

# Projet Ordener- Poissonniers

Bilan de la concertation réglementaire

30 avril 2021

## Sommaire

<b>Partie 1 : le contexte de la concertation</b>	<b>2</b>
<b>Partie 2 : le déroulé de la concertation</b>	<b>11</b>
<b>Partie 3 : la restitution thématique des avis</b>	<b>25</b>
1. L'insertion du projet dans son environnement	
2. La question de la densité	
3. La programmation	
4. Les espaces ouverts au public	
5. La concertation	

Le contexte  
de la concertation

## Le site du projet



*Périmètre de l'opération d'aménagement Ordener-Poissonniers.*

« Ordener-Poissonniers » caractérise une emprise foncière de 3,7 ha située dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à l'ouest du faisceau ferroviaire de la Gare du Nord et desservi par les rues René Clair au Nord et Ordener au sud.

Jusqu'en 2014, le site accueillait un centre de maintenance ferroviaire dénommé « Dépôt de la Chapelle » comprenant des installations dédiées à la maintenance du matériel « Transilien » (relocalisé depuis à Villetaneuse).

Le site n'est aujourd'hui plus en exploitation, les dernières activités ayant cessé en 2014. C'est alors que son propriétaire SNCF Voyageurs prend l'initiative de valoriser le site à travers une cession foncière. Cette cession doit être effectuée au profit d'une filiale du groupe SNCF Espaces Ferroviaires Aménagement. (ci-après « Espaces Ferroviaires ») Cette dernière, spécialisée dans l'aménagement urbain dénommé, a pour objet de mettre en œuvre l'opération dénommée « Ordener-Poissonniers ».

Le bâtiment situé au 26<sup>bis</sup> rue Ordener n'est pas concerné par la dite opération d'aménagement.

En 2015, et en 2016, le site a été occupé par deux opérations d'Urbanisme Transitoire en 2015 et 2016 (Ground Control et Grand Train).

## Les précédentes phases de dialogue et d'échanges avec les riverains ayant abouti aux 15 Engagements

Dès 2015, très en amont de la définition du projet et en étroite partenariat avec la Ville de Paris et la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement, Espaces Ferroviaires a mis en place un dispositif de dialogue avec les parties prenantes concernées (riverains, associations) par l'aménagement du site Ordener-Poissonniers.

Deux premières phases d'échanges préalables ont eu lieu du 24 septembre 2015 au 6 juin 2016 puis du 12 octobre 2016 au 1<sup>er</sup> février 2017. Ces deux phases de dialogue, qui visaient à définir les besoins et à esquisser de premiers axes programmatiques, ont été marquées par 15 rencontres organisées entre le 24 septembre 2015 et le 1<sup>er</sup> février 2017. Elles ont été organisées à l'initiative d'Espaces Ferroviaires et ne revêtaient aucun caractère réglementaire.

Lors de ces phases d'échanges préalables, de nombreux souhaits ont été exprimés sur une grande variété de thématiques : place des espaces verts, desserte locale du site, valorisation du patrimoine, mixité programmatique, harmonie des formes urbaines, prise en compte du développement durable, démarche de conception du projet et de concertation...

Ces premières phases de dialogue ont abouti à la définition de 15 Engagements pris par Espaces Ferroviaires et 2 Engagements par la Ville de Paris, présentés lors de la réunion publique du 1<sup>er</sup> février 2017 qui clôturait la deuxième phase de concertation préalable. Ces 17 engagements, listés ci-après, ont constitué par la suite la feuille de route du projet.

Parmi ces 17 Engagements, 2 relèvent de la Ville de Paris :

- L'identification des dysfonctionnements du carrefour Ordener-Poissonniers et des possibilités de réorganisation par une

marche exploratoire avec les riverains d'une part,

- La définition d'une réponse aux besoins scolaires et d'accueil de la petite enfance générés par l'opération d'autre part.



## Nature en ville

1. **Un grand jardin** • Dépasser les orientations réglementaires (PLU) avec un jardin d'au moins un hectare, ouvert au public.
2. **Diversité des usages** • Développer l'agriculture urbaine, les jardins partagés et des espaces de jeux au sein des espaces.
3. **Ouvertures sur les quartiers** • Prévoir une ouverture généreuse du jardin sur la rue Ordener tout en préservant une limite physique le long de l'allée Andrézieux.



## Animation du quartier

10. **Patrimoine** • Garantir la préservation des éléments patrimoniaux les plus remarquables.
11. **Activités en rez-de-chaussée** • Prévoir l'activation des rez-de-chaussées par une programmation commerciale et culturelle de proximité (FabLab, centre de formation, restaurant, offre alimentaire adaptée au quartier, etc.).

## Nouvelles mobilités

4. **Une desserte locale** • Créer une voie dédiée à la desserte locale de l'îlot.
5. **Stationnement** • Limiter le stationnement sur rue et prévoir des parkings mutualisés et sécurisés avec des solutions d'autopartage et de voitures électriques.
6. **Circulation douce** • Limiter la place de la voiture et privilégier les circulations douces (piétons et vélos).

Engagement Ville de Paris : Identification des dysfonctionnement du carrefour Ordener-Poissonniers et des possibilités de réorganisation

## Architecture & environnement

12. **Formes urbaines** • Formes urbaines harmonieuses, courtoisie avec les immeubles voisins dans le respect des hauteurs maximales du PLU (31 mètres).
13. **Haute qualité environnementale** • Développement d'un des premiers quartiers bas-carbone de Paris (utilisation du bois, sobriété énergétique). Adoption d'une charte développement durable (chantier faibles nuisances, économie de ressources, végétalisation des toits et façades, lutte contre les îlots de chaleur urbain, qualité des espaces publics, biodiversité, confort acoustique, etc.).



## Habitat et activités

7. **Se limiter à une densification acceptable** • Limiter la construction de logements à 50% de la programmation, afin d'accueillir environ 1000 habitants.
8. **Des formes d'habitat diversifiées** • Prévoir une mixité sociale et intergénérationnelle autour de formes d'habitat innovant (habitat participatif, évolutif, colocation, etc.).
9. **Des activités créatrices d'emplois locaux** • Assurer une mixité programmatique en proposant des bureaux, des espaces de co-working, un hôtel et/ou une auberge de jeunesse.

Engagement Ville de Paris : Répondre aux besoins scolaires et d'accueil de la petite enfance générés par l'opération.

## Concertation

14. **Une prise en compte des demandes faites en concertation** • Transmettre l'ensemble des contributions recueillies depuis septembre 2015 aux opérateurs. Publier le cahier des charges et les 15 engagements d'Espaces Ferroviaires sur le site Internet
15. **Une conception concertée** • Le futur opérateur, en partenariat avec Espaces Ferroviaires, associera les riverains à la conception du projet et proposera une animation du site avant et pendant les travaux.



## Règles d'urbanisme

Par délibération des 7, 8 et 9 juillet 2014 le Conseil de Paris a décidé l'engagement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris aux fins notamment de créer les conditions d'une intensification de la production de logements, et de conforter la diversification du parc résidentiel au bénéfice de la mixité sociale, notamment pour tenir compte de l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025 fixé par la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement, en particulier concernant le secteur « Ordener Poissonniers ».

Par délibération des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 le Conseil de Paris a approuvé le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris.

Aux termes de cette modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris, le secteur Ordener-Poissonniers :

A été classé en zone UG, permettant son ouverture à l'urbanisation et a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, notice et plan, avec les objectifs d'aménagement suivants :

- « Désenclaver et connecter ce nouveau quartier aux secteurs voisins

*De nouvelles voies sont à prévoir :*

- *Dans le prolongement de la voie nouvelle René Clair jusqu'à la rue Ordener*
- *Des liaisons douces desservant le nouveau quartier*

- Créer un quartier fonctionnellement et socialement mixte prévoyant des logements avec une proportion d'au moins 50 % de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires, des

*activités à caractère économique, pouvant notamment contribuer à réduire les nuisances phoniques dues à l'activité ferroviaire.*

- Aménager des emprises à caractère économique

*Les parties nord et sud est pourraient accueillir des activités économiques.*

- Intégrer des équipements de quartier et valoriser les espaces publics

*Deux équipements, l'un scolaire l'autre pour la petite enfance, seront implantés, répondant aux besoins générés par la construction d'un certain nombre de logements dans le périmètre, dont ceux de l'opération.*

*Un espace vert d'un seul tenant sera créé au sein d'un réseau d'espaces publics végétalisés représentant 30 % des espaces au sol. Leur localisation sur le document graphique des OAP est indicative.*

- Favoriser la nature en ville

*Les programmes de construction devront développer des espaces végétalisés en toiture et en façade.*

- Réduire les nuisances phoniques

*Les immeubles à vocation économique, associés à d'autres dispositifs, permettront de protéger le quartier des nuisances ferroviaires. Le périmètre de dispositions particulières renvoie aux règles énoncées à l'art. UG10-2.4.*

En outre, aux termes de l'annexe IV du règlement du PLU (P18-1), il est prévu la réalisation dans le périmètre Ordener Poissonniers la localisation d'équipements publics, à savoir :

- Equipement pour la jeunesse et les sports
- Espace vert
- Voie transversale de l'ordre de 12 à 15 m de large
- Voie longitudinale de l'ordre de 8 à 12 m de large
- Deuxième espace vert
- Equipement pour la petite enfance
- Equipement scolaire

Il est ici précisé que les quatre premiers items concernent l'opération « 110 rue des Poissonniers » précédemment réalisés, seuls les trois derniers items concernant le site du projet.



## Sélection par Espaces Ferroviaires d'un groupement d'opérateurs immobiliers

En 2016, une consultation a été engagée par Espaces Ferroviaires dans l'objectif de retenir un groupement d'opérateurs immobiliers (constitué en équipe avec architectes, urbanistes, promoteurs, paysagistes, bureaux d'études...) en vue de développer une partie des programmes immobiliers du futur projet. Le groupement d'opérateurs immobiliers était également chargé de proposer des premières intentions urbaines et programmatiques.

Les prescriptions du cahier des charges rappelaient notamment le cadre réglementaire (PLU) ainsi que les 17 engagements constituant la feuille de route de sorte que les attentes exprimées par les citoyens lors des phases de dialogue précédentes soient prises en compte.

Préalablement au jury, les premières intentions urbaines ont été présentées aux représentants des riverains lors d'un atelier dédié, l'un deux ayant voix délibérative.

Le jury s'est réuni le 17 juin 2019 pour procéder au classement des groupements d'opérateurs, le représentant des riverains s'est, dans ce cadre, abstenu en considération du nombre d'habitants jugé encore trop élevé (engagement n°7).

Le jury a également formulé un certain nombre d'attendus regroupés en trois axes de travail : la valorisation du patrimoine, les caractéristiques du jardin et le programme d'équipements publics, notamment leur visibilité depuis l'espace public.

Ces attendus ayant vocation à constituer les grandes lignes directrices des études à intervenir à réaliser par Espaces Ferroviaires, en vue de définir le projet urbain.

C'est sur la base de ces attendus qu'Espaces Ferroviaires, maître d'ouvrage de l'opération a entamé les études permettant de définir un projet urbain.

---

Conformément aux orientations du PLU le programme socle de la consultation était :

« Une Surface De Plancher (SDP) projetée de 73 000 m<sup>2</sup> de SDP maximum, comprenant 50% de logement, soit donc 36 500m<sup>2</sup> SDP de logements.

