

ANNEXES

ANNEXE 3
DOSSIERS DE SITE
PRESENTES EN COFIL
(03/07/2014)

Opération

Etude de prospection foncière et d'analyse de sites susceptibles d'accueillir le futur Hôpital Nord Parisien

Maîtrise d'Ouvrage

Assistance Publique
Des Hôpitaux de Paris



Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

Egis Conseil
Egis Conseil Bâtiments



PRESENTATION ET ANALYSE DE SITE

Site n°5
ZAC des Docks



SOMMAIRE

I. Localisation et accessibilité

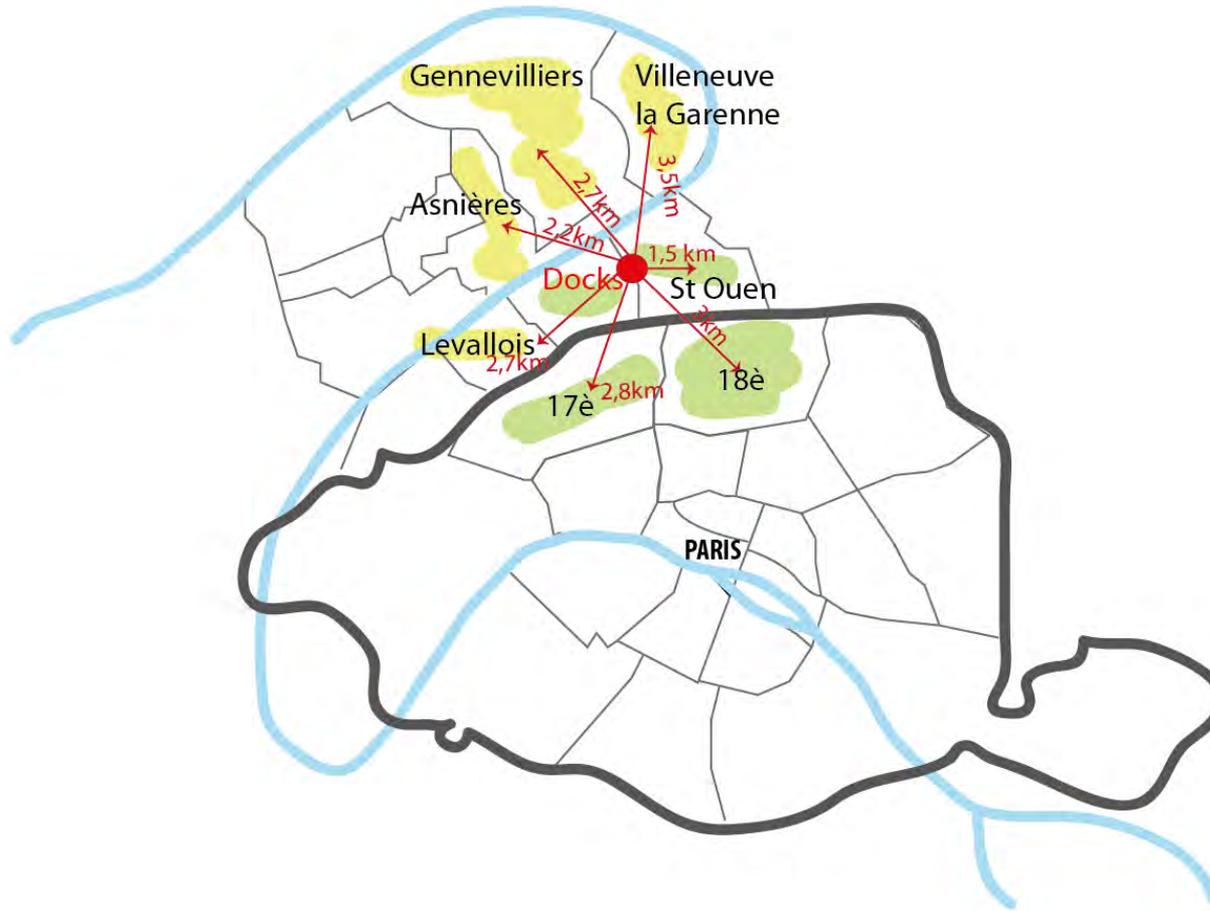
II. Caractéristiques physiques et environnement

III. Coûts

IV. Délais

V. Conclusion

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

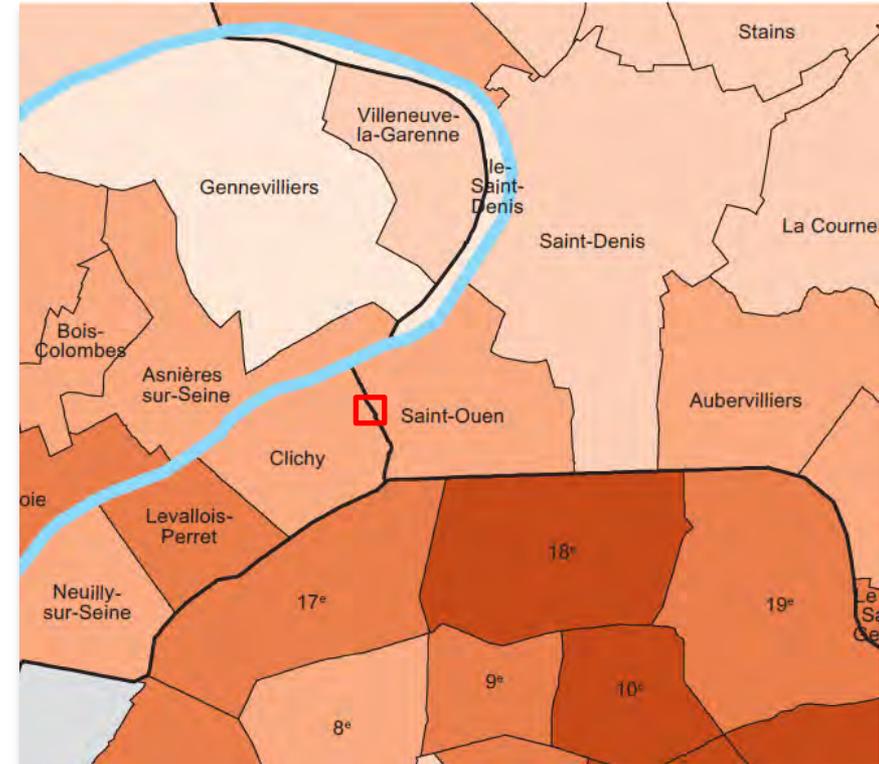


- **Le site est implanté à cheval sur les communes de Clichy et de Saint-Ouen, dans la première proximité identifiée pour le projet, à savoir la zone définie par les 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements de Paris et les villes de Clichy et Saint Ouen.**
- **Le bassin de population desservi paraît peu modifié, on note cependant un risque de perte des patients parisiens.**

