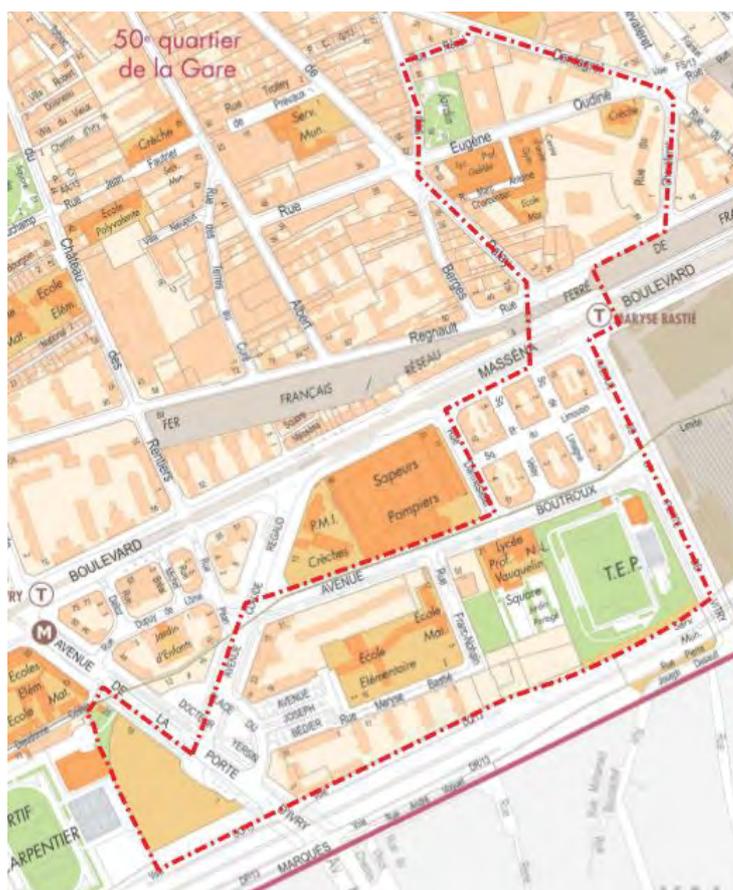


**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ**  
**DU PLU RELATIVE AU PROJET DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**  
**SUR LE SECTEUR BÉDIER - OUDINÉ**

**DU 11 JUIN AU 12 JUILLET 2019 INCLUS**

\*

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
SEPTEMBRE 2019



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : SYLVIE DENIS DINTILHAC

**COMPOSITION  
DU  
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**LE RAPPORT D'ENQUÊTE COMPREND LES TROIS TOMES SUIVANTS**

**TOME 1 :      RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**TOME 2 :      CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
                  PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT BÉDIER – OUDINÉ  
                  PORTANT SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

**TOME 3 :      ANNEXES**

# SOMMAIRE

## I. GÉNÉRALITÉS

I.1.	Le contexte du projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné .....	<b>6</b>
I.1.1.	Le site du projet d'aménagement	
I.1.2.	Les études d'aménagement	
I.1.3.	Le projet de modification de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	
I.2.	Le cadre juridique du projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné .....	<b>9</b>
	et de la mise en compatibilité du PLU de Paris	
I.2.1.	Le cadre juridique relatif au projet d'aménagement Bédier-Oudiné	
I.2.2.	Le cadre juridique relatif à la mise en compatibilité du PLU de Paris	
I.2.3.	Le cadre juridique relatif à l'enquête publique	

\*

## II. PRÉSENTATION DU PROJET, DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U DE PARIS

II.1.	Le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné .....	<b>12</b>
II.1.1.	Les objectifs du projet	
II.1.2.	Le programme de démolition, construction et réhabilitation	
II.1.3.	Les principes d'aménagement	
II.1.4.	Les grands équilibres financiers du projet	
II.1.5.	Le phasage	
II.2.	L' étude d'impact .....	<b>19</b>
II.3.	La mise en compatibilité du PLU de Paris .....	<b>21</b>
II.3.1.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
II.3.2.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
II.3.3.	Le règlement	

\*

### III. CONSULTATIONS SUR LE PROJET ET SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS

III.1.	Sur le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné .....	<b>24</b>
III.1.1.	L' Avis de la MRAe Île-de-France	
III.1.2.	Les éléments de réponse de la Ville de Paris	
III.2.	Sur la mise en compatibilité du PLU de Paris .....	<b>25</b>
III.2.1.	La décision de la MRAe Île-de-France	
III.2.2.	L'Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	

\*

### IV. ENQUÊTE PUBLIQUE, ORGANISATION ET DÉROULEMENT

IV.1.	La désignation du commissaire enquêteur .....	<b>27</b>
IV.2.	La préparation de l'enquête publique .....	<b>27</b>
IV.2.1.	La réunion de présentation du projet	
IV.2.2.	La visite du site	
IV.2.3.	Les contacts préalables	
IV.3.	Les arrêtés d'organisation de l'enquête publique .....	<b>29</b>
IV.4.	Le dossier soumis à enquête publique .....	<b>30</b>
IV.4.1.	La composition du dossier soumis à enquête publique	
IV.4.2.	La consultation du dossier soumis à enquête publique	
IV.5.	Les permanences .....	<b>34</b>
IV.5.1.	L'organisation des permanences	
IV.5.2.	Le déroulement des permanences	
IV.6.	L'information du public .....	<b>35</b>
IV.6.1.	Les affichages légaux	
IV.6.2.	La parution dans les journaux	
IV.6.3.	La mesure complémentaire d'information	
IV.7.	La clôture de l'enquête – Le recueil des registres et des observations .....	<b>37</b>
IV.8.	Le commentaire du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête ...	<b>37</b>
IV.8.1.	Sur l'information	
IV.8.2.	Sur le site dédié à l'enquête publique	
IV.8.3.	Sur le dossier soumis à enquête publique	
IV.8.4.	Sur les lieux d'enquête et de permanences	
IV.8.5.	Sur le climat de l'enquête	

**V. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

V.1. L'analyse des observations déposées	.....40
V.2. Le procès-verbal de synthèse	.....40
V.3. Le mémoire en réponse de la Ville de Paris	.....41

\*

**VI. ÉVALUATION DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

VI.1. Thème 1 : Le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné	.....42
VI.1.1. Sujet 1 : L'évolution de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry vers la ZAC Bédier-Oudiné	
VI.1.2. Sujet 2 : La densité	
VI.1.3. Sujet 3 : L'insertion dans un cadre juridique	
VI.1.4. Appréciation du commissaire enquêteur sur le thème	
VI.2. Thème 2 : Le programme et ses composantes	.....51
VI.2.1. Sujet 1 : La démolition de l'immeuble BCDE	
VI.2.2. Sujet 2 : Le programme de construction de logements	
VI.2.3. Sujet 3 : Le programme de construction de commerces/activités	
VI.2.4. Sujet 4 : Le programme de construction d'équipements publics	
VI.2.5. Sujet 5 : le programme de création de cheminements publics	
VI.2.6. Appréciation du commissaire enquêteur sur le thème	
VI.3. Thème 3 : Les transports et déplacements	.....73
VI.3.1. Sujet 1: Les transports collectifs	
VI.3.2. Sujet 2 : la circulation selon les modes doux	
VI.3.3. Sujet 3 : la desserte routière	
VI.3.4. Appréciation du commissaire enquêteur sur le thème	
VI.4. Thème 4 : Le cadre de vie, environnement	.....81
VI.4.1. Sujet 1 : La pollution de l'air	
VI.4.2. Sujet 2 : Les nuisances phoniques	
VI.4.3. Sujet 3 : Les sols pollués	
VI.4.4. Sujet 4 : La prévention des risques naturels	
VI.4.5. Sujet 5 : La trame verte	
VI.4.6. Sujet 6 : Les nuisances liées aux chantiers	
VI.4.7. Appréciation du commissaire enquêteur sur le thème	

VI.5. Thème 5 : La mise en œuvre : coût, financement, phasage, calendrier .....**91**  
VI.5.1. Sujet 1 : Les coûts du projet  
VI.5.2. Sujet 2 : Le financement  
VI.5.3. Sujet 3 : Le phasage et le calendrier  
VI.5.4. Appréciation du commissaire enquêteur sur le thème

VI.6. Thème 6 : Les phases de consultation : concertation, enquête publique .....**95**

VI.7. Thème 7 : La mise en compatibilité du PLU de Paris .....**104**

VI.8. Thème 8 : Questions diverses .....**107**

\*  
\* \*

## LISTE DES ANNEXES ET DES PIÈCES JOINTES

### ANNEXES

<b>N°1</b>	Procès verbal de synthèse du 23 juillet 2019 et Mémoire en réponse de la Ville de Paris du 21 août 2019
<b>N°2</b>	Note complémentaire au mémoire en réponse de la Ville de Paris du 26 août 2019
<b>N°3</b>	Grille de dépouillement des observations

### LISTE DES PIÈCES JOINTES

<b>Pièce 1</b>	Décision N°E19000003/75 du 28 mars 2019 de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Paris désignant Sylvie DENIS DINTILHAC pour conduire l'enquête publique portant sur le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné (13ème) et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)
<b>Pièce 2</b>	Arrêté de Madame le Maire de la Ville de Paris en date du 14 mai 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné (13ème) et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) Arrêté rectificatif de Madame le Maire de la Ville de Paris en date du 24 mai 2019
<b>Pièce 3</b>	Exemplaire d'une affiche annonçant l'enquête
<b>Pièce 4</b>	Attestation de mise en ligne de l'avis Certificats d'affichage de l'Hotel de Ville de Paris, Mairie du 13ème arrondissement et Mairie d'Ivry-sur-Seine
<b>Pièce 5</b>	Première insertion dans les journaux de l'avis d'enquête
<b>Pièce 6</b>	Seconde insertion dans les journaux de l'avis d'enquête
<b>Pièce 7</b>	Recueil des registres concernant l'enquête

\*

\* \*

# I. GÉNÉRALITÉS

## I.1. LE CONTEXTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR BÉDIER-LOUDINÉ

### I.1.1. LE SITE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR BÉDIER-LOUDINÉ

Le site d'implantation du projet, d'une superficie de 20 ha, s'articule autour de la station de tramway T3 Maryse Bastié (porte de Vitry) et se situe sur deux secteurs de projet destinés à être réunis au sein de la même opération. Ces deux sites sont séparés l'un de l'autre par l'important boulevard Masséna mais aussi par la voie ferrée dite de « Petite ceinture ».

**Le secteur « Joseph Bédier – Porte d'Ivry »**, d'une surface de 17 hectares, est implanté dans le prolongement de la ZAC Paris Rive Gauche, dans un secteur fragilisé du sud du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Il s'étend du boulevard Masséna jusqu'à Ivry-sur-Seine et de l'avenue de la Porte de Vitry à une ligne se situant à 100m à l'ouest de l'avenue de la Porte d'Ivry.

**Le secteur « Chevaleret – Oudiné »**, qui est situé de l'autre côté du boulevard Masséna et recouvre environ 3 hectares. Il est délimité par les rues du Chevaleret, Eugène Oudiné, Patay et Regnault. Toutefois, à sa lisière, il ne bénéficie pas de la dynamique du secteur d'aménagement Paris Rive Gauche et reste enclavé et refermé sur lui-même.

Sur l'ensemble du périmètre concerné, le site est aujourd'hui urbanisé et fréquenté, avec des fonctions urbaines multiples : logements, commerces, équipements, transports, jardins, etc. Différentes époques coexistent : habitations à bon marché (HBM) du début du XX<sup>e</sup> siècle, logements collectifs des années 1960, première phase de rénovation urbaine au début des années 2000, etc.

Enfin, ces deux secteurs font partie du quartier des « Portes du Sud », inscrit en Politique de la Ville depuis 2000.

Pour la Ville de Paris, le site, dans sa globalité, revêt différents enjeux :

- **pour le secteur « Joseph Bédier – Porte d'Ivry »**, l'opération d'aménagement qui a débuté

en 2006, est en voie d'achèvement et cette étape permet d'envisager une nouvelle orientation autour d'une programmation plus volontariste, avec des objectifs de mixité et de désenclavement renforcés ;

- **pour le secteur « Chevaleret – Oudiné »**, il s'agit
  - o d'enjeux urbains et sociaux, qui permettront de désenclaver la parcelle tout en créant de la mixité fonctionnelle et sociale et d'améliorer l'offre d'équipements publics ;
  - o d'optimiser le foncier pour répondre aux besoins en logements et en animation.

\*

### **I.1.2. LES ÉTUDES D'AMÉNAGEMENT**

En 2014, le site parisien Bédier Chevaleret Oudiné a été retenu comme site d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dans ce contexte, l'Apur a réalisé plusieurs travaux en 2016 la préparation du protocole de préfiguration des projets NPNRU de Paris. Elle a accompagné à la définition des orientations stratégiques déclinées par quartiers (analyse des contextes urbains et socioéconomiques, cartes générales et prospectives). Le travail s'est fondé sur une exploitation des données socioéconomiques et urbaines sur chacun des cinq sites, dans un contexte parisien et métropolitain pour analyser les dynamiques récentes et produire des cartes de prospective à 15 ans à l'échelle des quartiers et de leur environnement proche.

#### **Pour le secteur Bédier**

Une étude de faisabilité urbaine a été menée par la SEMAPA par le biais d'un mandat d'études préalables confié par la Ville de Paris et certaines orientations urbaines du secteur ont été ajustées :

- la création d'un sentier piéton sur le talus en raison de l'impact écologique très important de la création d'une voie entre le stade et la square Boutroux ;
- l'inversion de la localisation des programmes de logements étudiants prévu sur l'avenue de la Porte d'Ivry et celui des activités économiques prévu avenue de la Porte de Vitry ;
- la démolition de l'immeuble BCDE du fait de l'impossibilité de reconfigurer l'Îlot Franc Nohain tout en désenclavant le centre du quartier.

#### **Pour le secteur Oudiné Chevaleret**

La Ville de Paris a conduit un marché d'étude et de coordination urbaines sur le secteur Oudiné avec l'Agence UP. L'étude urbaine s'est éloignée de manière nette des premières orientations définies par l'Etude de l'APUR et a retenu la démolition de la barre Oudiné pour réellement reconfigurer et ouvrir l'îlot. Les scénarii ont été travaillés avec les résidents qui in fine se sont prononcés en faveur de la démolition de l'immeuble Oudiné.

Le processus de concertation a été engagé en 2016 et s'est poursuivi jusqu'en novembre 2018 dans le cadre des modalités prescrites par l'arrêté DU du 12 avril 2016.

Parmi les solutions envisagées, plusieurs options ont été prises :

- **pour le secteur Bédier** : la création d'un sentier piétonnier et non d'une voie viaire entre l'avenue Boutroux et le square Boutroux, la prolongation d'un mur anti-bruit du périphérique le long du stade et la création de places de stationnement en sous-sol et en aérien sur la nouvelle voie A reliant l'avenue Boutroux et l'avenue Bédier ;
- **pour le secteur Oudiné Chevaleret** : l'abandon des deux scénarii qui prévoyaient le maintien ou la démolition partielle de la barre Oudiné, le maintien du gymnase tel qu'il existe.

\*

### I.1.3. LE PROJET DE MODIFICATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Dans le cadre de l'opération de « projet de territoire » Joseph Bédier – Porte d'Ivry définie en 2004, le Conseil de Paris a approuvé par délibération n° DU-2005 209 en date des 12,13 et 14 décembre 2005 la création de la ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry. A ce jour, cette ZAC existe toujours.

Par délibération n° 2019-DU-23 en date des 4, 5 et 6 février 2019, le Conseil de Paris a émis un avis favorable sur le projet d'aménagement du secteur Bédier – Oudiné dans la perspective de la modification du périmètre défini par l'actuel ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry qui consiste en son élargissement au secteur Chevaleret – Oudiné.

Le projet d'aménagement de la future ZAC Bédier – Oudiné s'étend sur un périmètre de 20 hectares ainsi répartis :

- pour le secteur Bédier: une emprise de 17 hectares
- pour le secteur Oudiné : une emprise de 3 hectares, environ.

Le foncier, quant à lui, appartient, principalement, à des personnes publiques :

- Ville de Paris, pour les équipements sportifs, écoles Franc Nohain et Patay, crèche Oudiné, voies publiques, parcelles du secteur Oudiné baillées à Paris – Habitat et Elogie – SIEMP, immeubles de bureaux et activités abritant les services municipaux ;
- Paris Habitat, propriétaire de toutes les parcelles de logements sociaux du secteur Bédier ;
- Région Île de France, pour les Lycées Vauquelin et Galilée.



Périmètres d'étude du NPNRU Bédier – Oudiné et opérationnel de la future ZAC Bédier – Oudiné superposés

Source : Rapport de présentation, p.14 – Dossier 3.1.1

\*

## **I.2. LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR BÉDIER-LOUDINÉ ET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

### **I.2.1. LE CADRE JURIDIQUE RELATIF AU PROJET D'AMÉNAGEMENT BÉDIER – OUDINÉ**

#### **La phase de concertation préalable**

Selon les dispositions des articles L300-1 et suivants du Code de l'urbanisme, Madame la Maire

de Paris a pris un arrêté en date du 12 avril 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable relatifs au projet d'aménagement Bédier-Oudiné (13ème arrondissement).

Le bilan de concertation, après avoir mentionné les grands objectifs d'aménagements poursuivis, retrace le déroulement des actions de concertation conduites entre janvier 2016 et décembre 2018 : des ateliers de partage du diagnostics, des réunions publiques, la tenue d'un registre papier, l'existence d'une adresse mail dédiée à la concertation préalable ont été les supports de cette phase de concertation préalable.

Par arrêté du 13 mars 2019, Madame la Maire de Paris a approuvé le bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement urbain du secteur Bédier-Oudiné (13ème).

### **Le processus d'évaluation environnementale**

Le projet urbain a fait l'objet d'une étude d'impact environnemental conformément à l'article R122-2 du Code de l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France a rendu un avis sur le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné (Paris13ème), en date du 26 février 2019. Celui-ci vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

La Ville de Paris, maître d'ouvrage, a produit, en date du 2 mai 2019, un mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement.

\*

## **I.2.2. LE CADRE JURIDIQUE RELATIF À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

### **Le processus d'évaluation environnementale**

Selon les dispositions des articles L104-2 et L104-3 du Code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale ou une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France, par décision n° MRAe 75-003-2019, a considéré : « *La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Paris liée à l'opération d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné n'est pas soumise à*

*évaluation environnementale. ».*

### **La réunion d'examen conjoint**

Conformément à l'article L 153-54 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées pour le PLU ont fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 12 avril 2019 avec les personnes publiques associées définies par les articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

\*

### **I.2.3. LE CADRE JURIDIQUE RELATIF À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique a pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet de création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur Bédier - Oudiné.

Conformément à l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme, elle porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, en vertu des articles L 153-54 à L 153-59, et R 153-13 à R 153-17 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique est régie par les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet afin d'être à même de présenter ses appréciations et suggestions sur ce dossier.

Après l'enquête publique, le Conseil de Paris sera amené à délibérer pour approuver l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné, le dossier de création de la ZAC et le dossier d'évolution du PLU.

\*

\* \*

## **II. PRÉSENTATION DU PROJET, DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

### **II.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR BÉDIER-LOUDINÉ**

#### **II.1.1. LES OBJECTIFS DU PROJET**

Les objectifs poursuivis ont été approuvés par délibération du Conseil du Paris n°2019 DU 23 en date des 4, 5, et 6 février 2019 donnant son avis sur le projet d'aménagement du secteur Bédier Oudiné et l'Étude d'Impact Environnemental dans la perspective de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris et de la création d'une ZAC.

