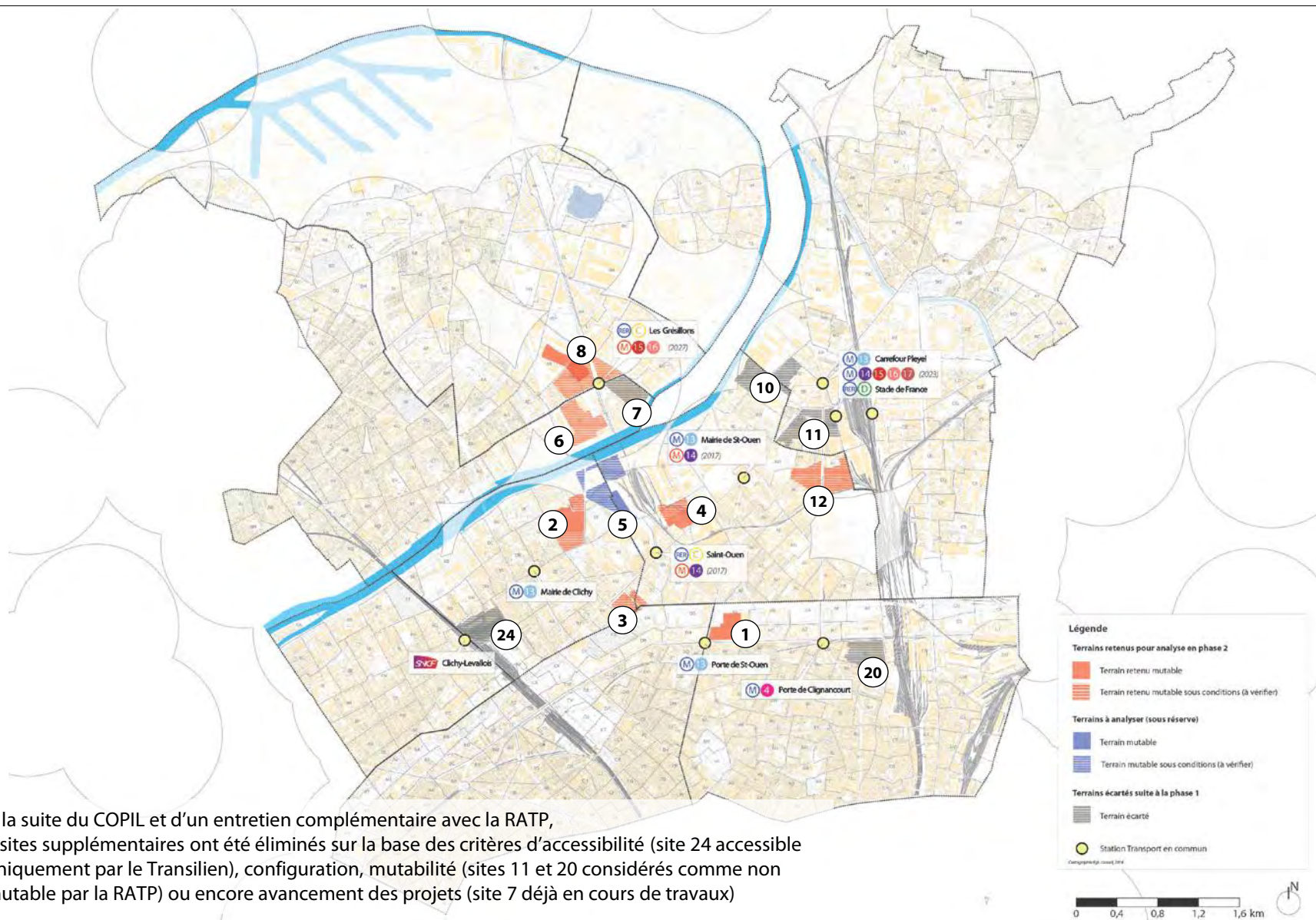


ANNEXES

ANNEXE 2 MONOGRAPHIES DETAILLEES RENDU DU 06/06/2014 (mises à jour suite à l'entretien technique DRIEE)

PREMIERE ANALYSE DES SITES RETENUS

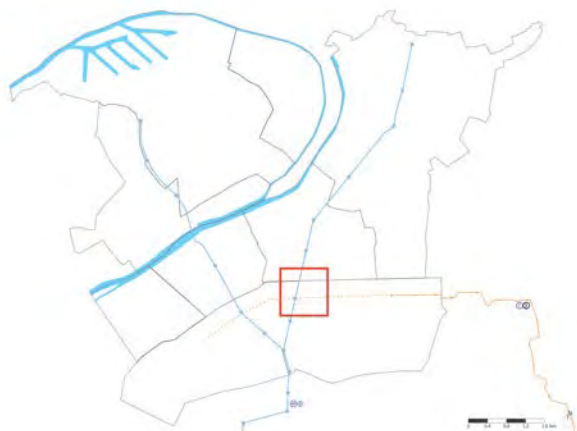
Synthèse des choix du COPIL du 29 avril 2014



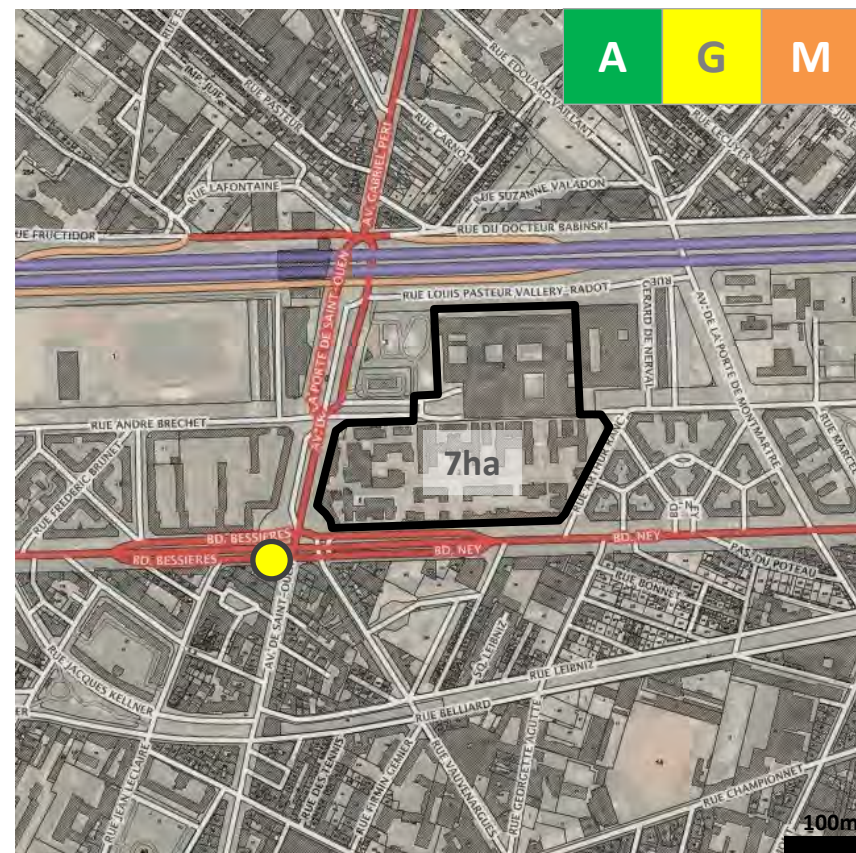
A la suite du COPIL et d'un entretien complémentaire avec la RATP, 5 sites supplémentaires ont été éliminés sur la base des critères d'accessibilité (site 24 accessible uniquement par le Transilien), configuration, mutabilité (sites 11 et 20 considérés comme non mutable par la RATP) ou encore avancement des projets (site 7 déjà en cours de travaux)