A la Surface De Plancher projetée ci-dessus vient s'ajouter celle des bâtiments patrimoniaux existants et conservés dans le cadre du projet urbain. Les halles existantes et conservées (environ 7000m<sup>2</sup> SDP) présentent des capacités de reconversion en divers types de programmes notamment innovants. A l'intérieur des volumes existants, elles pourraient intégrer des constructibilités nouvelles sous réserve de veiller au respect de la qualité architecturale et patrimoniale de ces halles. Les 73 000 m<sup>2</sup> de SDP ne comprennent pas les surfaces nouvelles créées à l'intérieur des halles ».

La constructibilité se décompose de la manière suivante : 70 000 m<sup>2</sup> de SDP sont prévus sur le secteur Dépôt Chapelle et 3000 m<sup>2</sup> sur le secteur 26bis Ordener (ce dernier secteur ayant été retiré de la consultation).

\*extrait du Cahier des Charges Programmatique et Innovation du Dossier de consultation de l'APO mis en ligne sur le site d'espaces ferroviaires le 24 mai 2018

---

## L'organisation de la concertation réglementaire

Par **arrêté en date du 11 juin 2019**, dont une copie est demeurée ci-annexée, la ville de Paris a fixé les objectifs et modalités d'organisation d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée d'élaboration du Projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cet arrêté a défini les modalités de concertation suivantes :

- Une réunion publique de lancement ;
- Deux ateliers participatifs ;
- Une réunion publique d'échanges sur les observations recueillies ;
- Un registre papier mis à disposition du public lors des réunions publiques et des ateliers participatifs ;
- Une page dédiée sur le site internet de l'aménageur (<http://www.espacesferroviaires.fr/>) permettant au public de disposer de toutes les informations relatives au projet ;
- Un registre électronique accessible à partir du site internet de l'aménageur (<http://www.espacesferroviaires.fr/>) ouvert à compter de la réunion publique de lancement et clos après la réunion d'échanges sur les observations recueillies.

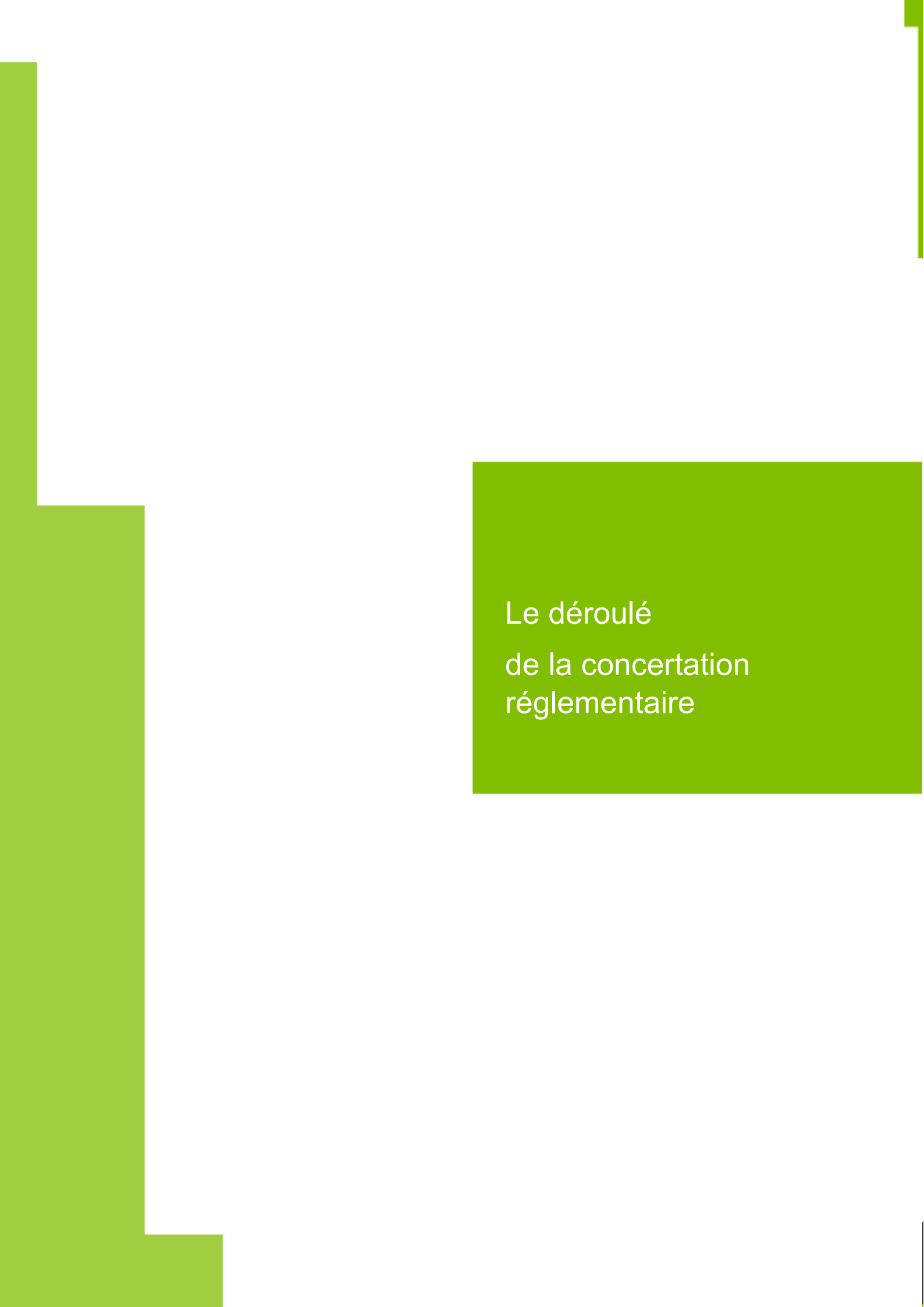
L'arrêté précisait par ailleurs que « *Les lieux et les dates des réunions publiques et des deux ateliers sus-visés seront annoncés par une insertion dans un quotidien national ou local, par une information sur le site internet <http://www.espacesferroviaires.fr/> et sur <https://www.paris.fr/>, ainsi que par un affichage aux abords du périmètre du projet et à la mairie du 18ème arrondissement.* »

projet. L'arrêté prévoyait que la date et les modalités d'organisation de cette réunion publique soient annoncées par une insertion dans un quotidien national ou local, par une information sur le site internet <https://espacesferroviaires.sncf.com/> et sur <https://www.paris.fr/>, ainsi que par un affichage aux abords du périmètre du projet et à la mairie du 18ème arrondissement.

Un nouvel arrêté, en date du 9 mars 2021 est venu compléter les modalités de concertation initialement fixées par une réunion publique portant sur les propositions d'évolution du

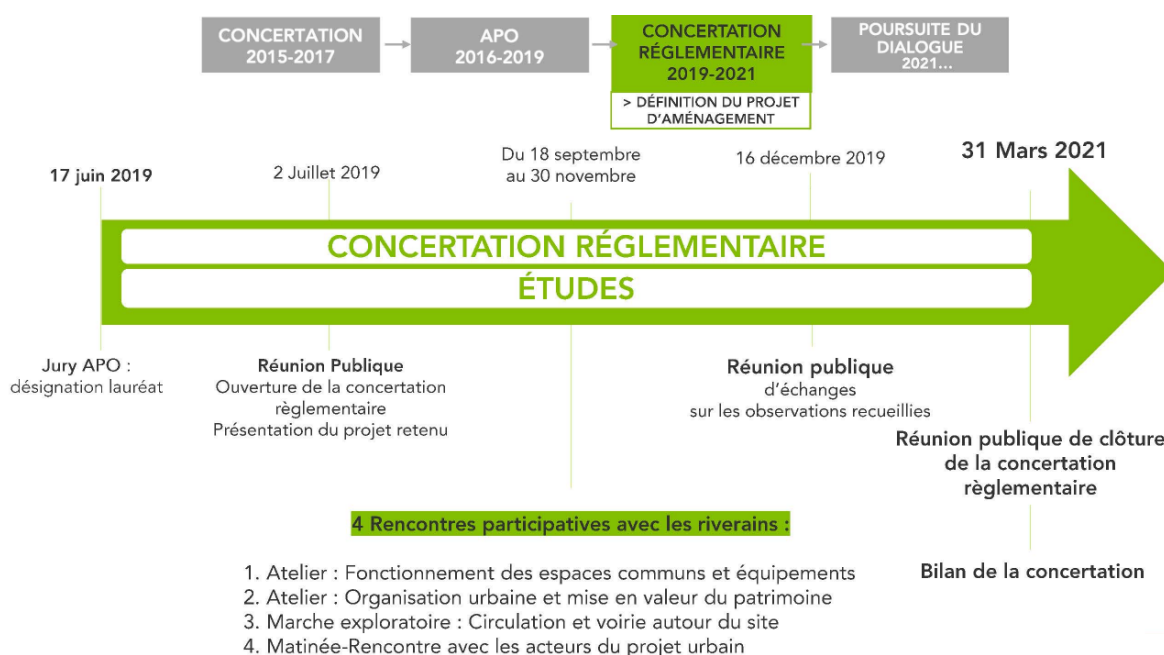


Vue du projet mis à la concertation et présenté aux riverains le 2 juillet 2019



## Le déroulé de la concertation réglementaire

## Le calendrier et les modalités de la concertation



La concertation réglementaire a été lancée le 2 juillet 2019 et s'est achevée le 31 mars 2021.

Les modalités de concertation fixées par les arrêtés de la Ville de Paris des 11 juin 2019 et 9 mars 2021, ont été strictement respectées. En outre, des événements complémentaires sont venus enrichir ce dispositif.

Elles ont permis d'accompagner la définition puis la mise au point du projet Ordener-Poissonniers, dont les principes d'aménagement avaient été arrêtés à la suite des bilans des deux premières phases de dialogue, en accord avec les 17 Engagements de la Ville de Paris et d'Espaces Ferroviaires formulés à ce moment-là.

Une série de 6 rendez-vous a rythmé, jusqu'à la fin de l'année 2019, cette concertation réglementaire :

- **2 juillet 2019 : une réunion publique de présentation du projet lauréat.**
- **18 septembre 2019 : un atelier participatif** sur le fonctionnement des espaces ouverts au public et de l'équipement mutualisé.

- **8 octobre 2019 : un atelier participatif** sur l'organisation urbaine et la mise en valeur du patrimoine.
- **16 octobre 2019 : une marche exploratoire** pour identifier les dysfonctionnements et pistes d'amélioration en matière de circulation et de mobilité. \*
- **30 novembre 2019 : une rencontre avec les acteurs** du projet\*
- **16 décembre 2019 : une réunion publique** d'échanges sur les observations recueillies.

Outre ces rencontres, les participants ont eu la possibilité, jusqu'au 16 décembre 2019, de déposer leurs observations sur un **registre en ligne** pendant l'ensemble de la concertation. Un **registre papier** était également disponible lors des différents temps d'échanges.





La crise sanitaire due à l'épidémie de Covid-19 et le report des élections municipales à l'été 2020 ont impacté le calendrier de la concertation dont le bilan n'a pu être tiré. Ce délai a toutefois été mis à profit pour poursuivre les études et prendre en compte une partie des observations émises dans le cadre de la concertation engagée, sans que ces évolutions remettent en cause les objectifs poursuivis.



Afin de répondre aux inquiétudes des riverains sur la densité, exprimées lors de la concertation, la Ville de Paris a ainsi demandé à Espaces Ferroviaires de faire évoluer le projet afin d'augmenter la taille de l'espace vert tout en satisfaisant aux objectifs de création de logements imposés notamment par le programme local de l'habitat (PLH).