Ils sont, d'après l'étude d'impact et le rapport de présentation, les suivants :

- optimiser l'utilisation du foncier en diversifiant les usages et en densifiant les constructions;
- élargir l'offre résidentielle, favoriser la mixité sociale et améliorer la qualité environnementale du bâti;
- favoriser la mixité fonctionnelle en développant l'activité économique et commerciale;
- revaloriser l'offre en équipements publics;
- reconfigurer la trame viaire, créer de nouveaux espaces publics et continuités végétales;
- désenclaver le quartier et renforcer les liens avec le secteur Paris-Rive-Gauche.

\*

#### **II.1.2. LE PROGRAMME DE DÉMOLITION, CONSTRUCTION ET RÉHABILITATION**

Le projet « Joseph Bédier – Porte d'Ivry » a fait partie des onze Grands Projets de Renouveau Urbain de la Ville de Paris. Ce projet est conduit par l'aménageur SEMAPA dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté créée en 2005, la Ville de Paris et le bailleur social Paris-Habitat.

Le projet de renouvellement arrive à son terme. Toutefois, de nouvelles réflexions démontrent à ce jour que les objectifs définis dans le cadre de ce projet ne sont pas complètement atteints. De nouvelles études urbaines se sont avérées nécessaires, ainsi que l'extension des réflexions au secteur Oudiné, où ont été identifiées des problématiques comparables au secteur Joseph Bédier Porte d'Ivry. Ceci a permis d'aboutir au site « Bédier -Oudiné » qui fait l'objet du NPNRU.

Le projet d'aménagement du secteur de Bédier-Oudiné prévoit dans son programme global prévisionnel la démolition, la réhabilitation et la construction de bâtiments.

### **Le programme de démolition**

Le programme de réalisation de la future ZAC Bédier-Oudiné prévoit la démolition des édifices suivants :

- logements : immeubles Oudiné (5 200 m2 SDP) et BCDE (6 700 m2 SHOB)
- crèche (900 m2)
- centre d'animation Oudiné
- supérette G20 (350 m2)
- parking de la Tour Paris Habitat de la rue Regnault
- groupe scolaire Franc Nohain (4 000 m2)

### **Le programme de construction**

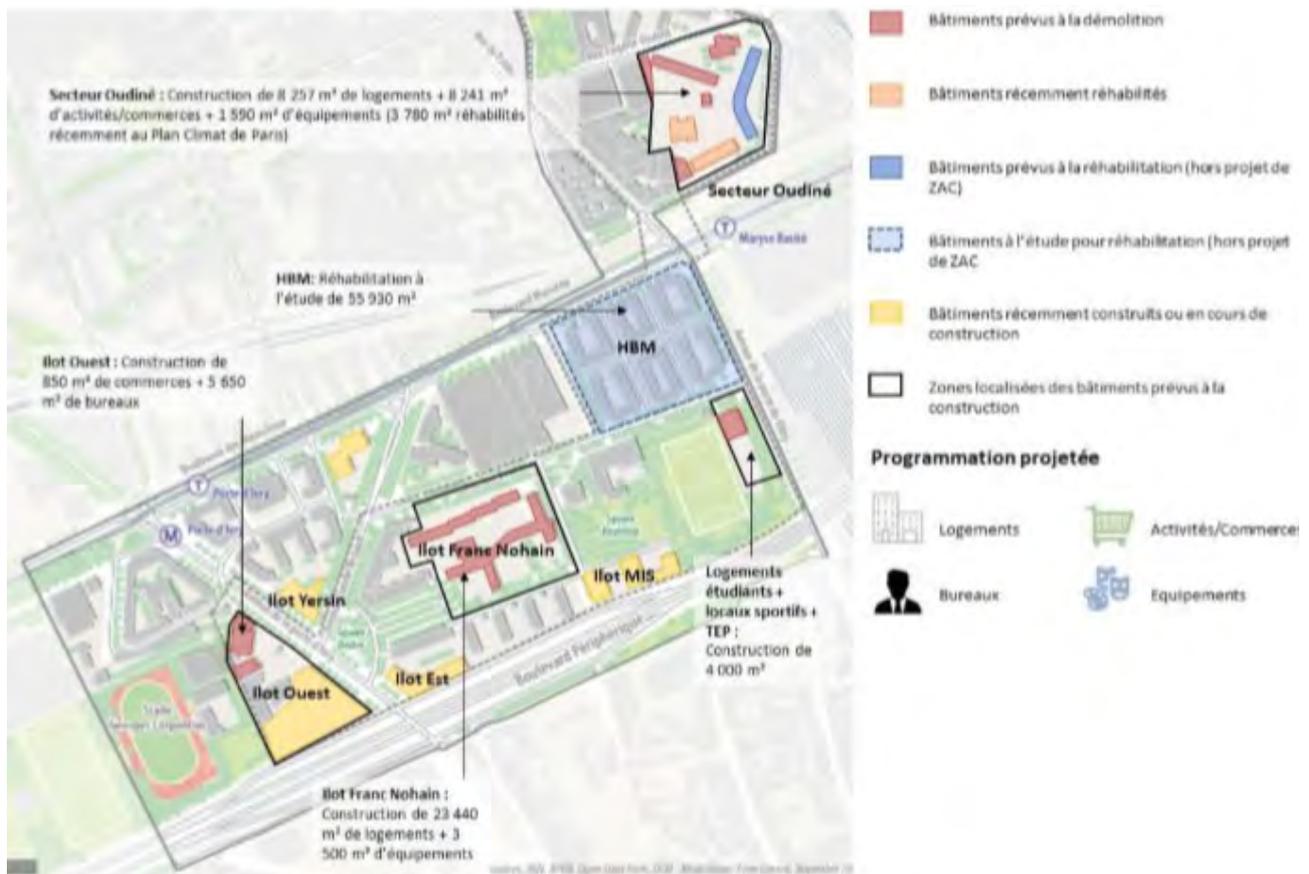
Selon le Rapport de présentation (p.20) et la Délibération n°2019-DU-23 en date des 4, 5 et 6 février 2019 du Conseil de Paris, le programme de constructions de la ZAC Bédier-Oudiné est le suivant :

- logements : environ 35 400 m2 SDP
- activités / commerces : environ 13 100 m2
- groupe scolaire 12 classes : environ 3 800 m2
- autres équipements publics : environ 3 000 m2.

**Dans l'Etude d'impact (Tome 1, p.201), les programmes de construction se répartissent ainsi par secteurs d'aménagement :**

	<b>Bédier</b>	<b>Oudiné</b>	<b>Total Programmes</b>
<b>Logements Création</b>	27 440 m2	8 257 m2	35 697 m2
<b>Bureaux</b>	5 650 m2		5 650 m2
<b>Equipements publics</b>	3 500 m2	1 590 m2	5 090 m2
<b>Autres</b>	850 m2	8 241 m2	9 091 m2
<b>Programmation totale en m2</b>	37 440 m2	18 088 m2	55 528 m2

La mention « Autres » regroupe divers programmes : activités, commerces.



Programmation projetée

Source : Etude d'impact, Tome 1, p.201

### Le programme de logements

Les typologies de logements prévues répondent au règlement applicables dans les Quartiers Politiques de la Ville, assorti d'une dérogation de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) qui a autorisé la reconstitution d'environ 1/3 de logements sociaux par rapport à ceux démolis.

D'autre part, on peut estimer la création nette de logements familiaux à 336 (492 construits – 156 démolis), soit l'arrivée potentielle d'environ 800 habitants (600 personnes dans les logements familiaux avec un ratio de 1,9 hbt/logement et 200 étudiants).

Selon le Rapport de présentation (pièce du dossier 4.1.1. p.6), une réflexion pourra être menée afin de consacrer une partie des logements à l'accession sociale au travers de l'Organisme Foncier Solidaire dont la création a été votée par le Conseil de Paris dans le cadre d'une stratégie de sortie

du logement locatif social de certains ménages et avec un accompagnement dans le parcours résidentiel.

### **Les programmes de bureaux, commerces et activités**

En pieds d'immeubles, environ 1560m<sup>2</sup> d'activités et commerces seront créés. En outre, des immeubles d'activités et bureaux seront construits.

Cette programmation économique permet d'estimer le nombre de création d'emplois (sur la base d'un emploi pour 60m<sup>2</sup>SDP) à environ 217 emplois dans la future ZAC Bédier-Oudiné.

Une large partie de cette programmation sera travaillée, selon le Rapport de présentation, et orientée afin de permettre l'emploi local.

### **Le programme des équipements publics**

Le programme prévoit, selon les Rapports de présentation figurant dans le dossier soumis à enquête publique :

#### **Pour le secteur Bédier**

- construction d'une école polyvalente de 12 classes sur l'îlot Franc Nohain, agrémentée d'une cour « oasis » ;
- reconstruction des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP, intégrés dans la future résidence étudiante ;
- construction d'un équipement petite enfance de 30 berceaux dans l'îlot Franc Nohain.

#### **Pour le secteur Oudiné**

- reconstruction d'une crèche de 83 places ;
- reconstruction d'un centre d'animation Oudiné ;
- création d'une façade ludique sur le pignon Est du Gymnase Marcel Cerdan ;
- aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif de type « street-work out » ;
- restructuration des accès et des espaces extérieurs de l'Ecole Patay avec la création d'une cour « oasis ».

### **Le programme des espaces publics**

Les espaces publics proposés répondent à plusieurs enjeux : désenclaver les quartiers, offrir des espaces publics de qualité, agréables, végétalisés, permettant des usages variés et appropriables par tous.

**Pour le secteur Bédier**

- la place du Docteur Yersin sera requalifiée dans sa globalité afin de redonner la place aux usagers et de proposer un vaste espace continu ;
- création d'un nouvel accès vers le square Boutroux depuis la rue Théroigne de Méricourt avec un traitement paysager tenant compte de l'identité végétale du secteur ;
- une extension végétale et visuelle du square Boutroux sur l'avenue Boutroux ;
- création d'un cheminement de type « sentier piéton » entre le stade Boutroux et le square ;
- aménagement d'un parcours sportif à l'ambiance naturelle au sud du stade Boutroux ;
- requalification de l'avenue Boutroux afin de l'intégrer dans une continuité de traitement sur l'ensemble du quartier. Le trottoir sud sera valorisé par le développement d'espaces perméables afin de renforcer les continuités écologiques (note : les noues créées ne récupéreront pas les eaux pluviales de chaussée) ;
- valorisation de la rue Franc Nohain afin d'offrir des espaces paysagers confortables pour les piétons et d'intégrer cet espace circulé en tant qu'éléments de maillage des espaces publics du quartier ;
- valorisation paysagère de la rue Maryse Bastié et Théroigne de Méricourt afin de l'intégrer dans une continuité de traitement sur l'ensemble du quartier.

**Pour le secteur Oudiné**

- création d'une liaison piétonne entre l'avenue Regnault et la rue Oudiné. Celle-ci permettra l'ouverture sur la ceinture verte qui pourrait se prolonger vers la Cité de Refuge ;
- valorisation paysagère du bâti par des toitures végétalisées : une toiture accessible est d'ores et déjà dédiée à la mise en place de potagers urbains, et d'autres identifiées pour une végétalisation plus extensive ;
- aménagement d'un square en terrasse Est/Ouest pour prolonger l'ouverture du mail Oudiné.

**Le programme de réhabilitation**

L'étude d'impact (tome 1- pages 199-201) mentionne également deux opérations de réhabilitation de logements. Celles-ci sont portées par les bailleurs respectifs des bâtiments et ne sont pas intégrées à la procédure de ZAC. Le programme de réhabilitation des logements

- de la « barre Chevaleret » (8 000 m<sup>2</sup>) est arrêté : une opération de réhabilitation totale est programmée par le bailleur Elogie sur la barre Chevaleret. Elle améliorera la performance énergétique du bâtiment (8 000 m<sup>2</sup>) et l'ensemble de l'habitabilité (création de balcons, rénovation des appartements). Cette opération prévoit aussi l'extension de la barre pour y accueillir des logements (1 042 m<sup>2</sup>) et de nouvelles

activités (1 321 m<sup>2</sup>).

- des HBM (55 930 m<sup>2</sup>) est encore à l'étude : le bailleur Paris Habitat étudie la possibilité de réhabiliter les habitats bons marchés localisés en bordure du boulevard Masséna, au nord-est du secteur à l'étude. Leur projet consisterait à faire des réhabilitation plan climat et à remanier l'agencement interne de certains logements.

\*

### **II.1.3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Le projet Bédier-Oudiné est inscrit au Plan National de Rénovation Urbaine 2<sup>de</sup> génération. Il se situe en bordure du périphérique et au cœur de la ceinture verte de Paris. Il s'inscrit dans le projet de renforcement de la ceinture. De ce fait, des enjeux de liaisons urbaines, d'animation économique et sociale, de mixité et de valorisation des espaces extérieurs ont été placés au centre du projet.

Le parti d'aménagement se propose ainsi de décroisonner les espaces publics en créant des continuités urbaines au sein des îlots et avec les quartiers environnants. Le projet poursuit également un objectif de développement de la mixité fonctionnelle, par l'introduction d'activités économiques et sociales, par la construction de logements intermédiaires et en accession. Plus largement, les orientations d'aménagement retenues prévoient la mise en œuvre d'un programme global de restructuration urbaine articulé autour des axes suivants :

- Réhabilitation de l'habitat existant,
- Elargissement de l'offre résidentielle,
- Réaménagement de l'espace public,
- Développement des activités économiques et associatives,
- Renouvellement des équipements publics.

\*

### **II.1.4. LES GRANDS EQUILIBRES FINANCIERS DU PROJET**

Il semble que le dossier soumis à enquête publique ne contienne pas d'éléments financiers relatifs au projet d'aménagement du secteur « Bédier – Oudiné ». Ce point sera traité dans le chapitre VI.

relatif à l'évaluation du projet soumis à enquête publique.

\*

### **II.1.5. LE PHASAGE**

Le phasage des travaux, programmés entre 2022 et 2029, est décrit dans l'étude d'impact. L'ensemble des interventions est retranscrit par secteur et se décline selon les nécessités de relogement des résidents.

#### **Pour le secteur Bédier**

Le phasage actuel des travaux prévoit :

- à l'été 2022 : la fermeture du groupe scolaire Franc Nohain, et la répartition des élèves dans les établissements scolaires environnants ;
- 2022-20223 : Etudes Techniques et Diagnostics, et démolition du groupe scolaire;
- de 2023 à 2025 : construction de l'immeuble d'activités de l'avenue de la porte d'Ivry, de la résidence étudiante et des locaux de la DJS avenue de la porte de Vitry, de la nouvelle école polyvalente Franc Nohain, de la nouvelle crèche associative, des premiers immeubles de l'ilot Franc Nohain, et le début des travaux d'espaces publics;
- septembre 2025 : accueil des élèves dans la nouvelle école Franc Nohain;
- fin 2025 : Relogement des habitants de l'immeuble BCDE (une partie sur site dans un immeuble neuf, une autre dans le parc de logement social hors site);
- au 4eme trimestre 2026 : démolition de l'immeuble BCDE;
- fin 2027 à fin 2029 : construction des autres immeubles de logements de l'ilot Franc Nohain, poursuite et fin des travaux d'espaces publics.

#### **Pour le secteur Oudiné Chevaleret**

4 phases sont prévues à ce stade :

- 2021 – 2023 : une première phase de programme mixte crèche et activités ainsi que les espaces publics pour la livraison de la crèche et le mail sportif Charpentier, (En parallèle : relogement des habitants de la barre Oudiné) ;
- Fin 2023 : démolition prévue en cœur d'ilot (barre Oudiné, crèche collective Oudiné et parking de la tour Paris-Habitat), dépollutions et terrassements ;
- 2024-2026 : relogement des habitants pour libération des appartements de la tour Paris Habitat. Aménagement d'un nouvel îlot mixte avec le centre d'animation, des commerces, des activités et des logements, puis l'extension du pied de la tour de Paris Habitat, l'aménagement du square en terrasse et l'achèvement de la nouvelle voie créée. La

- démolition du supermarché G20 est prévue pour fin 2024 ;
- 2027-2029 : démolition du centre d'animation existant, réalisation de la façade Origami et de ses jeux verticaux, création de la nouvelle entrée et de la loge de l'école maternelle et un nouveau programme d'activités, puis l'aménagement du mail ludique (partie nord puis sud).

\*

## II.2. L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact, dans la partie « Etat initial » décrit les caractéristiques actuelles du site : topographie, géologie, la localisation des sols pollués, le contexte hydrogéologique et hydrologique, les risques naturels et de mouvements de terrains avec notamment les zones inondables et les risques d'inondations des parties basses du site le long de la Seine identifiées dans le Plan de Prévention des risques d'inondations - PPRI -, les données sur le milieu naturel, les dispositions du Schéma régional de cohérence écologique – SRCE -, les éléments du Plan biodiversité de la Ville, la faune et la flore.

Elle présente l'évolution historique du site, des constructions et des activités : Le quartier Bédier-Oudiné est marqué par une diversité de formes architecturales et urbaines, datant pour certaines de la fin du XIXe siècle ou étant des gabarits imposants. Le poids économique du quartier, quant à lui, est actuellement très limité en comparaison avec le 13ème arrondissement de Paris.

Elle rappelle les documents de planification, de programmation et d'urbanisme, ainsi que les servitudes.

Elle évoque la politique régionale des déplacements (le PDUIF), et présente les infrastructures de transport et leur évolution, les données de circulation et de stationnement.

Elle caractérise l'ambiance acoustique avec les relevés de mesures des niveaux de bruit actuels de jour et de nuit, la pollution atmosphérique avec les relevés de mesures et le rappel des niveaux d'information et de recommandation ainsi que des niveaux d'alerte.

Le site d'étude a fait l'objet de campagne de mesures et est considéré au vu des résultats en zone d'ambiance sonore préexistante modérée au centre de la zone d'étude et en zone d'ambiance sonore préexistante non modérée en bordure des infrastructures dominantes : boulevard Masséna, rue Patay, boulevard périphérique, avenue de la Porte de Vitry, avenue de la Porte d'Ivry.

La qualité de l'air est ainsi préservée en cœur d'îlot. En revanche, des pollutions de fond altèrent la qualité de l'air au sein du secteur, notamment lors des pics de pollution dans la capitale. Une population vulnérable à la pollution de l'air est de ce fait repérée à proximité des secteurs périphériques et des grands axes routiers urbains.

Elle aborde le contexte local de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre avec le PCET (le Plan Climat Energie Territorial de la Ville de Paris). Le quartier Bédier-Oudiné, situé dans le 13ème arrondissement et densément urbanisée, enregistre de fortes consommations énergétiques et d'importantes émissions de gaz à effet-de-serre. En effet, le secteur se caractérise par un parc bâti globalement peu performant et très énergivore.

Elle décrit l'ensemble des éléments relatifs au patrimoine et au paysage. Le site d'étude se trouve au sein de la petite ceinture ferroviaire de Paris, il s'inscrit dans un maillage d'espaces verts d'importance. Ces espaces restent néanmoins relativement éloignés à l'échelle d'une vie de quartier. Le site est marqué par un relief descendant vers l'est qui ouvre des vues remarquables sur le paysage urbain alentour, en particulier vers la vallée de la Seine et le nouveau quartier Paris Rive Gauche. Par ailleurs, de larges axes viaires structurent l'organisation du quartier, et marquent le paysage par la sensation de ruptures qu'ils créent.