PREMIERE ANALYSE DES SITES RETENUS BICHAT

1



Commune	Paris 18
Contexte urbain	Contexte urbain mixte (ville existante) : habitat collectif dense et présence d'infrastructures routières (périphérique et boulevard Ney)
Superficie	7 hectares
Occupation actuelle	Hôpital Bichat – Claude Bernard Propriété APHP
Accessibilité TC	Porte de Saint-Ouen, M13 - 250m
Accessibilité routière	Bien desservi par le périphérique parisien et le boulevard Ney (axes structurants). A1 accessible à l'est au niveau de la porte de la Chapelle en 4 minutes
Terrains compl. à proximité	/
Outils à disposition	/



Intégration dans un projet d'aménagement	Porte de Montmartre, porte de Clignancourt, porte des poissonniers (Ville de Paris)
Projet en cours sur la parcelle	Mise aux normes du bâtiment
Confirmation en entretien	APHP

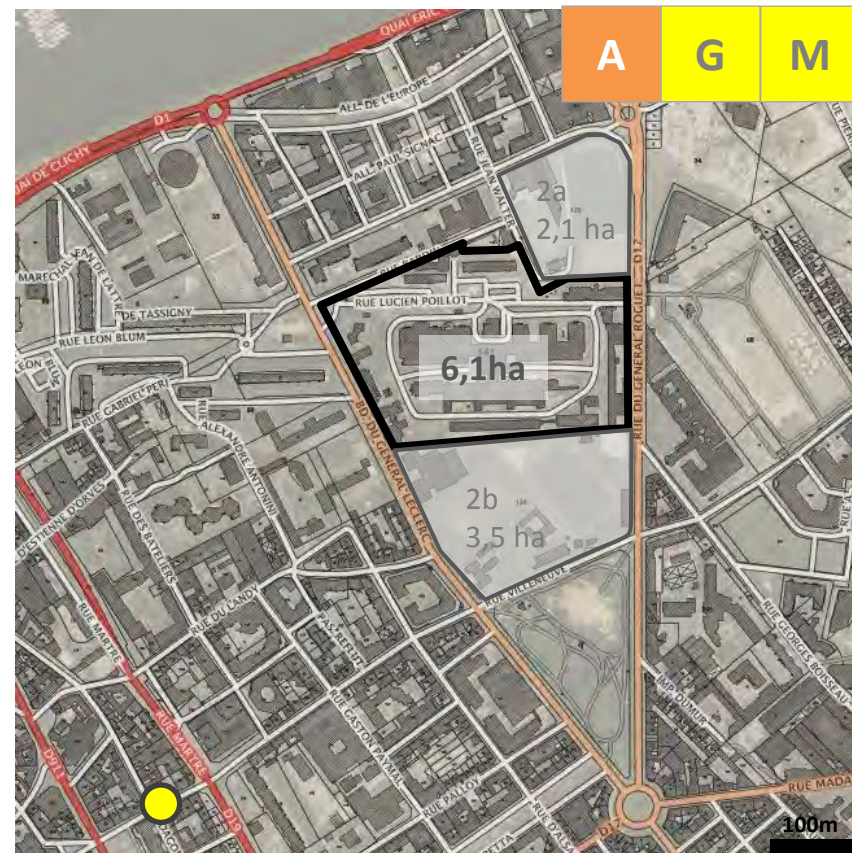
	Opportunités		Risques	
Lien au bassin de population	X	Lien fort au bassin de population actuellement desservi		
Tissu environnant	X	Densité très forte de population (Paris intra-muros) Proximité du square Huchard ; sur la « ceinture verte » de Paris Présence de quelques commerces, certains développés en lien avec l'hôpital Requalification de l'environnement immédiat du site dans le cadre des projets en cours	X	Environnement urbain dégradé par la présence d'infrastructures routières (périphérique, boulevard Ney...) et leurs pollutions : de l'air, sonores et visuelles.
Concurrence des projets	X	Projet de requalification urbaine autour de l'hôpital		
Acceptabilité locale			X	Des contreparties en cas de reconstruction sur site pourront être exigées par la ville de Paris (rétablissement de circulation piétonne...)
Accessibilité urgences (routière et aérienne)	X	Très bonne desserte par le périphérique et le Bd Ney. Autoroute A1 à 4mn		
Accessibilité TC	X	Très bonne desserte par M13, 6 bus et futur tramway		
Caractéristiques du site	X	Terrain de 7 ha de forme compacte Bonne visibilité; distinction des flux possibles	X	Aucun terrain mobilisable à proximité (pas d'opérations tiroirs)
Risques naturels	X	Site non exposé au risque d'inondation	X	Zone comportant des poches de gypse antédiluvien
Risques technologiques			X	ICPE Hôpital Bichat-Claude Bernard (autorisation) Risque de pollution ?
Servitudes	X	PLU peu contraignant		
Patrimoine			X	Des bâtiments à intérêt patrimonial sur la partie Claude Bernard qui pourraient éventuellement être inscrits ou classés MH
Construction et exploitation			X	Contraintes d'exploitation et de fonctionnement IGH si le bâtiment était conservé ; des contraintes de dépollution et de démolition si ce bâtiment était démoli Nuisances utilisateurs en cours de chantier (poussières, bruit)
Coûts	X	Foncier appartenant déjà à l'APHP : coût d'acquisition nul	X	Surcoûts : rénovation de l'IGH et/ou démolition, désamiantage
Délais	X	Foncier appartenant déjà à l'APHP : pas de risque expropriation	X	Calendrier allongé, phasage complexe du projet, phases transitoires nécessitant le transfert des activités, sans possibilité d'opérations-tiroirs

PREMIERE ANALYSE DES SITES RETENUS BEAUJON

2



Commune	Clichy
Contexte urbain	Contexte urbain mixte (ville existante) : Centre-ville qualitatif au sud, infrastructures routières et activités au nord
Superficie	6,1 hectares
Occupation actuelle	Hôpital Beaujon Propriété APHP
Accessibilité TC	Mairie de Clichy, M13 - 700m
Accessibilité routière	Périphérique parisien via le boulevard du Général Leclerc (D110) très emprunté (relie Clichy à Gennevilliers). Axes d'intérêt régional inscrits au PDUIF : rue Martre, boulevard Jean Jaurès (D911) et boulevard Victor Hugo (D410)
Terrains complémentaires à proximité	2a et 2b Ce qui représente au total 5,6 ha supplémentaires Contrainte : opposition potentielle des habitants
Outils à disposition	Une municipalité prête à favoriser une implantation / un maintien de l'hôpital sur son territoire