Les études ayant conduit à adapter largement le projet en réponse aux attentes exprimées, il a été décidé de présenter les propositions d'évolutions du projet, d'échanger avec les riverains et de recueillir leurs observations lors d'une nouvelle réunion et dernière réunion.

Conformément à l'arrêté en date du 9 mars 2021, une nouvelle réunion publique a ainsi été organisée.

- 31 mars 2021 : **réunion publique** portant sur les propositions d'évolutions du projet de la concertation règlementaire.

Les participants à cette réunion, qui s'est tenue par visioconférence, ont pu prendre la parole et formuler des observations et questions sur le « tchat ».

A la suite de la clôture de la concertation règlementaire, Espaces Ferroviaires poursuit les études techniques de conception du projet et constitue le dossier de demande de permis d'aménager.

La poursuite du dialogue continuera tout au long de la vie du projet à travers plusieurs formats : ateliers thématiques, réunions, comités de suivi.



## Les outils de communication au lancement de la concertation

Au lancement de la concertation en 2019, les modalités de communication mises en œuvre avaient principalement pour objectif de faire connaître le projet et de faire participer le plus grand nombre à la concertation, notamment à la réunion publique du 2 juillet 2019. Ainsi ont été diffusés :

- **160 affiches** apposées dans les halls d'immeubles du quartier, le 26 juin 2019.
- **25 000 flyers** distribués le 26 juin 2019, dans la rue, à la sortie de 5 stations de métro (Marcadet-Poissonniers, Jules Joffrin, Simplon, Marx Dormoy et Château Rouge) et dans les boîtes aux lettres des environs du site.
- **Un affichage sur site :**
  - **d'affiches légales** annonçant les modalités et de panneaux de communication présentant le déroulé de la concertation (voir page suivante) ;
  - **d'annonces légales** dans la presse
- **Un affichage en Mairie du 18<sup>e</sup>** et des publications dans les différentes newsletters de l'arrondissement
- **Un affichage sur les sites Internet de la Ville de Paris et d'Espaces Ferroviaires**

Par ailleurs, afin de faire connaître le projet et la phase concertation réglementaire, le 24 juin 2019 s'est déroulée une rencontre de proximité, entre 15h et 20h. La rencontre a eu lieu aux sorties des écoles Poissonniers et Pierre Budin, puis à la sortie des stations de métro Marcadet-Poissonniers et Marx Dormoy, et enfin sur la place Louis Baillot. Lors de cette rencontre de proximité, les personnes rencontrées ont été interrogées sur leur rapport au projet.

---

*Sur 120 questionnaires collectés :*

- *62% ignoraient qu'il y avait un projet d'aménagement sur le site Ordener-Poissonniers.*
  - *90% n'avaient jamais participé à une rencontre lors des précédentes phases de concertation.*
  - *54% avaient déjà participé à une des occupations temporaires du site.*
  - *72% ont exprimé leur intérêt pour la concertation.*
-

## Les outils de communication tout au long de la concertation

La communication de juin à décembre 2019 avait pour objectif de continuer à mobiliser pour la concertation, en invitant les habitants à participer aux différents événements. Ainsi ont été diffusés :

- **Un panneau** installé sur les grilles du site, côté rue Ordener. Celui-ci rappelait l'histoire du site, les 15 engagements, les grandes lignes du projet et le calendrier de la concertation. Le panneau était évolutif, ce qui a permis de mettre à jour le calendrier au fur et à mesure que de nouvelles modalités de concertation ont été proposées.
- **Un onglet dédié au projet sur le site internet** [www.espacesferroviaires.fr](http://www.espacesferroviaires.fr), dans lequel des informations sur le projet et la concertation étaient disponibles. Sur cet espace, les informations concernant le projet et la concertation étaient régulièrement mises à jour. Les documents de la concertation (présentations et compte rendus des rencontres notamment) y ont progressivement été mis en ligne.
- **120 affiches et 5000 flyers** ont été diffusés les 5 septembre 2019 pour annoncer les dates et lieux des deux ateliers participatifs, ceux du 18 septembre 2019 et du 8 octobre 2019
- **120 affiches et 5 000 flyers** ont été diffusés les 20 et 27 novembre 2019. Ceux-ci constituaient une invitation aux deux dernières rencontres de la concertation : la rencontre avec les acteurs du projet du 30 novembre 2019 et la réunion publique d'échanges sur les observations recueillies du 16 décembre 2019.
- Des annonces légales, rappelant les dates et lieux des ateliers et réunions publiques dans les journaux dans :
  - Les Echos le 16 septembre 2019
  - Le Parisien le 17 septembre 2019

- Le Parisien le 19 novembre 2019
- Les Echos le 19 novembre 2019

Suite à l'arrêté municipal pris le 9 mars 2021, pour relancer la mobilisation des riverains et inviter à s'inscrire à la réunion publique relative aux propositions d'évolution du projet, tenue en distanciel, ont été diffusés :

- **Des affiches** placées dans les halls des immeubles à partir du 24 mars 2021
- **58 000 flyers** distribués par boîtage à partir du 24 mars 2021 dans un périmètre élargi (rue de Clignancourt, rue Myrha, Boulevard Ney)
- **1 affiche légale** installée aux deux accès du site le 17 mars 2021
- 2 encarts presse le 17 mars 2021 dans les quotidiens Les Echos et Le Parisien
- **Diffusion sur les réseaux sociaux** de la mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement.
- **Plus de 300 mails d'invitation** aux participants des précédentes étapes de la concertation ayant laissé leurs coordonnées

Cette campagne de communication a été lancée afin d'inviter les participants à s'inscrire à la réunion publique via un formulaire Google Form. Le lien de connexion Zoom a été envoyé aux participants le jour de la réunion publique.

Environ 700 personnes se sont inscrites à cette dernière réunion publique qui a marqué la clôture de la concertation règlementaire.



## Les temps de concertation réglementaire

### 1. La réunion publique de présentation des orientations urbaines et programmatiques



La réunion publique de présentation des orientations urbaines et programmatiques retenues à l'issue de la procédure d'Appel à Partenariat Opérateurs (APO) a eu lieu le 2 juillet 2019 à 18h30 dans la salle des mariages de la mairie du 18ème arrondissement et a duré 2h45. Elle a réuni environ 200 participants ayant posé une quarantaine de questions.

Elle avait pour objectifs :

- de rappeler au public le contexte du projet et la manière dont il s'était construit depuis les précédentes phases de concertation.
- de présenter les propositions du groupement lauréat de l'APO qui développera une partie des programmes immobiliers.
- De recueillir les observations et les questions du public.
- D'annoncer les modalités de concertation réglementaire.

Les principales questions/observations des participants portaient sur les points suivants :

- Les différentes fonctions envisagées (résidentielle, économique, commerciale, culturelle,

d'enseignement) et leur articulation au sein du site.

- La prise en compte des enjeux climatiques.
- L'insertion du projet dans le quartier.
- L'impact du projet sur la circulation.

Concernant la concertation, certains participants ont exprimé leur souhait que :

- La concertation soit menée de façon sincère par le maître d'ouvrage.
- Les questions de la densité et de la taille du jardin central soient mises en discussion.

## 2. L'atelier sur le fonctionnement des espaces ouverts au public et de l'équipement mutualisé



L'atelier sur le fonctionnement des espaces ouverts au public et de l'équipement mutualisé a eu lieu le 18 septembre 2019 à 19h à l'auberge de Jeunesse Yves Robert (Halle Pajol) et a duré 2h. Il a réuni 66 participants.

Les thématiques abordées lors de cet atelier étaient les suivantes :

- Les accès et usages du jardin, des espaces verts, de la place située devant l'équipement public, de la voirie et de la rampe.
- Les accès au site depuis le quartier.
- La visibilité et l'accès aux équipements publics (école et conservatoire) et collectifs (crèche et local pour les adolescents).
- L'offre complémentaire de services de la cour oasis de l'école, ouverte le week-end.
- L'offre complémentaire de commerces et de services de proximité dans les locaux encore disponibles identifiés sur le plan distribué aux participants.

Cet atelier s'est déroulé en 3 temps :

- Présentation des caractéristiques du projet liées à la thématique de l'atelier

par les équipes d'architectes et de paysagistes du groupement.

- Travail en groupe : les participants étaient invités à travailler en groupes de 6 à 8 personnes et à imaginer le parcours d'un personnage fictif dans le futur quartier et les activités que celui-ci aimerait y réaliser.
- Une présentation par chaque groupe de ses propositions et des échanges avec la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires.



### 3. L'atelier sur l'organisation urbaine et la mise en valeur du patrimoine



L'atelier sur l'organisation urbaine et la mise en valeur du patrimoine a eu lieu le 8 octobre 2019 à 19h à l'auberge de Jeunesse Yves Robert (Halle Pajol) et a duré 3h. Il a réuni 30 participants.

Les thématiques abordées lors de cet atelier étaient les suivantes :

- L'organisation urbaine du futur site.
- La mise en valeur du patrimoine ferroviaire.
- Le logement.
- La question de la densité.

Les échanges ont permis d'aborder de nombreux sujets : la densité, le logement, la programmation, la circulation, les espaces verts, l'insertion du quartier dans son environnement, le périmètre de la concertation.

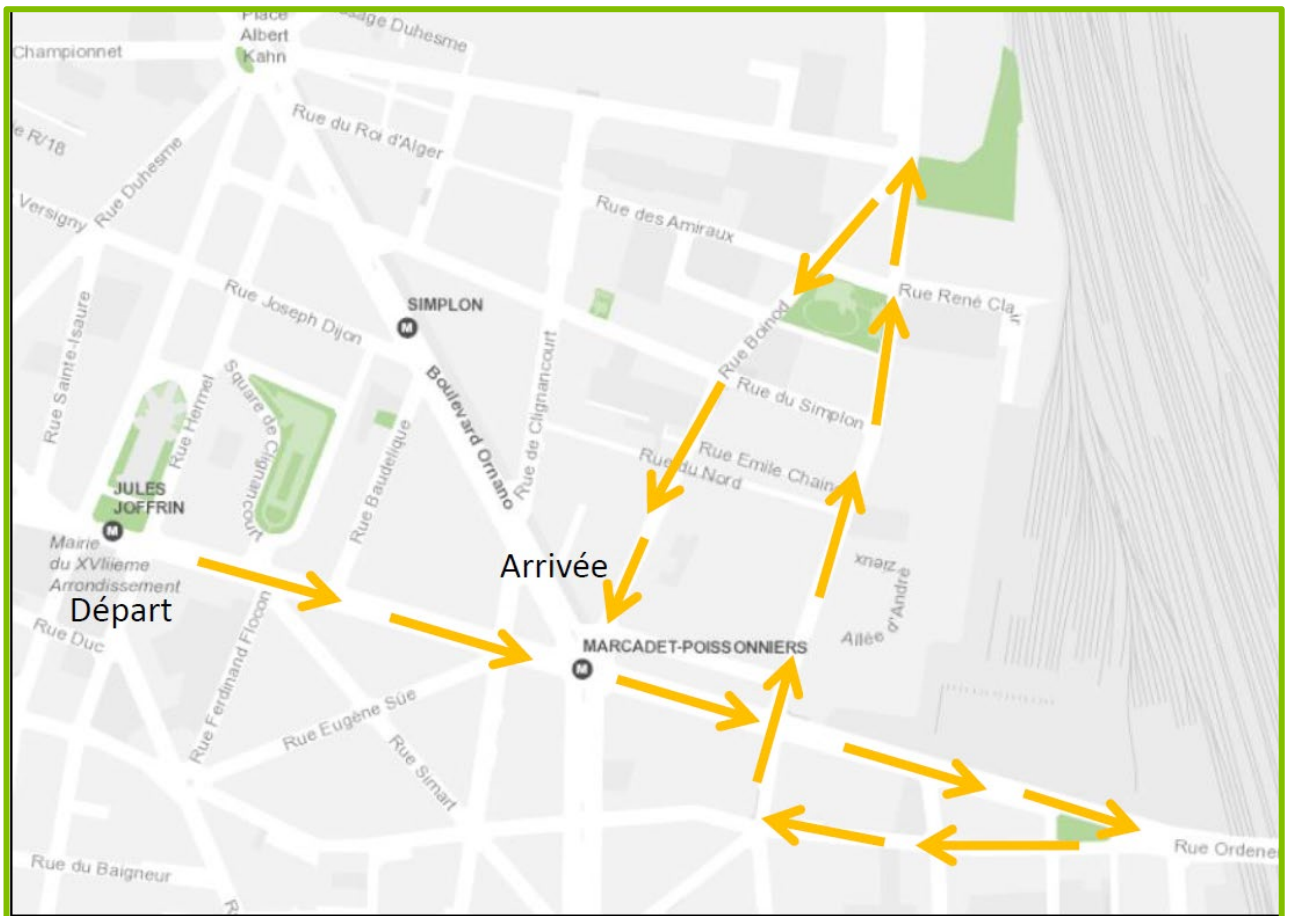
Les sujets mis en discussion ont donné lieu à des échanges soutenus, les participants ont exprimé leurs demandes de réduction de la

densité envisagée dans le projet, notamment le nombre de nouveaux habitants.