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

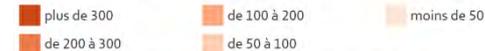
Densité de population à proximité

- La densité de population à proximité directe du site "ZAC des docks" (aménageur : Séquano) est plus faible que pour le site Beaujon situé non loin. A l'image d'un autre site voisin "Ardoin", la densité de population immédiate est relativement moyenne. La voie de chemin de fer à l'est du site constitue une rupture physique qui limite son rayonnement.
- Cependant la ZAC dont fait partie le site prévoit la construction de 4 000 logements, qui vont profondément faire muter l'environnement du site et constituer un nouveau foyer de population.



DENSITÉ DE POPULATION, 2010
Cartographie à la commune

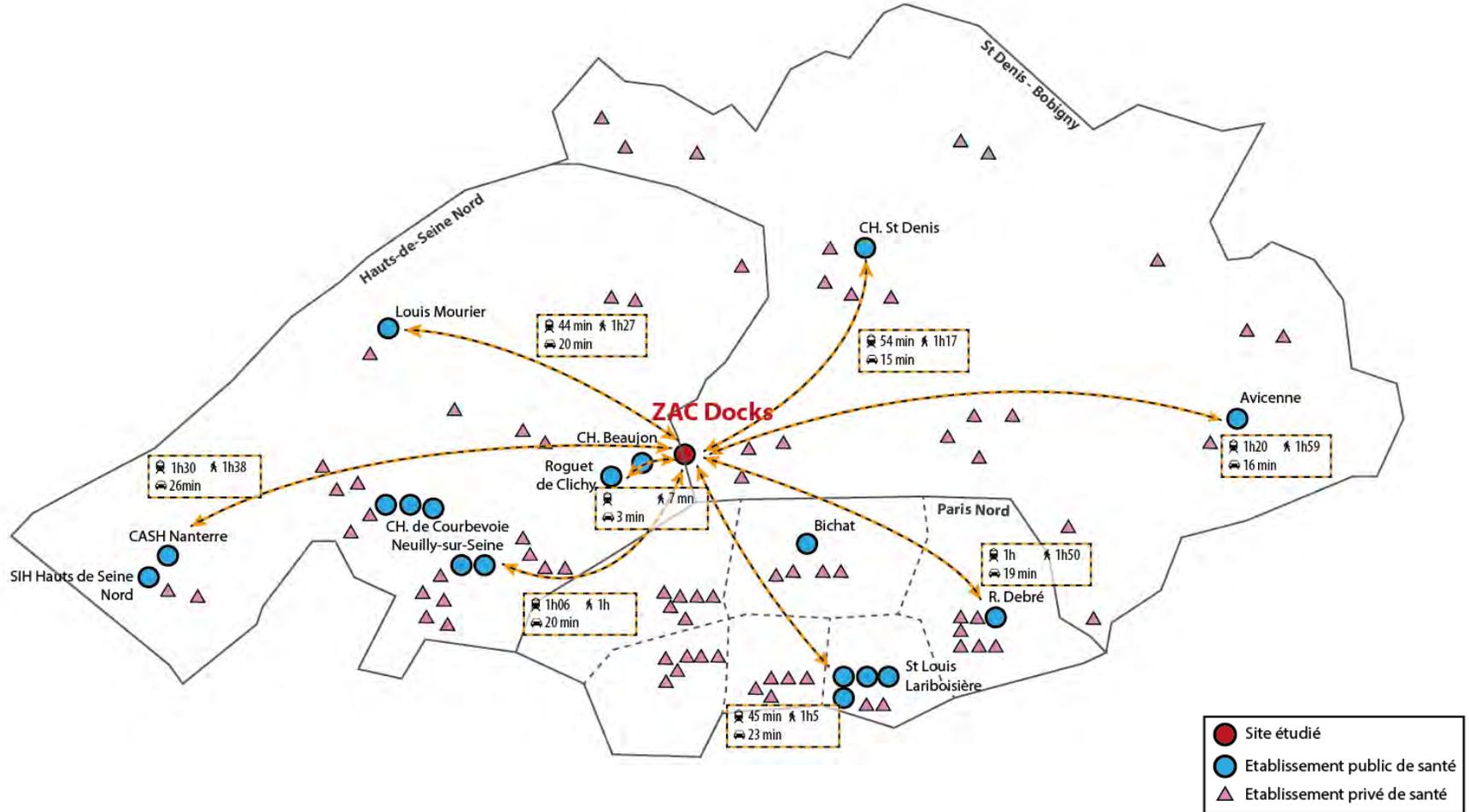
Nombre d'habitants à l'hectare



Moyennes : Paris = 258 / petite couronne = 67 / centre de l'agglomération = 89

Source : recensement de la population (Insee), 2010

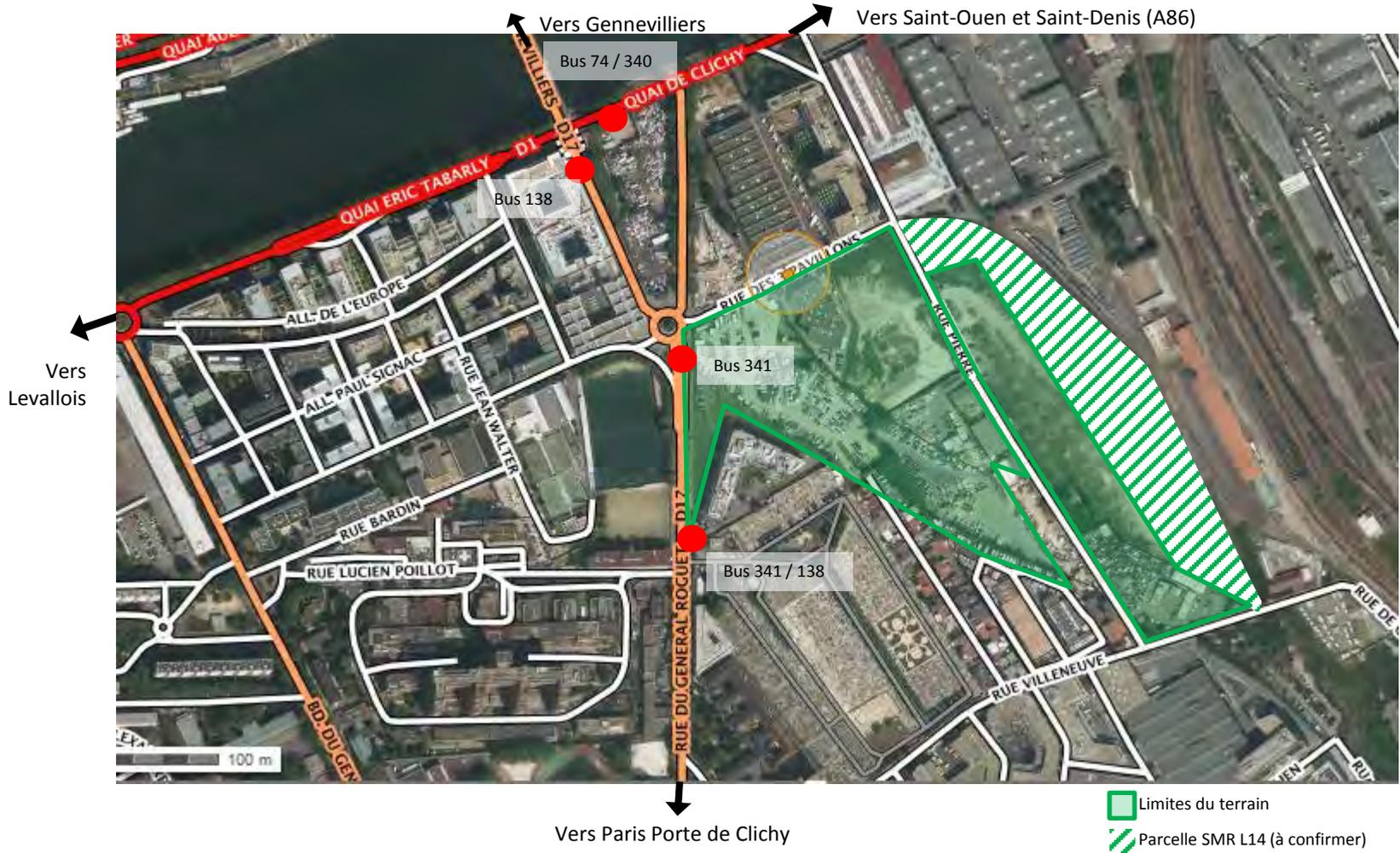
I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



- Le site est implanté à **moins de 20 minutes en voiture** des autres établissements publics de santé situés dans la zone nord de l'Île-de-France (hormis Nanterre et Robert Debré).

- Il est à **plus d'une heure en transports en commun de ces mêmes établissements** compte tenu du caractère indirect des trajets.

I. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE



- Par la route, le site est desservi par **la rue du Général Roguet reliant Clichy à Paris et au nord à Asnières et Gennevilliers**. Le trafic sur cet axe est dense. Il est également innervé par deux axes secondaires (rue des 3 pavillons et rue Pierre).

- Le site est aujourd'hui **desservi en transports en commun** en première proximité par des lignes de bus. Le RER C (Saint-Ouen) et la ligne 14 sont assez éloignées (700m).