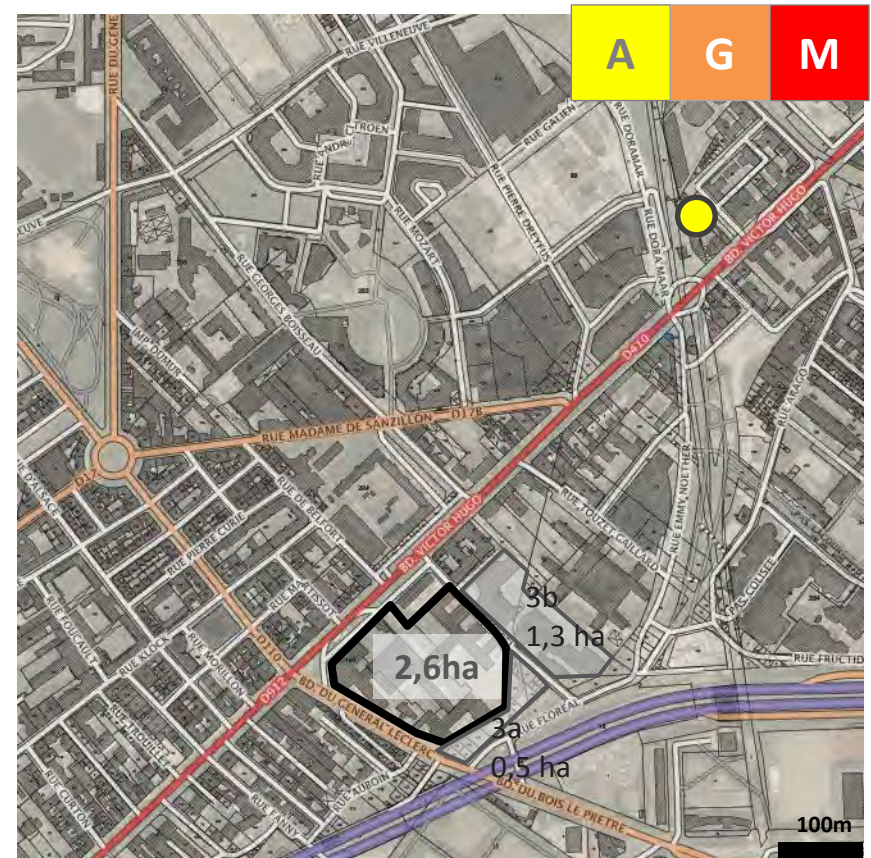
Intégration dans un projet d'aménagement	Secteur Est (Ville de Clichy) En limite du secteur d'études et de concertation Victor Hugo, maison du peuple, Clichy en Seine
Projet en cours sur la parcelle	/
Confirmation en entretien	APHP Ville de Clichy

	Opportunités		Risques	
Lien au bassin de population	X	Lien fort au bassin de population actuellement desservi		
Tissu environnant	X	Environnement urbain mixte proche du centre-ville, présence d'espaces verts à proximité, calme dans l'ensemble Foyers denses de population de Clichy à proximité. Evolution positive de l'environnement urbain du site dans le cadre des projets en cours		
Concurrence des projets			X	PLU : le site complémentaire 2a a vocation à accueillir un parking communal
Acceptabilité locale	X	Une commune très favorable au maintien ou à la réimplantation de l'hôpital sur son territoire	X	Eventuelle opposition des habitants à un projet touchant les terrains sportifs
Accessibilité urgences (routière et aérienne)	X	Une bonne desserte routière, doublée d'une bonne visibilité		
Accessibilité TC			X	Accessibilité moyenne à insuffisante : M13 à 15mn (800m), RER C à 20mn (avec connexion au futur M14)
Caractéristiques du site	X	Terrain de 6,1 à 11,7 ha avec les sites complémentaires Forme compacte		
Risques naturels	X	Site non exposé au risque d'inondation	X	Site complémentaire compris dans la limite des plus hautes eaux connues
Risques technologiques			X	BASIAS : hôpital Beaujon
Servitudes	X	PLU peu contraignant		
Patrimoine			X	Risque de maintien du bâtiment historique de Beaujon (IGH, classement MH) au centre du site Anciens entrepôts du Printemps inscrits à l'Inventaire Général des MH
Construction et exploitation	X	Les sites complémentaires permettant des opérations tiroirs	X	Nuisances utilisateurs en cours de chantier (poussières, bruit) Difficultés à exploiter la parcelle IGH (surtout en cas de maintien)
Coûts	X	Foncier appartenant déjà à l'APHP : coût d'acquisition nul pour le terrain principale ; des possibilité de cession ou d'échanges pour les terrains complémentaires	X	Surcoûts liés au phasage du projet
Délais	X	Foncier appartenant déjà à l'APHP : pas de risque expropriation sur le site principal	X	Calendrier allongé, phasage complexe du projet mais possibilité d'opérations-tiroirs sur les terrains complémentaires

3



Communes	Clichy / Paris / St-Ouen
Contexte urbain	Infrastructure (autoroute, faisceaux ferroviaires, etc.)
Superficie	2,6 hectares
Occupation actuelle	Copropriété de bureaux en déclin + HLM (hors copropriété logements)
Accessibilité TC	Saint-Ouen RER C, L 14 GPE (2017) – 450m
Accessibilité routière	Boulevard Général Leclerc (D110) et boulevard Victor Hugo (D410), 2 axes importants de Clichy ; rue Morel; proximité Maréchaux et périphérique
Terrains complémentaires à proximité	3a et 3b Ce qui représente au total 1,8 ha supplémentaires Contrainte : financière (forte densité bâtie 3b)
Outils à disposition	Secteur d'étude Une municipalité prête à favoriser une implantation / un maintien de l'hôpital sur son territoire



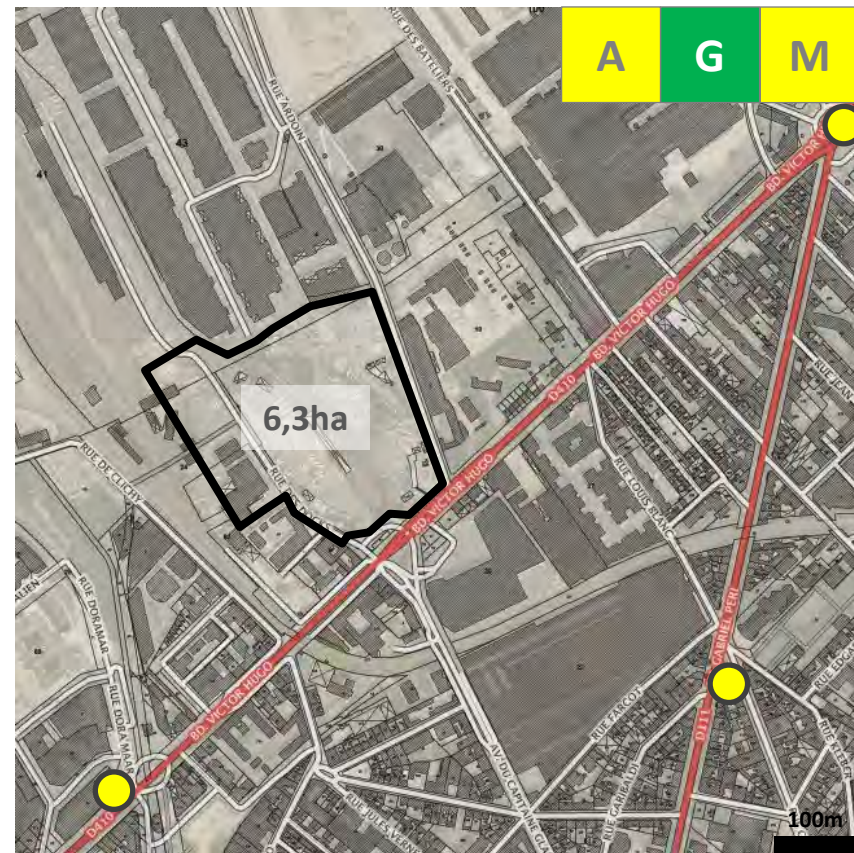
Intégration dans un projet d'aménagement	Proximité projet porte Pouchet (Ville de Paris, SEMAVIP aménageur)
Projet en cours sur la parcelle	Floréal (3b) en cours de mutation
Confirmation en entretien	APHP Ville de Clichy / SEMERCLI

