

Projet Ordener- Poissonniers

Compte-rendu de la réunion publique en
présentant les propositions d'évolutions
du projet du 31 mars 2021



ESPACES
FERROVIAIRES



La réunion publique du 31 mars 2021 a été organisée par Espaces Ferroviaires et la mairie du 18^e arr. dans le cadre de la concertation réglementaire du projet Ordener-Poissonniers.

Elle avait pour objectifs de :

- Présenter les grandes lignes de la concertation (bilan quantitatif et synthèse des observations recueillies)
- Présenter le projet et ses évolutions depuis le début de la concertation ;
- Faire réagir le public sur le projet ;
- Annoncer la suite du projet et de la concertation.

Au vu du contexte sanitaire, la réunion publique s'est déroulée en visioconférence de 18h30 à 20h. Elle a réuni 676 participants uniques (dont les organisateurs) sur l'ensemble de la soirée pour un pic de participation à 350 personnes présentes simultanément dans la salle de réunion virtuelle.

A partir du 21 mars, une campagne de communication a été lancée pour inviter les participants à s'inscrire à la réunion publique via un formulaire Google Form. Le lien de connexion Zoom a été envoyé mercredi 31 mars aux participants.

Les intervenants étaient, par ordre de prise de parole :

- Emmanuel GREGOIRE, Premier adjoint à la Maire de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, du Grand Paris, des relations avec les arrondissements et de la transformation des politiques publiques.
- Éric LEJOINDRE, Maire du XVIII^{ème} arrondissement de Paris
- Anne-Claire BOUX, Adjointe à la maire de Paris en charge de la politique de la ville
- Fadia KARAM, Directrice Générale d'Espaces Ferroviaires
- Nicolas PADOVANI, chef de projet Ordener-Poissonniers d'Espaces Ferroviaires
- Pétronille CAMPHUIS, consultante de l'agence RES PUBLICA
- Christian BIECHER, Architecte-Urbaniste du projet, cabinet Biecher Architectes

La réunion était animée par Gilles-Laurent RAYSSAC, président de l'agence Res publica.

*Le présent compte-rendu est à mettre en parallèle avec le support de présentation diffusé lors de la Réunion Publique qui contient toutes les informations sur le projet et son évolution. Il est téléchargeable sur le site d'Espaces Ferroviaires.
<https://espacesferroviaires.sncf.com/ordener>*

Introductions

Emmanuel GREGOIRE est ravi de se joindre aux participants mais regrette de devoir faire cette réunion en format dématérialisé, au vu du contexte sanitaire. Il remercie très chaleureusement M. le Maire du 18^e arrondissement et sa collègue de l'exécutif parisien Anne-Claire BOUX qui ont participé, avec la direction de l'urbanisme, le maître d'ouvrage (ou l'aménageur) Espaces Ferroviaires et lui-même, à ce projet urbain.

Le projet Ordener-Poissonniers a été initié en 2015 et il s'agit aujourd'hui de la réunion de clôture de la concertation réglementaire.

Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement du groupe SNCF, et la mairie du 18^e arrondissement ont beaucoup travaillé pour présenter l'aboutissement de ce projet, avec des évolutions sensibles :

- Sur son insertion urbaine,
- Sur son utilité au sens de l'intérêt général,
- Sur l'équilibre urbain qu'il propose aux habitants et en particulier aux riverains.

Le projet comprend des destinations mixtes et complémentaires (équipements publics, logements, activités tertiaires) qui favoriseront son insertion harmonieuse. Aussi, le futur jardin a une position centrale dans le projet et il sera mis à disposition des habitants et riverains.

C'est un projet utile pour Paris, utile pour le 18^e arrondissement et utile en particulier pour les habitants de l'arrondissement. Le projet sera détaillé dans la présentation. La construction de ces équipements implique d'importants investissements publics pour le 18^e arrondissement. Cela est rendu possible grâce à la posture d'Espaces Ferroviaires qui aurait pu, au titre des droits de propriété qui sont les siens, et au regard des règles d'urbanisme qui s'imposent, être beaucoup plus gourmand en termes de production de volumes. Il les remercie chaleureusement.

Eric LEJOINDRE salue les élus du 18^e arrondissement présents, notamment Emmanuel Grégoire, Anne-Claire BOUX, Mario GONZALEZ et Fanny BENARD. Cette réunion publique est l'aboutissement de beaucoup de travail. Ce travail est réalisé avec un partenaire de confiance : Espaces Ferroviaires. Il remercie Fadia KARAM et l'ensemble de ses équipes qui ont beaucoup travaillé sur ce projet.

C'est un plaisir de voir que le projet d'Ordener-Poissonniers, comme tous les projets du 18^e arrondissement, continue d'avancer à un bon rythme malgré la crise sanitaire. Ce projet est une brique de la transformation en cours du nord-est parisien.

Il se réjouit de l'ouverture de nouveaux espaces qui sont rendus à la ville : des espaces qui étaient fermés au public sont rendus aux habitants du quartier, même s'ils étaient évidemment utiles pour leurs fonctions ferroviaires. Il n'y aura donc plus cette emprise fermée et artificialisée que sont aujourd'hui les 3 hectares de l'ancien dépôt SNCF de la Chapelle. Cet îlot de chaleur pourra être rendu à la ville, qui sera ainsi plus vivable. Le long mur longeant la rue Ordener, qui permet l'expression artistique, est aussi une forme d'enfermement du quartier Amiraux-Simplon : une séparation nette entre le nord et le sud de la rue Ordener. Les traversées entre le nord et le sud de l'arrondissement pourront être repensées grâce au prolongement de la rue René Clair actuellement en impasse.