Orientations générales

Le site ZAC des Docks est à la fois localisé dans une zone programmée par le SDRIF comme un "quartier à densifier à proximité d'une gare" ainsi que dans un "secteur à fort potentiel d'urbanisation". Une 'liaison verte' longe le site à l'ouest.

Une partie du site est identifiée au PLU de Saint-Ouen comme secteur des Docks qui fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières (OAP). Les orientations visent à faire du site une zone à dominante "habitat /activités /équipements". La mixité de l'habitat y est évoquée (au moins 40% de logements sociaux)

Le site est composé de 2 sous secteurs concernés par des orientations d'aménagements particulières. Pour l'ensemble du site, des constructions d'hauteur diversifiée sont attendues avec un gabarit maximum de S+10.

Une promenade verte, arborée le long du site à l'ouest ainsi qu'un site de maintenance et de remisage avec une toiture végétalisée, des percées visuelles ainsi que des aérations en cœur d'îlots sont constituées les orientations attendues.

La construction d'un équipement type hôpital n'est pas interdite. Cependant le PLU vise plutôt à l'implantation d'ouvrages de commerce, d'industrie et d'artisanat.

Le site fait intégralement parti des terrains de l'Etat mobilisables pour le logement.

Intégration dans un projet urbain

Côté Clichy, le site est localisé au sein du secteur d'étude et de concertation Victor Hugo, Maison du Peuple, Clichy en Seine (Ville de Clichy).

Le site se trouve en limite du secteur d'études et de concertation Victor Hugo, maison du peuple, Clichy en Seine (Ville de Clichy) qui prévoit le renouvellement de la partie est de la ville de Clichy (voir illustration) sous la maîtrise d'œuvre urbaine de François Leclerc (étude urbaine lancée en novembre 2012).