La question prépondérante posée à Espaces Ferroviaires concernait les marges de manœuvre réelles permettant de redimensionner le projet en termes de nombre de logements.

Une maquette du projet a été présentée lors de l'atelier et a constitué un support de discussion, permettant aux habitants de mieux appréhender l'insertion urbaine du projet.

#### 4. La marche exploratoire organisée par la Mairie du 18ème arrondissement et la Direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris



Ce rendez-vous a été organisé par la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement, en réponse aux remarques des habitants sur l'impact du projet sur la circulation et leur souhait que la Ville de Paris identifie les dysfonctionnements autour du carrefour Ordener-Poissonniers (point qui figurait dans le cadre des 17 Engagements pris en 2017). La circulation constituait donc le thème central de cette marche.

La marche exploratoire a eu lieu le 16 octobre 2019 à 19h et a duré 1h45. Elle a réuni 50 participants.

La marche a démarré devant la Mairie du 18<sup>ème</sup> arr. et s'est terminée devant le jardin du 122 rue des Poissonniers ; le parcours empruntait la rue Ordener jusqu'à la place Louis Baillot, puis une partie de la rue Marcadet avant de rejoindre la rue des Poissonniers.

Les participants ont été assez nombreux tout au long de la marche. Les échanges avec les

élus et les services de la Mairie du 18<sup>ème</sup> arr. et de la Ville de Paris ont permis aux habitants de préciser les points qu'ils jugeaient actuellement problématiques en termes de circulation et de proposer des pistes d'amélioration.

## 5. La rencontre avec les acteurs du projet



La rencontre avec les acteurs du projet a eu lieu le 30 novembre 2019 à 10h au 26<sup>bis</sup> rue Ordener et a duré 3h. Elle a réuni environ 70 participants.

Des représentants du groupement lauréat et des partenaires du projet ont présenté la programmation d'activités prévue dans le cadre du projet urbain : Urbagri, Les Camionneuses, Terroirs d'avenir, MK2, La Source, Ici Paris. Chaque acteur disposait d'un stand pour échanger avec les riverains, sur un modèle de forum. Toutes les 20 minutes, les participants étaient amenés à changer de stand pour rencontrer un autre acteur.

Cet événement a été organisé par Espaces Ferroviaires, qui en a pris l'initiative pour apporter des réponses et précisions aux attentes concernant la programmation, notamment celles exprimées lors de l'atelier du 8 octobre 2019.

---

### *L'avis des participants à la rencontre du 30 novembre*

*Lors de cette rencontre, les participants avaient la possibilité de s'exprimer via un formulaire à déposer dans une urne.*

*Ainsi, sur 37 questionnaires collectés :*

- 63% étaient plutôt satisfaits ou très satisfaits de la clarté des informations transmises.*
- 76% avaient l'intention de participer à la prochaine réunion publique.*
- 100% habitaient le 18<sup>ème</sup> arrondissement, mais pas forcément les alentours immédiats du site.*

## 6. Les registres

ORDENER-POISSONNIERS : LE REGISTRE EN LIGNE

Déposer mon observation

2 Le registre en ligne est ouvert DU 03/07/2019 AU 16/12/2019 VOIR LES ÉTAPES

La troisième phase de concertation sur le projet Ordener-Poissonniers a commencé le 2 juillet 2019. Ce registre restera en ligne pendant tout le temps de la concertation. Exprimez-y vos attentes, vos propositions et vos questions sur le projet !  
Toutes vos observations seront prises en compte et versées au bilan de la concertation.

Les observations déposées (45)

Filtrer Rechercher ...

M MARINA  
Publiée le 20/11/2019 à 11:51  
Super projet pour le cinéma, et la salle de concert, mais il faut absolument que le parc soit plus grand, nous manquons cruellement

Deux registres ont été mis à disposition du 3 juillet au 16 décembre 2019 de façon à permettre à chacun d'exprimer son point de vue sur le projet. Si le registre papier a été peu utilisé, le registre numérique a recueilli 60 contributions tout au long de la démarche.

A partir de l'onglet « Ordener-Poissonniers » du site [www.espacesferroviaires.fr](http://www.espacesferroviaires.fr), un lien pointait vers le registre en ligne permettant de déposer des observations.

Les thématiques abordées sur le registre en ligne étaient similaires à celles évoquées lors des rencontres. Les observations relatives au manque d'espaces verts sur le futur site représentent plus de la moitié des observations déposées. Par ailleurs, certaines thématiques peu développées lors des rencontres l'ont davantage été sur le registre en ligne, comme la sécurité ou la mixité sociale.

### Le registre « papier »

*Un registre papier était également disponible tout au long de la concertation et mis à disposition du public lors de chaque rencontre. Installé généralement sur une table à l'entrée de la salle concernée, il a été peu utilisé par les participants et n'a recueilli que 4 contributions.*



## 7. La réunion publique d'échanges sur les observations recueillies



La réunion publique d'échanges sur les observations recueillies a eu lieu le 16 décembre 2019 à 19h dans la salle des mariages de la mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement et a duré 2h45.

Elle a réuni environ 160 participants.

Cette rencontre avait pour objectifs de présenter au public la synthèse thématique des avis recueillis lors de la concertation règlementaire, la manière dont le projet avait évolué à date en tenant compte de ces avis, puis d'ouvrir un temps d'échanges sur ces évolutions.

Si certains avis exprimés étaient très tranchés, favorables au projet ou non, la plupart des participants ont exprimé des sentiments partagés : la qualité du travail opéré par la maîtrise d'ouvrage et les efforts fournis pour faire évoluer le projet ont été globalement reconnus. Plusieurs personnes ont cependant réaffirmé les positions mitigées sur le projet qu'elles avaient exprimées lors d'autres rendez-vous de concertation.

Des participants ont regretté la tournure politique des interventions faites par certains membres du public, dépassant les enjeux stricts du projet\*.

*(\* NDLR : Eric Lejoindre a rappelé la période de réserve électorale en cours)*



## 6. La réunion publique relative aux propositions d'évolution du projet



La réunion publique relative aux propositions d'évolution du projet marquant la clôture de la concertation réglementaire a eu lieu le mercredi 31 mars 2021 de 18h30 à 20h. Au vu du contexte sanitaire et de l'allocution télévisée du président de la République, elle s'est déroulée en visioconférence sur l'outil Zoom et a été raccourcie.

Sur l'ensemble de la soirée, environ 670 participants se sont connectés à la réunion (dont les organisateurs) pour un pic de participation à 350 personnes connectées simultanément dans la salle de réunion virtuelle Zoom.

Cette réunion avait pour objectifs de présenter les points principaux du bilan de la concertation (bilan quantitatif et synthèse des observations recueillies), rappeler les évolutions du projet depuis le lancement de la concertation et présenter les nouvelles évolutions proposées, échanger avec les participants et recueillir leurs observations ainsi qu'annoncer la suite du calendrier et une nouvelle étape de dialogue citoyen.

Les participants ont réagi par quelques prises de paroles et environ 650 réactions et

commentaires ont été insérés dans la messagerie de la visioconférence.

Les propositions d'évolutions du projet ont été bien accueillies par les participants, qu'ils aient ou non déjà participé aux précédents rendez-vous de la concertation. L'agrandissement du jardin et la réduction du nombre de logements ont notamment été salués par les participants qui se sont inquiétés de sujets connexes : la sécurité dans les espaces publics du quartier et la circulation.

## Les suites de la concertation

L'ensemble des observations recueillies a fait l'objet d'une étude attentive par Espaces Ferroviaires afin de mettre au point le projet avant le dépôt du permis d'aménager. Les évolutions du projet au terme de la concertation réglementaire ont été présentées lors de la réunion publique du 31 mars 2021.

Le présent **bilan** sera rendu public sur les sites internet de la Ville de Paris et d'Espaces Ferroviaires. Les différents participants ayant laissé leurs coordonnées tout au long de la concertation seront informés de cette mise en ligne. Ce bilan retranscrit les différents temps d'échanges qui ont eu lieu sur le projet, synthétise les remarques et observations formulées par les riverains ou les élus et fait figurer leur prise en compte par la maîtrise d'ouvrage. Il s'agit d'un document juridique nécessaire à la clôture de la concertation réglementaire. Il est établi par Espaces Ferroviaires puis sera annexé à l'arrêté de clôture de la concertation réglementaire pris par la Ville de Paris.

La concertation réglementaire se termine et le dialogue citoyen se poursuit avec des rendez-vous réguliers tout au long du projet avec :

- Des **ateliers participatifs thématiques** sur le sujet de l'animation des rez-de-chaussée, le sujet des usages du jardin, des pratiques sportives et de la biodiversité, et le sujet du patrimoine et du traitement architectural.
- La constitution d'un **comité de suivi** auquel participeront élus, maîtres d'ouvrage, acteurs économiques et institutionnels, associations. Il se réunira régulièrement autour de sujets variés : actualité du projet, information chantier, interface avec les acteurs locaux.
- L'organisation de **réunions d'informations** sur des sujets spécifiques : urbanisme de préfiguration, organisation des chantiers...

## La restitution thématique des avis

*Vous trouverez ci-après la restitution thématique des avis des participants recueillis tout au long de la concertation et les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage.*

# 1. L'insertion urbaine du projet dans son environnement

## 1.1 Les interfaces entre le projet et le quartier actuel

De nombreuses interrogations ont été émises sur l'insertion du projet dans son environnement.

- Des participants craignent que le projet ait été pensé de manière déconnectée du quartier ; ils ont insisté sur le fait que le projet doit fonctionner comme un îlot urbain ouvert sur son environnement. Cette question faisait aussi bien référence à la programmation du quartier, qui doit répondre aux besoins des habitants actuels, qu'à son insertion urbaine.
- Ainsi, certains participants craignent que les bâtiments prévus rue Ordener ne créent un front bâti qui sépare trop nettement le nouveau quartier de l'actuel, ou le rende enclavé et peu accessible depuis l'extérieur.