		Opportunités		Risques
Lien au bassin de population	X	A mi-chemin des 2 hôpitaux existants Localisation sur 3 communes/3 départements		
Tissu environnant	X	Secteur à densité de population forte Des commerces et services à proximité	X	Quartier de bureaux des années 80 dégradé et présence d'axes routiers structurants : périphérique en ouvrage constituant une nuisance visuelle et sonore et de la pollution de l'air
Concurrence des projets	X	PLU : secteur de frange qui a vocation à accueillir des activités et équipements (en cohérence avec un hôpital)	X	La ZAC Porte Pouchet côté Paris est peu compatible avec un établissement hospitalier (préfourrière, dépôt de sel)
Acceptabilité locale	X	Une commune très favorable au maintien ou à la réimplantation de l'hôpital sur son territoire		
Accessibilité urgences (routière et aérienne)	X	Bonne desserte par axes structurants de Clichy et St Ouen	X	Desserte par le périphérique indirecte (absence d'une sortie)
Accessibilité TC	X	Bonne desserte notamment pour l'université (L14 à 9mn)		
Caractéristiques du site	X	Configuration satisfaisante Bonne visibilité et souplesse d'organisation d'accès différenciés	X	Terrain de 2,6 à 4,4 ha maximum avec les terrains complémentaires : insuffisant pour accueillir l'ensemble des activités liées à l'hôpital (besoin minimum de 5 ha) et l'université Terrain densément occupé y compris par des logements
Risques naturels	X	Site non exposé aux risques d'inondation	X	Existence d'un PPR cavités et PPR retrait gonflement des argiles, procédure R111-3
Risques technologiques			X	ICPE (autorisation) sur site : Icade property management – USCPP Une entreprise de fabrication de pièce automobiles inventoriée dans BASIAS APAVE en fonctionnement et détient des sources radioactives. Présence d'une station-service > Pollution des sols possible
Servitudes			X	Localisations (art L123.2 CU) pour la réalisation de voiries : création d'une voie entre le Bd G. Leclerc à la rue du G. Roguet et ouverture sur la rue J Walter (parcelle G141 partiellement). Localisations (art. L123.2 CU) pour la réalisation de parking communal (parcelle G129 partiellement) En partie en zone UN (Espace des parcs et jardins)
Patrimoine			X	Dans le périmètre de 500 m de la maison du Peuple (monument inscrit) sans contraintes
Construction et exploitation			X	Démolition et désamiantage des existants
Coûts			X	Copropriété complexe + HLM, forte densité bâtie, la maîtrise foncière pourrait engendrer d'importants surcoûts (estimation SEMERCLI + 350 M€)
Délais			X	La maîtrise foncière pourrait engendrer d'importants délais (4 à 5 ans) Risque de vente de l'îlot Floréal à un opérateur (la mairie « bloque » temporairement la vente)
Conclusion				
 				V1
				Juin 2014
				Page 7

4



Commune	Saint-Ouen
Contexte urbain	Infrastructure (autoroute, faisceaux ferroviaires, etc.)
Superficie	6,3 hectares
Occupation actuelle	Concessionnaires automobiles, logistique Propriété RFF-SNCF
Accessibilité TC	Saint-Ouen RER C, L 14 GPE (2017) – 350m Garibaldi, Mairie de Saint-Ouen M13 – 650m
Accessibilité routière	Desservi par le bd V. Hugo (D410), axe structurant, et la rue Ardoin
Terrains compl. à proximité	Eventuellement 5 et suivants
Outils à disposition	Convention EPFIF Périmètre de l'EPA Plaine de France Périmètre d'étude dans lequel un sursis à statuer peut être opposé (PLU) Droit de préemption applicable dans les zones urbaines (PLU) Site en ZAC (aménageur et DUP)



Intégration dans un projet d'aménagement

ZAC des Docks (Ville de Saint-Ouen, SEQUANO aménageur)

Projet en cours sur la parcelle

Programme mixte environ 1000 logements, activités et équipements (collège)
Base travaux RATP ligne 14