→ **Il s'agit d'un potentiel moteur pour le projet (intérêt de la ville de Clichy pour ce secteur)**

Une partie des terrains sont également impactés par le projet de BUCSO (boulevard urbain), qui pourra réduire la surface potentiellement mobilisable et générer des coupures urbaines.

L'implantation du futur SMR (site de maintenance et de remisage) de la ligne 14 est programmée sur la partie est du terrain mobilisable côté Saint-Ouen, et aura des impacts urbains (nuisance sonores, vibrations et éventuellement risques constructifs) qu'il s'agira de prendre en compte.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Nature du tissu urbain

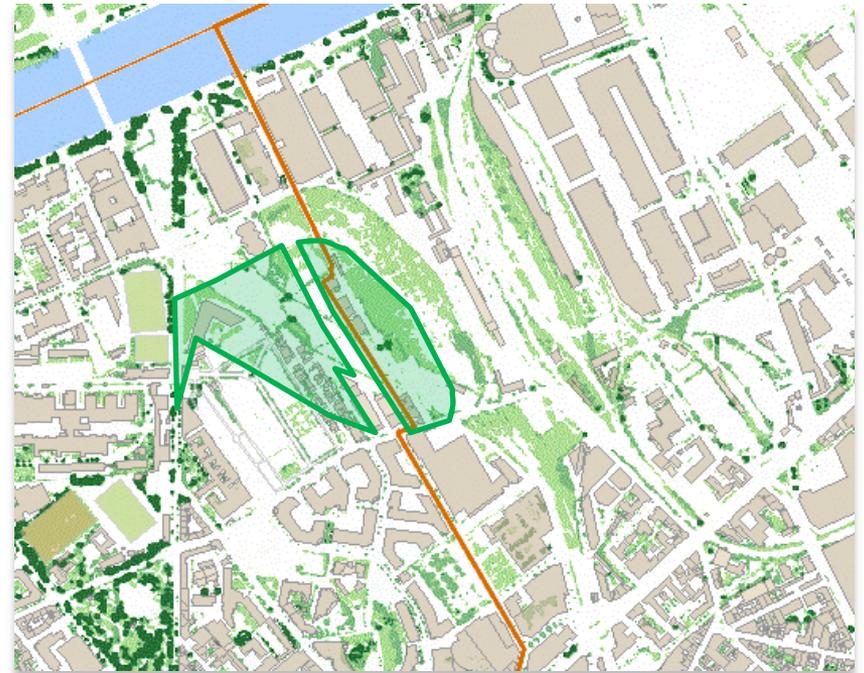
L'environnement du site amené à évoluer avec le projet ZAC des Docks et le secteur d'études Est de Clichy, sera plus urbain.

Proximité d'espaces verts et aménités

Le Grand Parc de Saint Ouen (12 ha, récemment livré dans le cadre de la ZAC des Docks) est à une dizaine de minutes à pieds. Le square situé au sud de l'hôpital Beaujon est également accessible en une dizaine de minutes à pieds

Nuisances

Des nuisances liées aux futures activités SMR (bruit, vibrations) qui jouxte le site principal sont à considérer dans le cas de l'implantation du futur hôpital.



Source : Site internet de l'APUR, Cassini, données environnementales

II. ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DU SITE



- Le terrain est composé de 2 parcelles principales totalisant une surface de 7 ha environ, séparées par la rue Pierre.
- **Leur configuration est peu satisfaisante** : la parcelle Est est étroite (65m de profondeur environ) et tout en longueur (environ 457 m), la parcelle ouest offre une silhouette heurtée et tout en angle.
- Le site se compose des parcelles cadastrales : pour Clichy OH8 à 11, OH31 à 34, OH5, OH17, OI60, OI65, OI70, OI72, OI74, OI76 à 78; pour St-Ouen OL3 à 7, OL9, OL11 à 14, OL16, OL22 à 23, OL26 à 28, OL30 à 31, OL40 à 45, OL51 à 53, OL64, OL66, OL68 à 74.
- Occupation actuelle : activités de ferrailage.
- Le site est très proche de l'actuel hôpital Beaujon.

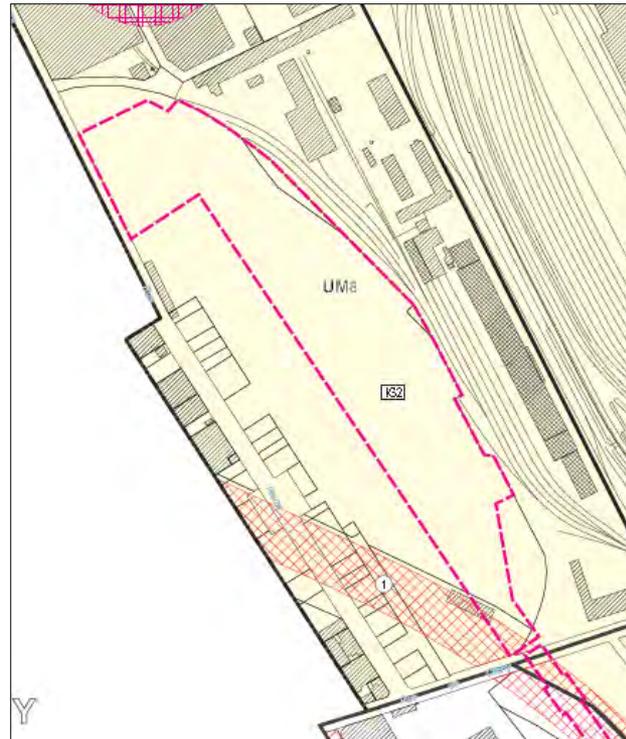
II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Éléments d'analyse du PLU



Extrait du plan de zonage de Clichy

Servitudes d'urbanisme particulières (Cf liste des annexes du règlement du PLU)	
Emplacements réservés	
	pour la réalisation d'équipements collectifs (article L.123.1.6° du code de l'urbanisme)
	pour la réalisation de logements sociaux (article L.123.2.b du code de l'urbanisme)
Localisations (article L.123.2.c du code de l'urbanisme)	
	pour la réalisation d'installations d'intérêt général
	pour la réalisation de voirie
Servitude de constructibilité limitée (article L.123.2.a)	
	La servitude est levée à l'issue d'un délai de 5 ans complé à partir de la date d'approbation du PLU