Compte tenu de ce contexte, l'étude d'impact qualifie le niveau d'enjeux du projet pour chacune de ces thématiques. Elle retient comme enjeux forts sur le site Bédier-Oudiné

- une partie de l'offre en logements sociaux à relocaliser hors site ;
- un abattage d'arbres structurants du quartier, Une densification urbaine qui va fortement modifier les paysages du site, l'évolution brutale des ambiances paysagères pendant le chantier ;
- l'augmentation à la marge des risques potentiels de pollutions chroniques des eaux superficielles et souterraines, la modification des équilibres actuellement rencontrés au niveau des eaux souterraines , des besoins supplémentaires en eau potable à anticiper, de nouvelles surfaces imperméabilisées participant à l'augmentation du volume d'eaux pluviales à gérer localement ;
- une hausse des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre à prévoir ;
- une offre de stationnement privé potentiellement limité sur le secteur Bédier ;
- des dégâts matériels à prévoir en cas d'inondation et qui toucheront particulièrement les aménagements en sous-sol, l'accueil de nouvelles populations dans une zone soumise au risque d'effondrement, malgré des sous-sols en partie stabilisés ;
- les sites pollués repérés dans les deux secteurs représentant un danger pour les futurs habitants et usagers ;
- une hausse de la production de déchets ménagers et verts ;

- de nouvelles populations susceptibles d'induire de légères nouvelles nuisances sonores au sein et à proximité du secteur, une nouvelle desserte et de nouveaux flux induisant des nuisances sonores ;
- de nouvelles populations exposées aux pollutions de l'air dans le cadre du projet.

Enfin, l'étude d'impact décrit le projet et son appréciation de l'intégration du développement durable.

Elle analyse les effets directs et indirects, temporaires et permanents du programme et du projet sur l'environnement, les mesures d'insertion envisagées, les principaux effets négatifs et les mesures pour éviter, réduire, et compenser ces impacts.

Elle analyse les effets du projet sur la santé publique.

\*

### **II.3. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

Comme le mentionne le Rapport de Présentation versé au dossier soumis à enquête publique (pièce 4.1.1), conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme, les projets d'aménagement doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques, et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

#### **II.3.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné répond à la majorité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), en particulier

- Orientation I : améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens
- Orientation II : promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emploi pour tous
- Orientation III : réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire
- Orientation IV : insertion du projet dans son environnement naturel, humain et urbain.

Selon le Rapport de présentation, le projet d'aménagement Bédier-Oudiné met en œuvre les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et ne porte pas atteinte à son économie générale.

\*

### II.3.2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, dans sa partie intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation », comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation en faveur de la cohérence écologique qui, en cohérence avec le PADD, traduisent sur tout Paris les orientations du SDRIF, du SRCE et du Plan Biodiversité de Paris sur ce sujet ; des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, qui prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur certains secteurs.

La mise en œuvre du projet Bédier-Oudiné s'inscrit dans l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation en faveur de la cohérence écologique.

Mais le projet Bédier-Oudiné telqu'il est défini dans le dossier soumis à enquête publique n'est pas compatible avec certaines dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation en vigueur sur le secteur Joseph Bédier / Porte d'Ivry / Chevaleret Oudiné.

De fait, il s'agit de prendre en considération :

#### **Sur le secteur Bédier**

- de localiser avenue de la porte d'Ivry les activités prévues à l'origine avenue de la porte de Vitry, tout en prévoyant de reconstituer un tissu urbain en bordure de l'avenue de la Porte de Vitry ;
- de transformer la voie circulée initialement prévue entre le square et le stade Boutroux en sentier piéton, ce qui amène à modifier la disposition graphique des OAP en remplaçant le symbole « voie à créer ou à modifier » par le symbole « aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces » ainsi que le texte des OAP pour traduire cette disposition ;
- d'indiquer dans le document écrit des OAP la démolition de l'immeuble BCDE et de mettre à jour le calendrier des programmes prévus en indiquant ceux qui ont été réalisés ;
- d'affirmer dans ce document écrit la volonté de prolonger le mur anti-bruit le long du stade.

**Sur le secteur Oudiné**

- de mettre à jour le document graphique des OAP en remplaçant le symbole « désenclaver les quartiers » par deux symboles plus précis et concrets traduisant cette intention, à savoir « voie à créer ou à modifier » et « voie piétonne à créer ou à modifier » ;
- d'ajouter sur le document graphique le symbole « développer ou reconstituer le tissu urbain », qui traduit bien la reconfiguration complète de l'îlot envisagée grâce à la démolition de l'immeuble Oudiné souhaitée par les habitants et actée par la Ville de Paris ;
- de décrire dans le document écrit ces dispositions graphiques, en précisant notamment la largeur des voies circulées et piétonnes prévues.

Le projet d'aménagement Bédier-Oudiné suppose donc des mises en compatibilité tant de la partie graphique qu'écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bédier / Oudiné.

\*

**II.3.3. LE RÈGLEMENT**

Le périmètre du projet d'aménagement Bédier-Oudiné se situe en zone Urbaine Générale (UG), à l'exception de la partie ouest du square Clara Zetkin (dit square Boutroux) et du square du Dessous des Berges qui se trouvent en Zone Urbaine Verte. Le projet prévu est compatible avec ce zonage et la zone UV n'est pas impactée.

\*

\* \*

### **III. CONSULTATIONS SUR LE PROJET**

#### **ET**

### **SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U DE PARIS**

#### **III.1. SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR BÉDIER-LOUDINÉ**

##### **III.1.1. L'AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ÎLE-DE-FRANCE**

Saisie par la Ville de Paris le 26 décembre 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France a rendu, le 26 février 2019, un avis portant sur le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné, situé dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Celui-ci a été émis dans le cadre d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Les principaux enjeux environnementaux relevés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France pour ce projet sont :

- l'intégration urbaine et paysagère du projet (topographie, constructions, espaces publics et déplacements),
- la protection des populations face aux nuisances et pollutions (bruit, air et sols),
- la prévention des risques naturels (anciennes carrières, inondations par débordement de la Seine, remontées de nappes et ruissellement urbain),
- le développement de la trame verte (biodiversité urbaine, espaces verts et îlots de chaleur) ;
- la réduction des consommations énergétiques, des rejets et des déchets,
- le développement urbain au sud-est de Paris (chantiers, cadre de vie et effets cumulés).

Les principales recommandations de la MRAe sont :

- préciser les conditions de stationnement à l'état projet, notamment le nombre de places prévues pour les voitures et les vélos, en tenant compte des usages des habitants,
- compléter les analyses de la qualité des sols, de réaliser une évaluation des risques sanitaires et de démontrer l'absence de risque résiduel, en particulier pour les usages sensibles,
- clarifier l'évolution du cadre de vie au sein du quartier Bédier-Oudiné et d'étudier plus précisément l'intégration urbaine et paysagère du projet sur sa frange est, au regard du développement urbain au sud-est de Paris.

\*

### **III.1.2. LES ÉLÉMENTS DE RÉPONSE DE LA VILLE DE PARIS**

En réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Île-de-France du 26 février 2019, la Ville de Paris a apporté des éléments permettant :

- de préciser certaines thématiques avec les éléments disponibles à ce stade de la procédure :
  - o le périmètre d'étude et opérationnel du projet soumis à étude d'impact,
  - o l'absence d'intervention sur l'accessibilité des cœurs d'îlots conservés en l'état,
  - o l'absence d'étude spécifique sur l'usage des habitants du quartier en termes de déplacements,
  - o l'application des dispositions du Plan de Protection aux Risques d'Inondation,
  - o le cumul des effets du chantier avec ceux des autres travaux en cours sur le secteur ;
  
- d'identifier les éléments qui seront intégrés dans l'étude d'impact lors de son actualisation :
  - o l'étude des effets du projet sur le trafic routier,
  - o l'étude sur les niveaux de bruit et de pollution de l'air sur la Place Yersin et le long de l'avenue de la Porte d'Ivry,
  - o les estimatifs des besoins en énergie ;
  
- de déterminer les sujets qui seront traités lors d'une prochaine étape de la procédure :
  - o les vues d'insertion urbaine et paysagère,
  - o le nombre de places de stationnement pour les voitures,
  - o l'étude de la pollution des sols sur le secteur Oudiné,
  - o les mesures opérationnelles de dépollution.

\*

## **III.2. SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U DE PARIS**

### **III.2.1. LA DÉCISION DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ÎLE-DE-FRANCE**

Suite à la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Paris, reçue complète le 2 janvier 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France a rendu, le 1er mars 2019, une décision de dispense de réalisation d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Paris.

En effet, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France pour ce projet correspondent à ceux visés pour le projet d'aménagement et la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France considère que « *la procédure d'évolution du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à ces enjeux et vise à améliorer l'existant, en particulier en ce qui concerne le paysage, les espaces verts et la cadre de vie* »

\*

### **III.2.2. L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (P.P.A.)**

La réunion des personnes publiques associées (PPA) du 12 avril 2019 a permis de recueillir leur avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU conformément à l'article L 153-54 du code de l'urbanisme.

Le procès verbal de cette réunion figure dans le dossier d'enquête.

La Ville de Paris a répondu à la Région Île-de-France quant

- aux précisions demandées sur
  - o pour le secteur Bédier, le sentier piéton arboré le long du lycée Vauquelin et la consultation éventuelle du Lycée Vauquelin sur le sujet,
  - o pour le secteur Oudiné, sur la concertation menée avec le Lycée Galilée pour l'aménagement de la rue Charpentier
  
- à la question posée sur l'intégration du boulevard des maréchaux dans la reconstitution de la trame verte.

\*

\*      \*

## IV. ENQUÊTE PUBLIQUE, ORGANISATION ET DÉROULEMENT

### IV.1. LA DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision N°E19000003/75 du 28 mars 2019, M. Le Vice-Président du Tribunal Administratif de Paris a désigné Sylvie DENIS DINTILHAC pour conduire l'enquête publique portant sur le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné (13ème) et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

Une copie de cette décision figure en **pièce jointe 1**.

\*

### IV.2. LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### IV.2.1. RÉUNION DE PRÉSENTATION DU PROJET

Le 16 avril 2019, une réunion préparatoire a été organisée à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris. Etaient présents, notamment :

- Mme Gladys Chassin, Cheffe du Bureau du Service Juridique, Direction de l'Urbanisme
- Mme Léa Boniface, Adjointe à la Cheffe du Bureau du Service Juridique
- M Georges Coridon, Chargé de Procédures d'enquête publique et de concertation
- Mme Christine Baué, Chef du projet d'aménagement « Bédier Oudiné », Service de l'Aménagement, Direction de l'urbanisme
- Mme Emilie Chaufaux, Cheffe du Bureau des Affaires Juridiques, Service de l'Aménagement, Direction de l'Urbanisme

L'ordre du jour portait sur la présentation du projet d'aménagement de la ZAC « Bédier Oudiné » et les conditions de déroulement de l'enquête publique.

Madame Baué a présenté le projet d'aménagement à l'aide d'un montage power point et le

commissaire enquêteur a pu découvrir l'ensemble des documents pressentis pour constituer le dossier soumis à enquête avec des explications approfondies.

Puis, ont été évoquées les différentes phases de la future enquête, le lieu d'enquête ainsi que les lieux des permanences possibles, le nombre de permanences à assurer sur chacun des lieux de permanence envisagés, la mise en place d'un site internet dédié complété d'un registre électronique pour recueillir les observations du public.

\*

#### **IV.2.2. LA VISITE DU SITE**

Une visite du site a été organisée par la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris le 29 avril 2019. Le commissaire enquêteur a ainsi pu appréhender de manière concrète les différents secteurs du projet (Oudiné, Boulevard Masséna, Square et stade Boutroux, Ilot Franc Nohain et Place Yersin) et les spécificités du terrain.

\*

#### **IV.2.3. LES CONTACTS PRÉALABLES**

Pour permettre une meilleure compréhension du projet soumis à enquête publique et une appréhension éclairée des enjeux portés par ce projet, le commissaire enquêteur a estimé nécessaire de prendre contact avec différentes personnes : élus, organismes publics ou privés et associations. Ces contacts ont aussi permis d'approfondir certains aspects du projet et de recueillir des avis sur le projet et ses incidences, les attentes vis-à-vis de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a ainsi rencontré :

- le 19 juin 2019, à l'Ecole Franc Nohain, des parents d'élèves au cours d'un Café Parents
- le 21 juin 2019, à la Mairie du 13ème, M. Combrouze, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et de l'architecture
- le 24 juin 2019, à Paris, en leurs locaux, la SEMAPA
- le 26 juin 2019, à Paris, à l'Ecole Patay, Mme Desroches, Directrice de l'Ecole
- le 4 juillet 2019, à Paris, à l'Ecole Franc Nohain, M. Saraf, Directeur de l'Ecole

- le 4 juillet 2019, à Paris, en leurs locaux, M. Mendy, Directeur de Paris Anim
- le 8 juillet 2019, à Paris, sur le site « Bédier », des résidents
- le 15 juillet 2019, à Paris, en leurs locaux, M. Mante, Paris Habitat.

\*

### IV.3. LES ARRÊTÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet de modification d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur de Bédier Oudiné, à Paris 13ème arrondissement, a été signé le 14 mai 2019 par la Mairie de Paris.

Un arrêté rectificatif a été signé le 24 mai 2019 par la Mairie de Paris pour rectification d'erreur matérielle : « *la date du lundi 11 juin 2019 est remplacée par la date du mardi 11 juin 2019* ».

Ces arrêtés indiquent les modalités de cette enquête, telles que convenues d'un commun accord par les parties. Ainsi, notamment,

- ✓ la durée de l'enquête publique est de 32 jours consécutifs, du mardi 11 juin au vendredi 12 juillet 2019,
- ✓ un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur sont déposés en Mairie du 13ème arrondissement,
- ✓ un registre dématérialisé est mis à la disposition du public via le site internet dédié <http://zac-bedier-oudine.enquetepublique.net>,
- ✓ le siège de l'enquête est fixé à la Mairie du 13ème arrondissement de Paris, où pourront être adressées par écrit les observations et propositions à l'attention du commissaire enquêteur. Celles-ci seront annexées au registre d'enquête et consultables pendant toute la durée de l'enquête,
- ✓ l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et comprenant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du Code de l'environnement sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département,
- ✓ cet avis sera publié par voie d'affichage 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à l'Hôtel de Ville de Paris, à la Mairie du 13ème arrondissement et sur les lieux et au voisinage du projet,
- ✓ cet avis sera, également, publié sur les sites internet de la Ville de Paris,

- ✓ le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet dédié (<http://zac-bedier-oudine.enquetepublique.net>),
- ✓ pendant toute la durée de l'enquête publique, des demandes d'information pourront être adressées auprès de la Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme, Service de l'Aménagement.

Une copie de ces arrêtés figure en **pièce 2 jointe**.

\*

#### **IV.4. LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

##### **IV.4.1. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

Selon les dispositions de l'article R123-8 du Code de l'Environnement, « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à [l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme](#) ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre*

*procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*  
*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance. ».*

Les pièces de ce dossier soumis à enquête publique sont les suivantes :

#### **Dossier 1 Pièces administratives**

- Arrêté d'ouverture d'enquête du 14 mai 2019
- Arrêté rectificatif du 24 mai 2019
- Publications (BOVP, presse)
- Affiche
- V. Registres d'enquête

#### **Dossier 2 Pièces communes au projet de modification de la ZAC et au projet de mise en compatibilité du PLU**

##### **Sous-dossier 2.1** Historique : création et évolution de la ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry

- Délibération n°13 2005 218 du Conseil d'arrondissement du 13<sup>ème</sup> en date du 28 novembre 2005 : GPRU Joseph Bédier Porte d'Ivry (13è) – création d'une zone d'aménagement concertée ;
- Délibération du Conseil de Paris n° DU-2005 209 2° en date des 12,13 et 14 décembre 2005 : GPRU Joseph Bédier Porte d'Ivry (13è) – création d'une zone d'aménagement concertée. (exposé des motifs et délibéré) ;
- Délibération n°13 2015 096 du Conseil d'arrondissement du 13<sup>ème</sup> en date du 15 juin 2015 : ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry (13<sup>ème</sup>) – avenants à la concession d'aménagement et aux conventions d'occupation sur le stade Carpentier et sur l'Ilot ouest partie Sud conclues avec la SEMAPA ;
- Délibération du Conseil de Paris n° 2015 DU 132 en date des 29, 30 juin, 1er et 2 juillet 2015 : ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry (13<sup>ème</sup>) – avenants à la concession d'aménagement et aux conventions d'occupation sur le stade Carpentier et sur l'Ilot ouest partie Sud conclues avec la SEMAPA.(exposé des motifs et délibéré)

##### **Sous-dossier 2.2** La ZAC Bédier-Oudiné : projet et procédure

- Note de présentation du projet et de son caractère d'intérêt général
- Carnet de plans (ZAC Joseph Bédier Porte d'Ivry, évolution et projet Bédier-Oudiné)
- Note d'information relative à la procédure et aux autorisations ultérieures

**Sous-dossier 2.3** Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France

- Avis en date du 26 février 2019 sur le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné dans le cadre de la création d'une ZAC située dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris,
- Mémoire en réponse de la Ville de Paris à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
- Décision en date du 1er mars 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Paris (75), liée à l'opération d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

**Sous-dossier 2.4** Concertation préalable

- Arrêté de la Maire de Paris du 12 avril 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable relatifs au projet d'aménagement Bédier-Oudiné (13<sup>ème</sup> arrondissement))
- Bilan de la concertation
- Arrêté de la Maire de Paris du 13 mars 2019 approbation du bilan de concertation préalable à l'opération d'aménagement urbain du secteur Bédier-Oudiné (13<sup>ème</sup>)

**Dossier 3** **Projet de dossier de modification de la ZAC****Sous-dossier 3.1** Dossier de modification de la ZAC

- Rapport de présentation
- Plan de situation de la ZA
- Plan du périmètre de la ZAC (initial, projeté)

**Sous-dossier 3.2** Etude d'impact environnemental

- Résumé non technique
- Étude d'impact (Even Conseil - 3 tomes de a à c)
- Annexes :
  - Annexe 1 : étude de potentiel en énergies renouvelables (Even Conseil- 1 tome);
  - Annexe 2 : étude de biodiversité (Transfaire - 3 tomes de a à c) ;
  - Annexe 3 : étude de déplacements (CDVIA - 3 tomes de a à c) ;
  - Annexe 4 : étude de qualité de l'air (Ville de Paris - 4 tomes de a à d) ;
  - Annexe 5 : étude acoustique et vibratoire (AcoustB – 1 tome) ;
  - Annexe 6 : étude de développement économique local (Objectif Ville - 3 tomes de a à c) ;

Annexe 7 : étude de sécurité publique [confidentiel document non communiqué - (Sur&tis) ;

Annexe 8 : étude de pollution des sols 2007-2008 (Socotec - 9 fascicules de a à i) ;

Annexe 9 : étude historique et documentaire de pollution des sols sur Oudiné (Antea – 1 tome) ;

Annexe 10 : étude complémentaire de pollution des sols sur Bédier (Antea – 1 tome.