Confirmation en entretien

DRIEA
Non évoqué par SEQUANO

PREMIERE ANALYSE DES SITES RETENUS

Ardoin Sud

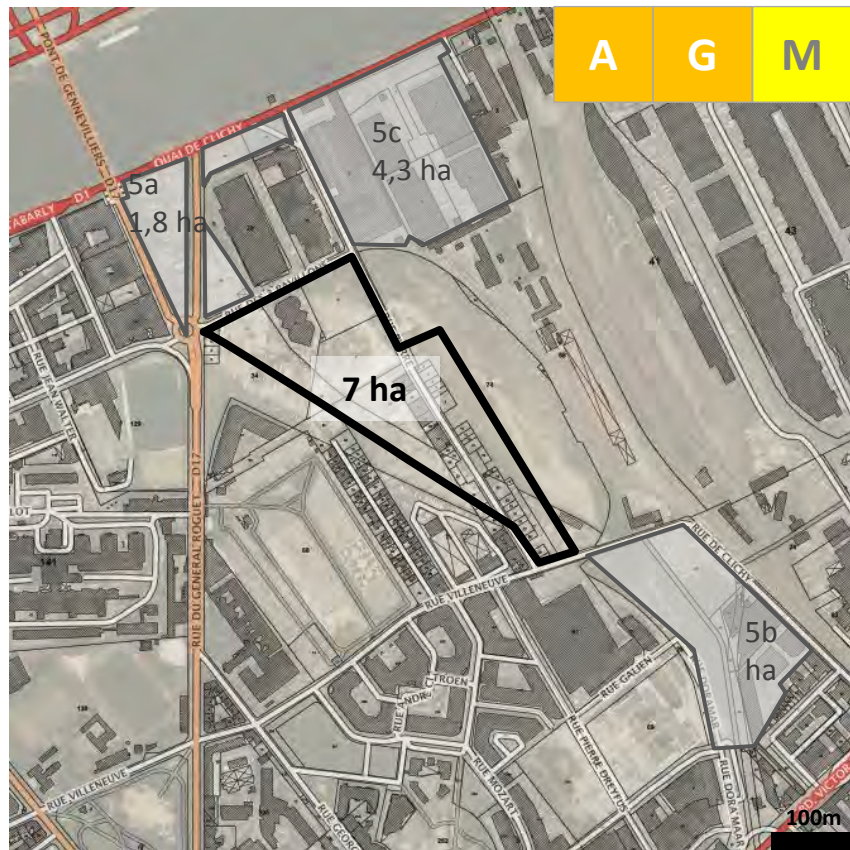
4

		Opportunités		Risques
Lien au bassin de pop.	X	Lien fort au bassin de population, par les lignes 13 et 14 (future) du métro		
Tissu environnant	X	Evolution du contexte urbain vers un quartier mixte et dense dans le cadre de la ZAC des Docks ; le site est à proximité du Grand Parc de Saint-Ouen récemment livré (12 ha à 800m) .	X	Des activités à caractère industriel maintenues au nord du site et de potentielles nuisances liées (bruit, fumées...). L'installation CPCU peut être source de nuisances sonores.
Concurrence des projets	X	PLU : les orientations du site prévoient déjà une construction à destination d'un équipement (mais de faible hauteur) Pas de problématique particulière liée à la base travaux temporaire RATP	X	Le site a vocation à intégrer la liste des terrains de l'Etat mobilisables pour le logement. Projet ZAC des Docks (terrain non proposé par l'aménageur) ; environ 1000 logements prévus sur la parcelle . Si le programme est modifié, il faut refaire un avis de l'AE sur les dossiers de création et de réalisation modifiés.
Acceptabilité locale	X	Un site vide aujourd'hui	X	Une ville longtemps opposée à un projet d'hôpital sur son territoire (pas de positionnement de la nouvelle majorité à ce jour) Pas de confirmation de l'aménageur sur la mutabilité du terrain
Accessibilité urgences (routière et aérienne)	X	Desserte principale efficace par le Bd V.Hugo reliant Paris (Porte de Clichy) au sud et St Denis, A86 au nord	X	Desserte par voie au trafic dense : création de flux supplémentaires
Accessibilité TC	X	Bonne desserte par le RER C et la M14 (2017), M13 également à 10mn		
Caractéristiques du site	X	Terrain de 6,3 ha, de forme compacte avec possibilité de création d'accès différenciés. Nombreux sites complémentaires à proximité. Les voies ferrées internes ne seraient pas conservées a priori.	X	Projet de prolongement de la rue des Docks scindant le terrain en 2 et d'une voie reliant la rue Ardoin à la rue des Docks
Risques naturels			X	PPRI : zone C, constructions autorisées avec emprise au sol limitée à 60% et cote de tout plancher située au-dessus de la cote de casier) ; compris dans la limite des plus hautes eaux connues Zone avec poches de gypse antédiluvien et mouvements de terrain, PPR cavités et retrait gonflement des argiles
Risques technologiques			X	ICPE sur site : Pelissier métaux BASIAS sur site : 3 sites Présence de ferrailleurs > Sols potentiellement pollués, mais pollution peu lourde comparée au site 5
Servitudes			X	2 emplacements réservés pour autres équipements publics Faisceau hertzien 136 Maison-Lafitte Gallieni Isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit des infrastructures de transport
Patrimoine			X	En limite extérieure Nord-Ouest (par. I41) : Halle entrepôt SNCF « patrimoine bâti à préserver »
Construction et exploitation			X	Risque de contraintes de construction liées au tunnel sous le site (tunnelier de la ligne 14) Contraintes réglementaires (emprise, implantation)
Coûts	X	Un terrain nu en cours de dépollution	X	Négociation aménageur / compensation des logements programmés (env. 1000 log.) Dépollutions complémentaires
Délais	X	Des délais de démolition réduits (hors voies ferrées à déposer) Une maîtrise future par l'aménageur, sécurisante sur les procédures	X	Terrain impacté par la base travaux RATP a minima jusqu'en 2017 (2023 si la SGP réutilise la base travaux pour la phase 2 du prolongement) Nécessaire modification du programme de la ZAC

5



Communes	Saint-Ouen/Clichy
Contexte urbain	Projet urbain mixte (zone d'aménagement)
Superficie	7 hectares
Occupation actuelle	Petits locaux d'activités, terrain nu
Accessibilité TC	Saint-Ouen RER C, L 14 GPE (2017) – 700m
Accessibilité routière	Desservi directement par la rue de Clichy, axe secondaire en sens unique et en connexion avec le Bd V. Hugo (D410) et la rue du Général Roguet (D17)
Terrains complémentaires à proximité	5a, 5b, 5c Ce qui représente au total 8 ha supplémentaires Contrainte : morcellement important et voirie publique coupant le site en 2 (rue Pierre)
Outils à disposition	Aménageur (ZAC)



Intégration dans un projet d'aménagement

ZAC des Docks
Secteur d'étude (Clichy)

Projet en cours sur la parcelle

SMR de la L14 (MOA RATP) jouxte le site
Programme mixte sur la parcelle côté Saint-Ouen, logements côté Clichy

Confirmation en entretien

SEQUANO (5, 5a, 5b et 5d)
DRIEA (5c)
Non évoqué par la ville de Clichy (5a et 5c)

	Opportunités		Risques		
Lien au bassin de population	X	Lien fort au bassin de population (Clichy, Saint-Ouen) Localisation sur 2 communes et 2 départements			
Tissu environnant	X	Forte évolution de l'environnement du site avec le projet ZAC des Docks et le secteur d'étude est de Clichy	X	Nuisances liées aux futures activités SMR (bruit, vibrations) qui jouxte le site principal	
Concurrence des projets	X	Terrain (partie Est Saint-Ouen) fléché par l'aménageur comme étant potentiellement mutable pour un équipement hospitalier	X	Projet BUCSO (servitude de constructibilité jusqu'en 2015) Partage de la parcelle avec le SMR de la L14 (maîtrise d'ouvrage RATP)	
Acceptabilité locale	X	Une commune(Clichy) très favorable au maintien ou à la réimplantation de l'hôpital sur son territoire	X	Une commune (Saint-Ouen) longtemps opposée à un projet d'hôpital sur son territoire (pas de positionnement de la nouvelle majorité à ce jour) Pas de confirmation de l'aménageur sur la mutabilité du terrain	
Accessibilité urgences (routière et aérienne)			X	Accessibilité moyenne par le quai et la D17 depuis Paris, axe structurant reliant Clichy à Asnières et Gennevilliers, sur des voies au trafic dense ou voies secondaires	
Accessibilité TC			X	Eloignement des TC (12 mn à pieds du métro)	
Caractéristiques du site	X	Terrains complémentaires mobilisables	X	Configuration très complexe (2,6 ha St-Ouen ; 4,5 ha Clichy) Rue Pierre (publique) a priori non mobilisable et qui coupe le site en deux Façade sur la D17 réduite et possibilité d'accès différenciés réduite	
Risques naturels			X	Zone inondable : zone C (emprise au sol limitée à 60%; la cote de tout plancher située au-dessus de la cote de casier), compris dans la limite des plus hautes eaux connues Zone comportant des poches de gypse antédiluvien, zone moyennement exposée (B2) aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (PPR cavités et autres procédure R111-3)	
Risques technologiques	X	Dépollution du site (installations TOTAL) engagée par l'aménageur (pollution en cours de caractérisation)	X	BASOL : dépôt TOTAL en cessation d'activité Pollution lourde probable (ferraillage, ex-transformateur PCB, fourrière, casse auto) sur l'ensemble du site	
Servitudes			X	Emplacement réservé pour le BUCSO jusqu'en 2015 (PLU) Isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit des infrastructures de transport (RER C)	
Patrimoine					
Construction exploitat.			X	Risque de nuisances sonores et vibratoires dues au SMR voisin en projet	
Coûts	X	Site peu bâti	X	Coûts de dépollution Contreparties due à l'aménageur en remplacement du programme initial	
Délais			X	Nécessaire modification du programme de la ZAC Complexité de la maîtrise foncière	