Extrait du plan de zonage de St-Ouen

Localisation des espaces et des équipements à créer (article L.123.2.c) (Cf légende du règlement pièce n°4.2)	
	Localisation de places
	Localisation de chemins piétons
	Localisation de voiries
	Espaces verts intérieurs publics
	Equipements publics
	Installations d'intérêt général
Servitude Particulière (Cf légende du règlement pièce n°4.2)	
	Emplacement réservé
Protections du patrimoine bâti et naturel (article L.123.1.7°) (Cf légende du règlement pièce n°4.2)	
	Espaces d'intérêt paysager
	Ensembles bâtis cohérents
	Éléments de patrimoine bâti
	Alignements d'arbres

- Le site est implanté en **zone UM8** du PLU de St-Ouen, correspondant aux espaces à vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements...) du site de la ZAC des Docks. Ce secteur est soumis à des **orientations d'aménagement (sous secteur 11)**. Un emplacement est réservé pour la création d'un boulevard urbain de 2x2 voies reliant le bd V.Hugo.

- Le site est implanté en **zone UI** du PLU de Clichy, secteur d'activités économiques. Le site est placé dans le nouveau périmètre d'étude sur le secteur « Victor Hugo / Maison du Peuple / Clichy-en-Seine » (CM du 12 juillet 2011).

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

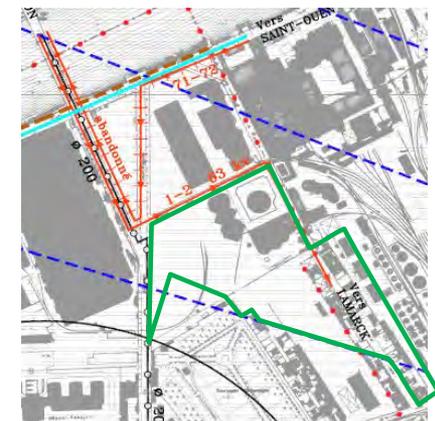
Éléments d'analyse du PLU

- Le site est en partie soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par la présence la rue du Général Roguet classée en catégorie 3
- Le site est implanté dans une **zone comportant des poches de gypse antédiluvien**, les prescriptions de l'Inspection Générale des carrières devront être respectées (St Ouen).
- La commune de St-Ouen est par ailleurs potentiellement classée en zone moyennement exposée (B2) aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
- Un périmètre d'étude créé par délibération du CM (4/4/2006) avec des règle de constructibilité limitée (19/10/2010 pendant 5 ans) pour les constructions de plus de 20 m² SHON dans l'attente d'un projet global réglemente le site. La réalisation du BUSCO peut par ailleurs entrainer la réduction du périmètre du site déjà morcelé.
- Des emplacements réservés (PLU 19/10/2010) pour l'aire d'accueil des gens du voyage, l'élargissement de la RD1 et la création du boulevard urbain de contournement sont localisés sur le site
- **Le site est soumis à un PPRI** (fig.1). Les sous-sols sont réservés au stationnement; les constructions sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol limitée à 60%; la cote de tout plancher doit être située au-dessus de la cote de casier
- Le site n'est pas implanté dans un périmètre de protection des monuments classés ou inscrits.
- Le site est en limite d'une zone de dégagement radioélectrique (fig.2)



1 . Carte réglementaire PPRI commune de Clichy et commune de St-Ouen

- Limites du site
- ▨ Zones urbaines denses et autres : aléas fort et autres
- Zone C (zone urbaine dense)
- - Zone de dégagement radioélectrique



2 . Extrait du plan de servitudes d'utilité publique PLU Clichy

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Eléments d'analyse du PLU

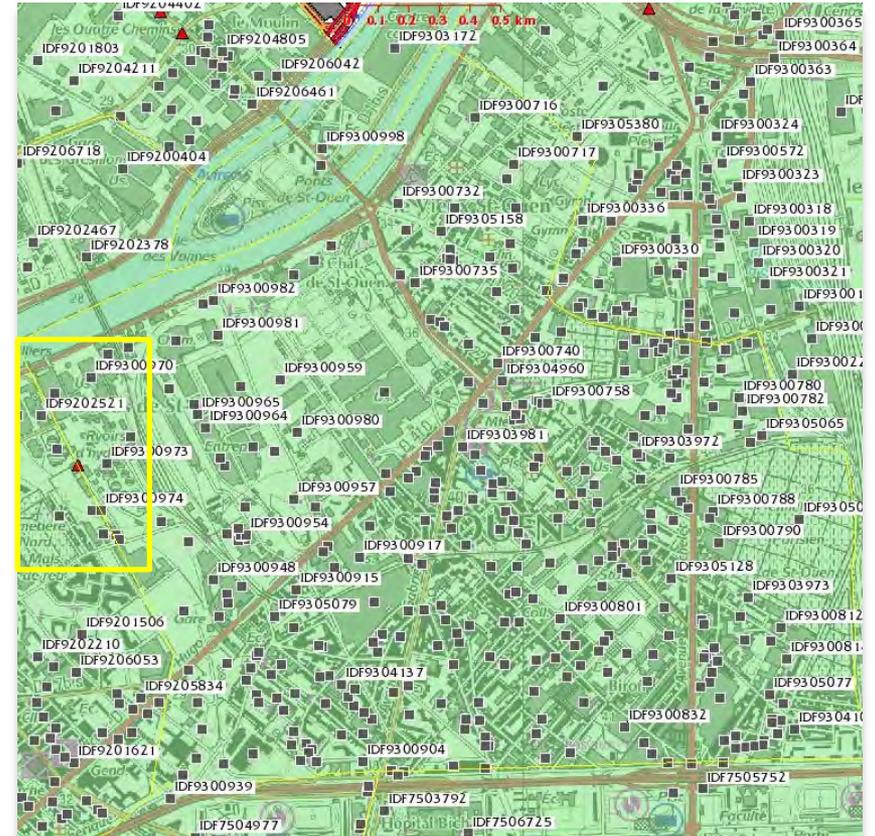
- Contraintes principales identifiées à la lecture du PLU de Clichy :
 - Utilisations du sol autorisées sous conditions : les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain
 - Superficie minimale non réglementée
 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement ou en recul (minimum 1m)
 - Implantation par rapport aux limites séparatives : en retrait ou sur les limites.
 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementée
 - Emprise au sol : non réglementée
 - La hauteur maximale autorisée : **21 m**. une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques qui compte tenu de leur nature supposent des hauteurs plus importantes.
 - Stationnements : pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations : doivent être aménagés en espaces paysagers de pleine terre 20 % au moins de la superficie des terrains de 2 000 m² et plus.
- L'obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU, justifiée par l'existence de sols artificiels sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain. Dans ce cas, au moins 25% de la superficie des terrains de 2 000 m² au moins et 15% de la superficie des terrains inférieurs à 2000 m² doivent être aménagés en espaces verts* sur terrasses végétalisées ou sur dalles.
- COS : non réglementé.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Risques technologiques, sites et sols pollués