Le projet urbain comprend :

- Un grand espace vert d'un seul tenant. Il remercie toutes celles et tous ceux, notamment au sein de la diversité de sa majorité, qui se sont mobilisés pour étendre la surface de ce jardin. Cet espace va être massivement débitumé.
- Des équipements publics, très attendus par les habitants. Il s'était engagé à l'ouverture d'un conservatoire de musique adapté aux besoins du 18^e arrondissement et est heureux de tenir cet engagement. Cela sera un lieu d'attractivité pour l'arrondissement.
- Des lieux de vie, des lieux de sociabilité, des lieux de culture. C'est aussi cela qui donne de la vie à une ville.
- Des logements. Le logement est le principal problème aujourd'hui des habitants du 18^e arrondissement et des Parisiens. C'est une préoccupation centrale et un sujet majeur qui nous anime.
- Des lieux d'activités économiques et d'emplois.

Bref, ce quartier aura du sens, sur un espace qui est aujourd'hui fermé au public. Il pourrait être une forme de préfiguration de ce qui va être fait en termes d'urbanisme dans les années à venir à Paris, car il est un équilibre entre des espaces d'activités, des espaces de culture, et des espaces verts. Ce projet permettra une respiration à ce quartier qui en a bien besoin.

Il est très heureux de tenir cette réunion aujourd'hui pour que ce projet trouve son ancrage dans le quartier et d'avancer conformément au mandat qui a été confié à son équipe par les habitants du 18^e arrondissement. L'ancrage du projet sera démontré quand il sera finalisé et durant la phase d'urbanisme transitoire. Cela sera une phase de préfiguration, car entre aujourd'hui et l'aboutissement du projet, il y a encore un temps long. Les espaces pourront être occupés pour préfigurer ce que sera le futur quartier, notamment dans ses usages et sa programmation.

Il remercie les participants de leur présence et celles et ceux qui ont beaucoup œuvré pour faire en sorte que ce projet puisse continuer d'avancer.

Anne-Claire BOUX est ravie de retrouver les participants malgré le fait de devoir échanger à distance. Le maintien de ce temps d'échanges est important, car Ordener-Poissonniers est un projet important pour le 18^e arrondissement.

Elle rappelle que nous faisons face à des enjeux climatiques et sociaux importants. Nous avons la responsabilité d'adapter la ville à l'urgence climatique et de construire une ville résiliente et solidaire. Cette exigence est en ce moment renforcée par la crise sanitaire qui frappe durement les personnes les plus précaires et renforce les inégalités sociales. Elle rend insupportable les petits logements à Paris et renforce le besoin de nature en ville. Le 18^e arrondissement est au cœur de tous ces enjeux. C'est non seulement un arrondissement dense et un arrondissement qui a un déficit d'espaces verts. C'est aussi un arrondissement où les écarts sociaux sont très importants. Cependant, c'est un arrondissement où il y a encore des friches et où l'on peut construire la ville. Le projet d'Ordener-Poissonniers est au cœur de cette construction de la ville.

Ce projet a fait l'objet de nombreuses années de concertation, de débats vifs, aussi bien entre les habitants qu'entre les collectifs. En effet, c'était au début un projet dense, minéral, et toutes les concertations et travaux des différents collectifs ont permis de faire évoluer le projet pour qu'il soit plus équilibré. Ce travail a permis d'augmenter la surface d'espaces verts de pleine terre, d'augmenter la taille du jardin, de réduire l'emprise bâtie au sol, et de transformer une partie des bureaux en hébergement de moyenne durée. C'est une bonne nouvelle, car nous

voyons avec la crise que la réflexion autour des bureaux évolue et cela permet de créer plus d'espaces destinés à l'hébergement.

M. le Maire l'a évoqué, certaines parties du projet restent inchangées, notamment en ce qui concerne les équipements publics : la création d'une nouvelle école qui va permettre de soulager l'école des Poissonniers dans un état vétuste, la création du conservatoire et du foyer de travailleurs.

Elle remercie les habitants et les collectifs qui ont fait concrètement évoluer ce projet. Elle remercie aussi M. le Premier Adjoint, M. le Maire et toute son équipe, Espaces Ferroviaires et la SNCF qui ont accepté de faire évoluer le projet pour mieux l'adapter aux enjeux climatiques, avec un urbanisme qui intègre une mixité sociale.

Ce projet est la première pierre d'un changement d'urbanisme à Paris. Nous devons aller plus loin face aux défis climatiques et aux inégalités sociales. Les Parisiens seront invités à participer à une concertation sur le PLU bioclimatique, qui permettra de redéfinir les bases d'une ville résiliente face aux changements climatiques, une ville qui respire avec plus d'espaces végétalisés, une ville plus solidaire qui permet au plus grand nombre de se loger, une ville plus conviviale avec des espaces publics qui permettent de créer du lien social. En résumé : une ville qui allie justice climatique et justice sociale.

Fadia KARAM remercie pour cette introduction qui réchauffe le cœur car le projet Ordener-Poissonniers est un cheminement depuis 2015. Il a été un travail de coopération avec les riverains, les associations et les élus. C'est un projet qui est effectivement exemplaire pour Espaces Ferroviaires en termes de coproduction et d'intelligence collective. Il y a eu beaucoup de moments de concertation et de rencontres. Nous avons pu entendre les besoins, les attentes et les enjeux de chacun. Elle retient avec beaucoup d'intérêt l'écoute, le respect de l'autre et l'importance de l'intervention des personnes attachées à l'environnement. C'était long, mais avec tout ce travail d'allers-retours que nous avons réalisé, avec les collectivités, les riverains, les opérateurs. Elle remercie la Maitrise d'œuvre et son urbaniste C. Biecher de son agilité et réactivité pour apporter des réponses, grâce à qui nous sommes arrivés à un projet équilibré.