### **Sous-dossier 3.3** Avis des collectivités

- Délibération du Conseil du 13ème arrondissement n° 13 2019 26 en date du 21 janvier 2019 donnant son avis sur le projet d'aménagement du secteur Bédier Oudiné et l'Étude d'Impact Environnemental dans le cadre de la consultation préalable des collectivités
- Délibération du Conseil de Paris n° 2019 DU 23 en date des 4, 5, et 6 février 2019 donnant son avis sur le projet d'aménagement du secteur Bédier Oudiné et l'Étude d'Impact Environnemental dans le cadre de la consultation préalable des collectivités (exposé des motifs et délibéré)
- Courriers de saisine et avis des autres collectivités (SYCTOM, SIAAP, MGP, Ivry sur Seine, IdF mobilités l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, Conseil Régional d'IdF)

## **Dossier 4** **Projet de mise en compatibilité du PLU**

### **Sous-dossier 4.1** Mise en compatibilité des documents du PLU

- Rapport de présentation.  
*Liste des pièces du PLU inchangées : - PADD  
- Règlement (pièces écrites et graphiques)  
Le rapport de présentation de mise en compatibilité du PLU confirme la compatibilité du projet avec le PADD (p.22 à 28)*
- Orientation d'aménagement du secteur Joseph Bédier-Porte D'Ivry – Chevaleret-Oudiné (pièces écrite et graphique) - en vigueur depuis issue de la modification approuvée les 4-5-6-7 juillet 2016
- Orientation d'aménagement et de programmation du secteur Joseph Bédier /Porte D'Ivry / Chevaleret Oudiné – projet de mise en compatibilité (pièces écrite et graphique) ;
- Légende (inchangée)

### **Sous-dossier 4.2** Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

- Courrier de saisine des PPA
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées

\*

#### **IV.4.2. LA CONSULTATION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

Ce dossier a été tenu à la disposition du public à la Mairie du 13ème arrondissement de Paris, siège de l'enquête mentionné dans l'arrêté du 14 mai 2019 portant sur l'ouverture de l'enquête publique, aux jours et heures ouvrables.

Le public pouvait, également, consulter le dossier soumis à enquête publique lors des permanences du commissaire enquêteur aux Centres sociaux CAF Toussarégo et Chevaleret.

Enfin, le dossier était consultable, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet dédié (<http://zac-bedier-oudine.enquetepublique.net>)

\*

#### **IV.5. LES PERMANENCES**

##### **IV.5.1. L'ORGANISATION DES PERMANENCES**

Le commissaire enquêteur a assuré personnellement 5 permanences sur la totalité de la durée de l'enquête, soit du 11 juin au 12 juillet 2019, sur trois lieux distincts.

Il s'est attaché à déterminer les lieux ainsi que les dates et heures des permanences en tenant compte des horaires d'ouverture des lieux et des rythmes de vie des franciliens. Ainsi, il a privilégié des permanences sur le site, à différentes heures et à la Mairie du 13ème arrondissement de Paris, le samedi matin.

Les permanences ont été tenues conformément aux stipulations des arrêtés organisant l'enquête publique :

- au Centre social CAF Chevaleret,
  - le mercredi 26 juin 2019, de 9h à 12h
  - le mardi 9 juillet 2019, de 14h à 17h
  
- au Centre social CAF Toussarégo,
  - le jeudi 13 juin 2019, de 16h à 19h
  - le mercredi 3 juillet 2019, de 9h à 12h

\*

#### **IV.5.2. LE DÉROULEMENT DES PERMANENCES**

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues dans les meilleures conditions d'accueil dans les différents lieux. Le public, principalement des résidents des sites Bédier ou Oudiné, a été présent à chaque permanence.

Le public, s'il n'a pas toujours déposé d'observations sur les registres, est venu aussi pour consulter le dossier et, en présence du commissaire enquêteur, a pu avoir des compléments d'information ou des explications sur les documents mis à sa disposition.

\*

#### **IV.6. L'INFORMATION DU PUBLIC**

##### **IV.6.1. LES AFFICHAGES LÉGAUX**

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'environnement, qui régit la publicité de l'avis d'enquête, et l'article 3 de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique, les affichages légaux ont été effectués à l'Hôtel de Ville de Paris, à la Mairie du 13ème arrondissement, à la Mairie d'Ivry-sur-Seine, commune dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet, et au voisinage de l'aménagement projeté visible de la voie publique.

D'autre part, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la Ville de Paris (paris.fr).

Un exemplaire de l'affiche est **joint en pièce 3**.

Le commissaire enquêteur a pu constater la présence des affiches pendant la durée de l'enquête publique.

Les certificats attestant l'affichage des avis d'enquête sur les panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville de Paris, la Mairie du 13ème arrondissement et la Mairie d'Ivry-sur-Seine ainsi que

l'attestation de mise en ligne sont **jointes en pièce 4.**

\*

#### **IV.6.2. LA PARUTION DANS LES JOURNAUX**

Selon les dispositions de l'article R123-11-I du Code de l'environnement et de l'article 3 de l'arrêté organisant l'enquête publique, la publicité légale a été effectuée dans les journaux.

- 1ère parution

le 23 mai 2019	La Croix
	Le Parisien75
	Le Parisien 94
	Libération 75

le 24 mai 2019	Libération 94
----------------	---------------

soit 15 jours minimum avant le début de l'enquête publique

- 2nde parution

le 12 juin 2019	La Croix
	Le Parisien75
	Le Parisien 94
	Libération 75

le 13 juin 2019	Libération 94
-----------------	---------------

soit dans les 8 premiers jours qui ont suivi le début de l'enquête publique.

Les copies des insertions de l'avis d'enquête publique dans les journaux sont **jointes en pièces 5 et 6.**

\*

#### **IV.6.3. LA MESURE COMPLÉMENTAIRE D'INFORMATION**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, ont été disposés sur site deux panneaux d'information : l'un à l'entrée de la résidence BCDE avenue Boutroux 75013 Paris, pour le site

Bédier et l'autre rue Oudiné pour le site Oudiné. Sur chaque panneau, était apposé un sticker mentionnant l'enquête publique du 11 juin au 12 juillet 2019, l'adresse du site dédié où figurent un registre, le dossier et les dates de permanence sur place.

\*

#### **IV.7. LA CLÔTURE DE L'ENQUÊTE – LE RECUEIL DES REGISTRES ET DES OBSERVATIONS**

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 12 juillet 2019 à 17h, heure de fermeture de la Mairie du 13ème arrondissement et le registre électronique a été clôturé simultanément.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, les registres ont été rassemblés afin que le commissaire enquêteur puisse clore chaque registre ; ce qui a été fait en date du 12 juillet 2019.

Les registres sont **jointés en pièce 7**.

\*

#### **IV.8. LE COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

##### **IV.8.1. SUR L'INFORMATION**

Les modalités relatives à l'information du public prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été respectées.

Le panneau informatif apposé sur le site Bédier a, dans un premier temps, semé le trouble auprès des résidents de l'immeuble BCDE de l'avenue Boutroux. La Ville de Paris a promptement réagi après signalement du commissaire enquêteur et une affiche de l'avis de l'enquête publique a été posée pour que l'information soit plus complète.

\*

#### **IV.8.2. SUR LE SITE DÉDIÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le site internet dédié à l'enquête publique présentait le dossier d'enquête et permettait également de déposer des observations et de consulter les observations formulées par le public.

L'accès au site était aisé et la consultation du dossier, aidée par un sommaire détaillé, pouvait se faire soit par téléchargement, soit en mode lecture.

Le dépôt des observations sur le registre électronique ne semble pas avoir posé de difficultés au public, les informations et les observations ayant été transcrites clairement.

\*

#### **IV.8.3. SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE**

Le dossier d'enquête déposé au lieu d'enquête et consultable lors des permanences dans les Centres sociaux CAF Toussarégo et Oudiné était accessible facilement. Le carnet de plans, élément du dossier, facilitait la compréhension du projet d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné et des documents abondants et denses.

Il n'a pas été signalé de problème quant à sa consultation.

\*

#### **IV.8.4. SUR LE LIEU D'ENQUÊTE ET DE PERMANENCES**

Les locaux mis à disposition pour l'enquête et les permanences étaient conformes à un accueil correct du public.

Le personnel d'accueil, informé de l'enquête publique, a dirigé les personnes vers le lieu prévu pour l'enquête. L'accessibilité a été, chaque fois que c'était nécessaire, signalée par des panneaux permettant un accès facilité.

Sur ces différents aspects, les conditions d'accès à l'information, au dossier et à l'expression ont été satisfaisantes et ont permis au public de s'exprimer sur les différents registres dont il disposait.

Il est à noter que la tenue des permanences sur le site et dans des lieux d'accueil des différents quartiers a favorisé le déplacement et le dialogue avec les résidents des sites de Bédier et d'Oudiné.

\*

#### **IV.8.5. SUR LE CLIMAT DE L'ENQUÊTE**

Les permanences se sont déroulées sans incident.

\*

\* \*

## V. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### V.1. L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DÉPOSÉES

**32 observations** ont été recueillies au cours de l'enquête publique préalable à la modification d'une zone d'aménagement concerté et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris dans le périmètre Bédier-Oudiné à Paris 13ème arrondissement, selon le tableau récapitulatif suivant :

<b>Registre papier n° 1 Mairie du 13ème arrondissement</b>		0
<b>Registre papier n°3 Centres sociaux Chevaleret et Toussarégo</b>		20
<b>Internet</b>		12

La grille de dépouillement des observations écrites figure en annexe jointe au présent Rapport.

*Annexe 3 : Grille de dépouillement des observations*

A partir du travail d'analyse et de dépouillement et compte tenu des résultats d'occurrences constatées, le commissaire enquêteur a élaboré huit thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et des questionnements de celui-ci.

<b>Thèmes</b>	<b>Libellé du thème</b>
<b>Thème 1</b>	Le projet d'aménagement de la Z.A.C Bédier-Oudiné
<b>Thème 2</b>	Le programme et ses composantes
<b>Thème 3</b>	Les transports et déplacements (transports en commun, circulation routière, circulations douces, stationnement)
<b>Thème 4</b>	Le cadre de vie, environnement
<b>Thème 5</b>	La mise en œuvre : coût, financement, phasage, calendrier
<b>Thème 6</b>	Les phases de consultation : concertation, enquête publique

<b>Thème 7</b>	La mise en compatibilité du PLU
<b>Thème 8</b>	Questions diverses

\*

## **V.2. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

Le commissaire enquêteur a remis au maître d'ouvrage le Procès verbal de synthèse des observations au cours d'une réunion tenue le 23 juillet 2019 à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris.

Ce Procès verbal de synthèse est annexé au présent Rapport. Les grilles de dépouillement et d'analyse des observations recueillies au cours de l'enquête jointes à ce Procès verbal sont annexées au présent Rapport.

*Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse du 23 juillet 2019*

*Annexe 3 : Grille de dépouillement des observations*

\*

## **V.3. LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA VILLE DE PARIS**

La Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris a remis, au cours d'une réunion, le 21 août 2019, le mémoire en réponse. Il est annexé au présent Rapport.

*Annexe 1 : Mémoire en réponse de la Ville de Paris du 21 août 2019*

Ce mémoire en réponse a été complété, le 26 août 2019, par une note relative aux éléments financiers du projet d'aménagement Bédier-Oudiné.

*Annexe 2 : Note complémentaire au mémoire en réponse de la Ville de Paris du 26 août 2019*

\*

\* \*

## VI. EVALUATION DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### VI.1. THÈME 1 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR BÉDIER-LOUDINÉ

Depuis 2002, le secteur Joseph Bédier - Porte d'Ivry fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain fondé sur les grands objectifs du GPRU de la couronne parisienne : améliorer le cadre de vie des habitants, renouer les solidarités urbaines, développer une politique sociale adaptée et innovante et favoriser le développement économique de ces territoires.

Une part importante de ce projet a été réalisée par le biais de la Zone d'Aménagement Concerté Joseph Bédier-Porte d'Ivry créée en 2005 et, aujourd'hui, il est prévu d'élargir le périmètre opérationnel Joseph Bédier-Porte d'Ivry au secteur Chevaleret-Oudiné.

Le projet d'aménagement est présenté par la Mairie de Paris en ces termes : les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné sont les suivants

- Désenclaver les quartiers par la création d'un nouveau maillage de voies publiques de dessertes permettant de fractionner les vastes îlots et de reconstituer des façades urbaines vertes favorisant l'animation, les flux, les usages ;
- Renforcer la mixité sociale par la création de logements intermédiaires et/ou en accession à la propriété ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle par la création ou le repositionnement d'activités économiques et commerciales pour répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier, travailler sur des possibilités d'emploi local, animer les rez-de-chaussée sur rue et favoriser l'articulation et les liens avec les quartiers voisins ;
- Créer des continuités végétales en mettant à profit la présence de la petite ceinture ferroviaire et du potentiel paysager existant de la ceinture verte ;
- Renforcer les liens urbains, sociaux et fonctionnels avec le secteur d'aménagement Paris rive gauche et inscrire le territoire dans la dynamique de l'Arc de l'Innovation ;
- Revaloriser l'offre en équipements publics et lui donner un rôle fédérateur et structurant dans la recomposition de Bédier Oudiné : démolition/reconstruction du groupe scolaire Franc-Nohain, des équipements de la rue Oudiné (crèche et centre d'animation) ; accompagnement de la mise aux normes du stade Boutroux et valorisation de son patrimoine arboré ;
- Reconsidérer la place des immeubles de logement sociaux existants et étudier les améliorations urbaines potentielles de cette offre de logements.

\*

## L'expression du public

INT-4 04/07 Anonyme

**« Je trouve le projet ZAC bedier trop bétonné »**

INT-4 04/07 Anonyme

*« A la construction du foyer rue Péan/massena et du foyer avenue de la porte d Ivry sans parler des immeubles police mairie de Paris nous avons plus que doublé la population sur un triangle coïncé entre le périphérique et le boulevard massena sans oublier les trois immeubles qui remplacent la tour rasée rue franc Nohain Je suis très angoissée à l'idée de construire un groupe d'immeubles avenue boutroux franc nohain, d'un deuxième foyer à la place de celui en cours de démolition. Pour mémoire il y a déjà eu la construction dun immeuble à la place de la cour située 49 avenue boutroux /avenue Claude regaud et d'un foyer CROUS. Je trouve que cela fait beaucoup de population sur le même périmètre en nous retirant le bus 83 au lieu de nous rajouter des structures »*

INT-12 12/07 Anonyme

*« ,elle reprend des espaces où il fait bon vivre pour les habitants afin de densifier qui est plus rentable économiquement pour la ville de paris .le projet bédier n'est pas conforme avec le bien vivre des habitants bien au contraire, ca va ramener plus de population , la population a triplé dans le quartier avec le nouveau batiment de paris habitat au 49 av Boutroux et caf au rez de chaussée le Crous adossé a celui ce qui a enclaver les habitants de la barre Bedier A ,sans compter le login et le commissariat et les batiments des fonctionnaires,et les constructions de résidence sociale rue péan ou la ils ont abbattus 5 arbres centenaires .ca suffit la densification »*

\*

### VI.1.1. SUJET 1 :L'ÉVOLUTION DE LA ZAC JOSEPH BÉDIER- PORTE D'IVRY VERS LA ZAC BÉDIER-LOUDINÉ

#### Les questions posées

1. Depuis la création de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, en 2005, quelle surface disponible de Plancher (SDP) a été créée, tout en précisant leur localisation et leur emprise au sol, globalement par typologie (logement, activité de bureaux, commerces, équipements publics ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Dans le cadre du programme de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, 52 774 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été construits et 3 700 m<sup>2</sup> démolis (tour T2), soit une création nette de plancher de 49 074 m<sup>2</sup>.

En dehors du programme de la ZAC, mais inclus néanmoins dans le périmètre, ont été démolis 6 549m<sup>2</sup> (2 foyers Adoma) et construits 9 987m<sup>2</sup> (reconstitution et extension foyer), soit une création nette de plancher de 3 438 m<sup>2</sup>.

Au total, au sein du périmètre de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, la création nette de plancher s'élève à 52 500 m<sup>2</sup> environ.

Ils se répartissent entre :

- 13 927 m<sup>2</sup> de logements étudiants/résidence hôtelière/maison internationale de séjour ;
- 30 434 m<sup>2</sup> de bureaux et services municipaux, dont le PC de surveillance du boulevard périphérique ;
- 2886 m<sup>2</sup> pour la structure pour personnes âgées de l'îlot Yersin y compris café social ;
- 469 m<sup>2</sup> pour le commerce de l'îlot Yersin ;

**Légende**

Projet réalisé

Projet abandonné ou reporté dans la future ZAC

services publics ou para-publics (cabinet médical et accueil  
 en plus de ceux reconstitués rue Claude Régaud suite à la  
 pour le foyer de travailleurs Adoma

ZAC Bédier- Porte d'Ivry - État des réalisations



VI.1.2. SUJET 2 :LA DENSITÉ

Les questions posées

2. Pourquoi encore densifier le secteur quand le côté aéré reste un attrait ? Toutes les études

démontrent que la densité apporte des problèmes de toutes sortes. Surtout que les transports souvent peinent à suivre.

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'augmentation de densité permet de diversifier les populations afin de développer davantage de mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier et d'apporter suffisamment de nouveaux habitants et de travailleurs pour pouvoir créer des commerces de proximité, notamment sur le secteur Bédier, autour de la place Yersin et éventuellement avenue Boutroux, condition indispensable pour créer une vie de quartier animée et sécurisante

La typologie des constructions prévues sur l'îlot Franc Nohain va permettre d'y ménager des espaces de respiration végétalisés transversaux qui n'existent pas actuellement. De même, la place Yersin, qui est aujourd'hui un parking, va être libérée des automobiles et réaménagée en place piétonne largement végétalisée et support d'usages conviviaux et ludiques. Le projet va donc conforter le caractère « aéré » du quartier. Enfin, l'opération va permettre de verdir les espaces publics existants, l'avenue Boutroux, l'impasse Vauquelin, et d'apporter ainsi de nouvelles alvéoles au poumon vert du quartier.

Coté Oudiné, la densification en habitat est faible puisque sont prévus environ 90 logements pour 72 démolis ; les surfaces de plancher créées concernent majoritairement des activités et des locaux artisanaux et/ou associatifs dans le but d'animer la vie du quartier.

La création de nouveaux programmes de logements et d'activités s'accompagne de la réalisation de nouveaux espaces publics qui amélioreront les cheminements piétons et offriront de nouveaux espaces de respiration.

L'étude de sécurité publique menée par la Ville sur l'ensemble du périmètre indique qu'aménager des espaces publics traversants, créer des percées visuelles, permettre à un quartier de vivre à toute heure de la journée grâce à des programmes diversifiés sont, en ville, un gage de sécurité, alors que des espaces vides, peu visibles et peu fréquentés engendrent un sentiment d'insécurité peuvent devenir le lieu d'usages illicites (comme l'actuelle cour de la cité Chevaleret-Oudiné).

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (lignes 7 et 14 du métro, Tramway T3, plusieurs lignes de bus). L'étude de déplacement annexée au dossier d'enquête publique a permis d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement. Le projet ne modifie pas la desserte en transports en commun existante. En effet, ainsi que l'étude d'impact l'a montré, le nombre de logements et d'activités créés reste faible au regard de la situation actuelle et n'engendre que des flux négligeables.

### **3. La surface des espaces verts par rapport aux surfaces nouvelles construites ?**

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les deux espaces verts publics présents sur le site sont le square Berthe Morisot (dit « du Dessous des Berges ») de 2 963 m<sup>2</sup> et le square Clara Zetkin (dit « square Boutroux ») de 5 154m<sup>2</sup>, soit un total de 8 117m<sup>2</sup>.

A ces espaces verts, il convient d'ajouter ceux des résidences de logements sociaux de Paris Habitat présentes au sein du périmètre Bédier-Oudiné qui comportent environ 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées, accessibles à leurs habitants (dont 1 100 m<sup>2</sup> réalisés dans le cadre du réaménagement des espaces libres des bâtiments F et G de Paris Habitat lié à la réalisation de l'îlot

de bureaux Est de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry).