De nombreuses suggestions ont été recueillies pour améliorer cette insertion urbaine :

- Une amélioration des ouvertures et percées visuelles depuis la rue Ordener vers le jardin central. Cela inciterait les usagers de la rue Ordener à se rendre dans le nouveau quartier et contribuerait à son animation. Cela contribuerait également à « aérer » ou « faire respirer » la rue Ordener.
- Un nouveau quartier davantage ouvert sur la rue des Poissonniers, avec par exemple un accès direct au jardin central depuis cette rue. Cette idée a surtout été développée sur le registre en ligne.

---

**Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

- *Le jardin est prévu pour être largement ouvert sur la rue Ordener. La place*

*Louis Baillot constituera ainsi une véritable porte d'entrée du quartier.*

- *Le jardin sera visible depuis la rue Ordener à plusieurs endroits, notamment au niveau de la rampe paysagère.*
- *Les espaces communs sont conçus comme un enchaînement d'éléments qui arrivent sur le jardin central, grâce à une continuité végétale.*

### **Évolution du projet présentée lors de la réunion publique du 31 mars 2021**

*Le profil du front bâti de la rue Ordener a été revu pour réduire certaines hauteurs et générer une discontinuité afin de créer des percées visuelles plus généreuses depuis la rue. La séquence urbaine de la rue Ordener, est désormais plus diversifiée, aussi bien dans les volumes bâtis que dans les programmations qui s'y implantent (logement, co-living, bureau, foyer jeunes travailleurs). Le tout viendra s'implanter sur un socle de rez-de-chaussée commercial afin de renforcer la dynamique commerçante de la rue Ordener. Comme sur l'ensemble du projet, la programmation a été conçue en réponse aux besoins identifiés lors des différents temps d'échange et sera approfondie dans le cadre de la mise au point du projet.*

*La programmation des rez-de-chaussée (cinéma, commerces...) et notamment des halles (restaurants, salle de spectacle, cafés, ateliers...) a pour ambition d'impulser une dynamique forte sur les espaces communs et réciproquement. En effet, l'aménagement des espaces communs permettra d'inviter et faciliter la venue dans le quartier. Cette articulation garantira notamment un quartier habité et vivant à toute heure de la journée et de la nuit, et à chaque période de l'année, ce qui limitera les mésusages.*



## 1.2 L'architecture et la forme des bâtiments

Les formes, l'aspect et la volumétrie des bâtiments tels que présentés lors de la concertation ont suscité plusieurs interrogations sur leur capacité à s'intégrer à l'environnement urbain :

- Harmonie architecturale avec le tissu haussmannien de la rue Ordener et avec la barre Andrézieux.
- Préservation des vues sur l'espace ferroviaire.
- Importance d'un quartier aéré.
- Hauteurs raisonnables des immeubles.

Cette question des hauteurs a fait l'objet de nombreuses contributions. Les riverains craignaient que les nouveaux bâtiments soient beaucoup plus hauts que les actuels immeubles haussmanniens de la rue Ordener, créant ainsi une rupture.

De manière générale, certaines hauteurs proposées à quelques endroits par le groupement lauréat, de R+9, ont été considérées comme trop élevées par une partie des participants. Certains d'entre eux estimaient par exemple que la hauteur des immeubles bordant le jardin central aggraverait le sentiment d'encaissement de ce jardin et le réchauffement de l'îlot, et affaiblirait son rôle d'espace de respiration.

Enfin, les matériaux utilisés pour les constructions ont été quelquefois interrogés. Certains participants ont relevé l'importance d'utiliser des matériaux respectueux de l'environnement et d'éviter le béton.

### Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :

- *La hauteur plafond des bâtiments est fixée par le Plan Général des Hauteurs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris. Ce document détermine les gabarits maximaux constructibles et à quelle hauteur maximale il est possible de construire afin de garantir l'harmonie avec l'existant. Sur le projet,*

*les hauteurs projetées seront variables, notamment sur la rue Ordener, allant de R+1 à R+9 à certains endroits.*

- *La volumétrie proposée tient compte des différents éléments architecturaux de l'environnement urbain direct du site (patrimoine ferroviaire, bâti haussmannien, barre Andrézieux...), eux-mêmes très variés. Elle a été réfléchi de manière à préserver un maximum de vues, tout en s'inscrivant de manière cohérente avec ses avoisinants.*
- *A ce stade, le travail sur le projet a surtout porté sur la volumétrie, plus que sur l'architecture en elle-même : les façades présentées dans le cadre de la concertation, uniquement destinées à illustrer les perspectives, seront précisées et étudiées dans le cadre des permis de construire.*
- *Les matériaux utilisés seront principalement des matériaux biosourcés. Le béton sera utilisé pour certains éléments constructifs comme par exemple les sous-sols ou les cages d'ascenseurs.*

### Evolution du projet, présentée lors de la réunion publique du 31 mars 2021

*Le projet a été adapté pour prévoir une nouvelle répartition dans l'espace de certains volumes. Cette évolution améliore le rapport aux avoisinants tout en dégagant plus d'espace libre pour le jardin.*

*La rue Ordener comporte désormais une succession de pleins et de vides le long de son front bâti, à des hauteurs variées, et avec une programmation plus mixte.*

## 1.3 L'impact du projet sur la circulation

De nombreux participants ont évoqué leurs inquiétudes concernant les conditions actuelles de circulation dans le quartier :

- Congestion de la rue Ordener et du carrefour Ordener-Poissonniers entraînant nuisances sonores et pollution.
- Difficultés de circulation y compris pour les bus, les motos voire les véhicules de secours.
- Difficultés de stationnement.
- Saturation des transports en commun, particulièrement de la ligne de métro 12.

Cette problématique des mobilités devrait, selon de nombreux participants, potentiellement s'aggraver lorsque le projet sera réalisé.

De plus, des participants ont regretté qu'une étude sur les conditions de circulation dans le quartier n'ait pas été produite en amont de la définition du projet pour qu'il en soit tenu compte dès ce stade. Certains ont souhaité que l'étude des impacts liés à l'aménagement du site soit réalisée rapidement et présentée aux habitants. D'autres ont noté que les conditions de circulation se sont dégradées depuis l'état initial de l'environnement de 2015, qui servira de base à l'étude d'impact à réaliser.

#### **Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

- *La réalisation d'une étude d'évaluation de l'impact du projet sur la circulation ne sera pertinente que lorsque les caractéristiques du projet seront stabilisées. Un travail a cependant déjà été effectué avec des ingénieurs spécialisés en déplacements lors de l'élaboration du projet. Ce projet est conçu pour proposer de nouvelles formes de mobilité (nombre de parkings limité, mutualisation, autopartage...). Sur le site, l'essentiel des déplacements s'effectuera à pied.*
- *Le projet a été conçu de manière à améliorer les pratiques à l'échelle du quartier. Néanmoins il n'a pas vocation à apporter des solutions à des problèmes de circulation à plus grande échelle, au-delà du site. Une réflexion*

*globale doit être menée à l'échelle de l'arrondissement.*

- *Une étude de circulation a été engagée par la Ville de Paris. Toutefois, il est constaté que les comportements en termes de mobilité évoluent et que la place de la voiture sera de plus en plus réduite à l'avenir.*

*Face à ces questionnements, la Ville de Paris et la Mairie du 18ème arr. ont organisé une marche exploratoire le 16 octobre 2019, de façon à permettre aux participants d'échanger sur l'état actuel de la circulation dans le quartier.*

*Par ailleurs, l'étude d'impact permettra de faire un état initial du site, et d'analyser les impacts environnementaux du projet afin de proposer des préconisations pour réduire ses impacts. Certains volets comme la mobilité et l'étude faune-flore seront actualisés en 2021 afin de prendre en compte les évolutions éventuelles du site.*

## 1.4 Histoire du site et valorisation du patrimoine

En général, les participants, très attachés à l'histoire ferroviaire du site, ont exprimé leur souhait de préserver ce patrimoine. A ce titre, ils se sont félicités de la conservation d'une partie importante des bâtiments ferroviaires. Sur le registre en ligne, un participant s'interroge sur le devenir du monument à la mémoire des cheminots victimes de guerre.

Afin de mettre en valeur l'histoire du site, des participants estiment qu'il est important de valoriser davantage ce patrimoine ferroviaire, au-delà de sa conservation. Cette valorisation est aussi l'occasion de rappeler l'histoire du site. Ainsi, un participant suggère de rappeler les différents métiers qui y étaient exercés.

#### **Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

- *Une grande partie des halles patrimoniales est conservée. Elles seront restaurées et remaniées afin*

*d'être adaptées à leur nouvelles programmation et à l'accueil de leurs usagers. Les extensions prévues permettront notamment de créer des accès directs depuis la rue Ordener jusqu'au programme des halles et de mettre en valeur la qualité patrimoniale des halles conservées.*

- *Le profil de sheds, caractéristique du site, a vocation à être mis en valeur au mieux, notamment par les volumes conservés*
- *Le patrimoine n'est pas sanctuarisé, mais vivant. Il suggère les futurs usages, que ce soit par sa forme (un passage dans la Halle de Levage, transformée en Halle alimentaire) ou sa fonction (la création industrielle et la production dans la Remise Vapeur).*
- *SNCF a pris la décision de transférer le monument aux morts au technicentre des Joncherolles à Villetanneuse, afin de conserver ce symbole de la mémoire cheminote auprès des agents SNCF.*

## 1.5 Enjeux environnementaux et empreinte écologique du projet

L'ambition écologique du projet a fait l'objet de commentaires positifs lors de la réunion publique du 2 juillet 2019 et sur le registre en ligne. Le programme présenté a été particulièrement salué notamment concernant les orientations relatives à la préservation de la biodiversité ou de développement d'énergies renouvelables. Des souhaits de bonne gestion de la centrale solaire sont émis en comparaison à la gestion dépréciée de la centrale de la Halle Pajol.

Toutefois, plusieurs personnes ont, dès la réunion publique du 2 juillet 2019, soulevé la nécessité de répondre aux défis du réchauffement climatique par un projet moins dense, plus vert et respectueux de l'environnement. Ils considèrent que la densité envisagée risquerait de créer un îlot de chaleur, en référence notamment aux canicules de l'été 2019, et que l'augmentation

du trafic routier générée par le projet contribuerait à cet effet. Ils demandent à avoir plus de précisions sur le bilan carbone du projet et les résultats des études environnementales.

Des participants estiment que la mise en place de continuités végétales contribuerait à réduire ces effets.

Enfin, des interrogations sont posées quant à la prise en compte de la santé environnementale dans les études. Un désir de réinterroger les projets urbains à l'aune de la crise sanitaire due au Covid-19 est exprimé.