C'est un projet équilibré sur la question environnementale, car nous transformons une friche en espace fertilisé. Cet îlot de chaleur deviendra un îlot de fraîcheur. C'est aussi un projet équilibré car il donne de la place à tous : des logements, des activités économiques, de l'économie sociale et solidaire, des équipements. Ce projet est aussi garant de qualité de vie pour les habitants, des usagers et des constructions dans la durée. Merci de la coopération de chacun.

Ce soir, c'est la clôture de la concertation réglementaire, mais ce n'est qu'une page qui se tourne car nous allons continuer le dialogue. Il y aura des espaces d'expressions citoyennes, notamment sur les espaces verts. Il y aura donc encore des temps d'échange et d'enrichissement pour ce projet.

Présentations

Historique du projet

Nicolas PADOVANI présente l'historique du projet et de la concertation depuis 2015.

Synthèse des observations recueillies

Pétronille CAMPHUIS présente une synthèse classée par thèmes des observations recueillies au cours de la concertation.

Évolution du projet

Pour chaque thème abordé dans la concertation, **Christian BIECHER** présente les évolutions majeures du projet entre juin 2019 et mars 2021 :

- Plus d'espaces paysagers : passage d'un jardin de 1,1 hectare à environ 1,5 hectare
- Moins de logements : passage de 500 à 400 logements
- Plus de mixité et moins de bureaux : passage de 13 800 m² de bureaux à 10 800 m²
- Une circulation apaisée au sein du quartier : passage d'une voie à double sens à une vélorue à sens unique

Il présente un résumé des évolutions du projet en chiffres avec des plans et axonométrie à l'appui. Il détaille ensuite le projet urbain et son rapport à l'environnement. Le support de présentation est annexé à ce compte-rendu.

Suites à donner

Suite aux échanges avec les participants, **Nicolas PADOVANI** présente les suites qui seront données à la concertation règlementaire :

- La publication du bilan de la concertation sur le site internet de la Ville et d'Espaces Ferroviaires
- Les modalités de poursuite du dialogue citoyen tout au long de la vie du projet : ateliers participatifs thématiques et comités de suivi
- Le calendrier prévisionnel de l'opération

Ces éléments sont précisés dans le support de présentation de la réunion.

Synthèse thématique des échanges

À la suite des présentations, un temps d'échanges a eu lieu avec les participants. 6 participants ont pris la parole et environ 650 questions et réactions ont été adressées dans la messagerie de la visioconférence. Vous trouverez ci-après la restitution synthétique et thématique des sujets abordés ainsi que les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage.

I. Questions relatives au projet Ordener-Poissonniers

a. Calendrier de livraison du projet urbain

Les participants ont été nombreux à demander des précisions sur le calendrier, et notamment sur le lancement des travaux. L'un d'entre eux demande s'il est envisagé la pose d'une première pierre.

Ils s'interrogent également sur la date de livraison et l'ouverture des équipements culturels, notamment le conservatoire qui est très attendu.

Éléments de réponse apportés en séance : Le calendrier prévisionnel a été présenté par les équipes d'Espaces Ferroviaires pendant la réunion.

Les études de conception du projet doivent être poursuivies entre 2021 et 2022, la demande de Permis d'Aménager (PA), autorisation d'urbanisme nécessaire au lancement des travaux sera déposée début **2022**.

Les travaux d'aménagement des futurs espaces publics débuteront dès le caractère définitif du Permis d'Aménager en 2023, tandis que l'engagement des travaux des premiers bâtiments est prévu pour 2024.

Le calendrier précis des études et des travaux sera partagé avec les riverains lors des différents comités de suivis, ainsi que via des lettres d'informations.

b. Densité, formes urbaines et programmation de logements

Concernant la densité et les formes urbaines, plusieurs participants demandent des précisions sur la hauteur des futurs bâtiments et le nombre d'étages envisagés. Ils demandent que soit respectée une cohérence avec les bâtiments existants.

Le représentant de l'association ASA PNE¹ trouve que la création de 400 logements est encore trop importante. D'autres participants s'inquiètent également de la densité du quartier au regard des équipements publics (notamment des écoles).

Concernant la programmation de logements sociaux, un grand nombre de participants s'interroge sur la part et la nature des logements sociaux envisagés. Certains demandent que la part de logement social soit baissée et qu'un rééquilibrage soit opéré avec le 16^e arrondissement. Un participant souligne que le seuil légal de logement social est de 25% : pourquoi ce quartier en comporte-t-il 50% ? D'autres saluent cela. En outre, certains souhaitent savoir si des logements en accession à la propriété adaptés aux familles seront proposés.

Un terme interpelle certains participants : le co-living. Des précisions sont demandées : de quoi s'agit-il ?

¹ Association pour le Suivi de l'Aménagement de Paris Nord Est

Réponse d'Eric LEJOINDRE faite en séance : Le logement social ne doit pas être amalgamé avec du logement à problème. Il est adressé aux classes moyennes, aux personnels de la fonction publique, aux étudiants et aux familles et permet d'assurer la mixité du quartier. Par exemple, un couple de policière et d'infirmier ne peut se loger à Paris durablement en dehors du logement social.