Il y a donc actuellement environ 24 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles à la majorité des habitants du périmètre.

A ces surfaces vont s'ajouter dans le cadre du nouveau projet d'aménagement les jardins de cœur d'îlot des futurs ensembles immobiliers construits, soit une surface d'espaces verts supplémentaires d'environ 2 200 m<sup>2</sup> pour le secteur Oudiné et 4 700 m<sup>2</sup> pour le secteur Bédier, totalisant environ 6 900 m<sup>2</sup> accessibles aux usagers des nouveaux bâtiments (habitants ou actifs).

Sur le secteur Oudiné, les études actuelles indiquent que les parcelles créées présentent un COS allant de 2,6 pour le grand îlot situé à l'angle de la rue Oudiné et de la voie nouvelle (SDP prévisionnelle de 9 980 m<sup>2</sup> pour un terrain de 3 785 m<sup>2</sup>) à 2,83 pour l'îlot situé au milieu de la voie nouvelle (SDP prévisionnelle de 3 030 m<sup>2</sup> pour un terrain de 1 069 m<sup>2</sup>).

Sur le secteur Bédier, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) prévisionnel pour l'îlot Franc-Nohain est de 2,1 (28 090 m<sup>2</sup> de SDP prévisionnelle pour 13 130 m<sup>2</sup> de surface de terrain).

Ces COS traduisent une densification qui reste modérée au regard de la densité parisienne pouvant atteindre un COS de 5 en tissu haussmannien. Ces COS restent inférieurs au COS de 3 qui était le maximum requis à Paris dans toute opération de construction, avant d'être abrogé par la loi ALUR en 2014.

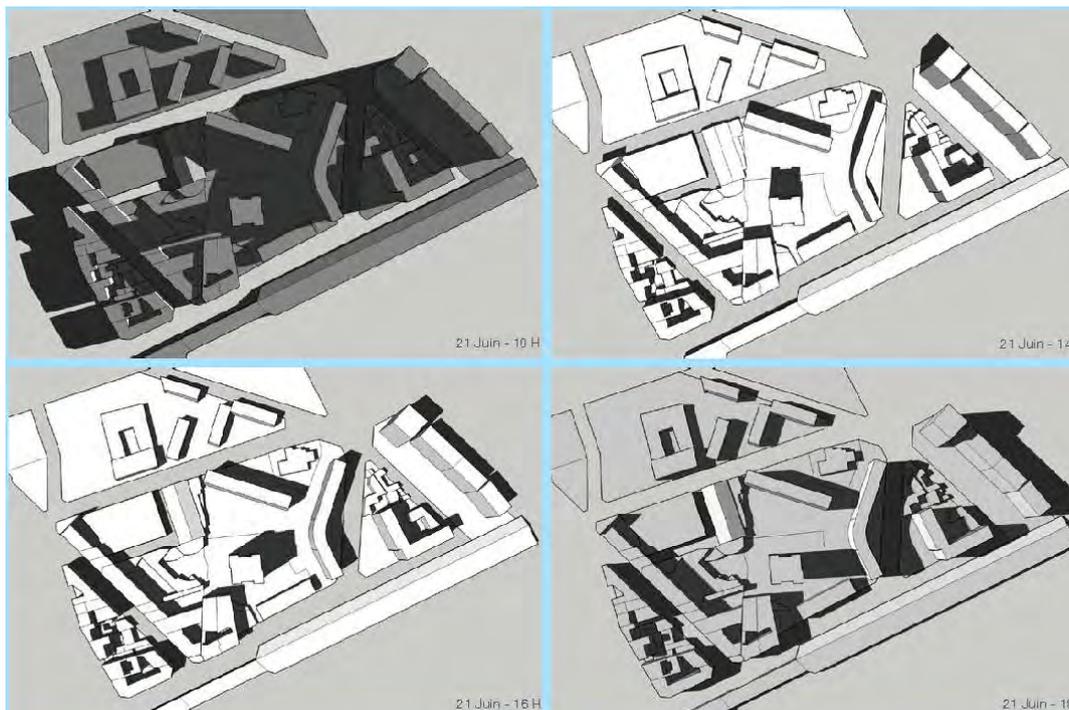
4. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Île de France mentionne, dans son Avis du 26 février 2019, que «*La densification des constructions est identifiée comme incidence négative du projet, en termes de perception de la forme urbaine.* »

Pouvez-vous produire des vues d'insertion projetées et des documents précis sur l'ombre portée des immeubles à toutes les saisons, même si, dans votre Mémoire en réponse, vous écrivez « *des vues d'insertion seront réalisées et communiquées au public* » ?

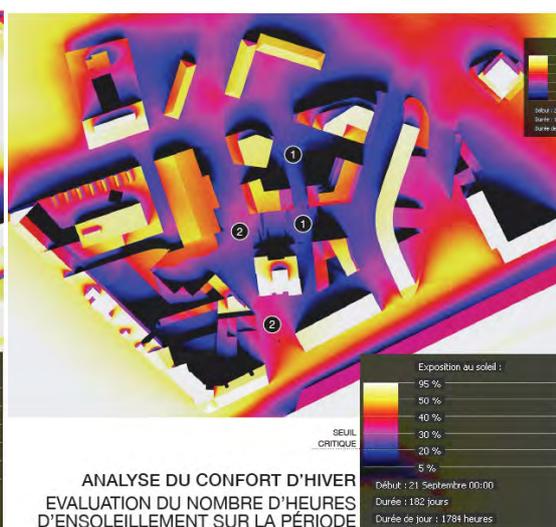
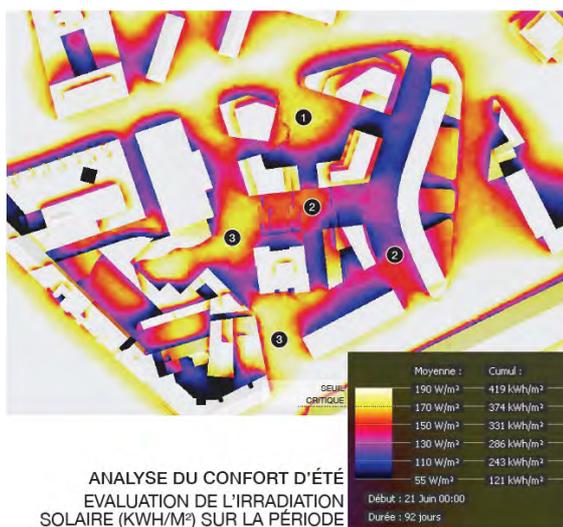
#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Oudiné, une étude d'ensoleillement a été réalisée par l'agence Inddigo, membre de l'équipe d'urbanistes. Elle montre que la réalisation d'immeubles en plots a un impact très positif sur l'ensoleillement par rapport à la configuration actuelle où l'immeuble Oudiné engendre une forte ombre portée.

Ombres portées en juin - Existant



Cumul des heures d'ensoleillement - Projet



- 1 CŒUR D'ÎLOT CONTRASTÉ EN TERMES D'ENSOLEILLEMENT ESTIVAL  
ENJEU : PRÉVOIR DES ESSENCES DIFFÉRENCIÉES SUR LES ESPACES DE PLEINE TERRE EN FONCTION DE L'EXPOSITION AU SOLEIL.
- 2 BON CONFORT BIOCLIMATIQUE GLOBAL DES ESPACES EXTÉRIEURS.  
ENJEU : A CONFORTER AVEC UNE VÉGÉTATION ADAPTÉE EN CŒUR D'ÎLOT
- 3 QUELQUES ESPACES PLUS EXPOSÉS QUI POURRAIENT CRÉER DES EFFETS D'ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS (EN LIEN AVEC LA COUR D'ÉCOLE TRÈS MINÉRALE).  
ENJEU : PRÉVOIR DES AMÉNAGEMENTS PERMETTANT DE LIMITER L'INCONFORT ESTIVAL (PRÉSENCE VÉGÉTALE, PRÉSENCE DE L'EAU, ABRIS SUR PARVIS DE L'ÉCOLE, ETC.)

- 1 DES ESPACES EXTÉRIEURS PEU ENSOLEILÉS OÙ L'OPTIMISATION DES APPORTS SOLAIRES SERA IMPORTANTE (PAS DE MASQUE SUPPLÉMENTAIRE CRÉÉ PAR DES ÉQUIPEMENTS, MOBILIERS, OU VÉGÉTATION)
- 2 DES ESPACES PUBLICS CONFORTABLES AVEC UN NIVEAU D'ENSOLEILLEMENT CORRECT SUR LA PÉRIODE HIVERNALE

Sur le secteur Bédier, le plan-projet présente des masses bâties dont la morphologie va évoluer, c'est pourquoi l'étude d'ensoleillement n'a pas encore été réalisée. Sur ce secteur, l'aménageur affinera dans les prochains mois les études déjà menées. L'équipe missionnée intégrera un bureau d'étude spécialisé sur l'ensemble des dimensions environnementales ; les études d'ensoleillement contribueront ainsi aux choix morphologiques et plus globalement à la conception du futur

quartier.

Le processus de concertation se poursuivra lors des phases opérationnelles. Les prochains événements associant le public permettront d'échanger sur l'évolution du projet urbain et le résultat des études techniques et environnementales.

5. Quel est le volume de la Résidence étudiante prévue Avenue de la Porte de Vitry ?

Pourquoi une telle construction alors que vous souhaitez désenclaver le quartier et créer des liens urbains entre les différents secteurs d'aménagement voisins actuels et futurs ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La résidence étudiante prévue avenue de la porte de Vitry comportera 200 chambres.

Le projet prévoit la démolition et la reconstitution des locaux affectés à la direction de la jeunesse et des sports ; il était nécessaire de démolir ces locaux pour les reconstruire conformément aux normes liées à la nouvelle homologation du stade : vestiaires plus grands et aux normes actuelles, club house.

Il est apparu opportun de profiter de cette construction située proche du pôle universitaire de Paris Rive Gauche (1 station de tramway) pour y intégrer un programme de logements étudiants permettant de répondre à la très forte demande en la matière sur Paris. Ces 200 étudiants emprunteront dans leurs parcours quotidiens le tronçon de l'avenue de la Porte de Vitry qui longe le stade, actuellement très peu fréquenté et le futur parcours sportif au sud.

Par l'augmentation des flux qu'il génère, l'implantation de ce programme contribuera à accroître la fréquentation et donc à sécuriser l'espace public.

Amener des habitants à cet endroit va permettre de créer des liens urbains et fonctionnels avec les futurs programmes situés de l'autre côté de l'avenue de la porte de Vitry (secteur d'aménagement Bruneseau Sud situé dans la ZAC Paris Rive Gauche) et ainsi de désenclaver le quartier. Le désenclavement de ce secteur passe donc aussi par la qualité urbaine des aménagements proposés et par des nouveaux usages.

### **VI.1.3. SUJET 3 : L'INSERTION DANS UN CADRE JURIDIQUE**

#### **Les questions posées**

6. Quelle est la contribution de Paris à l'objectif de réalisation de 70 000 logements/an au niveau de la région, fixé dans la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ?

Et plus particulièrement du 13ème arrondissement ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) assigne à la Ville un objectif de construction neuve de 4 500 logements neufs par an (privés et sociaux), jusqu'à son horizon de 2030, objectif qui est globalement respecté depuis plusieurs années grâce aux efforts importants réalisés pour dégager du foncier en dépit du contexte de rareté qui caractérise Paris. De plus, le Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement en cours d'adoption, prévoit un même objectif de production de 4 500 logements neufs par an sur le territoire parisien.

Par ailleurs, la Ville s'est fixé sur cette mandature un objectif composite de production de 10 000 logements/an mieux adaptés aux besoins de la population, comprenant cette production nouvelle, sociale et privée, ainsi que la réalisation complémentaire de logements sociaux dans le parc existant (par acquisition, rénovation et conventionnement de logements notamment). Ces objectifs s'inscrivent en particulier dans l'obligation légale d'atteindre au plus tard à fin 2025 un taux de 25% de logements sociaux alors que Paris en compte actuellement 21,1%.

La mise en œuvre de nouveaux secteurs d'aménagement vise donc à permettre de poursuivre ces tendances de développement urbain sur la prochaine décennie. L'atteinte de cet objectif s'accompagne donc bien d'une mobilisation de l'ensemble des filières de production, y compris mais pas uniquement via les constructions neuves au sein des opérations d'aménagement.

Il n'existe pas de déclinaison de l'objectif municipal à l'échelle des arrondissements, qui contribuent à la hauteur des opportunités qui peuvent s'y présenter. Au regard de la pression existante sur le marché du logement parisien, la Ville se doit d'avoir une programmation ambitieuse dans le cadre des opérations d'aménagement afin de créer une offre nouvelle. Le Programme local de l'habitat (PLH) prévoit ainsi que le logement représente au moins 50% des surfaces aménagées : «Optimiser l'affectation des surfaces au logement dans les opérations d'aménagement en visant un objectif minimal moyen de 50% du total des surfaces, en fonction des contraintes propres à chaque site». Aussi la Ville se doit-elle de saisir les opportunités sur l'ensemble de son territoire, en particulier dans le cadre des opérations d'aménagement et dans les situations de création de nouveaux quartiers bien équipés et desservis car les possibilités d'intervention dans les quartiers et tissus déjà constitués restent plus limitées.

7. Le S.D.R.I.F. incite les communes à tendre vers un objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant en zone centrale et 25 m<sup>2</sup> en zone périurbaine.

Sur la future Z.A.C Bédier-Oudiné, quel est le ratio ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

#### **A l'échelle parisienne et du 13<sup>ème</sup> arrondissement**

Afin de répondre aux objectifs du SDRIF, la modification générale du PLU de 2016 est intervenue notamment sur les règles relatives aux continuités écologiques, à la nature en ville et à la biodiversité ainsi qu'aux performances énergétiques et environnementales des constructions. Cette procédure s'est appuyée sur un diagnostic urbain actualisé au recensement de 2010 et enrichi de deux nouveaux chapitres portant sur la nature en ville et la capacité d'adaptation du cadre bâti à la transition énergétique (Rapport de présentation tome 1, pages 80 à 115).

Une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en faveur de la cohérence écologique a été instaurée, rendant compte notamment de l'élaboration de la trame verte et bleue parisienne, en liaison avec le SDRIF et le SRCE. Elle s'est accompagnée d'un renforcement de l'article 13 portant sur les espaces libres et plantations (RP tome 2, chapitre C, pages 9 à 17).

La réalisation d'espaces verts publics (actualisation de la zone UV) a été prise en compte à hauteur de 11 ha et la protection d'espaces végétalisés pour 6 910 m<sup>2</sup> (RP tome 2, chapitre C, page 35).

La Ville de Paris compte en moyenne 2,8 m<sup>2</sup>/hbt d'espaces verts à moins de 15 mn de marche (11,04 m<sup>2</sup>/hbt si l'on prend en compte les 2 bois). Ces résultats se basent sur le mode de calcul le plus restrictif car il ne retient que les espaces verts accessibles à la promenade (squares, parcs et

jardins, bois de Vincennes et Boulogne, cimetières intramuros et grands parcs et jardins institutionnels ouverts au public : Luxembourg, Jardin des Plantes, Jardin des Tuileries, Palais Royal et Parc de la Villette).

Il ne tient pas compte des autres espaces publics végétalisés (mail, allées, trottoirs...) ou des cœurs d'îlots privés accessibles uniquement à leurs habitants.

Toujours selon le même mode de calcul, le 13<sup>ème</sup> arrondissement quant à lui compte 33 ha d'espaces verts pour 183 966 hbts (2017), soit 1,80m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

### **Pour le projet Bédier Oudiné**

La future ZAC Bédier-Oudiné recouvre une surface de 179 815 m<sup>2</sup> pour environ 4 000 habitants et comprend deux espaces verts existants ouverts au public : Le square Berthe Morisot (dit « du Dessous des Berges ») de 2 963 m<sup>2</sup> et le square Clara Zetkin (dit « square Boutroux ») de 5 154 m<sup>2</sup>, soit un total de 8 117m<sup>2</sup>, ce qui donne un ratio à l'échelle de la ZAC de 2,1 m<sup>2</sup> /hbt, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne de l'arrondissement.

A cela s'ajoutent les espaces verts qui ne sont pas ouverts au public mais qui participent néanmoins à la végétalisation du quartier et à son rafraîchissement: les 16 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts privés des ensembles de logements sociaux de Paris Habitat ainsi que les talus arborés de la petite ceinture, des abords du stade Boutroux et du périphérique.

Enfin, il convient de rappeler que 1 450 m<sup>2</sup> d'espaces publics végétalisés ont été créés lors des travaux de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry (1 325 m<sup>2</sup> de jardinières avenue Claude Régaud et 125 m<sup>2</sup> de jardinières rue Maryse Bastié prolongée). On notera aussi les 600 m<sup>2</sup> de pavés enherbés, non considérés comme de la végétalisation, mais qui ont un impact sur la désimperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

Le périmètre Bédier Oudiné, fort de ses deux squares, de ses cœurs d'îlots verdoyants et de ses plantations d'espaces publics compte ainsi un peu plus de 25 500 m<sup>2</sup> d'espace verts bénéficiant directement à ses habitants, soit 6,3 m<sup>2</sup> /hbt.

Le projet de la ZAC Bédier-Oudiné ne prévoit pas de créer de nouveaux squares, mais les nouveaux ensembles immobiliers construits comporteront des jardins de cœur d'îlots représentant environ 2 500 m<sup>2</sup> pour le secteur Oudiné et 4 700 m<sup>2</sup> pour le secteur Bédier, soit un total d'environ 7 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles aux usagers des nouveaux bâtiments (habitants ou salariés), augmentant de 1,5 le taux de m<sup>2</sup>/hbt, soit 7,8 m<sup>2</sup>/hbt au total.

Enfin il est prévu dans le cadre du projet de largement végétaliser les espaces publics existants ou, ou nouvellement créés, par des noues, la plantation de plates-bandes, d'arbres à grand et moyen développement, d'arbres en cépée, d'arbustes, de pelouse et d'ouvrir au public les deux talus situés à l'ouest et au Sud du stade Boutroux, aujourd'hui non accessibles.

Ce sont au total environ 30 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics qui seront partiellement végétalisés avec un nombre d'arbres total de 540 (contre 496 existants).

On peut noter que cette végétalisation importante engendre une désimperméabilisation des sols. Si sa vocation première est de protéger les milieux aquatiques, l'infiltration des eaux pluviales dans le respect des caractéristiques du sol participe aussi au rafraîchissement du site tout en diversifiant les paysages urbains.

A titre d'exemple, sur le secteur Oudiné, les premières estimations montrent que le projet permet une augmentation des surfaces perméables avec une première estimation de l'ordre de 6 200m<sup>2</sup> de surfaces perméables projetées contre 4 800m<sup>2</sup> actuellement.

#### VI.1.4. APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE THÈME

Sur ce thème relatif à l'évolution de la ZAC Bédier-Oudiné, la Ville de Paris n'apporte pas beaucoup de précisions aux éléments qui sont déjà dans le dossier, exception faite en ce qui concerne la ZAC Joseph Bédier / Porte d'Ivry qui doit être l'objet de modification.

##### 1. la programmation globale de surface de plancher disponible à venir

A la lecture des réponses de la Ville, on s'aperçoit que sur le secteur Bédier, il a été déjà créé 52 500 m<sup>2</sup> de SDP depuis 2005 et qu'il est programmé une augmentation de 28 090 m<sup>2</sup> SDP supplémentaires, soit 53% de la surface déjà créée. Il est à noter que ces programmations concernent principalement des logements.