### **Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

*L'équipe projet a pleinement conscience des enjeux climatiques. C'est la raison pour laquelle le projet se veut exemplaire sur le plan environnemental :*

- *Le projet a été conçu selon les principes du label Energie Carbone (E+C-) avec des bâtiments à la fois économes en énergie et ayant un faible bilan carbone.*
- *La majorité des constructions utilisera des matériaux biosourcés.*
- *Les toitures accueilleront un système de tuiles photovoltaïques sur plus de 3 000 m<sup>2</sup> afin de produire une partie de l'électricité nécessaire à la consommation électrique des logements.*
- *Le projet est marqué par une ambition « bas carbone », notamment grâce à des dispositifs innovants comme la récupération de calories sur le réseau d'eau non potable de la Ville de Paris, ce qui le fera fonctionner à plus de 60% avec de l'énergie renouvelable.*
- *Le sol, aujourd'hui majoritairement artificialisé se verra largement végétalisé. Ainsi, le site créera un nouvel espace de respiration et de biodiversité positive au bénéfice des habitants du site et du quartier et permettra une meilleure gestion des eaux de pluie.*

*Dans le cadre du dépôt de la demande de permis d'aménager, une étude d'impact sera réalisée tout comme une évaluation d'impact sur la santé (EIS) afin de pouvoir analyser finement ce que les aménagements, les animations et la programmation pourraient avoir comme effet positif sur la qualité de vie de toutes les catégories d'utilisateurs.*

*Ce projet, par sa configuration et sa conception, contribuera à créer un îlot de fraîcheur, avec la plantation de nombreux arbres, une gestion des eaux pluviales innovante, et une conception bioclimatique des bâtiments. L'implantation du futur jardin, créé dans la continuité du jardin de la résidence Andrèzieux, vise à créer une continuité écologique, notamment pour la faune et la flore entre ce jardin privatif et le faisceau ferré.*

*La conception bioclimatique est au cœur du projet, aussi bien dans la conception des espaces communs que dans la conception des lots privés. Elle se décline à toutes les échelles du projet. L'implantation des formes urbaines est étudiée afin de garantir à la fois une bonne circulation de l'air pour un bon rafraîchissement du quartier, mais aussi d'un point de vue acoustique afin de limiter au maximum les nuisances existantes. Les matériaux, seront également choisis dans un souci de conception bioclimatique.*

*Pour la construction des programmes immobiliers neufs, hormis pour les sous-sols et les rez-de chaussée réalisés en béton, les matériaux biosourcés et bas carbone seront utilisés dans la mise en œuvre, et la préfabrication sera privilégiée. Cette nouvelle façon de concevoir et de construire permettra de réduire les impacts du chantier et les nuisances qu'ils induisent.*

---



## 2. La question de la densité

La question de la densité est ressortie très tôt dans la concertation comme l'un des sujets majeurs. En réponse à cette demande, la maîtrise d'ouvrage a indiqué que l'atelier du 8 octobre 2019 sur l'organisation urbaine et la mise en valeur du patrimoine serait l'occasion d'échanger sur ce sujet. De nombreuses contributions sur le registre en ligne ont également abordé ce thème.

Au cours de la concertation, il est apparu que le terme « densité » renvoyait simultanément à plusieurs acceptions pour :

- Evoquer l'objectif de 1 000 habitants et/ou la perspective de 500 logements supplémentaires dans le quartier. Ce sont les conséquences de cette augmentation de population (sur l'environnement, la circulation, les infrastructures, le dimensionnement des espaces publics, les nuisances...) qui rendent la densité perçue importante selon certains participants.
- Mentionner une emprise bâtie au sol trop importante, réduisant de fait la surface accordée aux emprises non bâties, en particulier aux espaces verts. Les participants ayant utilisé le terme « densité » sous cet angle sont généralement ceux qui ont émis le souhait d'un jardin plus étendu ; ils considèrent qu'une densité bâtie plus faible permettrait de laisser une place plus large aux espaces non bâtis notamment aux espaces verts.
- Evoquer la hauteur des bâtiments trop élevée et les formes urbaines laissant trop peu d'espaces de respiration.

- *500) et 880 habitants (au lieu de 1 000).*
- *Création de failles dans les immeubles sur le front bâti rue Ordener afin de dégager des transparences et réduire le sentiment de densité bâtie.*
- *Organisation plus aérée du lot équipement public*
- *Augmentation de la surface dédiée aux espaces verts en agrandissant le jardin de 50 % ainsi que l'ajout d'une bande de 3 000 m<sup>2</sup> de jardins potagers en bordure de voies ferrées.*
- *Augmentation de la surface de pleine terre sur l'ensemble du projet avec notamment la cours Oasis, et le jardin agrandi.*

*Les hauteurs des immeubles du projet doivent trouver un équilibre harmonieux et s'inscrire entre les différents gabarits avoisinants. En effet, la rue Ordener propose plutôt un gabarit haussmannien (6 / 7 étages), mais les gabarits plus modernistes de la Résidence Andrézieux (13 / 14 étages) imposent davantage leur forme urbaine. Le projet s'inscrit en synthèse entre les différents tissus urbains, tout en dégageant d'importants espaces de respiration entre les bâtiments.*

---

### *Évolution du projet, présentée lors de la réunion publique du 31 mars 2021 :*

- *Réduction du nombre de logements de 17%, soit d'environ 100 logements, pour arriver à un nombre projeté d'environ 400 logements (au lieu de*

## 3. La programmation

### 3.1 La mixité des fonctions et les équilibres programmatiques

Les participants à la concertation ont apprécié le principe même de mixité fonctionnelle. Nombre d'entre eux se sont en revanche interrogés sur l'opportunité d'implanter certaines fonctions, en particulier logement, certains commerces et services et, notamment suite à la crise sanitaire, bureaux.

- La question de l'opportunité de la construction de logements a fait l'objet d'un débat particulier, ainsi que la part dédiée au logement social. Certains, à l'inverse, ont soulevé l'intérêt de rapprocher habitat et travail pour la vitalité du quartier et une meilleure sociabilisation. L'offre de co-living a suscité des interrogations.
- Certains participants se sont demandé s'il était opportun d'implanter des immeubles de bureaux, considérant que le nombre important de bureaux vacants à Paris semble indiquer une faible demande, que des espaces de bureaux rues Championnet et Poissonniers sont disponibles et que le télétravail se généralise. D'autres ont souligné l'intérêt de développer une offre de bureau et de co-working de nouvelle génération. Un souhait d'anticiper l'évolutivité des espaces de bureaux est exprimé.
- La programmation des commerces et services a suscité de nombreux échanges. Certains ont réagi aux propositions du groupement d'opérateurs immobiliers, d'autres ont exprimé de nouveaux besoins. Le débat sur la programmation commerciale a porté notamment sur les besoins des habitants actuels du quartier et sur le type de population à laquelle elle s'adresse. Certains participants craignent que la future programmation commerciale s'adresse à un public plutôt aisé, loin des préoccupations des habitants

actuels de ce quartier considéré comme populaire ; d'autres estiment le contraire considérant que l'offre proposée est une opportunité réelle pour diversifier l'offre commerciale du quartier.

Plusieurs participants ont insisté sur la nécessité de réserver une partie de la programmation commerciale à des acteurs ou des porteurs d'initiatives locaux, et également de dégager des espaces pour la vie de quartier. Ainsi, lors de la réunion publique du 2 juillet 2019, un brasseur du 18ème arrondissement (La Brasserie de la Goutte d'Or) a fait part de son souhait d'implantation sur le site ; son intervention a été évoquée par d'autres participants lors des ateliers.

---

#### **Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

*L'objectif de la programmation était de s'inscrire à la fois dans l'histoire du site, notamment en proposant une dimension productive et artisanale forte, mais aussi dans l'arrondissement avec ses dynamiques existantes avec un volet éducatif et culturel important, et en donnant la part belle à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).*

*La diversité de la programmation du quartier, qui implique aussi une mixité des usages qu'on y pratique, est essentielle à la vie d'un quartier et à son animation. Cela permet une vie permanente et une prévention contre l'insécurité, au sein des espaces publics notamment.*

*Enfin, la programmation a été orientée par un certain nombre de documents réglementaires (OAP du Plan Local d'Urbanisme (PLU), Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), etc.).*

---

### 3.2 La programmation de logements

Tout au long de la concertation, de nombreux participants ont exprimé le souhait de réduction du nombre d'habitants prévus dans le quartier (1 000, conformément aux 15 Engagements pris en février 2017 par Espaces Ferroviaires à l'issue de la première phase de concertation avant de fixer la programmation de la consultation opérateur) en considérant que :

- Certains souhaiteraient qu'aucun logement ne soit réalisé, car ils considèrent que l'arrondissement est déjà trop densément peuplé et que de nombreux bâtiments inutilisés dans le 18<sup>e</sup> arrondissement pourraient être voués à cet usage sans construction supplémentaire.
- Certains ont indiqué également qu'il y a un taux élevé de logements vides dans la capitale. Ainsi, cela constituerait selon eux une réponse au besoin en logement à Paris, sans avoir nécessairement à construire des logements supplémentaires.

Les craintes générées par la programmation d'environ 500 logements supplémentaires dans le quartier concernent particulièrement l'impact environnemental du projet (ilot de chaleur), les conséquences sur la circulation dans le quartier et dans une moindre mesure sur le stationnement.

Le sujet de la mixité sociale a également été abordé, principalement dans le registre en ligne, rarement lors des événements de concertation présentiels. Il est peu dissociable de celui de la programmation de logements. En effet, c'est généralement à l'occasion de contributions sur le nombre de logements prévus qu'ont été ajoutées des mentions telles que « moins de logements sociaux ». Les participants ayant abordé cette thématique estiment qu'il y a suffisamment de logements sociaux dans le 18<sup>e</sup> arrondissement et craignent une paupérisation du quartier, voire une « ghettoïsation ». Ils plaident pour un rééquilibrage du type de logements dans le

quartier et entre les arrondissements parisiens.

Des précisions sont demandées sur la part et la nature des logements sociaux : y aura-t-il des logements en accession sociale à la propriété ?

---

#### **Réponse apportée par la Mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement et la Ville de Paris tout au long de la concertation :**

- *La demande de logement est très forte à Paris : la crise du logement est réelle et concerne de nombreux Parisiens, qui ne viennent pas forcément s'exprimer lors de la concertation.*

#### **Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

- *La construction de logements est nécessaire à la mixité des fonctions et donc à l'animation du quartier. Il serait difficile de concevoir un quartier équilibré et vivant sans logement.*
- *Le projet anticipe les infrastructures nécessaires à l'accueil de cette nouvelle population : équipements publics, école, crèche, voie de desserte apaisée, places de stationnement supplémentaires.*

#### **Evolution du projet, présentée lors de la réunion publique du 31 mars 2021 :**

*Le projet prévoit désormais un volume global de 400 logements (environ 880 habitants) au lieu des 500 logements (environ 1 000 habitants) prévus dans le projet présenté en juin 2019, soit une baisse de 17%. Les premières études de 2016 portaient sur 620 logements.*

*Le taux de 50 % de logements sociaux et de 20 % de logements intermédiaires résulte du PLU de Paris. La Ville de Paris compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 21,4% de logements sociaux alors que la loi fixe un minimum de 25 %. Afin d'atteindre les 25% en 2025, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville de Paris fixe comme objectif d'affecter au logement social en moyenne 60% des surfaces dédiées au logement des opérations d'aménagement.*

*Cet objectif est retranscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en fonction des caractéristiques des secteurs d'aménagement.*

*Les différents produits de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et PLI) seront précisés lors des études de conception mais seront conformes à ce qu'impose le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Paris.*

### 3.3 La programmation commerciale et de services proposée par le groupement Emerige/OGIC

Le groupement d'opérateurs immobiliers a s'est rapproché d'un certain nombre d'acteurs pour proposer une programmation de commerces, services et activités diversifiée : cinéma MK2, *food court* animé par « Les Camionneuses », salle de spectacles La Bellevilloise, auberge de jeunesse, etc. L'expression des habitants concernant cette programmation est variée :

- Lors de la réunion publique du 2 juillet 2019, de l'atelier du 18 septembre 2019 et sur le registre en ligne, les participants ont émis de nombreuses idées de programmation commerciale et d'activités nouvelles. Sur le registre en ligne, des internautes se sont particulièrement félicités de l'idée du *food-court* ou de la présence d'un cinéma pour animer le quartier.
- Lors de l'atelier du 8 octobre 2019 en revanche, des questionnements ont été émis concernant cette programmation, qui selon certains participants ne répondrait pas aux besoins réels du quartier. Des doutes ont notamment été formulés sur l'intérêt d'implanter un cinéma alors que le nord de Paris possède déjà des cinémas peu fréquentés et d'implanter une auberge de jeunesse alors que celle de la halle Pajol est très proche, ou encore un *food-court* alors qu'il y a

déjà de nombreux restaurants dans le quartier.