Le site est à proximité d'anciennes installations TOTAL dont la dépollution devra être engagée (source DRIEE).

Une pollution lourde est probable (ferrailage, ex-transformateur PCB, fourrière, casse auto...) sur l'ensemble du site.



Source : DRIEE, BASIAS

III. COÛTS

Nombre et statut des propriétaires

Site principal

Nombre de parcelles cadastrales : 55

Propriétaires publics identifiés :

- Etat (BUCSO) 
- privés 

Site complémentaire

Des sites complémentaires sont mobilisables à proximité, notamment au sein de la ZAC des Docks, qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des coûts et délais.

Durété foncière

Ce site est constitué côté Saint-Ouen par des terrains mobilisables rapidement car sous maîtrise aménageur (Séquano, ZAC des Docks). Les terrains de l'Etat (réserves pour le BUCSO), ne constitueront pas de difficultés pour leur acquisition.

En revanche, il existe un certain nombre de propriétés privées, généralement occupées par des activités économiques en activité ou non, dont l'acquisition par voie d'expropriation pourrait être rendue nécessaire.

Légende

000 AA 00	Site principal
000 AA 00	Site complémentaire 1
000 AA 00	Site complémentaire 2

N°	Nom du site	Surface site principal	Commune	Parcelles	Nombre de parcelles
			Saint-Ouen	000 L 74	1
				000 L 73	1
				000 L 3 à 7	5
				000 L 9	1
				000 L 11 à 14	4
				000 L 16	1
				000 L 66 à 72	7
				000 L 60	1
				000 L 22 à 23	2
				000 L 26 à 28	3
				000 L 30 à 31	2
				000 L 51 à 53	3
				000 L 64	1
				000 L 40 à 45	6
			Clichy	000 I 78	1
5	ZAC Docks	7,1 ha		000 I 77	1
				000 I 65	1
				000 I 60	1
				000 I 70	1
				000 I 72	1
				000 I 74	1
				000 I 76	1
				000 H 31	1
				000 H 5	1
				000 H 17	1
				000 H 32	1
				000 H 33	1
				000 H 34	1
				000 H 8	1
				000 H 9	1
				000 H 10	1
				000 H 11	1

III. COÛTS

HYPOTHESES ET ENTRANTS

Les services de la DGFIP n'ayant pu répondre à nos sollicitations de rencontre dans les délais de l'étude, les estimations ci-après sont données à dire d'expert et devront être confirmées par les services compétents de l'Etat.

Les données / ratios relatifs au site sont les suivantes (hors études, hors frais aménageur, maîtrise d'œuvre, financiers...) :

Acquisitions

Les terrains du BUCSO (appartenant à l'Etat) sont considérés comme étant cédés à prix nul dans la méthode compte-à-rebours (pas de construction future)

Pour le site principal (ZAC des Docks)

1/ par méthode de comparaison :

Cette méthode pourra être appliquée par la DGFIP et/ou l'aménageur

2/ par méthode du compte-à-rebours

Les hypothèses de charge foncière sont (données aménageur)

- logements (libre 60%, social 40%) 780 € HT / m²

A ces charges foncières « recettes » sont ôtés les « dépenses », soit les coûts d'aménagement du foncier. Cela permet de déduire le « reste à financer » pour le terrain à bâtir. Les dépenses sont estimées à dire d'expert. Le ratio habituellement utilisé pour des approches sommaires est de **1 M€ HT / ha**.

Le terrain dont la programmation n'est toutefois pas stabilisée, peut accueillir environ 70 000 m² SDP de logements.

Démolition (à dire d'expert pour ce site, source Egis)

- Bâtiment industriel 50 € HT / m²
- Toitures fibrociment + 60 € HT /m²

Pour mémoire sur les coûts de construction du futur hôpital :

- Coûts de construction 2000 € / m² SDO (HT, hors MOE, hors aléas)

Soit des coûts de construction :

- Pour l'université d'environ 70 M€ pour 40 000 m² SDP
- Pour l'hôpital d'environ 250 M€ pour 110 000 m² SDP y compris parking en sous-sol (950 places)

III. COÛTS

ESTIMATION DES COÛTS – méthode par compte-à-rebours

1 Acquisition terrain			
X	Terrain nu	60 140	0
	5 (BUCSO)	25 500	0
X	Bâti	5 045	5 404 100
	<i>activités en fonctionnement</i>	3 602	4 682 600
	<i>activités en cessation</i>	1 443	721 500
X	Evictions	0	0
	<i>activités</i>	3 602	1 000 000
X	Surfaces projet en cours	70 000	60 614 000
	<i>Logements</i>	70 000	54 600 000
	<i>aménagements</i>	60 140	- 6 014 000

2 Libération du terrain			
X	Démolitions	5 045	554 950
X	Dépollution sols	25 500	2 000 000

soit pour la maîtrise et la libération du foncier environ 70 M€ HT

Les coûts d'acquisition et libération du terrain n°5 sont estimés à environ 70 M€ HT, avec une marge d'incertitude importante, notamment liée à la faible quantité d'informations disponibles et aux négociations nécessaires avec l'aménageur.