##### 2. la surface globale des espaces verts

La Ville répond aux questions relatives aux espaces verts par des éléments concernant la végétalisation. Le SDRIF préconise de tendre vers un ratio de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant. Aujourd'hui, sur le secteur de la ZAC Bédier-Oudiné, ce ratio est faible (2,1 m<sup>2</sup>/habitant) et demain il sera encore plus faible du fait de l'arrivée d'une population supplémentaire.

##### 3. les vues d'insertion urbaine

La Ville n'apporte aucune réponse pour le secteur Bédier et mentionne que des études seront réalisées ultérieurement. En ce qui concerne le secteur Oudiné, la Ville verse à son mémoire en réponse un état existant et pour le futur un cumul d'heures d'ensoleillement.

**Le commissaire enquêteur prend note de ces informations et souligne ce sentiment de « bétonnisation » et de densification ressenti par certains résidents a un certain fondement au regard des surfaces de plancher créés depuis 2005 sur le secteur Bédier.**

\*

#### VI.2. THÈME 2 : LE PROGRAMME ET SES COMPOSANTES

Ce thème a pour objet les éléments de programme qui composent le projet d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné.

Au regard de la Délibération du Conseil de Paris, n°2019-DU-23, en date des 4, 5 et 6 février 2019 (Pièce 3.3.2 du dossier soumis à enquête publique), il s'agit d'un **programme de démolitions**

Oudiné	Bédier
logements (5 200 m <sup>2</sup> SDP, baillé à Elogie-	logements BCDE (6 700 m <sup>2</sup> SHOB,

Siemp) crèche Oudiné (900 m <sup>2</sup> SDP) centre Paris Anim' Oudiné commerce rue Regnault (350 m <sup>2</sup> SDP) parking de la tour Paris Habitat de la rue Regnault 3 ou 4 logements situés au rez-de-chaussée de la tour Paris Habitat de la rue Regnault logement de fonction du gardien du gymnase Marcel Cerdan situé au-dessus du centre Paris Anim'	propriété de Paris Habitat) groupe scolaire Franc-Nohain (4 000 m <sup>2</sup> SDP).
--	---

d'un **programme de construction de logements** : environ 35 400 m<sup>2</sup> SDP, soit

- 288 logements libres environ
- 62 logements sociaux familiaux environ
- 142 logements intermédiaires environ
- 200 logements étudiants sociaux environ

d'un **programme de construction de commerces et d'activités** : environ 13 100 m<sup>2</sup> SDP, soit

- 1 560 m<sup>2</sup> d'activités et commerces en pieds d'immeubles
- 11 510 m<sup>2</sup> d'immeubles d'activités et bureaux

d'un **programme de construction d'équipements publics**, soit

- 830 m<sup>2</sup> SDP environ pour une crèche de 83 places
- 600 m<sup>2</sup> SDP environ pour le centre Paris'Anim Oudiné
- 3 800m<sup>2</sup> SDP environ pour une école polyvalente de 12 classes sur l'îlot Franc Nohain, agrémentée d'une cour « oasis »
- reconstruction des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP intégrés dans la future résidence étudiante
- insonorisation du gymnase Oudiné sur son pignon Est d'une façade ludique
- aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif

d'un **programme de création de cheminements publics**

Oudiné	Bédier
Rue Regnault au carrefour Cantagrel-Oudiné-Chevaleret : voie nouvelle vers la station de tramway Maryse Bastié : mail piétonnier assurant un lien	Rue Joseph Bédier/AvBoutroux : voie apaisée Rue Maryse Bastié/Av Boutroux : sentier piéton

direct espace piétonnier en terrasse reliant ces deux axes et achevant le maillage viaire	Rue Th de Méricourt/Av Pte de Vitry : parcours sportif
---	---

Ainsi, ce programme de construction de la ZAC Bédier-Oudiné est de 55 300 m2 SDP environ.

### VI.2.1. SUJET 1 : LA DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE BCDE

#### L'expression du public

##### RP-3 13/06 Locataire BCDE

« Une personne habitant **l'immeuble BCDE** inquiète et qui souhaite avoir des renseignements quant au **phasage de l'opération**. »

##### RP-10 03/07 Illisible

« Très choquée par les affiches annonçant la **démolition prochaine du groupe d'immeubles**, ainsi que la **reconstruction d'une nouvelle école**. Alors que d'après le Président E. Macron, rien ne devrait être démolit. Je ne comprends pas ce qui se passe. Où va-t-on mettre les enfants à la rentrée prochaine ? C'est un sujet grave pour eux. A cet endroit, j'habite un appartement au rez-de-chaussée depuis 1974. aujourd'hui, j'ai 70 ans, le cadre de vie du quartier me convient ayant vécu ici toute ma vie avec mes enfants. **Je suis triste de constater que personne nous écoute** alors, je réponds à cette enquête publique pour faire valoir mes droits à mon habitation. Pour moi, je trouve qu'il y a une certaine proximité en ce qui concerne les transports ainsi que les commerces. Ce qui est pratique quant à mon âge. Il faut dire aussi que pour les soins médicaux et des problèmes de santé que je rencontre, je souhaite pouvoir continuer de rester au 47 avenue Boutroux, y vivre jusqu'à la fin de ma vie. Merci de prendre en compte, s'il vous plaît, cet espoir de rester dans ce lieu. »

##### RP-12 03/07 Mme M.

« Pour répondre à l'enquête publique le 3/07/2019. En accord avec notre opinion, une voisine, qui malheureusement est absente quelques mois dans sa famille, demeurant dans notre immeuble au 47 avenue Boutroux Hall 10, ne souhaitant pas la démolition de celui-ci, ni de l'école Franc Nohain est très contrariée. Depuis tant d'années qu'elle occupe son appartement qui est à sa convenance ne souhaite pas quitter ce lieu d'habitation qui lui plait et qu'elle est d'un certain âge déjà. Je peux dire qu'elle est très inquiète de cette situation. Pour faire valoir ce que de droit à cette personne. »

##### INT-12 12/07 Anonyme

« **MADAME**, dans le projet Bédier, la ville de Paris décide de démolir notre **barre BCDE**: arguments avancés restructurer ,faire une voie de Boutroux a Bédier pour désenclaver le quartier etc...je vis au 47 avenue Boutroux depuis 35 ans, d'autre de plus de 60 ans ,nous avons été très choqués d'apprendre la nouvelle. on nous a proposé de nous reloger sur ilot franc Nohain ,dans le quartier

*ou ailleurs. je ne veux pas qu'elle soit démolie . on y vit bien, c'est une résidence calme spacieuse, aérée, lumineuse, pas de vis a vis , ,sécurisée, nous sommes pas plus 10 locataires par escaliers ..argument avancé par la ville de paris : la barre n'est pas au norme pas ascenseurs etc .. mais la barre n' est pas vétuste: ca me fend le coeur de devoir partir ailleurs .35 ans, c'est toute une vie sans compter que nous avons beaucoup de personnes âgées qui ne veulent pas partir qui s'y sentent bien. »*

INT-12 12/07 Anonyme

*« on tient a notre BCDE avec verdure et arbres . pourquoi ne pas la remettre au norme pour mettre des ascenseurs etc et rajouter plus d arbres pour rafraichir tout le quartier »*

RP-1 13/06 Locataire BCDE

*« Passage d'une personne habitant l'immeuble BCDE et souhaitant des renseignements »*

RP-8 03/07 Illisible

*« Concernant l'enquête publique suite à la démolition de notre immeuble qui doit être faite au 47 avenue Boutroux. J'occupe ce logement depuis 30 ans, je me plais très bien ainsi que le quartier, celui-ci est parfait pour moi : à 70 ans, **je souhaite vraiment garder cet appartement**, ne pas déménager pour les raisons qui me sont propres concernant les transports à disposition, l'entourage et les commerces. Je n'arrête pas de penser à cela..... Je ne veux pas quitter mon logement. Je suis inquiète. »*

RP-9 03/07 Illisible

*« Concerne l'enquête publique. Vu le projet de **démolition de notre immeuble qui doit être fait au 47 avenue Boutroux, quant à l'école Franc Nohain** qui doit être détruite. Cela est stupide. où vont aller les enfants à l'école ? J'habite mon appartement depuis 1980, et qui me convient très bien, ainsi que le quartier. Donc, celui-ci est parfait pour moi vu mes problèmes de santé avec l'obligation suivie des visites médicales dans l'arrondissement ayant une carte d'invalidité. Je **souhaite vraiment garder cet appartement** pour des raisons qui me sont propres, concernant les transports et les commerces.... Je ne veux pas quitter mon logement car c'est mon cadre de vie, vu mes 81 ans depuis cette nouvelle, je suis très angoissée actuellement. »*

RP-11 03/07 Mme Demonchy

*« Je suis locataire depuis mars 1969, donc 50 ans que j'habite au 47 avenue Boutroux. **L'appartement que j'occupe doit être démolie** dans les années à venir. Celui-ci a été réhabilité dans les normes ainsi que l'électricité et les fenêtres. L'extérieur a été consolidé pour le froid avec un ravalement. Pour moi, cette habitation est correcte et me convient parfaitement car il est à proximité des commerces et des transports en commun qui facilite la vie au quotidien. Surtout, pour les soins médicaux et des contrôles permanents dont j'ai besoin. Ayant 80 ans, et pour les déplacements. **Je souhaite vivement rester**, dans cet endroit qui est plaisant pour finir mes jours. En appuyant ma demande, que la démolition ne se fasse pas. »*

## Les questions posées

8. A la lecture des observations déposées, on constate une inquiétude des résidents de l'immeuble BCDE du quartier Bédier.

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Conformément à ce qui a été annoncé à ses habitants lors des deux réunions spécifiques tenues en février 2018, l'immeuble BCDE, non conforme aux normes d'accessibilités actuelles, va être démolit courant 2026. Cela permettra l'aménagement d'une traversée Nord-Sud et une reconfiguration complète de l'ilot Franc Nohain qui accueillera outre la nouvelle école, des immeubles de logements diversifiés (habitat social, intermédiaire, privé).

C'est à partir de 2024 que Paris Habitat a prévu d'engager une MOUS (Maitrise d'Œuvre Urbaine Sociale) pour accompagner les locataires : évaluer précisément leur situation familiale, financière, recueillir leurs souhaits et faire des propositions de nouveaux logements les mieux adaptées à chaque situation. Les relogements seront effectués à loyer constant au m<sup>2</sup> (déductions faite des aides au logement) et les frais de déménagement seront pris en charge par le bailleur.

L'immeuble de logement social qui est prévu sur l'ilot Franc-Nohain va être construit en même temps que l'école, et avant la démolition de l'immeuble BCDE actuel, ce qui va permettre aux locataires souhaitant rester sur le site de déménager directement dans leur nouvel appartement.

L'aménageur mettra en œuvre une charte « chantier à faibles nuisances » en lien avec tous les acteurs des chantiers de démolition de BCDE et de construction des autres immeubles dont les travaux se dérouleront sur environ 3 ans. La Ville sera particulièrement vigilante sur les emprises chantiers, les nuisances et les conditions de sécurité des piétons et particulièrement des usagers de l'école située à proximité immédiate des chantiers.

9. La Délibération du Conseil de Paris, n° 2015-DU-132, prévoit, dans l'exposé des motifs, « l'opportunité de développer sur plus de 9 000m<sup>2</sup> une offre de logement renforcée par rapport à la programmation initiale, incluant la reconstitution des 84 logements sociaux de l'immeuble BCDE.

Est-ce que la reconstitution des 84 logements sociaux est toujours d'actualité ?

Si non, pourquoi ? Et que propose la Ville de Paris ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

La production de logements très sociaux de type PLAI-PLUS au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville est interdite par la loi Egalite-Citoyenneté, aussi la reconstitution sur site des 84 logements démolis dans le cadre de l'opération n'a-t-elle finalement pas été possible. Toutefois, le secteur Bédier-Oudiné a été retenu par l'État au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), et à ce titre, des dérogations sont possibles. La Ville a ainsi obtenu un accord de principe de l'Etat afin de permettre la reconstitution de 40 logements sociaux sur Bédier et 20 logements sur la partie Oudiné (dans le cadre de la démolition de la barre Oudiné). Le reste des reconstitutions (44 logements résultant de la démolition de la barre BCDE et

52 résultant de celle d'Oudiné) sera réalisé hors site, hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Enfin, outre les 40 logements sociaux qui vont être reconstruits sur l'îlot Franc Nohain, la livraison d'autres programmes de Paris Habitat à proximité du quartier est prévue dans le même calendrier. Plusieurs possibilités de relogement seront donc offertes pour les personnes souhaitant rester dans ce quartier ou à proximité immédiate de celui-ci.

Il appartient au bailleur social, Paris Habitat, de rencontrer individuellement les locataires afin de pouvoir répondre au mieux aux souhaits de relogement de chacun.

**10.** La Ville de Paris peut-elle préciser le phasage tel qu'il est prévu aujourd'hui pour une information des résidents, une collecte des informations et des demandes, le départ de l'immeuble et le début des travaux relatifs à l'immeuble BCDE ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le calendrier prévisionnel pour l'îlot Franc-Nohain a été présenté de manière détaillée aux habitants de l'immeuble BCDE qui ont été invités lors des 2 réunions spécifiques portant sur la démolition de leur bâtiment et sur les conditions de relogement, les 14 et 15 février 2018. Il n'a pas évolué depuis et se déroule de la manière suivante :

Été 2022 : Fermeture de l'école Franc-Nohain

2022-2023 : Diagnostics techniques et démolition de l'école

2023 à 2025 : Construction de la nouvelle école

Construction du nouvel immeuble de logements sociaux

2024 à 2025 : Enquête sociale auprès des locataires – propositions de relogement

Rentrée 2025: Ouverture de l'école

Fin 2025: Relogement des habitants de BCDE à la fois dans le nouvel immeuble et dans le parc de Paris Habitat- Libération complète de l'immeuble BCDE

2026 : Diagnostics techniques et démolition de l'immeuble BCDE

2027 à 2030 : Construction des autres immeubles de logements et aménagement des espaces publics et des cœurs d'îlots

**11.** Quelles sont les conditions de relogement, la procédure suivie par Paris Habitat, propriétaire et gestionnaire de cet immeuble ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La Ville de Paris, l'Etat ainsi que les bailleurs sociaux concernés et Action Logement ont signé une charte parisienne des relogements effectués dans le cadre du NPNRU et annexée aux Orientations stratégiques de la Conférence du logement. Dans ce document, les signataires s'engagent à ce que le reste à charge proposé (loyer + charges, déduction faite des aides au logement) soit équivalent au reste à charge initial, ramené au m<sup>2</sup>. De plus, les relogements seront réalisés suite à une enquête sociale et feront l'objet d'un accompagnement qui comprendra également la prise en charge des frais de déménagement. Cette charte doit être déclinée pour chaque quartier, en particulier pour Bédier-Oudiné car elle a vocation à être adaptée à la situation particulière des différents sites et des locataires concernés afin de prendre en compte les particularités inhérentes à chaque situation. Une fois la charte signée par toutes les parties elle devient applicable et chaque locataire peut s'y référer.

Afin d'instaurer un dialogue permanent entre le bailleur et les habitants, et pour faciliter la mise au point des relogements, il sera tout à fait

## VI.2.2. SUJET 2 : LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

### L'expression du public

INT-5 04/07 Anonyme

« Je suis une habitante du quartier et j'aimerais aider mon fils à acquérir un appartement près de la porte d'Ivry. Mon fils est infirmier et il travaille dans un hôpital parisien. Aujourd'hui, les prix de l'immobilier à Paris ne lui permettent pas d'acheter un appartement ne serait-ce qu'un simple studio. J'ai pu lire dans le dossier qu'il y aurait environ 35 400m<sup>+</sup> de logements. Pouvez-vous m'indiquer si des appartements à vendre à des prix accessibles seront proposés dans le projet Bédier-Oudiné ? »

### Les questions posées

12. La Ville de Paris peut-elle préciser la programmation par typologie de logements et par secteur Bédier et Oudiné ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

A l'échelle de la ZAC, le programme de logement est d'environ 35 400m<sup>2</sup>. Par secteur, il se décline de la manière suivante :

VI. Sur le secteur Bédier sont prévus environ 40 logements sociaux, 112 Logements intermédiaires, 233 logements privés et sur l'avenue de la porte de Vitry, 200 logements étudiants sociaux de type PLS (seul type de logement social autorisé en QPV par la loi)

VII. Sur le secteur Oudiné, sont prévus environ 22 logements sociaux, 30 logements intermédiaires et 65 logements privés

La répartition prévisionnelle des logements par typologie est définie par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier impose de « prévoir au moins 35 % de grands logements de types F4 et plus et au moins 60% de logements de types F3 et plus dans les programmes de construction de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement. »

Par ailleurs, concernant les prix du logement libre, la Ville de Paris a mené une réflexion globale sur la possibilité de déconnecter le prix du foncier du prix de la construction (dispositif OFS).

Depuis 2001, la Ville de Paris déploie d'importants efforts pour développer une offre de logement abordable sur son territoire. Cependant, toutes les actions engagées conformément au PLH, peinent à répondre aux objectifs de développement d'une offre suffisante de logement en accession abordable, car ils se heurtent à la situation foncière de Paris, dont les prix restent extrêmement élevés. C'est la raison pour laquelle, dans la délibération de décembre 2018, le Conseil de Paris avait voté en faveur d'un examen des étapes et modalités de création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), qui est habilité à accorder des Baux Réels Solidaires (BRS) afin de favoriser le logement à destination de ménages aux revenus modestes.

Créé par la loi ALUR, l'Organisme de Foncier Solidaire est défini par l'article L 329-1 du Code de l'Urbanisme comme un organisme à but non lucratif acquérant des terrains, bâtis ou non, dont il

reste propriétaire et consentant à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements à destination de ménages aux revenus plafonnés..

Le Conseil de Paris a voté la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), habilité à accorder des « baux réels solidaires » (BRS) permettant à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires. Concrètement, l'OFS parisien, qui verra le jour fin 2019, restera propriétaire du foncier (bâti ou non) et conclura un BRS de longue durée (18 à 99 ans) autorisant l'édification ou la réhabilitation de logements sous conditions de prix de vente et de ressources des ménages occupants.

Une expérimentation dans ce sens pourrait être menée sur une partie du programme de logements libres de la ZAC afin de permettre à des foyers aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

**13.** La Ville de Paris peut-elle fournir la répartition prévisionnelle des logements sociaux sur chacun des secteurs du site et leur localisation ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Oudiné, la localisation précise n'est pas encore définie, mais pour des raisons techniques et pour une meilleure mixité, il serait préférable que les logements sociaux et intermédiaires soient situés sur le mail Oudiné.

Les logements privés pourraient être localisés sur la voie nouvelle, face à l'immeuble Chevaleret en cours de réhabilitation

Sur le secteur Bédier, la contrainte de relogement des habitants de l'immeuble BCDE sans passer par un logement provisoire impose de situer les logements sociaux à l'Est de la nouvelle l'école.

Il n'y a pour l'instant aucune décision quant à la localisation des autres programmes de logement. Courant 2020, l'architecte urbaniste coordonnateur de la future ZAC consolidera le plan masse de la ZAC : les implantations et les orientations urbaines, architecturales et environnementales des futurs immeubles seront précisées.

**14.** Quelle est l'emprise au sol de la Résidence Etudiante ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'emprise exacte de la résidence étudiante sera définie par l'architecte coordonnateur qui sera désigné en 2020. Au stade actuel des études, la surface de la parcelle est d'environ 2800 m<sup>2</sup> sur laquelle vont prendre place des locaux de la Direction de la Jeunesse et des sports d'environ 500 m<sup>2</sup> au sol, un terrain de sport d'environ 900 m<sup>2</sup> ainsi que les accès et locaux techniques de la résidence étudiante pour 80 m<sup>2</sup> environ, soit une emprise bâtie au sol de 1 480 m<sup>2</sup> et une surface d'espace libre en pleine terre de 1320 m<sup>2</sup>.