6



Commune	Asnières
Contexte urbain	Zone d'activités, zone industrielle
Superficie	9,6 hectares
Occupation actuelle	Locaux d'activités et bureaux
Accessibilité TC	Grésillons RER C, L 15 GPE (2027) – 300m
Accessibilité routière	Desservi directement par l'avenue des Grésillons (D9), le quai Aulagnier (D7) et l'avenue L. Cély (D17 puis N315), axe majeur reliant l'A86
Terrains compl. à proximité	/
Outils à disposition	Aménageur (ZAC)



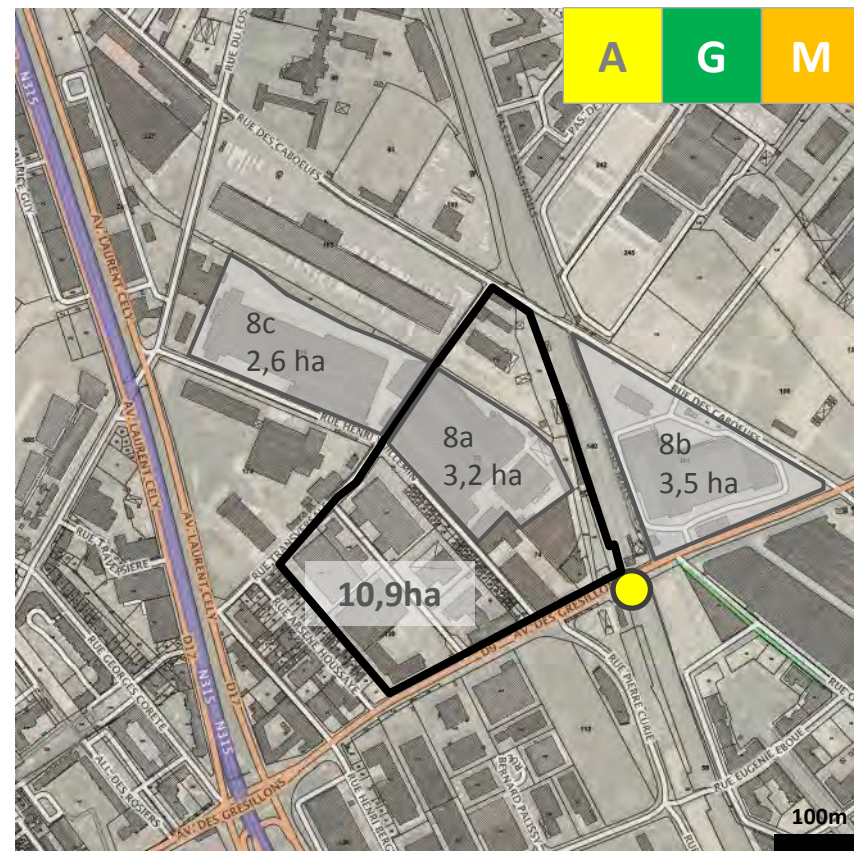
Intégration dans un projet d'aménagement	Quartier de Seine – Parc d'affaires
Projet en cours sur la parcelle	Phase 1 déjà lancée au nord est de la parcelle (hors périmètre proposé) Programme prévisionnel mixte
Confirmation en entretien	SEM 92 (aménageur de la ZAC) SGP

	Opportunités		Risques	
Lien au bassin de population			X	Site un peu excentré au nord du bassin de population actuel Barrière physique et psychologique de la Seine
Tissu environnant	X	Quartier en mutation : projets mixtes en cours ou livrés qui accroîtront la densité de population à proximité	X	Nuisances en bordure du site liées aux axes routiers très empruntés. Densité de population à proximité faible, principalement activités et bureaux. Pas d'espaces verts à proximité, Seine difficilement accessible. Peu de services et commerces à proximité.
Concurrence des projets			X	La programmation actuelle de la ZAC n'intègre pas l'implantation d'un équipement d'ampleur. Des contreparties seront à définir pour la fin du contrat de concession SEM 92
Acceptabilité locale			X	Non confirmée par l'aménageur
Accessibilité urgences (routière et aérienne)			X	La Seine à traverser par un pont unique est un risque Voies au trafic dense, notamment Pont de Gennevilliers
Accessibilité TC	X	Futur M15 (reconfiguration potentielle du bassin de population à long terme)	X	Accessibilité moyenne pour le bassin de population actuel (RER C)
Caract. du site	X	Obligerait à construire un hôpital urbain traversé par des voies publiques	X	Présence de voiries publiques qui morcellent le site en 3, dont 2 parcelles de taille réduite. La parcelle la plus grande est grevée des contraintes PPRI (moins 1,5 ha a minima)
Risques naturels			X	PPRI : une partie en zone A non constructible pour un hôpital, le reste en zone C (constructions autorisées avec emprise au sol limitée à 60% et cote de tout plancher située au-dessus de la cote de casier)
Risques technologiques			X	BASIAS : 9 sites sur le périmètre
Servitudes			X	Zone de dégagement des aérodromes Zone de protection radioélectrique du centre de Paris-Bichat Isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit des infrastructures de transport
Patrimoine				
Construction et exploitation			X	Démolition des existants et dépollution Phasage complexe (maîtrise foncière potentiellement peu cohérente dans le temps)
Coûts			X	Nombreux propriétaires, surfaces bâties importantes à démolir
Délais			X	Risque expropriation fort Déclassement des voiries publiques nécessaire (et peu probable) pour obtenir un site d'un seul tenant

8



Commune	Gennevilliers
Contexte urbain	Zone d'activités, zone industrielle
Superficie	10,9 hectares (8a compris)
Occupation actuelle	Locaux d'activités Multi-propriétaires
Accessibilité TC	Grésillons RER C, L 15 et 16 GPE (2023) – 150m
Accessibilité routière	Façade principale bordée par l'avenue des Grésillons (D9) et reliée à la N315 et la D20; également desservi par des artères secondaires (rue des Caboeufs, rue transversale)
Terrains complémentaires à proximité	8b 8c Ce qui représente au total 6,1 ha supplémentaires Contrainte : nécessaire remembrement foncier
Outils à disposition	/