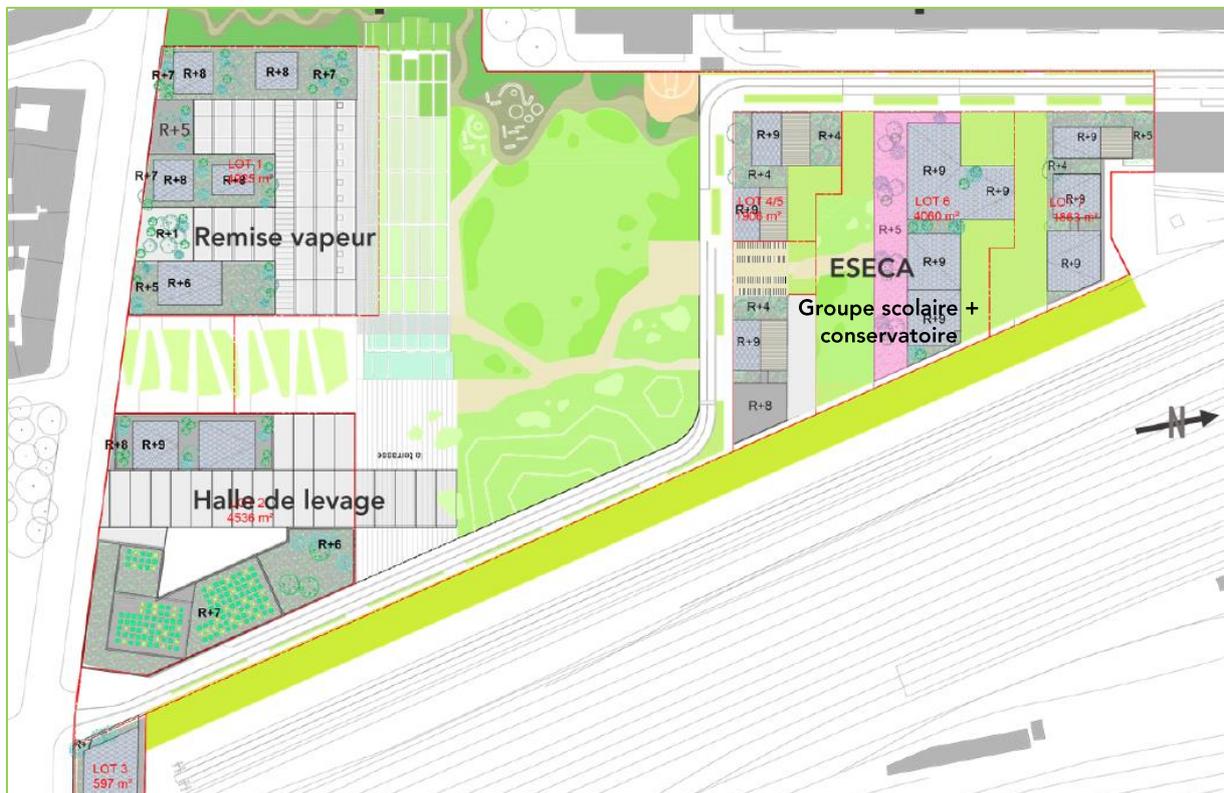
Compléments de réponse d'ESPACES FERROVIAIRES apportés dans le cadre du présent compte-rendu :

Conformément au PLU, les taux de 50% de logements sociaux et de 20 % de logements intermédiaires sont règlementaires. La Loi fixe en effet 25 % comme minima sur l'ensemble du territoire français, mais elle permet également d'aller plus loin selon les besoins des territoires. Ainsi le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville de Paris fixe à 30 % de logements sociaux au global sur Paris avec en général un taux pouvant aller jusqu'à 60% au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme, afin de combler les déficits de certains secteurs et de garantir la mixité sociale.

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.

Le Co-living est une forme d'hébergement hôtelier, de moyenne à longue durée, destinée à des professionnels en déplacement. Des studios seront proposés, ainsi que des espaces communs.

La hauteur des bâtiments est fixée par le Plan Général des Hauteurs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris. Ce document détermine les gabarits constructibles et à quelle hauteur il est possible de construire afin de garantir l'harmonie avec l'existant. Sur le projet, les hauteurs prévues seront variables, notamment sur la rue Ordener, allant de R+1 à R+9 à certains endroits.



c. Place des espaces verts

Cette thématique n'a pas suscité de question, mais plusieurs remarques ont été émises. Deux positions sont observées :

- D'une part, un premier groupe qui se réjouit de voir que le nouveau projet comprend davantage d'espaces verts que celui présenté initialement. Des participants remercient les élus écologistes qui ont défendu la demande des habitants d'avoir un parc pour le 18^e arrondissement
- D'autre part, un second groupe qui se dit toujours insatisfait de la part dédiée aux espaces verts en comparaison de la densité du quartier et de l'urbanisation induite par le projet. Des participants jugent que le projet participe à la « bétonisation » du quartier et s'inquiètent de son impact sur le réchauffement climatique.

Un participant s'interroge sur la capacité du parc à accueillir l'ensemble des usagers projetés.

Un autre participant demande si le jardin s'étendra dans l'allée Andrézieux.

Réponse d'ESPACES FERROVIAIRES apportée dans le cadre du présent Compte Rendu :

La part du jardin a augmenté de 50 % par rapport à la version du projet initialement présentée en juillet 2019 au lancement de la concertation réglementaire, aujourd'hui environ 50 % de la surface du projet est consacrée aux espaces publics végétalisés, dont un jardin d'un seul tenant d'environ 1.5 ha.