La résidence étudiante se développera ensuite en étage, avec une surface par étage d'environ 930m<sup>2</sup>.

**15.** Dans le dossier soumis à enquête publique, il est annoncé l'arrivée nette de 800 habitants sur les secteurs Bédier et Oudiné.

A quel pourcentage de la population actuelle cela correspond-t-il ?

A terme, combien de personnes résideront sur les secteurs Bédier et Oudiné ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Aujourd'hui, le périmètre de la ZAC Bédier-Oudiné comprend environ 4 000 habitants. À l'échelle du strict périmètre de la ZAC, le projet d'aménagement favorise l'accueil d'environ 600 habitants supplémentaires, auxquels s'ajoutent près de 200 étudiants de la résidence positionnée sur l'avenue de la Porte de Vitry. Le nombre d'habitants évolue de 4 000 à 4 600 ou à 4 800 si l'on tient compte des étudiants, soit une augmentation de la population de 15% ou de 20% avec les étudiants.

## **VI.2.3. SUJET 3 : LE PROGRAMME DE COMMERCES / ACTIVITÉS**

### **L'expression du public**

INT-4 04/07 Anonyme

**« Je voudrais plus de commerces des bus surtout nous remettre l'arrêt Initial du 83 »**

RP-14 09/07 Monika Noireaux

**« la suppression du G20 n'est pas une bonne idée »**

### **Les questions posées**

- 16.** Il est prévu l'installation de 1 560 m<sup>2</sup> environ d'activités et commerces en pieds d'immeubles.  
**17.** Quel type de commerces sera favorisé ? Des commerces alimentaires ? Avec quelle répartition dans chacun des deux secteurs ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

La qualité de la relation entre la programmation des rez-de-chaussée et l'espace public jouera un rôle clé dans la réussite du projet (mixité fonctionnelle, embellissement des façades, confort des trottoirs, sécurité routière...). Le projet a pour ambition de favoriser le lien social en créant du passage dans le quartier. Cette vie de quartier est possible par l'implantation de commerces, d'activités, de nouveaux logements et de nouveaux équipements. En conséquence, l'augmentation et la diversification de la population favorisera l'arrivée d'une nouvelle offre commerciale. Les rez-de-chaussée animés concourent à assurer un sentiment de sécurité à toute heure de la journée et éviter les mauvais usages de l'espace public ;

Les commerces envisagés sur ce secteur sont des commerces de proximité :

Coté Oudiné, en lien avec la maison médicale en cours de réalisation dans l'immeuble Chevaleret, on imagine plutôt un ou deux commerces de type pharmacie, parapharmacie, opticien.

Coté Bédier, l'étude de développement économique a préconisé un commerce alimentaire de type supérette au niveau de l'îlot Ouest, des commerces de proximité sur la place Yersin, de type boulangerie/snack, primeur, café / librairie, presse / tabac, coiffeur, services ... et au niveau du pôle autour de la station de tramway Maryse Bastié, en fonction des locaux vacants, une offre d'hyper proximité : alimentaire (boucher/traiter) ou services visibles depuis le boulevard Masséna (soutien scolaire, locaux associatifs).

A ce stade des études, les surfaces précises de chaque commerce donnant sur la place Yersin ne sont définies. En effet, le linéaire commercial pourra être découpé en fonction des types de commerces envisagés et des propositions des différents candidats. Il appartient au propriétaire du bâtiment de commercialiser les surfaces concernées, la Ville de Paris garantissant l'égalité de traitement entre les différents candidats.

La programmation commerciale continuera d'être travaillée avec les habitants, les acteurs locaux, les associations pour répondre au plus près aux besoins du quartier.

**18. La réinstallation du G20 sera-t-elle prioritaire ?**

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Selon le calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement, le G20 doit être démoli en 2025, ce qui coïncide avec l'échéance de son bail commercial de 9 ans (31/12/2024).

L'étude de développement économique n'a pas montré de localisation adaptée pour accueillir le G20 dans le secteur Oudiné, notamment pour répondre aussi aux besoins des habitants du secteur Bédier Est. En revanche, dans le futur secteur d'aménagement Bruneseau-Sud, au potentiel résidentiel important et dont la phase opérationnelle pourrait débuter vers 2025, l'implantation d'une moyenne surface de type supérette pourra être étudiée. Le G20 pourra candidater à cette occasion mais l'attribution d'une surface commerciale reste soumise à libre concurrence.

Côté Ouest, l'étude de développement économique a identifié un potentiel commercial sur l'avenue de la Porte d'Ivry, mais la surface disponible est inférieure à celle de l'actuel G20.

**19. En termes d'activités, quelles activités de bureaux seront visées ?**

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les activités/bureaux concernent à la fois des locaux uniquement à rez de chaussée, pour lesquels les activités visées relèvent plutôt du secteur artisanal, associatif ou de l'économie circulaire type ressourcerie et des bâtiments dans leur intégralité ou partagés avec un équipement public.

Pour ces derniers, sont plutôt envisagées sur le secteur Oudiné des activités de type école de formation ou activités permettant de créer de l'emploi local.

Sur le secteur Bédier, seul l'îlot Ouest-Nord est concerné. L'étude de développement économique local a identifié un potentiel important à cet endroit pour installer un « IPHE », c'est-à-dire un immeuble d'activité innovant comprenant incubateur, pépinière et hôtel d'entreprise, avec un ou deux commerces en rez-de-chaussée. Par ailleurs, sur cet immeuble, la Ville étudie la possibilité de reloger certains services municipaux, en cohérence avec ceux déjà installés à proximité.

**20. Quelle est la place des petits commerces artisanaux ?**

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'objectif est d'implanter des commerces de proximité et non des filiales de grandes enseignes. Les charges foncières prévues pour la vente des locaux commerciaux sont volontairement faibles de manière à permettre à des artisans indépendants de s'y installer.

21. Une étude de l'APUR, datée de 2014, recensait 800 000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés dans Paris. Quels sont les fondements de votre projection ? Comment avez vous modélisé votre objectif ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

La surface de 800 000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés à Paris en 2014 est passée en 2016 à un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup>. Ces chiffres proviennent d'un recensement effectué à ces dates afin de connaître précisément les caractéristiques de chaque immeuble de bureaux parisien de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Les immeubles de bureaux ont été repérés par un appareillement entre le fichier de la Direction Générale des Finances Publiques et le fichier Sirene de l'Insee. L'occupation en bureau a été déduite de plusieurs éléments : la présence d'emplois, une surface moyenne par emploi voisine de 20 m<sup>2</sup>, une raison sociale des entreprises compatibles avec une destination tertiaire, la présence de transactions ou d'offre tertiaire sur l'immeuble. Environ 3.320 parcelles ont été repérées, représentant une surface totale de 16,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux.

136 immeubles de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont été recensés comme vacants au 1er janvier 2016, ce qui représentait une surface totale d'un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 3%. Il peut s'agir d'immeubles entiers ou de parties d'immeubles.

Ce chiffre correspond globalement à celui de l'offre immédiate (ensemble des locaux de bureaux vacants immédiatement disponible) annoncée par la note « BNP Paribas les bureaux en Ile-de-France » pour le 4e trimestre de 2016 : 537 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux vacantes.

Depuis lors, le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux vacants a encore diminué puisqu'il s'établit à 388 000 m<sup>2</sup> au 1er semestre 2019, soit un taux de vacance très bas, compris entre 1,6% (quartier des affaires, soit 8e, parties des 2e, 9e, 16e et 17e arrondissements) et 2,7 % (reste de Paris).

Source : [https://www.realestate.bnpparibas.fr/upload/docs/application/pdf/2019-08/aag\\_bureaux\\_idf\\_t2\\_2019\\_fr.pdf?](https://www.realestate.bnpparibas.fr/upload/docs/application/pdf/2019-08/aag_bureaux_idf_t2_2019_fr.pdf?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDay=&searchResearch=true&dateType=pdate&ids=cfo7_13517&wrkspc=cfo4_8510&types=ReCoResearch&dateSince_unit=2678400000&dateSince_user=18&rebonds=true&dateSince=558&id=cfo4_13865&hreflang=fr)

[endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDay=&searchResearch=true&dateType=pdate&ids=cfo7\\_13517&wrkspc=cfo4\\_8510&types=ReCoResearch&dateSince\\_unit=2678400000&dateSince\\_user=18&rebonds=true&dateSince=558&id=cfo4\\_13865&hreflang=fr](https://www.realestate.bnpparibas.fr/upload/docs/application/pdf/2019-08/aag_bureaux_idf_t2_2019_fr.pdf?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDay=&searchResearch=true&dateType=pdate&ids=cfo7_13517&wrkspc=cfo4_8510&types=ReCoResearch&dateSince_unit=2678400000&dateSince_user=18&rebonds=true&dateSince=558&id=cfo4_13865&hreflang=fr)

En dessous d'un taux de vacance de 5%, on considère qu'il s'agit d'une vacance de renouvellement et non d'une vacance structurelle. Le nombre de bureaux inoccupés à Paris peut donc être considéré comme faible.

Ces chiffres ne remettent donc pas en cause la pertinence d'une programmation de bureaux et d'activités sur le site Bédier-Oudiné, d'autant plus qu'elle est issue des conclusions de l'étude de développement économique locale menée spécifiquement sur le quartier.

Enfin, le quartier Bédier Oudiné se situe dans l'Arc de l'innovation dont l'un des objectifs est un rééquilibrage de la part d'activités économiques entre l'Est et l'Ouest de Paris, visant ainsi à limiter les mouvements pendulaires, conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Dans ce contexte, la programmation de bureaux et d'activités sur le quartier prend tout son sens.

## **VI.2.4. SUJET 4 : LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

### **L'expression du public**

INT-12 12/07 Anonyme

« **démolir l'école franc Nohain** suffit et encore elle ,n'a jamais été réhabilitée. **l'entrée actuelle** est située loin des habitations certes il y a une pente pour y accéder et alors. l'entrée de la nouvelle école se situera vers la place Yersin entre les habitations quel nuisances sonores pour les locataires »

RP-13 03/07 Alioui Asma

«Je me présente, je suis Madame Alioui, maman de deux enfants scolarisées à l'école Franc Nohain (Kenza CE1 et Khadija CP). Je vous écris ces quelques lignes pour vous montrer mon point de vue à propos le projet d'aménagement du quartier Bédier-Porte d'Ivry. Je suis insatisfaite car : **2/3 du terrain de l'école disparaîtra pour devenir des logements sociaux.** »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« **une école polyvalente (maternelle et élémentaire) avec une seule cour cela va être impossible et illogique** »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« **une école d'un étage entourée de 9 immeubles de 8 à 10 étages.** Là je me pose des questions, ils vont construire une école ou une prison ????? »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« les habitants de la rue Patay, Chevaleret Regnault.. trouvent **une grande difficulté de monter la pente tous les jours et après les travaux cela sera pire** car ils sont obligés de monter encore plus, c'est pas possible. »

INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

«Il a aussi été question qu'**une crèche temporaire** soit installée dans la rue du Chevaleret. J'imagine que ce seront des bâtiments en pré-fabriqués. Comment vont être pensées les normes de sécurité de nos enfants dans ce type de bâtiment ? Quid de l'isolation en hiver, bien entendu ? Mais dans une période de canicule comme nous venons de la subir, est-il responsable d'y garder des enfants en bas âge? »

INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

«Le **nombre d'enfants accueillis en crèche est déjà suffisamment élevé** pour y ajouter d'autres perturbations plus grandes. »

INT-7 05/07 Mathilde Gueallen

«Sachant qu'il existe déjà deux **crèches à Bédier, pourquoi en créer une troisième** ? Surtout qu'on diminue le nombre de classes de l'école. Il me semblerait plus judicieux de plutôt faire un lieu pour les jeunes. »

RP-7 26/06 Copropriétaire Rue Leredde

«Un copropriétaire de la rue Leredde est venu s'informer des **travaux concernant la crèche Oudiné.** Il voulait savoir la nature des travaux : rénovation de l'existant ou démolition/création. »

RP-15\_09/07 Anonyme

«quelle est l'adresse relative au permis de construire de la nouvelle crèche ? »

## Les questions posées

22. Les capacités d'accueil des équipements existants (crèche, écoles, hôpitaux, etc.) à proximité du quartier ?

### Commentaire et avis technique de la Ville de Paris

Concernant les crèches, sur un rayon de 800m autour du centre du périmètre d'aménagement Bédier-Oudiné, soit 10 minutes de marche, on trouve 16 équipements d'accueil de petite enfance (EAPE), tous modes de gestion confondus, dont la capacité d'accueil totale est de 745 places.

Cette capacité d'accueil est détaillée par établissement dans le tableau ci-dessous :

TYPE EQPT	ADRESSE	TYPE GESTION	MODE GESTION	CAPACITE
Multi-accueil	8, PLACE FARHAT HACHED	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	20
Crèche collective	1, RUE EUGENE OUDINE	MUNICIPAL	REGIE	83
Multi-accueil	13, RUE JACQUES LACAN	MUNICIPAL	ARTICLE 30	30
Crèche collective	19, RUE JEAN FAUTRIER	MUNICIPAL	REGIE	66
Crèche collective	6, VILLA NIEUPORT	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	20
Crèche collective	49, BOULEVARD MASSENA - CRECHE A	MUNICIPAL	REGIE	61
Crèche collective	49, BOULEVARD MASSENA - CRECHE B	MUNICIPAL	REGIE	66
Crèche familiale	49, BOULEVARD MASSENA	MUNICIPAL	REGIE	80
Jardin d'enfants PH	3, RUE DUPUY DE LOME	MUNICIPAL	REGIE	60
Multi-accueil	15-21, RUE CLAUDE REGAUD	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	20
Multi-accueil	107, RUE REGNAULT	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	22
Crèche collective	10, RUE DE LA PORTE D'IVRY	MUNICIPAL	REGIE	77
Halte-garderie	57, AVENUE D'IVRY	MUNICIPAL	REGIE	20
Crèche collective	33, RUE DU JAVELOT	MUNICIPAL	REGIE	66
Crèche collective	35, RUE DU JAVELOT	MUNICIPAL	REGIE	33
Halte-garderie	27, RUE DU JAVELOT	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	21
TOTAL				745

Concernant les écoles, on trouve 9 établissements dans lesquels peuvent être admis les enfants habitants dans le périmètre de la ZAC, en dehors de l'école Franc-Nohain.

Pour 2018, le nombre de classes et l'effectif de chaque établissement est détaillé par dans le tableau ci-dessous :

nom école	effectif maternelle	classes maternelle	effectif élémentaire (+spé)	classe élémentaire
ELEM PORTE D'IVRY (51)	0	0	266	13
MAT PORTE D'IVRY (53)	197	8	0	0

ELEM EMILE LEVASSOR (3)	0	0	230	12
MAT PATAY (20)	84	4	0	0
ELEM CHAT.DES RENTIERS (37)	0	0	171	7
MAT CHAT.DES RENTIERS (31)	152	7	0	0
POLY CHAT.RENTIERS (40)	0	0	99	6
POLY GRANDS MOULINS (47)	47	2	102	4
POLY LOUISE BOURGEOIS (19)	123	5	124	5

Des capacités en classes supplémentaires existent dans certains de ces établissements. La Direction des Affaires Scolaires de la Ville de Paris affine actuellement les besoins en les croisant avec les projections démographiques.

Concernant les hôpitaux publics, l'AP-HP conduit depuis de nombreuses années une politique de spécialisation de ses établissements. Les malades sont dirigés dans les établissements adaptés à leur pathologie et pas nécessairement vers l'hôpital le plus proche.

Seules les urgences générales restent un service de proximité qui accueille toute personne, sans seuil maximal.

L'hôpital le plus proche pour les futurs habitants reste la Pitié-Salpêtrière dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement qui recouvre un grand nombre de services et qui bénéficie d'une capacité d'accueil importante.

### Les écoles

23. Quels sont les effectifs sur 4 ans des deux écoles du secteur : l'Ecole Maternelle Patay et l'Ecole Polyvalente Franc-Nohain ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Sur les prochaines années, les effectifs prévisionnels pour ces deux écoles sont les suivants :  
Maternelle :

	Rentrée 2019	Rentrée 2020	Rentrée 2021
PATAY	93	104	104
FRANC NOHAIN	101	95	96

Élémentaire :

	Rentrée 2019	Rentrée 2020	Rentrée 2021	Rentrée 2022
FRANC NOHAIN	168	191	210	232

Ces projections d'effectifs simulent des situations dans lesquelles la sectorisation est respectée (absence de dérogations). Or sur Patay comme Franc Nohain, les dérogations sortantes restent encore nombreuses (en 2018, solde net de -21 élèves par dérogations sur Patay et -64 sur Franc Nohain), ce qui explique les prévisions d'augmentation sur les 2 écoles. Le nombre d'élèves résidant sur le secteur devrait, lui, rester stable sur les 4 ans à venir.

De plus, à partir de 2020 en maternelle et 2023 en élémentaire, rentrent des générations « fictives » en PS et CP, dont le volume à la naissance n'est pas connu : l'hypothèse prise considère que les générations 2018 et suivantes seront d'un volume égale à la moyenne 2016-2017 de l'arrondissement.

24. Quelle est l'emprise au sol de l'Ecole Franc-Nohain actuelle ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Actuellement, l'emprise au sol du groupe scolaire Franc Nohain de 20 classes est de 8 964m<sup>2</sup> dont 2 227 m<sup>2</sup> de surface bâtie, 3 cours d'école de 1 055m<sup>2</sup>, 1 406 m<sup>2</sup> et 1 258 m<sup>2</sup> ainsi qu'un terrain de sport de 617 m<sup>2</sup> qui n'est plus utilisé par l'école car squatté et très dégradé.

25. Quelle est l'emprise au sol de l'Ecole Franc-Nohain future ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Dans l'étude de faisabilité urbaine, l'école polyvalente de 12 classes aurait une emprise au sol de 4600 m<sup>2</sup>, dont environ 1400 m<sup>2</sup> pour la partie bâtie, 2000 m<sup>2</sup> d'espaces de cour d'école et environ 1000 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Cette première faisabilité est amenée à évoluer dans la suite des études qui seront menées par le futur architecte coordonnateur, prenant en compte notamment les remarques formulées par la Direction des Affaires Scolaires de la Ville concernant l'implantation du bâti, et de manière plus marginale lors du projet architectural qui sera retenu à l'issue du concours de maîtrise d'œuvre.

26. Aujourd'hui, l'Ecole Franc-Nohain comporte 37 salles affectées, notamment aux services du RASED, Assistante sociale, Médecin scolaire, bibliothèques, salle des maîtres, 3 préaux,... Est-ce que la future école permettra d'abriter toutes ces fonctions ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les locaux nécessaires pour accueillir ces fonctions sont bien prévus dans le programme de construction de l'équipement scolaire.

27. Sur les plans, il est prévu une construction R+1 pour l'Ecole Franc-Nohain. Celle-ci sera entourée d'immeuble R+8 ou R+10, ce qui pourrait générer une impression d'enclavement de la part des enfants et une insécurité.  
Qu'en pensez-vous ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le dossier de création de ZAC présente une constructibilité et des principes d'aménagement urbain. Ce schéma d'aménagement n'est pas un plan masse figé ; il est amené à évoluer lors des études pré-opérationnelles, ce qui signifie que l'îlot de l'école ne sera pas forcément en R+1. De même les implantations et les gabarits des immeubles de logements pourront aussi évoluer de manière à ce que l'implantation des volumes bâtis par rapport aux espaces libres offrent des espaces agréables pour tous et garantissent la parfaite sécurité des usagers de l'école.