- La rencontre avec les acteurs du projet le 30 novembre 2019 a finalement confirmé l'intérêt des participants pour la programmation proposée. De même, de nombreuses réactions positives ont été exprimées lors de la réunion publique du 16 décembre 2019, saluant particulièrement l'implantation d'un cinéma MK2.
- Certains participants ont insisté sur la pertinence de l'offre culturelle et ludique proposée, en soulevant le manque de programmes culturels d'envergure accessibles à tous dans le quartier élargi, et estimant que le projet apporterait un rééquilibrage bienvenu.

Des interrogations sont formulées quant à l'engagement définitif des opérateurs malgré la crise sanitaire.

Les participants saluent uniformément l'implantation du conservatoire dans le projet, en affirmant la nécessité qu'il soit adapté au nombre d'élèves (environ 1 300) en comparaison au conservatoire actuel de 750 places.

#### *Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :*

- *La programmation du projet dans sa globalité vise un équilibre entre les différentes fonctions de ce qui fait Ville. Cet équilibre s'incarne notamment entre la part consacrée aux logements, à l'activité économique et aux équipements, mais aussi sur les activités en rez-de-chaussée avec une part importante donnée aux commerces de proximité, à la culture, à l'économie sociale et solidaire, et à l'apprentissage.*
- *La programmation, notamment d'équipements culturels comme par exemple un cinéma de 9 salles, ou la salle de concert animée par La Bellevilloise, correspond à de réels besoins exprimés par des habitants lors des phases de concertation*



*précédentes. La réponse des opérateurs a été définie en fonction des besoins et cette programmation a été étudiée par un cabinet indépendant.*

*Face à ces questionnements, Espaces Ferroviaires a organisé, le 30 novembre 2019, une rencontre permettant aux participants d'échanger avec les différents opérateurs prévus, dont MK2, dans le cadre de ce projet.*

*La programmation proposée par le groupement d'opérateurs immobiliers à la suite de partenariats avec des acteurs reconnus assurera l'animation essentielle du projet. La programmation inclusive est assurée avec notamment l'association La Source (création artistique pour les jeunes), ENVIE 75 (réparation d'électroménager via la réinsertion), etc.*

*En tout, c'est environ 4 500 m<sup>2</sup> de SDP qui seront dévolus à l'Economie Sociale et Solidaire, et environ 13 000 m<sup>2</sup> qui seront consacrés à l'enseignement et à l'activité culturelle.*

*Un équipement jeunesse de 190 m<sup>2</sup> environ géré par la Ville de Paris sera créé pour l'animation de la vie de quartier.*

### 3.4 La discussion sur la programmation de certaines cellules commerciales

Le projet prévoit la création de cellules commerciales le long de la rue Ordener et de la rampe d'accès au jardin. Pour certaines d'entre elles, il a été annoncé, dès la réunion publique du 2 juillet 2019, que la nature de leur occupation n'était pas encore arrêtée. Les participants à la concertation ont été invités, au cours des différentes rencontres, à formuler des propositions de commerces et services dont l'implantation leur semblerait répondre à un besoin des habitants. Ainsi, de nombreuses suggestions ont été émises :

- Des services culturels : un kiosque, une ludothèque-bibliothèque, une

maison du patrimoine ferroviaire, une salle de concert, une médiathèque.

- Des espaces associatifs : un espace de réparation et de vente de vélos et de vieux objets, une salle de réunion, une salle polyvalente, du soutien scolaire, une Maison du Jeune Citoyen, un centre d'animation.
- Des services médicaux ou paramédicaux : des médecins dont un pédiatre, une pharmacie, une maison médicale.
- Des services publics : La Poste, une antenne des services publics, une crèche, un commissariat.
- Des commerces de bouche : des halles exotiques, une épicerie (avec du vin et du fromage), un poissonnier-vendeur de fruits de mer, une boulangerie associative, un marché bio/artisanal, une charcuterie, un primeur, une AMAP, une cuisine ou un restaurant solidaire.
- Des commerces de proximité : un café, un bar, un fleuriste, une librairie, un discaire, des commerces qui créent du lien social, des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire.
- Des services de proximité : un écrivain public, une recyclerie, une conciergerie, des ateliers de réparation, un fablab.
- Des espaces sportifs : une salle d'escalade, une salle de sport.
- Une cuisine centrale pour le 18<sup>ème</sup> arrondissement.

#### *Programmation des activités et des commerces, présentée lors de la réunion publique du 31 mars 2021*

*Le projet urbain intègre déjà dans sa programmation un certain nombre des suggestions faites.*

- *Un fablab au sein d'**ICI PARIS***
- *Des commerces de bouches avec **Terroirs d'Avenir** :*
  - *Une boulangerie.*
  - *Un primeur.*
  - *Un marché bio.*

- Une cave à vins.
- Une épicerie.

*Par ailleurs, l'engagement a été pris par les opérateurs immobiliers de développer ces programmes dans le projet :*

- *Des commerces de proximité sur la rue Ordener*
  - Un fleuriste.
  - Une pharmacie.
  - Une librairie.
  - Un café.
- *Des services pour le quartier :*
  - Un réparateur de vélos.
  - Un cabinet médical.
  - Une conciergerie de quartier.
  - Salle de sport
  - Un équipement jeunesse géré par la Ville

*La programmation globale du projet a été imaginée comme mixte et inclusive. Les commerces seront situés en pied d'immeuble autour des futurs espaces publics et sur la rue Ordener. Dans la Halle de Levage, l'équivalent d'un marché prendra place avec l'implantation de plusieurs commerces alimentaires portés par Terroir d'Avenirs et favorisant les circuits courts, des comptoirs et des restaurants portés par Les Camionneuses.*

*A l'heure actuelle, tous les locaux commerciaux ne sont pas attribués mais des commerces et services de proximité seront favorisés. La programmation sera affinée avec les riverains lors de la poursuite du projet et sera enrichie par les échanges dans le cadre du dialogue citoyen.*

---

## 4. Les espaces ouverts au public

### 4.1 Le dimensionnement des espaces ouverts au public

De nombreux participants ont contesté, tout au long de la concertation, la place accordée aux espaces verts, qu'ils ont estimée trop réduite. Cette expression concernait particulièrement la taille du jardin central :

- Des participants ont demandé l'aménagement d'un parc sur l'ensemble de l'emprise du projet, en lieu et place des bâtiments.
- Des participants ont estimé que l'augmentation de la place des espaces verts au sein du projet contribuera à diminuer son empreinte carbone, réduire son impact environnemental et favoriser la biodiversité.

Sur ce sujet, en réponse à la proposition de certains habitants du quartier d'aménager un passage entre le jardin central et le jardin privatif de la copropriété Andrézieux, le représentant du conseil syndical de la copropriété a rappelé la nature privée de cet espace et l'opposition du conseil à la création d'un tel passage.

Cette question des espaces verts a régulièrement dépassé le sujet du projet en étant placée au cœur d'une problématique plus globale à l'échelle de l'arrondissement. En effet, plusieurs participants considèrent que le 18<sup>ème</sup> arrondissement manque d'espaces verts et de respiration.

Par ailleurs, certains participants estiment que les espaces verts de l'arrondissement comme le jardin d'Eole ou le jardin Rosa Luxembourg, ont du mal à vivre notamment à cause du déficit de mixité d'activité à proximité.

Il est à noter que plus de la moitié des contributions déposées sur le registre en ligne évoquent cette demande de davantage d'espaces verts dans le quartier. Certaines contributions en ligne se félicitent de la présence d'un espace vert et de son évolution

au travers de l'adaptation du projet pour mieux répondre aux attendus.

Lors de la présentation des évolutions du projet le 31 mars 2021, des participants saluent l'augmentation des espaces verts dans le projet tandis que certains se disent toujours insatisfaits de l'espace dédié aux espaces verts en comparaison à la densité du quartier.

---

#### *Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :*

- *Les demandes d'augmentation de la taille du jardin central depuis les premières phases de concertation ont été entendues puisque celui-ci est passé de 4 000 m<sup>2</sup> dans le projet initial en 2015 à 1,1 hectare dans le projet présenté le 2 juillet 2019.*
- *L'équilibre programmatique a été validé lors des phases de concertation préalables au lancement de l'Appel à Partenariats Opérateurs. Le nombre de m<sup>2</sup> d'espaces verts est à prendre en compte sur un périmètre plus large associant les autres secteurs d'aménagement de Paris Nord-Est Elargi, comme Chapelle Charbon.*
- *Le jardin d'environ un hectare et demi proposé améliore grandement la situation car le terrain dans son état actuel est en grande partie artificialisé et non arboré et constitue, à ce titre, un véritable îlot de chaleur.*
- *Les évolutions du projet, présentées lors de la réunion publique du 31 mars 2021 portent la surface totale des espaces paysagers ouverts au public à plus de 2 hectares dont le jardin d'environ 1,5 hectare au lieu d'1,1 hectare prévu dans le projet présenté en juin 2019. Il faut également rappeler que lors des premières études de définition en 2016, la taille du jardin projetée était de 4000 m<sup>2</sup>.*

*Le projet prévoit désormais :*

- *Un jardin porté à environ 1,5 ha (au lieu des 1,1 ha prévu dans le projet en 2019 grâce au décalage de la voirie au nord).*
- *Une cour d'école végétalisée de 850 m<sup>2</sup> dite « cour Oasis » au sein de l'équipement public mutualisé.*

*Et à proximité directe du projet :*

- *Une bande maraîchère de 3 000 m<sup>2</sup> créée le long des voies ferrées en occupation temporaire de longue durée.*

*La taille du jardin a augmenté de 50 % par rapport à la version du projet initialement présentée en juillet 2019. Aujourd'hui, 52 % de la surface globale du projet est consacrée aux espaces publics végétalisés, dont un jardin d'un seul tenant d'environ d'1,5 hectares.*

*Ces évolutions vont bien au-delà ce que qu'impose l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU qui indique : « Un espace vert d'un seul tenant sera créé au sein d'un réseau d'espaces publics végétalisés représentant 30 % des espaces au sol »*

*Les espaces de voirie et notamment les trottoirs donneront une place importante au végétal afin d'assurer notamment une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble du site et de maximiser leur infiltration et les espaces consacrés à la biodiversité dans le futur quartier.*

---

## 4.2 Les usages des espaces ouverts au public

De nombreuses suggestions ont été émises lors de la concertation, à toutes les réunions (particulièrement lors de l'atelier du 18 septembre 2019 qui était consacré à cette question) mais aussi sur le registre en ligne, à propos des usages souhaités pour les espaces ouverts au public.

Ces propositions d'usages concernaient surtout le jardin central et les cheminements piétons tels que la rampe d'accès au jardin depuis la rue Ordener :

- Agriculture urbaine : ferme urbaine plus étendue, ferme pédagogique, champignonnière, jardins partagés, jardin couvert...
- Espaces sportifs : terrains de foot, basket, pétanque, tennis, ping-pong, yoga, terrain de sport, tai-chi.
- Détente et convivialité : espaces de pique-nique, kiosques associatifs, spectacles en plein air, lieux de rencontre, lieux de mémoire, boîtes à livres, jeux d'enfants.
- Activités intergénérationnelles ou dédiées aux enfants : postes d'observation de la faune, panneaux pédagogiques, tables de jeux de société...