Le risque est également plus important, lié aux évictions, dépollution, et autres dépenses aujourd'hui peu maîtrisables.

III. COÛTS

MANQUES ET RISQUES IDENTIFIES

Prix d'acquisition des terrains

1 **Le prix de vente des terrains du BUCSO** (appartenant à l'Etat dont le prix est actuellement estimé comme nul) pourraient être valorisés, par exemple à 300 €/m² (référence valorisation des terrains de l'ex-A103 à Neuilly-sur-Marne), à confirmer et négocier avec les services compétents le moment venu.

2 *Le terrain de la ZAC des Docks a été estimé selon deux méthodes qui concluent à des estimations très différents. Une stabilisation du montant avec la Séquano (négociations foncières) et/ou avec la DGFIP permettront de valider le montant à retenir.*

Frais d'évictions

3 **Les frais d'évictions** sont estimés à environ 1M€ pour 4 entreprises en activité sur le site. Ce montant est à confirmer, en fonction du chiffre d'affaires des activités (inéo logistique, garage Clichy-Saint-Ouen, etc.) qui n'a pu être récupéré pour l'ensemble. *Pour information, les indemnités d'éviction peuvent représenter entre 20 et 50% du CA annuel.*

Dépollution des sols

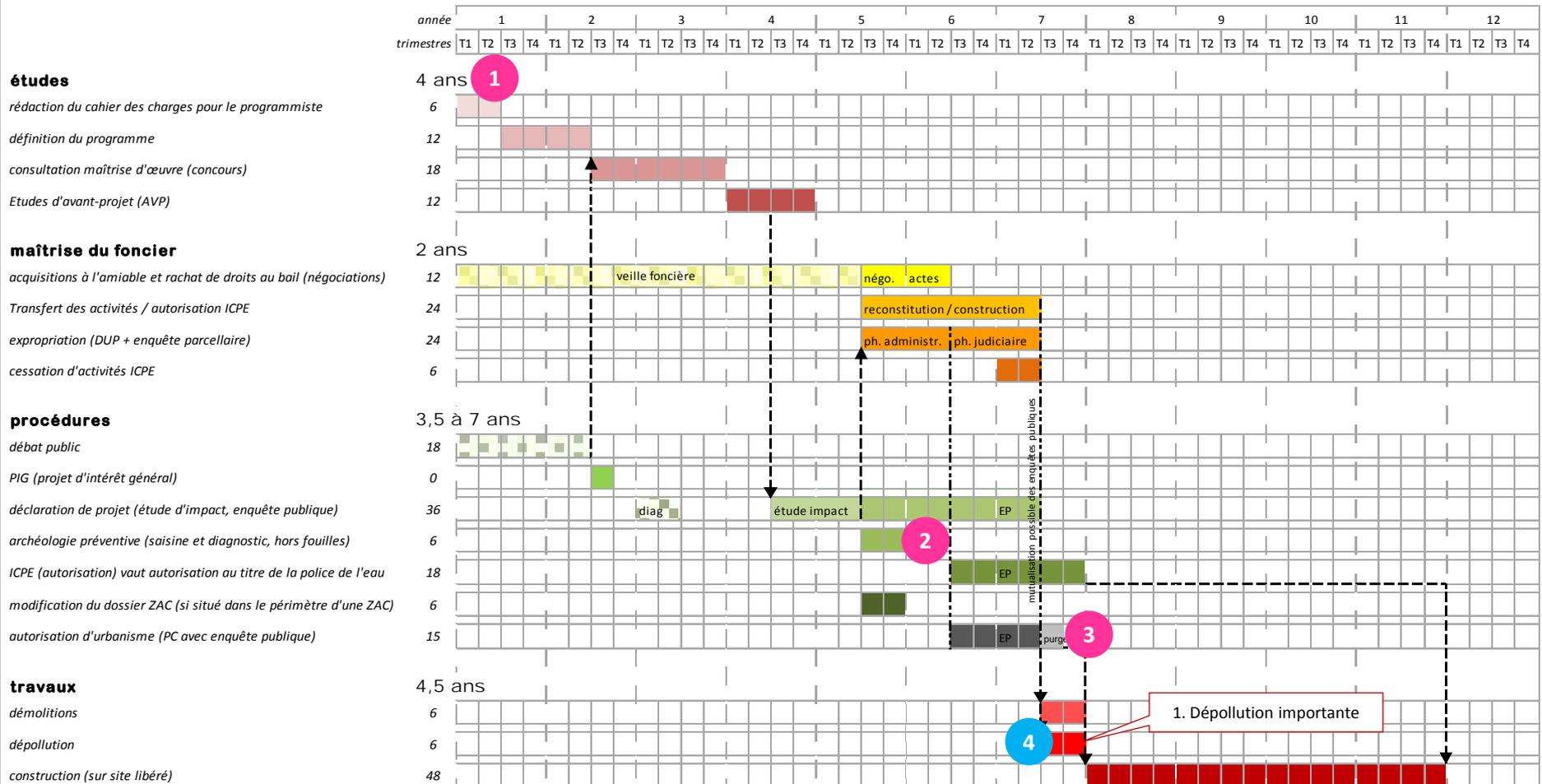
4 **Le coût de dépollution** des sols ne peut pas être estimé sans sondages et informations complémentaires : il peut constituer un aléas financier important (très supérieur à 2 M€ à dire d'expert, conforté par la DRIEE ayant précisé en entretien que le site 5 présentait un risque de pollution lourde plus important que le site 4)

IV. DELAIS

PLANNING GÉNÉRAL THÉORIQUE

Le planning théorique a pour objectif de définir des délais de référence pour une opération « simple », et ainsi de pouvoir identifier l'impact de chaque spécificité de site sur ce planning. Les hypothèses et textes de référence sont précisés dans le rapport final.