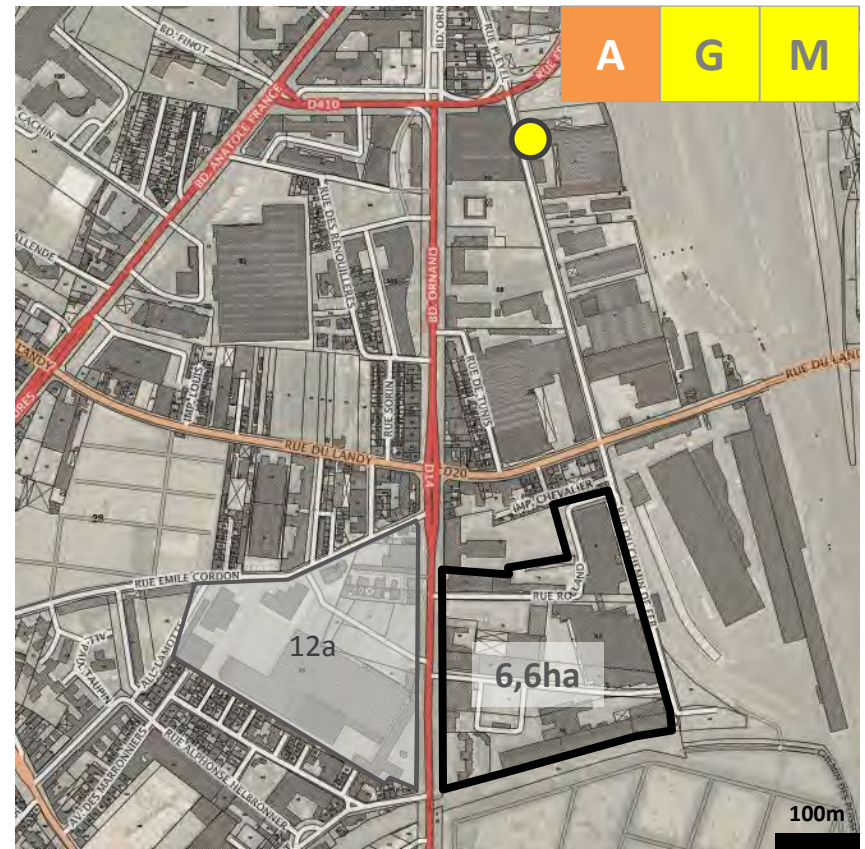
Intégration dans un projet d'aménagement	Peu défini
Projet en cours sur la parcelle	Parcelles 8a et 8c mises en vente par leur propriétaire (contact commercialisateur CBRE)
Confirmation en entretien	SGP CBRE (sites 8a et 8c)

	Opportunités		Risques	
Lien au bassin de population			X	Site un peu excentré au nord du bassin de population actuel Barrière physique et psychologique de la Seine
Tissu environnant	X	Le projet de gare des Grésillons impactera favorablement le secteur (projets de logements nombreux)	X	Environnement très industriel, enclavé par des voies routières et ferrées. La densité de population autour du site est faible. Pas d'espaces verts à proximité. Nuisances sonores liées aux axes routiers et au RER C.
Concurrence des projets	X	Grand secteur de projet identifié par la ville de Gennevilliers, sans projet défini précisément.		
Acceptabilité locale			X	Non confirmée par l'aménageur
Accessibilité urgences (routière et aérienne)			X	La Seine à traverser par un pont unique est un risque Voies au trafic dense, notamment Pont de Gennevilliers
Accessibilité TC	X	Futur M15 (reconfiguration potentielle du bassin de population à long terme)	X	Accessibilité moyenne pour le bassin de population actuel (RER C)
Caractéristiques du site	X	Taille et configuration du site principal intéressantes, bonne visibilité et distinction des flux possibles Des sites complémentaires mobilisables	X	Site complémentaire 8b isolé des autres par la voie de chemin de fer Site principal scindé par une voie publique Risque d'une acquisition immédiate de 8a et 8c par un opérateur
Risques naturels			X	PPRI : parcelle est et sud des parcelles centrales en zone C (constructions autorisées avec emprise au sol limitée à 60% et cote de tout plancher située au-dessus de la cote de casier)
Risques technologiques			X	BASIAS : 4 sites sur le périmètre BASOL : Aubert et Duval Métallurgie - fonderie
Servitudes			X	Présence de canalisation de gaz GRT Gaz et poste GRT Gaz sur site : consultation du Min. de l'industrie nécessaire avant tous travaux Canalisations de transport d'HC TRAPIL Isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit des infrastructures de transport Servitude relative au chemin de fer : obligations en matière d'alignement Présence d'espaces verts existants à protéger le long de la voie ferrée
Patrimoine				
Construction et exploitation			X	Démolition des existants et dépollution Phasage complexe (maîtrise foncière potentiellement peu cohérente dans le temps)
Coûts			X	Nombre de propriétaires et activités lourdes (risque coûts de reconstitution, éviction, expropriation),
Délais	X	Mutabilité immédiate 8a et 8c (1 propriétaire, 5,8ha)	X	Risque expropriation fort Déclassement des voiries publiques Mutabilité immédiate 8a et 8c (1 propriétaire, 5,8ha) en 2 parcelles

12



Commune	Saint-Ouen
Contexte urbain	Projet urbain mixte (zone d'aménagement)
Superficie	5,8 hectares
Occupation actuelle	Locaux d'activités Multi-propriétaires (dont siège Bosch, Le Parisien...)
Accessibilité TC	Carrefour Pleyel L13, L14, L15, L16, L17 (2023)- 600 m Mairie St Ouen M13 – 900m
Accessibilité routière	Desservi mais scindé en 2 par l'avenue Michelet (D14). Egalement bordé sur 2 façades par des voiries de liaison interquartier
Terrains compl. à proximité	12a Ce qui représente au total 6,9 ha supplémentaires
Outils à disposition	Convention EPFIF (maîtrise foncière) Périmètre de l'EPA Plaine de France



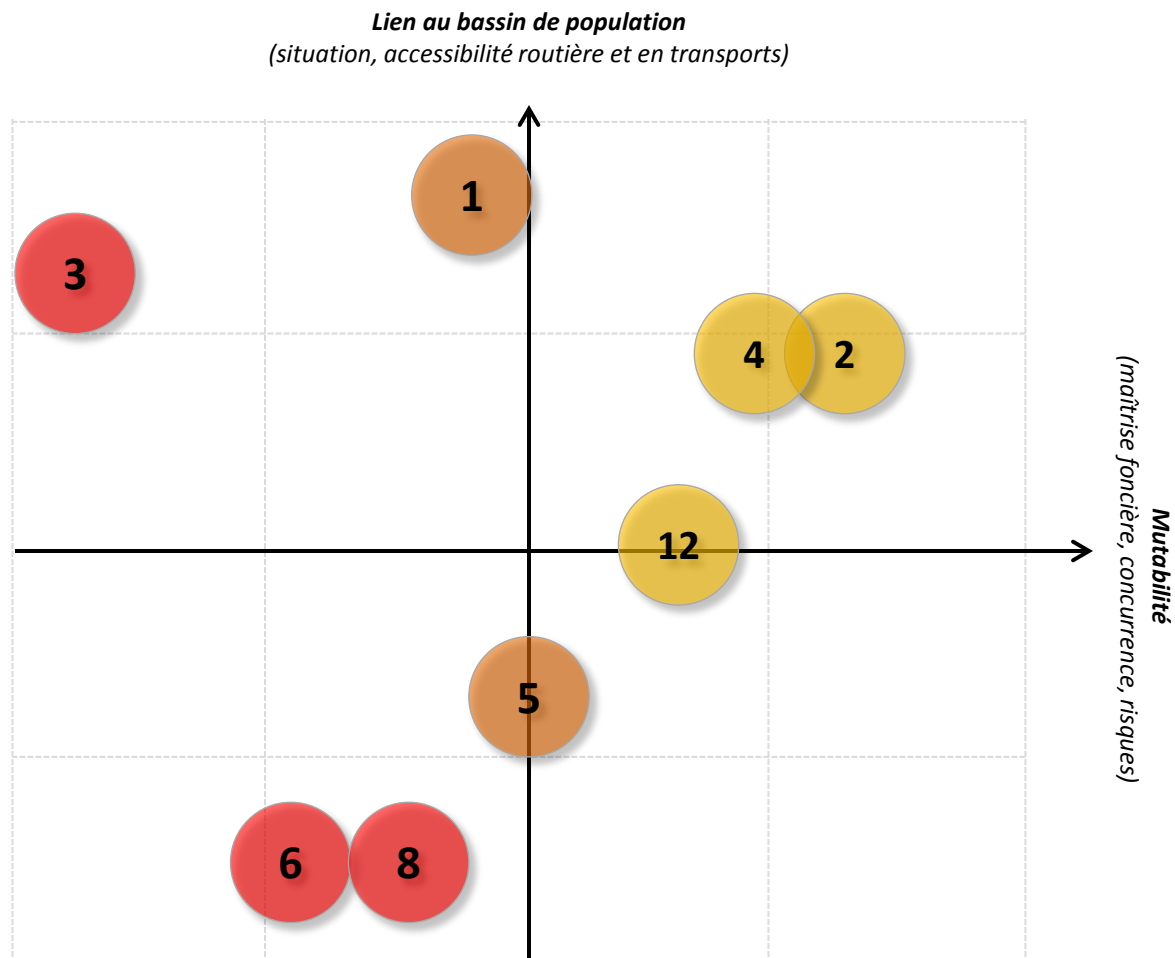
Intégration dans un projet d'aménagement	Secteur Pleyel (Plaine Commune)
Projet en cours sur la parcelle	Village Landy (projet mixte encore peu défini)
Confirmation en entretien	SGP Non arbitré par Plaine commune (pas de prise de position sur la mutabilité)