La place de l'eau dans le jardin, avec l'évocation de fontaines, est aussi interrogée.

Des espaces canins, qui manquent dans le quartier, sont aussi demandés.

---

***Programmation des espaces ouverts au public présentée lors de la réunion publique du 31 mars 2021 par la maîtrise d'ouvrage :***

*Les principaux usages qui vont structurer le jardin et les espaces paysagers ouverts au public (liste non exhaustive) à titre d'exemple pourraient être :*

- *Réserve biodiversité.*
- *Jardins partagés.*
- *Amphithéâtre*
- *Pique-nique.*
- *Installations destinées à la pratique sportive*
- *Jeu d'eau*
- *Rampe boisée.*

*Le jardin prévoira des jeux, des espaces permettant à toutes les générations de se détendre, des espaces de sport mixtes (pas*



*que pour les hommes) ainsi que des jardins partagés.*

*La programmation du jardin sera précisée lors d'ateliers dédiés qui auront lieu dans le cadre de la poursuite du dialogue.*

---

### 4.3 La sécurité des espaces ouverts au public

Plusieurs participants ont soulevé la question de la sécurité, particulièrement sur le registre en ligne, en soulignant les problèmes actuels d'insécurité dans le quartier. Il est notamment fait état de problèmes de trafics de drogues, les habitants espérant que l'ouverture du nouveau jardin n'aggraverait pas cette situation.

Afin de prévenir ce risque d'insécurité, plusieurs propositions ont été formulées par les participants à la concertation :

- Permettre, dans les espaces ouverts au public, des usages variés.
- Aménager des espaces de rencontre conviviaux.
- Agir sur les horaires d'ouverture du jardin. Les avis divergent sur ce point, entre les habitants qui préfèrent que le jardin soit fermé la nuit pour éviter les nuisances et problèmes d'insécurité et ceux pour qui, au contraire, une ouverture la nuit permettrait de maintenir une vie permanente, dissuasive pour les activités de trafics. Elle aurait également l'intérêt de permettre aux habitants et riverains du site de profiter de cet espace en période nocturne, notamment lors des fortes chaleurs.

---

#### *Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :*

- *La mixité fonctionnelle du quartier est l'une des réponses aux questions de sécurité. En effet, c'est parce qu'il y aura différents usagers du quartier à différents moments de la journée que*

*ce quartier sera vivant et plus sécurisé et sécurisant.*

- *Pour articuler les différentes propositions émises par les habitants, un travail a été mené pour qu'une partie du jardin soit fermée la nuit, tout en assurant certains cheminements (vers le métro, le cinéma...) en permanence, afin d'assurer au mieux la prévention situationnelle en articulant avec les différents usages et les différentes temporalités.*

*Il est actuellement prévu qu'une partie du jardin soit clôturée et fermée la nuit, tandis qu'une autre restera ouverte pour desservir le cinéma et les restaurants et éviter de créer une enclave.*

---

### 4.4 La circulation dans les espaces ouverts au public

Le projet présenté par Espaces Ferroviaires et sa Maîtrise d'œuvre urbaine intègre une voie nouvelle, dont le tracé n'a pas été interrogé lors de la concertation. Ce tracé est divisé en trois segments, un prolongement de la rue Stephenson, un barreau longeant le jardin au nord, un prolongement de la rue René Clair.

- Quelques participants ont toutefois exprimé des craintes sur les possibilités de transformation de ces rues en axes de délestage de la rue Ordener.
- Plusieurs participants se sont exprimés, notamment lors de l'atelier du 18 septembre 2019, en faveur d'une circulation entièrement « douce », réservée aux piétons et aux modes doux (vélos...), à l'exception des accès pompiers ou des livraisons notamment.
- De manière générale, les participants tiennent à ce que ces rues nouvelles soient apaisées et gardent leur vocation de desserte locale.

---

#### *Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :*

- *La rue René Clair sera une voie à sens unique dans le sens nord-sud, il s'agira d'une zone de partage des circulations limitée à 20 km/h sur le mode "Vélorue". Les piétons et vélos seront prioritaires, les voitures circuleront à faible vitesse.*
- *Dans ce cadre, elle ne saurait constituer un axe de délestage, mais uniquement une voie de desserte locale.*
- *Le projet a été pensé de façon à limiter la place de la voiture au maximum dans ce nouveau quartier, où la majorité des déplacements s'effectueront à pied et en mode doux.*

équipements scolaires et ne soient pas sources de nuisances. Il est par exemple important de penser à la question du nettoyage après la fermeture de la cour le week-end et avant le retour des enfants.

---

**Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

*Toutes ces propositions ont d'ores et déjà largement inspiré la programmation des espaces ouverts au public (jardin) présentée lors de la réunion publique du 16 décembre 2019*

*Celles qui seront intégrées à la cour d'école devront être articulées avec les services concernés de la Ville de Paris.*

---

---

#### 4.5 Les activités proposées dans la cour Oasis de l'équipement public

Le projet prévoit également un équipement public, regroupant un groupe scolaire et le conservatoire du 18<sup>e</sup> arrondissement comprenant une cour d'école qui pourrait être ouverte le week-end. Lors de l'atelier du 18 septembre 2019 les participants ont été invités à proposer des activités qui pourraient y être pratiquées le week-end.

Les activités proposées au cours de cette rencontre sont :

- Un marché d'artisans ou une brocante.
- Des expositions.
- Des animations de cirque.
- Un terrain de pétanque.
- Des espaces de méditation et de relaxation.
- Une aire de jeux.
- Des terrains pour jouer au ballon
- Un terrain de sport ouvert le week-end, type city-stade.
- Un kiosque associatif.
- Un espace de spectacles en plein air (kermesse, spectacle, école, amphithéâtre).

Certains participants ont formulé des mises en garde sur la nécessité d'encadrer fortement ces activités afin qu'elles respectent les

## 5. La concertation

Plusieurs participants ont relevé l'intérêt de la démarche de concertation. Sur le registre en ligne, plusieurs contributions commencent d'ailleurs par des remerciements à propos du fait de pouvoir s'exprimer.

Certains participants ont cependant émis certaines interrogations et des doutes sur la démarche :

- Certains ont pointé que les représentants des citoyens ne disposaient que d'une voix sur 14 lors du jury de l'APO.
- Certains participants ont indiqué que les documents de présentation du projet et certains comptes-rendus ont été mis en ligne tardivement.
- Plusieurs participants se sont interrogés sur les marges de manœuvre réelles de la concertation ; ils ont exprimé leur incompréhension face au fait d'être invités à exprimer leur avis alors que certaines demandes ne sont pas prises en compte (« zéro logement et un parc de 3 hectares », par exemple).

Toutefois, lors des réunions publiques du 16 décembre 2019 et du 31 mars 2021, plusieurs participants ont salué les évolutions du projet en reconnaissant qu'elles tenaient compte des demandes exprimées, preuve que la concertation n'était pas vaine et a réellement permis d'enrichir et de faire évoluer le projet.

Par ailleurs, des interrogations sur le calendrier des travaux et des livraisons et sur le financement du projet ont été posées.

### **Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage tout au long de la concertation :**

*Les précédentes phases de la concertation préalable engagées depuis 2015 (dont le déroulement n'était pas obligatoire d'un point de vue réglementaire) ont permis de définir la feuille de route commune du projet à travers 15 engagements : le projet est donc conforme aux attentes exprimées par les citoyens en*

*2017. La présence d'un conservatoire ou d'un jardin de plus d'un hectare (qui était de 4 000 m<sup>2</sup> dans le projet initial) sont par exemple des éléments du projet directement issus de demandes citoyennes.*

*Le fait que des représentants des habitants aient été parties prenantes lors du jury de l'APO est en soi une innovation démocratique inédite pour une maîtrise d'ouvrage privée et particulièrement à Paris.*

*Des temps de concertation supplémentaires ont été ajoutés en réponse aux demandes exprimées par les citoyens (débat sur la densité le 8 octobre 2019, marche exploratoire du 16 octobre 2019, rencontre avec les acteurs du projet le 30 novembre 2019...). Tous les documents de la concertation ont été rendus publics, en toute transparence.*

*Les évolutions fortes du projet présentées lors de la réunion publique du 31 mars 2021 montrent que les demandes des citoyens ont été entendues et prises en compte.*

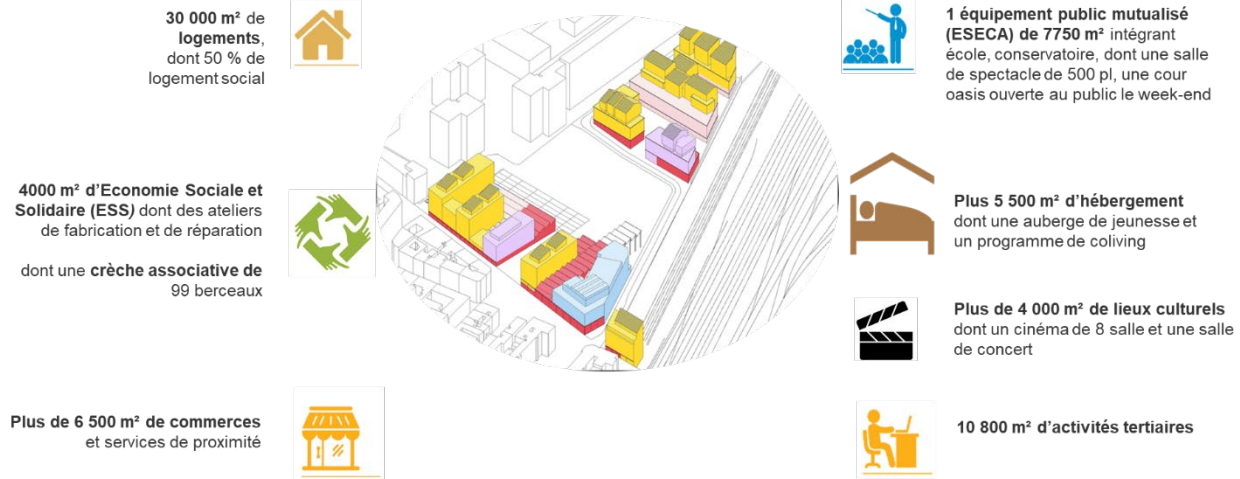
*Les travaux d'aménagement ne devant pas commencer avant fin 2023, il est prévu une phase de préfiguration transitoire lors de laquelle les différents partenaires, notamment la Bellevilloise, Les Camionneuses, et ICI Paris doivent occuper le site à partir de début 2022 et proposer en amont de la réalisation du projet, des programmes de préfiguration pour le futur quartier en termes d'activités et de programmation culturelle. Cette préfiguration permettra de mettre en œuvre préalablement un certain nombre d'ambitions et de créer des synergies avec les acteurs locaux, notamment associatifs. Les ambitions et le programme précis de cette opération de préfiguration seront présentés en amont.*

*Une lettre d'information permettra de garder le contact et d'annoncer les rendez-vous de dialogue citoyen. Plusieurs ateliers participatifs auront lieu sur les thèmes aussi diversifiés que le jardin et ses usages, l'animation des RDC, l'architecture des futurs bâtiments. Des comités de suivi seront également mis en place pour garantir un*

*échange et une information constante tout au long de la vie du projet.*

Axonométrie programmatique :

### Un projet mixte de 72 100 m<sup>2</sup> SDP



Plan masse du projet :