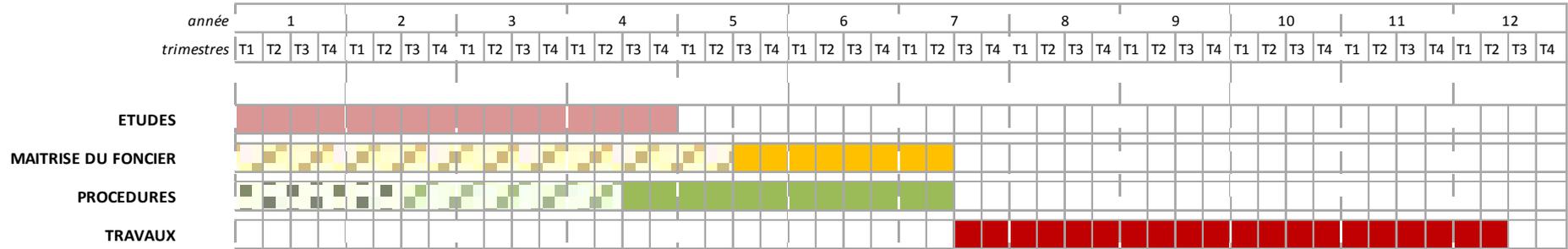
-  Modification par rapport au planning « théorique »
-  Optimisation des délais
-  Allongement des délais
-  Risque identifié « général »
-  Risque identifié « propre au site »



IV. DELAIS

EXPLICATION DES DÉLAIS / PLANNING GÉNÉRAL THÉORIQUE

Livraison : N + 11,5 ans



Etudes

Les délais liés aux études sont fixes (hypothèse du planning général théorique) > des optimisations sont possibles, mais dépendent uniquement des décisions prises dans le cadre du projet d'hôpital nord du Grand Paris et de la réorganisation du schéma hospitalier correspondante.

Dépollution

1. Le terrain n°5 est identifié comme potentiellement support d'une pollution des sols « lourde » en raison du passé industriel du site (et notamment des anciens dépôts TOTAL), ce qui a été confirmé par la DRIEE. Les délais de dépollution ont été estimés en conséquence (12 mois au lieu de 6)

IV. DELAIS

RISQUES DELAIS GENERAUX

1

Etudes

Les délais des études présentent un risque de dérapage non négligeable, soumis à la capacité des différentes parties en présence de convenir d'un projet hospitalier partagé dans des délais très limités (notamment en l'absence de définition claire du projet à l'heure actuelle).

2

Archéologie

Le diagnostic archéologique n'est pas toujours obligatoire. Si toutefois, à l'issue du diagnostic, des fouilles étaient prescrites et des découvertes fortuites avérées, le décalage du début des travaux et donc de la mise en service pourrait être a minima de 18 mois (marché de travaux + fouilles 12 mois) renouvelable 18 mois (avec risque de dérapage si découvertes archéologiques présentant un intérêt fort).

3

Recours permis de construire

Validité des procédures et autorisations

Etant donné le délai de travaux (plus de 10 ans), certaines autorisations pourraient nécessiter un renouvellement. Ce point sera à vérifier avec les services instructeurs de l'Etat.

RISQUES DELAIS PARTICULIERS SUR LE SITE

4

Risque expropriations et transfert d'activités

Le nombre de propriétaires et activités rend la phase d'acquisitions foncières potentiellement complexe. Aux délais indiqués dans le planning spécifique au site, pourront s'ajouter des délais liés à d'éventuels contentieux ou difficultés de reconstitution.

5

Risque pollution

La présence sur site d'anciennes activités polluantes pourra rendre nécessaire une dépollution plus importante qu'envisagée. Les risques sont par ailleurs davantage liés aux procédures (pollueur payeur) qu'aux travaux en tant que tel.

V. CONCLUSION

Localisation et accessibilité

- Une reconstruction de l'Hôpital Nord Grand Paris sur le site de la ZAC des Docks permettrait un maintien du bassin de population desservi avec un risque de perte des patients parisiens.
- Le nouvel hôpital s'inscrirait dans un territoire à forte densité, et s'intégrerait aux différents projets d'aménagement régionaux, départementaux et locaux.
- L'accessibilité au site en transports en commun est peu satisfaisante, la station de RER C (station Mairie de Saint Ouen) étant située à 700m. Le prolongement de la ligne 14 ne devrait pas améliorer le diagnostic.

Environnement et caractéristique de site

- La configuration des terrains envisagés pour la construction du nouvel hôpital paraît peu compatible avec le projet notamment raison du morcellement des parcelles et de la géométrie de celles-ci : présence de la rue Pierre, formes allongées ou tout en angles.
- En outre, les contraintes réglementaires et notamment l'implantation des parcelles en zone inondable viennent encore réduire l'emprise potentielle à bâtir.
- Le site est implanté dans un environnement mixte en pleine mutation mais relativement nuisant notamment de par les futures activités SMR (bruit, vibrations).

Coûts associés au projet

- Le site présente une dureté foncière moyenne.
- Des surcoûts conséquents sont à envisager pour la reconstitution des activités et les frais d'éviction.
- Les bâtiments à démolir sont de type léger/hangars.
- Des surcoûts sont à envisager liés notamment aux risques de pollution lourde et aux contraintes constructives du PPRI.
- **Coût global estimé (hors construction) : environ 70 M€**

Délais associés au projet

- Le site présente un morcellement très important, à cheval sur deux communes et deux départements par ailleurs
- Le risque foncier est plus important que pour le site 4, notamment lié au fait qu'il concerne deux projets différents, sur deux communes, et que différentes procédures sont nécessaires pour l'acquisition du foncier (modification d'un dossier de ZAC, expropriations, etc.)
- Le risque constructif est moyen, le risque technique est fort
- **Délais global estimé : N+11ans (ce site étant le plus proche du planning théorique)**