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 »

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 Andrézieux, vise à créer une continuité écologique, notamment en termes de faune et de flore entre ce jardin privatif et le faisceau ferré. Cette ambition écologique, ne changera aucunement le statut privatif du jardin de la résidence Andrézieux.

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 l'infiltration des Eaux Pluviales et les espaces consacrés à la biodiversité dans le futur quartier. Ainsi de nombreuses bandes plantées viendront s'implanter le long de l'allée d'Andrézieux, mais les limites de domanialités entre espace public et espace privé seront respectées.

La création éventuelle d'un futur accès entre la résidence et le futur quartier n'est pas à l'ordre du jour et resterait conditionnée par la décision de l'ASL de la résidence, et d'un avis favorable de la Ville de Paris.

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.

d. Usages des espaces ouverts au public

Plusieurs participants relèvent des problèmes d'insécurité dans le quartier et se demandent ce qui est prévu pour empêcher les mésusages à l'intérieur du futur parc. Ils citent régulièrement en contre-exemple le parc Eole qui fait selon eux l'objet de nombreux mésusages. Une participante remarque que le jardin d'Ordener sera habité, contrairement à celui d'Eole, cela aura un impact sur la sécurité des usages.

Par ailleurs, un participant demande des précisions sur la programmation du parc (jeux d'enfants, fontaine...). Le sport est aussi abordé par quelques participants, qui demandent ce qui est prévu sur ce point. Un participant souligne que l'offre de terrains de sport sur le quartier manque cruellement et une participante propose du tai-chi.

Une autre participante demande si les chiens seront autorisés dans le parc. Elle souligne le manque d'espaces canins adaptés dans le quartier.

Réponse d'Eric LEJOINDRE apportée en séance : Ouvrir un nouvel espace public, tel qu'un parc, c'est en effet prendre le risque qu'il soit mal occupé. Toutefois, dès la conception du projet des leviers sont mis en place pour éviter une telle situation, en évitant par exemple les recoins. C'est ce qui a été fait à Chapelle Charbon, qui jusqu'ici fonctionne bien. Il s'agit, par exemple, de mettre en place des vues sur le parc et de l'animation pour limiter les mésusages.

Compléments de réponse d'ESPACES FERROVIAIRES apportés dans le cadre du présent compte-rendu:

Le projet a été conçu de manière globale et cohérente avec un désir fort d'articulation entre les espaces publics et les programmes bâtis. Le projet a pour ambition de redonner vie à l'ancien dépôt de la Chapelle, aussi bien d'un point de vue des activités humaines que de la biodiversité.

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 futurs espaces publics et réciproquement. En effet, ces derniers permettront d'inviter et faciliter la venue dans le quartier. Cette articulation entre RDC et espaces publics garantira notamment un quartier habité et vivant à toutes heures de la journée et de la nuit, et à chaque période de l'année, ce qui limitera les mésusages.

Le détail de la conception du jardin fera l'objet d'ateliers participatifs supplémentaires, pour définir notamment la place des espaces consacrés au sport, aux enfants, aux animaux, et plus globalement donner les grands axes de ce futur jardin.

Il est actuellement prévu qu'une partie du jardin soit clôturée et fermée la nuit et qu'une partie soit ouverte 24/24, notamment pour desservir le cinéma et les restaurants et, ainsi, éviter de créer une enclave qu'il faudrait contourner une fois le jardin fermé, ce qui pourrait également générer des problèmes de sécurité.

e. Programmation et animation du quartier

Un grand nombre de questions concerne la programmation de loisirs et de commerces du futur quartier : des commerces sont-ils envisagés et de quels types ? Les commerces de bouche sont peu nombreux dans le secteur. Un participant demande si des petits commerces pourront ouvrir sur le site. Une salle de concert, une médiathèque, une crèche et un centre d'animation verront-ils le jour dans le quartier ? Un marché sera-t-il organisé ? Plusieurs participants

demandent des informations sur le conservatoire et son dimensionnement. Sera-t-il adapté aux 1300 élèves actuels ?

Un participant va plus loin et souhaite savoir si la programmation présentée lors de la réunion en matière de loisirs et culture sera bien maintenue au regard du contexte sanitaire. Il demande s'il existe un engagement de la part des acteurs (notamment le MK2), et s'ils ont été contactés récemment pour le réaffirmer.

Une participante demande si l'histoire du site sera valorisée au travers d'une communication par exemple.

Deux participants demandent des informations sur l'avenir du 26ter rue Ordener : qu'est-il prévu à l'heure actuelle pour ce bâtiment ?

D'autres participants s'interrogent sur la pertinence de la programmation de bureaux. En effet, ils se demandent pourquoi leur dédier autant d'espaces alors que des bureaux seront déjà disponibles rues Poissonniers et Championnet et que le télétravail se généralise. Une participante demande à anticiper leur évolutivité.

Réponse faite en séance : La programmation globale du projet a été imaginée comme mixte et inclusive. Les commerces seront situés en pied d'immeuble autour des 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 animés par Terroir d'Avenirs et favorisant les circuits courts, des comptoirs et des restaurants animés par Les Camionneuses.