		Opportunités	Risques	
Lien au bassin de population	X	Un site certes un peu plus excentré que les autres sites mais relativement bien relié au bassin de population actuel par son accessibilité TC future		
Tissu environnant	X	Le projet Carrefour Pleyel devrait dynamiser le territoire de manière significative. Une forte densité de population à proximité (Saint-Ouen, Saint-Denis)	X	Environnement d'activités Densité faible de population à proximité
Concurrence des projets			X	Risque de concurrence par rapport à des valorisations plus rémunératrices à proximité du futur pôle multimodal structurant. ZA en activité
Acceptabilité locale			X	Une commune (Saint-Ouen) longtemps opposée à un projet d'hôpital sur son territoire (pas de positionnement de la nouvelle majorité à ce jour) Pas de confirmation de Plaine Commune sur la mutabilité du terrain
Accessibilité urgences (routière et aérienne)	X	Très bonne desserte par la D14 reliant Paris (Porte de Clignancourt) au nord de Saint-Denis (A86, carrefour Pleyel)		
Accessibilité TC	X	Bonne desserte par M13 et 4 autres futures lignes du Grand Paris (M14, M15, M16 et M17)		
Caractéristiques du site	X	Site principal représentant 6,6 ha, de forme compacte Un terrain complémentaire de 6 ha à proximité immédiate : configurations satisfaisantes et nombreuses possibilités d'accès différenciés		
Risques naturels	X	Site non exposé aux risques d'inondation	X	Zone moyennement exposée (B2) aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
Risques technologiques			X	1 ICPE sur le site principal : Journal Le Parisien, 2 ICPE sur les sites complémentaires : Bosch, Recyclage 93 BASIAS : 8 sites sur le périmètre (principal et complémentaire)
Servitudes			X	Le sud du site est classé en voisinage de cimetière Prescriptions d'isolement acoustique par la présence des voies de chemin de fer (catégorie 3) et l'avenue Michelet classée en catégorie 3. Servitudes liées à la présence du chemin de fer. Servitude aéronautique de dégagement (cote 180 NGF) pour parcelle ouest
Patrimoine			X	Sur le site complémentaire : bâtiment industriel en brique (usine Bosch) de 292m² en patrimoine bâti à conserver (PLU)
Construction et exploit.			X	Démolition et dépollution
Coûts			X	Activités lourdes dont la reconstitution sera coûteuse et potentielle dépollution (notamment présence d'une imprimerie)
Délais	X	Maîtrise foncière EPFIF Un propriétaire unique	X	Risque de délais de maîtrise foncière lié à la présence de sièges sociaux et activités de production (Le Parisien-Aujourd'hui en France)

CONCLUSIONS PAR SITE : tableau de synthèse

	Opportunités	Risques	
1	Un excellent emplacement, au cœur du bassin de population et dans Paris, et déjà propriété APHP ce qui limite les risques liés à la maîtrise foncière	Des risques constructifs très importants (délais, nuisances, surcoûts). Une incertitude sur le projet architectural futur (orientations Ville de Paris et patrimoine)	
2	Un bon emplacement, au cœur du bassin de population, et déjà propriété APHP ce qui limite les risques liés à la maîtrise foncière.	Des risques constructifs importants (délais, nuisances, surcoûts). Une incertitude sur le classement MH du bâtiment au centre du terrain et une accessibilité TC qui reste relativement faible.	
3	Un emplacement intéressant à la jonction de 3 communes et au cœur du bassin de population	Le site est risqué, principalement en termes de superficie (très inférieure aux besoins) et de complexité de maîtrise foncière prévisible. L'environnement immédiat du site est également assez contraint.	
4	Un terrain intéressant de par sa superficie et sa configuration, bien desservi par les TC et libre de toute construction	Un terrain dont les contraintes (risques naturels notamment) impacteront la densité du projet futur. Les compensations dues à l'aménageur restent à estimer	
5	Un terrain quasi nu et maîtrisé en partie par un opérateur, qui fait l'objet de projets pouvant encore évoluer (indiqué par l'aménageur comme étant mutable)	Un terrain dont les contraintes (risques naturels notamment) impacteront la densité du projet futur. Par ailleurs, une configuration complexe, morcelée, et un éloignement des TC.	
6	Une configuration et une taille du site intéressantes	Un site peu accessible et remettant en cause le bassin de population actuel, de plus fortement contraint par son classement en zone inondable et un risque pollution et expropriation	
8	Une configuration et une taille du site intéressantes, au pied du RER C	Un site peu accessible et remettant en cause le bassin de population actuel, de plus fortement contraint par son classement en zone inondable et risque pollution et expropriation	
12	Un site de superficie et configuration intéressantes, à proximité du futur pôle multimodal de Carrefour Pleyel Un propriétaire unique qui limite le risque d'expropriation	Un terrain un peu plus éloigné des transports en commun, dont les risques pollution et démolition sont importants.	

CONCLUSIONS PAR SITE : diagramme comparatif



Trois sites semblent à ce stade pouvoir difficilement accueillir le projet d'hôpital Nord du Grand Paris, selon les critères d'analyse qui ont été validés par l'AP-HP et le projet hospitalier et universitaire théoriques servant actuellement de base à la prospection foncière (données issues du cahier des charges de la consultation) : les deux sites situés de l'autre côté de la barrière physique et psychologique de la Seine (sites n°6 et n°8) ainsi que le site n°3, dont la superficie et la mutabilité sont trop faibles.