'image future du quartier, elle permettrait également de rétablir une certaine mixité économique, qui par effet de levier, pourrait de nouveau attirer dans le secteur des commerces de proximité et de services à la personne, activités écartées de la zone sous l'effet de l'extension de la mono activité textile de gros ces dernières années.

3. Quel produit ? Un « pôle d'entreprises » d'un nouveau style, s'inspirant du modèle faubourien

Le modèle urbain proposé valoriserait l'intégration dans l'histoire du quartier, la création d'une « ambiance » nouvelle et la création d'un produit économique alliant tradition et modernité. Ainsi, les concepts de « cour faubourienne » et de « passage », pourraient être reproduits, à l'image, par exemple, du 5, rue de Charonne, tout près de la rue du Faubourg Saint-Antoine et où se concentrent sur plus de 8000 m² de plancher, des activités de graphisme, d'architecture et de design autour de deux grandes cours.

D'un point de vue architectural, le bâtiment existant serait transformé en un ensemble, organisé autour d'un passage ou d'une succession de cours. Ces espaces seraient ouverts le jour et fermés la nuit. Le passage ou la succession de cours fonctionnerait comme des rues intérieures multi usages (voitures pour livraisons temporaires, piétons). Les espaces seraient ainsi morcelés, car aisément divisibles, permettant une grande mixité de fonctions et une plus grande liberté dans les choix d'affectation.

Proposition d'aménagement du garage de La Poste en un espace d'activités dévolu aux métiers émergents

La Surface Hors Œuvre (SHO) utilisable sur la parcelle actuellement occupée par le garage de La Poste peut-être estimée à environ 25000 m², ce qui constitue une surface importante en plein Paris.

- Au sous-sol, serait implanté le centre de distribution de La Poste.
- En rez-de-chaussée, il serait possible de constituer des locaux de dimensions variables à l'attention de métiers nécessitant une « accroche » avec le public (métiers d'enseigne, voire services à la personne) et de fournisseurs en matériels, notamment cinématographiques, pour lesquels le positionnement en rez-de-chaussée est essentiel. Les surfaces pourraient varier entre 40-60m² pour les métiers d'enseignes jusqu'à 200 m² pour les fournisseurs de matériels.
- Aux étages (de R+1 à R+5), on pourrait envisager trois catégories de surfaces/affectations.

D'une part, l'installation de locaux destinés à être loués ponctuellement à des producteurs/réalisateurs de films (cinéma/TV) ou émissions radiophoniques : surfaces variables entre 200 m² et 1000 m², avec isolation phonique et lumineuse ; aménagement de bureaux privés équipés en connexion/équipements téléphoniques et bureautiques pour 20 à 30 m² chacun ; locaux destinés aux activités de post-production (montage, étalonnage, mixage son...) sur des surfaces de 6 à 8 m².

D'autre part, des locaux en espaces ouverts (open-space) mais comprenant aussi des espaces privés pourraient être aménagés sur des surfaces variant entre 50 et 200 m², destinées à accueillir des activités de graphistes, designers, photographes, architectes, agences de presse, édition, communication, etc.

Enfin, quelques locaux privés à l'attention de professionnels indépendants (surfaces moyennes de 60 m²).

- Au dernier étage, le bâtiment actuel dispose d'un atout considérable : une vue remarquable sur la capitale. A ce niveau, juste au dessus de la ligne d'horizon des toitures avoisinantes, on pourrait imaginer l'installation d'une terrasse destinée à accueillir des activités au caractère plus ludique ou festif, ouvertes au public de manière permanente ou à l'occasion d'événements ponctuels (hall d'exposition, café-restaurant, salle de projection ...).



© A. Hayet

4. Quels montages ? Pistes de réflexion

Il va de soi que l'hypothèse d'une création d'un pôle d'activités tertiaires sur le site Bréguet n'est envisageable qu'après la réalisation d'une étude de marché précise sur le niveau et la nature de la demande de la part des entreprises susceptibles de bénéficier de ces locaux. Il s'agit donc, dans un premier temps, de sonder les entreprises déjà présentes sur le secteur, ou les associations de métiers correspondant, afin d'évaluer le profil des besoins en matière de locaux, les raisons qui motivent les choix d'installation, et les niveaux de prix acceptables pour exercer ce type d'activité. Le « chiffrage » du projet, et la proposition d'un montage institutionnel adapté, pourront ensuite être réalisés.

Pour autant, à ce niveau des investigations, et d'après les éléments de diagnostics d'ores et déjà disponibles, il semblerait que le projet s'oriente davantage vers un montage mixte, d'un point de vue institutionnel et financier. En effet, l'importance des surfaces disponibles, l'immédiate proximité de la mono-activité textile (qui fait pression sur les prix à la hausse) et l'image actuelle du quartier (embouteillage, bruit..) ne permettent pas d'envisager le succès rapide d'une commercialisation « en blanc ». La phase de pré commercialisation des locaux semble par conséquent nécessaire, et elle pourrait s'inscrire dans un schéma juridico-institutionnel alliant opérateurs publics et privés, où la Ville de Paris conserverait un droit de regard. Les réflexions sur la nature et la configuration de ce schéma sont actuellement en cours.



© A. Hayet