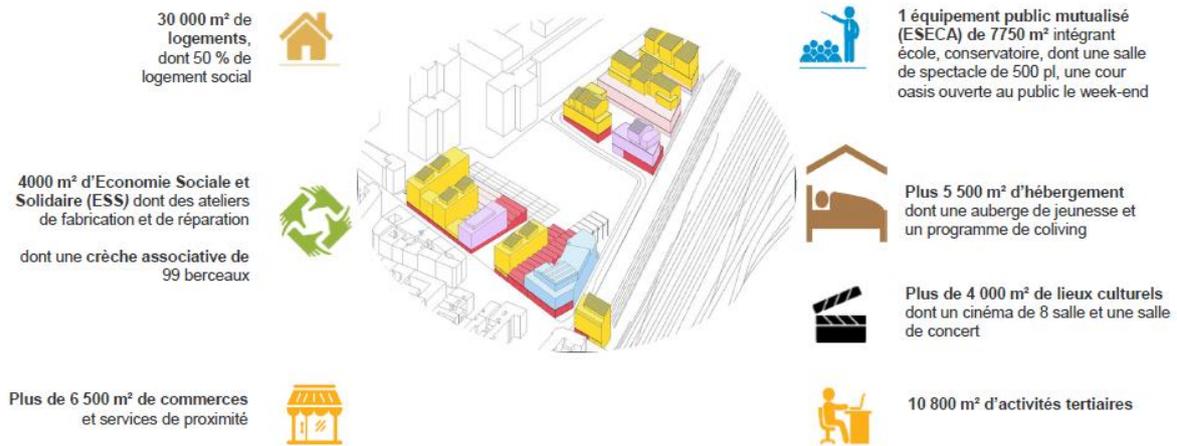
A l'heure actuelle, tous les locaux commerciaux ne sont pas attribués mais des commerces et services de proximités seront favorisés. La programmation et l'animation des rez-de-chaussée sera affinée avec les riverains dans le cadre de la poursuite du dialogue citoyen avec un atelier dédié, et l'attribution des différentes cellules de rez-de-chaussée fera l'objet d'information régulière auprès des riverains.

Le jardin dans sa conception intrinsèque devrait prévoir des jeux, des espaces permettant à toutes les générations de se détendre, des espaces de sport mixtes (pas que pour les garçons) ainsi que des jardins partagés. La programmation du parc sera affinée dans le cadre d'ateliers qui seront organisés avec la population.

Compléments de réponse d'Espaces Ferroviaires apportés dans le cadre du présent Compte Rendu :

Tous les partenaires et porteurs présentés lors de la réunion publique sont toujours mobilisés et engagés dans la promesse de réalisation notamment le cinéma et la salle de spectacle, cette promesse ayant été renouvelée en 2021.

Un projet mixte de 72 100 m² SDP



f. Circulation et mobilités dans le site

Plusieurs participants demandent des précisions sur le plan de circulation dans le projet

Réponse :

Le projet a pour ambition de s'intégrer au mieux dans le tissu existant de minimiser au maximum son impact sur le sujet de la circulation et mobilité.

D'un point de vue général, le site est situé sur un secteur particulièrement favorable aux déplacements en mode doux (marche à pied ou vélo) et à l'usage des transports collectifs (300m de la station Marcadet-Poissonniers, ligne 4 et 12 du métro).

L'usage de la voiture est secondaire pour les usagers en lien avec le site. La voie nouvelle doit avant tout permettre d'alimenter les activités du quartier notamment commerciales et une part mineure des déplacements en lien avec le site.

Le projet sera conçu comme une invitation à l'usage des modes doux avec notamment l'implantation d'une vélorue qui reliera la rue René Clair à la rue Ordener. L'usage de la voiture sera permis mais uniquement à sens unique (dans le sens nord sud) afin d'éviter les effets de contournement du carrefour Ordener Poissonniers et sera limité à 20 km/h.

En pratique cela signifie que le bon fonctionnement, du point de vue des mobilités, s'appuiera sur des liaisons adaptées à la marche et au vélo pour les usages quotidiens, et à une offre complémentaire (stationnement, autopartage, etc.) servant occasionnellement.

g. Enjeux environnementaux et santé

Quelques participants s'interrogent sur les enjeux environnementaux du projet. Un participant demande en quoi le projet est écologique, tandis qu'un autre souhaite connaître son bilan carbone. Par ailleurs, un participant demande si des matériaux bioclimatiques seront utilisés dans le cadre du chantier. Un autre participant considère que le projet participe au réchauffement du quartier, car l'ouverture rue Ordener va se retrouver en partie fermée. Un autre espère que la centrale solaire présentée sera mieux gérée que celle de la Halle Pajol.

Un participant demande des informations concernant la santé environnementale. En effet, il souligne que la crise que nous vivons doit permettre de réinterroger les projets urbains.

Enfin, des participants demandent que l'étude d'impact environnementale soient rendue publique.

Réponse de Fadia KARAM apportée en séance : Dans toutes les opérations d'aménagement, une étude d'impact est réalisée. Nous allons également réaliser une Evaluation 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 : femmes, hommes, enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite.

Compléments de réponse apportés par Espaces Ferroviaires apportés dans le cadre du présent compte-rendu :

La conception bioclimatique est au cœur du projet aussi bien dans la conception des espaces publics 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 vu acoustique afin de limiter au maximum les nuisances existantes. Les matériaux seront également choisis dans un souci de conception bioclimatique.

Comme déjà évoqué, pour la construction des programmes immobiliers neufs, , les matériaux biosourcés et bas carbone seront utilisés dans la mise en œuvre, et la préfabrication sera privilégiée, avec une forte ambition de sobriété énergétique, à la fois dans les niveaux de consommation visés par les futurs bâtiments que dans le bilan carbone du projet selon les principes du label E+C-. Les toitures de ses programmes auront un rôle spécifique dans la démarche environnementale du projet, celles-ci seront végétalisées et accessibles à certains endroits, destinées à accueillir de la biodiversité et assurer une récupération des eaux pluviales. Elles accueilleront également un système de tuiles photovoltaïques sur plus de 3000 m² afin de produire une partie de l'électricité nécessaire à la consommation électrique des logements.

h. Urbanisme transitoire

Un participant souhaite des informations sur le début des aménagements provisoires et sur l'ouverture du site au public.

Réponse apportée par ESPACES FERROVIAIRES dans le cadre du présent compte-rendu :

Les travaux d'aménagement ne devant pas commencer avant fin 2023, il est prévu une phase de préfiguration transitoire lors de laquelle les différents porteurs de programmes, 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, leur vision pour le futur projet 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 dans les mois à venir.

i. Autres questions relatives au projet

Un participant se questionne sur l'équilibre financier du projet à la suite des changements réalisés sur la programmation.

Des participants s'interrogent sur la durée du projet : pourquoi les études durent-elles si longtemps ?

Enfin, une personne demande si des antennes relais seront installées sur les toits.

Réponse apportée dans le cadre du présent Compte Rendu :

Calendrier du projet et durée d'études

L'élaboration d'un projet urbain est un long processus multipartite qui nécessite de nombreux entrants (diagnostics, relevés de l'existants, études connexes...) et études techniques avant d'arriver à sa réalisation. Ces études comportent différents niveaux de détails - allant de l'esquisse jusqu'aux études d'exécution - et sont entrecoupées de phases de dialogue citoyen qui peuvent être de nature à faire évoluer et approfondir certains points du projet, par voie de conséquence, nécessitent de reprendre certaines phases de ces études. Chaque étape d'avancement doit faire l'objet d'une validation des hypothèses techniques proposées par les services techniques de la Ville de Paris (Assainissement, Voirie, Espaces Verts...) qui reprendra la gestion des espaces communs.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme (Permis d'aménager, Permis de Construire, Permis de Démolir) nécessitent, elles aussi, un certain niveau d'avancement dans les études ainsi qu'un temps de préparation des dossiers de demandes. Une fois déposées, elles font l'objet d'un délai d'instruction imposé par la loi. L'addition de ces différents délais (conception, validation, préparation, instruction,) donne lieu à des calendriers d'opération s'étalant sur plusieurs années.

Economie du projet

La réalisation du projet urbain est conditionnée par l'obtention d'un équilibre économique entre les différentes parties prenantes : propriétaire foncier (SNCF), aménageur (Espaces Ferroviaires), municipalité (Ville de Paris) et opérateurs immobiliers (EMERIGE, OGIC, bailleurs sociaux). Dans le cas d'Ordener-Poissonniers, il s'agit d'une procédure de lotissement, les principales étapes sont les suivantes :

La vente du terrain permet au propriétaire de financer les opérations de libération du terrain de ses activités ferroviaires, et d'en relocaliser dans des lieux plus adaptés à l'exploitation.

L'aménageur Espaces Ferroviaires, qui acquiert ensuite le terrain auprès du propriétaire, doit d'abord le dépolluer, démolir certains bâtiments non conservés et doit réaliser les travaux de consolidation d'ouvrages qui seraient nécessaires en limite du projet (murs de soutènement, ouvrages de génie civil...). Le terrain est ensuite divisé en plusieurs parcelles via la procédure de Permis d'Aménager. Une fois ce Permis obtenu, ces parcelles doivent être viabilisées, c'est-à-dire l'aménageur financera et réalisera les espaces communs (voies, jardin, placettes) et des réseaux. L'ensemble des espaces aménagés sera par la suite rétrocédé gratuitement à la Ville et intégrera le domaine public de la Ville de Paris (voiries, réseaux, espaces publics). C'est l'aménageur qui finance et réalise l'ensemble de ces espaces communs.

Cette viabilisation permet la vente de droits à construire aux opérateurs immobiliers (EMERIGE, OGIC, bailleurs sociaux), qui, en achetant ces parcelles à l'aménageur, permettent d'équilibrer globalement le bilan de l'opération d'aménagement.

En complément, l'aménageur participe au financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération, notamment en termes d'équipement scolaires, via une Convention

de PUP (Projet Urbain Partenarial) qui sera signée avec la Ville. Cette dernière réalisera par la suite les équipements publics sous sa propre Maîtrise d'Ouvrage.

II. Questions relatives au quartier Amiraux – Simplon - Poissonniers

a. Sécurité

La sécurité dans le quartier est une préoccupation pour de nombreux participants qui font état de mésusages liés à la vente et à la consommation de drogue ainsi qu'à la présence de populations migrantes. Ils demandent donc ce qui est prévu par la Mairie du 18^e arrondissement

Par ailleurs, un participant s'interroge sur l'arrivée d'un commissariat dans le quartier, alors que le commissariat de Max Dormoy a fermé il y a une dizaine d'années. Un participant a en effet affirmé que le siège de la future police municipale du 18^e arrondissement jouxtera le site Ordener-Poissonniers.

Réponse d'Eric LEJOINDRE apportée en séance : La sécurité dans le futur quartier passe par un urbanisme intelligent. C'est par exemple le fait d'éviter les recoins, de ne pas faire de lieux trop sombres, d'assurer un certain flux de passage. La mixité des usages est aussi très importante. Ici, le cinéma va permettre d'animer le quartier en amenant davantage de personnes.

Aujourd'hui, la présence d'usagers de crack à proximité d'Eole et du métro Marcadet-Poissonniers est une situation incontestablement difficile. Un travail avec la Préfecture de police, le Commissariat du 18^e arrondissement et les instances sanitaires et sociales est engagé pour faire évoluer la situation.

b. Circulation dans le quartier

Les participants sont nombreux à s'interroger sur la circulation dans le quartier Amiraux – Simplon - Poissonniers. Ils indiquent que le quartier est déjà saturé à l'heure actuelle et s'inquiètent que le flux de voiture augmente avec le projet. Ils souhaitent savoir ce qui est prévu pour limiter la congestion et la pollution, pendant et après les travaux. Quels sont les résultats des comptages installés rue Poissonniers et rue Ordener ?

Une participante propose de fermer la rue Ordener pour la dédier aux piétons, aux vélos et aux espaces verts. Un autre propose de rendre la rue des Poissonniers à sens unique en direction de la Porte des Poissonniers pour désengorger le carrefour Ordener-Poissonniers.

Au-delà de la voiture, des participants s'interrogent sur la capacité du réseau de transports en commun vis-à-vis du nombre de nouveaux habitants qui emménageront dans les quartiers Chapelle-International et Ordener-Poissonniers.

Pour obtenir des réponses précises, des participants demandent que l'étude d'impact sur la circulation et les transports en commun soit mise à disposition du public.

Réponse d'Eric LEJOINDRE apportée en séance : La municipalité prend très au sérieux les problèmes de circulation dans le quartier. Depuis son arrivée, elle a fait évoluer le plan de circulation autour du quartier (création d'une corona-piste, mise en sens unique de la rue Max Dormoy-La Chapelle...). Des modifications plus profondes vont poursuivre ces premières

actions. Concernant le projet, l'impact est difficile à prévoir, mais les pratiques évoluent et les gens vont de plus en plus souvent abandonner la voiture.

c. Coordination entre les projets urbains

Enfin, un participant demande quels moyens ont été mis en place pour assurer la coordination entre les différents projets urbains du 18^e arrondissement

Un autre participant remarque que de nombreux bâtiments inutilisés dans le 18^e arrondissement auraient pu aussi servir à construire des logements.

Réponse apportée par la Mairie du 18^e Arrondissement dans le cadre du présent compte-rendu : La municipalité a une attention particulière à penser les projets dans leur globalité et leur complémentarité pour les habitantes et habitants. Ici nous recréons une centralité pour un quartier qui en a besoin, tout en y installant des équipements qui rayonneront pour l'ensemble du 18^e avec le conservatoire et un cinéma. C'est ainsi pour chaque projet.

III. Questions relatives à la concertation

a. Mise à disposition des supports

Concernant la présente réunion, plusieurs personnes demandent si la présentation pourra être envoyée aux participants par mail.

b. Équilibre des prises de parole

Plusieurs remarques sont émises concernant la longueur des prises de parole. Les participants auraient souhaité découvrir le projet plus rapidement.

Certains participants réclament davantage d'équilibre femme-homme dans les prises de parole.

c. Poursuite de la concertation

Une participante indique que la concertation a été nourrie des échanges menés en février 2016 par le Collectif Dépôt Ordener. Un autre participant demande à remercier les collectifs qui ont défendu l'idée du Conservatoire, de la conservation des halles et de l'agrandissement du jardin.

Certains s'interrogent sur la poursuite de la concertation. Une personne demande si les écoles sont associées au projet, tandis qu'une autre demande s'il serait possible de proposer un vote citoyen sur le projet à l'échelle de l'arrondissement.

Justine HENRY (élu(e) de l'opposition) propose de rouvrir le dialogue autour de ce projet qui mobilise fortement. Les élus écologistes ont promis la remise à une large concertation des grands projets mais cette réunion clôt la concertation sans réunion depuis juin 2020.

Réponse apportée dans le cadre du présent compte rendu :

La poursuite du dialogue citoyen sera détaillée dans une lettre d'information envoyée avant l'été. Plusieurs ateliers participatifs seront organisés sur des thèmes aussi diversifiés que le jardin et ses usages, l'animation des RDC, l'architecture des futurs bâtiments. Un comité de suivi regroupant des représentants des riverains, des élus, et les porteurs de projet sera également mis en place pour garantir un dialogue et une information constante tout au long de la vie du projet. Il se réunira 2 à 4 fois par an en fonction de l'actualité du projet.

Comme pour la concertation règlementaire, les documents diffusés en séance dans le cadre de la poursuite du dialogue seront mis en ligne et accompagné d'un compte rendu sur le site d'Espaces Ferroviaires.

Conclusions

Eric LEJOINDRE remercie tous les participants et participantes. Ce n'est pas une réunion qui clôt la réflexion sur Ordener-Poissonniers, mais qui redonne des éléments et un guide pour la suite. Ce guide est pour lui très enthousiasmant pour faire en sorte que cette partie du 18^e arrondissement vive mieux. C'est bien l'objectif de tout le monde ici.

Il remercie les participants de continuer à s'intéresser dans les années à venir à ce très beau projet pour le 18^e arrondissement.

Anne-Claire BOUX remercie tous les collectifs, les habitants et les habitantes qui ont permis de faire évoluer ce projet. Il y aura d'autres réunions pour suivre l'avancement de ce projet, pour discuter de la destination des pieds d'immeubles et des usages dans le jardin.

Ces réunions auront lieu dans les prochains mois : rendez-vous lors de ces prochaines étapes du projet.

Fadia KARAM rejoint naturellement cette volonté. Ces prochains rendez-vous seront des ateliers de partage. Aujourd'hui, nous avons les fondamentaux du projet qui sont fixés. Nous n'avons pas encore travaillé la définition précise des usages du jardin. Les questions des espaces de jeux et de sports seront le centre de nos préoccupations lors du travail commun que nous allons mener.

C'est notre engagement dans la poursuite d'enrichissement de ce projet avec vous.