28. L'entrée actuelle de l'Ecole Franc-Nohain se situe au cœur du secteur Bédier. Selon les documents soumis à enquête publique, l'entrée de la future Ecole Franc-Nohain devrait se situer Rue Bédier, c'est-à-dire à l'ouest du secteur. Cet emplacement apparaît excentré.

N'est-il pas possible de relocaliser l'entrée de la future Ecole Franc-Nohain de telle manière qu'elle soit à mi-distance des différents immeubles qui constituent la ZAC Bédier-Oudiné et à mi-pente pour faciliter le trajet aux différentes familles ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'entrée actuelle de l'école Franc Nohain se situe à l'arrière du quartier dans un secteur peu fréquenté, sans intensité urbaine.

Il est proposé de créer l'entrée de la future école sur la place Yersin de manière à faire vivre cet espace, à y créer une entrée de quartier et amener une clientèle régulière aux nouveaux commerces de proximité nécessaire à leur maintien.

La proposition de créer l'entrée de l'école sur l'avenue Boutroux, à mi-pente, est peu envisageable car cette rue présente une pente de quasiment 6%, ce qui n'est pas conforme à la réglementation PMR, alors que l'accessibilité PMR est obligatoire pour un équipement public.

Le futur architecte coordonnateur consolidera les implantations proposées en tenant compte des études techniques et opérationnelles qui seront menées en parallèle (analyse géotechniques, topographiques, réseaux...).

**29.** Pendant la phase chantier, il est prévu que l'Ecole fasse l'objet d'une fermeture administrative et que les élèves soient répartis dans d'autres établissements scolaires.

Est-ce nécessaire ? Ne peut-on pas envisager la construction du nouveau bâtiment scolaire, qui se situe sur une partie de l'actuelle emprise de l'Ecole, tout en maintenant l'Ecole ouverte ?

Ou bien, ne peut-on pas installer l'Ecole dans des locaux provisoires in situ, de manière à préserver tous les bienfaits des projets en cours ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Phaser les travaux de manière à maintenir l'école ouverte pendant la construction du nouveau bâtiment sur une partie de l'emprise existante n'est pas envisageable car, sous réserve que cela soit fonctionnellement possible, l'école en activité serait entourée de chantiers.

Comme les prévisions démographiques indiquaient qu'il était possible de répartir les enfants de l'école Franc-Nohain dans les établissements avoisinants pendant la durée des travaux, la faisabilité d'une école provisoire n'a pas été étudiée.

Il est vrai que les projets pédagogiques mis en place depuis peu semblent avoir un impact bénéfique sur l'école et ses élèves, projets qu'une école provisoire permettrait de maintenir. Il va donc être demandé à l'aménageur d'approfondir cette option mais elle ne peut être garantie à ce stade.

#### **La crèche Oudiné**

**30.** Combien d'enfants l'actuelle crèche Oudiné peut-elle recevoir ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'actuelle crèche Oudiné a une capacité effective de 83 places

**31.** En ce qui concerne l'installation provisoire de la crèche Oudiné, pouvez-vous apporter des précisions :

quant à la période concernée : est-ce que le déménagement aura lieu au moment de la démolition du bâtiment de la crèche ou avant, c'est-à-dire au début des travaux du secteur Oudiné ?

quant à la nature des bâtiments provisoires ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'aménageur engagera dans les prochains mois des études plus opérationnelles sur le phasage de l'opération. Plusieurs options seront testées concernant la réalisation de la future crèche. Si la possibilité de crèche provisoire se confirme, le déménagement aura lieu avant le début des travaux du secteur Oudiné. De cette manière, les enfants ne subiront aucune nuisance de chantier. La crèche existante pourra ainsi être démolie en même temps que l'immeuble Oudiné et le calendrier global s'en trouvera optimisé.

Les bâtiments provisoires sont ceux qui sont actuellement en cours d'installation dans le jardin du Luxembourg pour reloger provisoirement les enfants d'une autre crèche. Ces bâtiments, spécifiquement conçus pour accueillir des enfants ont une capacité d'accueil de 48 places ; ils sont également conçus pour être démontés et réutilisés.

La structure de ce bâtiment provisoire consiste en une ossature poteau-poutre en bois avec des planchers dimensionnés selon des normes des lieux accueillant du public. L'enveloppe est constituée de modules préfabriqués combinés afin de permettre leur interchangeabilité et leur réutilisation. La toiture est une sur-toiture fine à deux pans en bac acier, supportée par des poutres en bois formant des fermes.

L'ensemble du bâtiment comporte une isolation thermique et acoustique ainsi que les installations techniques de ventilation et chauffage pour assurer le confort des utilisateurs, enfants et adultes.

Ce bâtiment provisoire devrait être disponible fin 2021, ce qui permettra de le récupérer et de le réutiliser pour les besoins de la crèche Oudiné.

Bien que d'une capacité inférieure à celle de l'établissement actuel, la crèche provisoire permettra de maintenir l'accueil des enfants. La crèche définitive, quant à elle aura la même capacité d'accueil que la crèche existante.

**32.** Le nouveau bâtiment comportera-t-il bien un jardin ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La nouvelle crèche comportera un ou plusieurs espaces extérieurs, comme toutes les crèches de la Ville de Paris, sous la forme de jardin et/ou terrasses.

**33.** «Sachant qu'il existe déjà deux crèches à Bédier, pourquoi en créer une troisième ? Surtout qu'on diminue le nombre de classes de l'école. Il me semblerait plus judicieux de plutôt faire un lieu pour les jeunes. »

Quelle est la position de la Ville de Paris ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La Ville de Paris a étudié les besoins scolaires et de petite enfance en tenant compte des

prévisions démographiques et a établi que la capacité requise pour la nouvelle école Franc-Nohain était de 12 classes. Suite à la question posée lors de l'enquête publique, les services de petite enfance ont été de nouveau interrogés et en affinant les prévisions, il n'apparaît effectivement plus nécessaire de prévoir une crèche supplémentaire sur le secteur Bédier.

Une nouvelle programmation pourra être imaginée pour remplacer et occuper le rez de chaussée de l'immeuble concerné. Elle pourrait être tournée vers la jeunesse ou d'autres publics, cela fera l'objet d'une étude et de discussions avec les associations locales et les habitants du quartier.

## VI.2.5. SUJET 5 : LE PROGRAMME DE CRÉATION DE CHEMINEMENTS PUBLICS

### L'expression du public

#### RP-5 26/06 Locataires Rue Oudiné

« Trois locataires des immeubles donnant rue Cantagrel et rue Oudiné sont venus demander des renseignements sur un **passage ouvert entre ces deux rues**, le **phasage des travaux** et ont évoqué les **nuisances sonores** liées aux activités de Paris'Anim. »

#### RP-4 26/06 Usager Crèche Oudiné

« Un père de famille dont le fils est inscrit à la crèche Oudiné est venu demander des renseignements sur l'éventualité d'un **passage entre la rue Cantagrel et la rue Oudiné** et s'est inquiété des **travaux prévus pour la crèche**. »

#### INT-3 01/07 COLLECTIF 2.4 Oudiné

« nous avons appris l'hypothèse d'un projet de rue (ou passage piétons), traversant notre résidence (aux numéros 2 et 4 de la rue Eugène Oudiné) .

Lors des différentes réunions, celle-ci a peut être été dessinée sur les plans (eux même sans explication ni légende), mais n'a jamais été présentée au habitants. Nous ne comprenons pas qu'une telle mise en oeuvre puisse se faire sans concertation. L'incidence d'une telle décision serait fortement impactante.

Il a fallu de nombreuses années pour que les nuisances que nous connaissions, disparaissent, grâce aux grilles. Nous vous invitons à vous renseigner sur les ambiances nocturnes et alcoolisées qui pouvaient régner aux alentours de la cité refuge, pour finir sur les pelouses de notre résidence. Il n'y a pas de besoins impérieux d'effectuer de coûteux travaux, le contournement est simple et prend moins de deux minutes. Nous considérons que ce projet n'est pas nécessaire, d'autant plus que nous sommes très attachés au calme qui règne au sein de la résidence.

Nous nous en remettons à vous pour faire remonter cette situation, auprès des personnes compétentes. »

#### INT-9 10/07 Catherine Bourgineau

« Je fais suite au projet d'aménagement concernant la zone Bédier-Oudiné, auquel, mon avis est totalement négatif.

Précisément sur (des hypothèses !?!) d'aménagement à créer un axe ouvert entre la rue Oudiné et Cantagrelle, en plein milieu de notre résidence (moi-même demeurant au RdC, du 4 R Eugène Oudiné). Je considère que ce projet n'est pas nécessaire, d'autant plus que nous sommes très

*attachés au calme qui règne au sein de la résidence.*

*Il n'y a pas lieu, ni de besoin d'effectuer de coûteux travaux.*

*Bien des années en arrières (étant des années 60 et vivant toujours ici), nous avons obtenus le fait de préserver le bien-être des locataires, et fermer l'accès de ce passage, suite des désagréments du passage public.*

*Je vous réitère, dans un premier temps, que je suis contre le projet d'ouvrir nos grilles au grand public.*

*Vous en souhaitant bonne réception. »*

INT11 12/07 Ferroudja Mokrab

*« J'habite le quartier depuis 1968. Ces dernières années de grands bouleversements sont arrivés dans ce quartier en grande partie positifs malgré les travaux incessants de part et d'autres. Il y a quelques années, les passages des 2 et 4 rue Eugène oudine permettant l'accès à la rue cantagrel ont été fermés à cause des nuisances, immondices, passages incessants, alcool, arrachages des fleurs, bagarres, seringues et autres. Aujourd'hui vous souhaitez rouvrir ce passage et bouleverser la tranquillité de notre quotidien avec les passages qui deviendront incessants, de plus tous les habitants des rez de chaussée devront vivre avec des fenêtres fermées en permanence avec ce retour en arrière. Pour toutes ces raisons, je vous demande, aux noms des habitants de notre quartier Eugène oudine, d'abandonner ce projet d'ouverture des 2 et 4 rue Eugène oudine. »*

RP-14 09/07 Monika Noireaux

**« refus d'un passage piéton entre la rue E. Oudiné et la rue Cantagrel passant entre les bâtiments du 2 et 4 »**

RP-16 09/07 Jocelyne Gnos

**« pourquoi remettre un passage qui avait été supprimé pour cause de bruit et autres ? De plus, nous avons un saule pleureur qui est classé. Donc, on ne peut le retirer. »**

RP-17 09/07 Illisible

**« Habitante du 4/2 Eugène Oudiné. Nous sommes plusieurs voisins à nous opposer vivement à l'ouverture d'un passage entre la rue Eugène Oudiné et la rue Cantagrel. Par le passé, quand les grilles de la résidence n'existaient pas, nous avons une invasion de personnes qui venaient se saouler ou consommer des substances illicites dans notre jardin. Nous ne voudrions pas que ces nuisances recommencent ! »**

RP-18 09/07 Colette Bailly

**« Etant locataire depuis 1975, j'ai connu notre cité avec l'Armée du Salut, qui était tout vent, avec des gens qui trafiquaient. Nous avons été heureux quand ils ont posé les grilles. Je suis contre ce projet du passage car notre tranquillité serait perturbée !... »**

RP-19 09/07 Illisible

**« Etudiante et habitante du 4 rue Eugène Oudiné avec ma famille, nous sommes tous d'accord pour dire que ce projet d'ouverture de notre résidence n'est pas logique. Nous n'aurons plus aucune**

*sécurité, liberté de vivre chez nous, nous aurons de plus beaucoup de nuisances sonores, de déchets... de plus, avec ce projet, c'est la porte ouverte avec alcooliques du parc Oudiné à l'angle, des dealers du 1-3 rue Eugène Oudiné et plus »*

RP-20 09/07 Illisible

«Non au **projet 2 et 4 Oudiné. Pas de passage.** Nous avons mis beaucoup trop d'années à obtenir les barrières. »

## Les questions posées

**34.** A la lecture du projet, il apparaît qu'il existe toujours deux blocs : Bédier et Oudiné sans réelle passerelle entre les deux.

Ne peut-on pas imaginer une voie « apaisée » qui permettrait de faire le lien entre les deux ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les quartiers Bédier et Oudiné sont séparés par le boulevard des Maréchaux.

D'importants travaux d'espaces publics et de superstructures qui ont permis d'améliorer de manière importante l'interface entre les deux quartiers ont été réalisés : il s'agit de la démolition de l'autopont qui constituait une véritable barrière physique et visuelle, offrait un paysage quasi-autoroutier et générait de part et d'autre des espaces délaissés sources d'insécurité.

Cette démolition a été suivie de la reconstruction du pont des voies ferrées de petite ceinture afin d'offrir une ouverture élargie entre les quartiers Oudiné et Bédier, puis de la réalisation du tramway T3a et de sa plateforme engazonnée accompagnés de larges passages piétons.

Ces interventions ont littéralement changé la perception de la ville à cet endroit et ont amélioré de manière notable les traversées, en particulier les cheminements quotidiens des enfants du secteur Oudiné vers l'école Franc-Nohain.

**35.** Quels sont les axes piétonniers qui permettent de rejoindre les transports en commun ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Il y a un seul axe intégralement piétonnier qui permettra de relier la station de tramway Maryse Bastié à celle du métro Bibliothèque François Mitterrand : celui passant par le mail Oudiné, l'allée qui pourrait être ouverte en journée au sein de l'ensemble de Paris Habitat 2-4 rue Oudiné (cf. question suivante) puis au travers de l'INALCO conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur sur le secteur Paris-Rive Gauche.

Les autres itinéraires rejoignant les transports en commun empruntent tantôt un chemin piétonnier (place Yersin, sentier piétonnier du talus Boutroux), tantôt les trottoirs d'une voie circulée (avenues de la porte d'Ivry, de la porte de Vitry, Claude Régaud, rue de Patay, rue Maryse Bastié ou avenue Boutroux).

**36.** Aucun document écrit ne mentionne explicitement la prolongation du mail piétonnier au-delà de la rue Oudiné alors que les documents graphiques, les plans laissent planer un doute. Il est à noter une forte mobilisation des résidents des 2 et 4 rue Oudiné à ce propos.

Quelles précisions pouvez-vous apporter ? Dans l'hypothèse d'un prolongement du mail vers la rue Cantagrel, quelle en serait la justification ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Effectivement, les documents écrits mentionnent les projets d'espaces publics prévus. Le projet de traversée de la résidence Paris-Habitat des 2-4 rue Oudiné n'est pas un espace public. Il s'agit d'une intention d'aménagement concernant un espace qui resterait de statut privé tout en étant ouvert au public en journée. Cette traversée permettrait de créer un itinéraire entièrement piétonnier entre la station de tramway et la station de métro.

Cette traversée ne pourrait être mise en œuvre qu'en fin d'opération d'aménagement (horizon 2028-2030) et avec l'accord des habitants. Une concertation spécifique sera engagée au préalable. Un tel dispositif pourra être testé avant une mise en place définitive.

## **VI.2.6. APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE THÈME**

En ce qui concerne la démolition de l'immeuble BCDE du secteur Bédier, les précisions apportées par la Ville de Paris dans son mémoire en réponse légitime cette inquiétude ressentie par la population résidente : plus de 50% des résidents actuels devront quitter le quartier. Pour le secteur Bédier, seuls 30% des résidents pourront être relogés dans le même secteur.

**Le commissaire enquêteur note cette incitation à créer une amicale des locataires pour l'immeuble BCDE. Cela fera l'objet d'une recommandation forte.**

Pour la programmation de construction de logement, la Ville montre sa volonté de favoriser la mixité sociale : étudiant, familles et les efforts qu'elle fait pour favoriser l'accession des foyers modestes à la propriété (cf. création d'un fonds dédié). D'autre part, la typologie des logements annoncée laisse apparaître l'arrivée de familles et non de personnes seules.

A l'égard du développement des activités et commerces, la Ville montre bien que le taux de vacance des bureaux sur Paris est faible et est sur un trend descendant. Toutefois, il est dommage qu'il ne soit pas proposé à la superette G20 qui doit déménager un emplacement dans le même quartier. Aucune hypothèse de réinstallation évoquée ne se situe dans le cœur du quartier Oudiné. Les équipements publics doivent permettre à la population locale de vivre ensemble et de bénéficier de services publics, tels l'éducation, la santé.. dont l'exécution revient à la puissance publique.

### **1. les crèches**

Sur le secteur Oudiné, la crèche actuelle doit être démolie et il est prévu l'installation d'une crèche provisoire le temps de la construction du nouveau bâtiment. L'actuelle crèche comprend 83 berceaux et l'installation provisoire permettra d'accueillir 48 enfants.

**Compte tenu du nombre d'enfants qui devront être accueillis dans une autre structure et de la demande des parents qui souhaitent être tenus au courant de l'évolution du projet, il**

**importe, aux yeux du commissaire enquêteur, de tenir une réunion informative à ce sujet avec le personnel de la crèche Oudiné et avec les parents dans un bref délai. Une recommandation sera formulée en ce sens.**

Sur le secteur Bédier, la Ville de Paris, dans son mémoire en réponse, annonce que la programmation d'une crèche associative prévue en rez de chaussée d'un immeuble serait remplacée par la programmation d'un centre accueillant des jeunes.

**Cette modification de programmation peut surprendre à deux égards. Tout d'abord, la typologie des logements annoncée (plus et au moins 60% de logement de types F3 et plus) laisse supposer que ce sont des familles qui viendront s'installer dans les logements construits. Par ailleurs, l'installation en rez d'immeuble d'un centre d'animation pour la jeunesse ne semble guère adaptée pour assurer la tranquillité des riverains. Le maintien de la programmation de la crèche associative sur le secteur Bédier sera demandée par une réserve.**

## **2. les écoles**

Il avait été demandé l'évolution des effectifs sur les 4 années précédentes et non les projections dans les années à venir.

En ce qui concerne l'Ecole maternelle Patay, aucune interrogation n'est soulevée sur le retournement de son entrée.

Pour l'école Franc-Nohain, la position de la Ville n'a pas changé et la fermeture de l'établissement avec dispersion des élèves dans les écoles du quartier est maintenue. Cela est dommage d'autant plus que l'établissement, qui compte 14 et non 20 classes, est situé en zone d'éducation prioritaire et a conclu un accord de partenariat avec le Conservatoire du 13ème arrondissement. D'autre part, en ce qui concerne la capacité d'accueil de la future école, on peut s'interroger : au regard de la population attendue (principalement des familles), de l'augmentation de la population. La Ville mentionne que l'établissement pourrait comprendre plusieurs étages et non un seul : cela va encore accroître ce sentiment de bétonnisation de la population.

**Le commissaire enquêteur note que cet équipement public est certainement sous-dimensionné par rapport au besoin qui existera et regrette qu'aucune solution d'installation provisoire ne soit recherchée.**

## **3. les cheminements publics**

La Ville de Paris propose la mise en place d'une concertation à propos de l'ouverture du passage au sein de la résidence 2-4 rue Oudiné. Cette proposition devrait être communiquée rapidement aux résidents de manière à leur apporter une information transparente.

\*

### VI.3. THÈME 3 : LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Ce thème porte sur l'ensemble des questions de déplacements générés par le projet d'aménagement, et de desserte par les différents modes de transports.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Île-de-France, dans son Avis du 26 février 2019 (pièce 2.31 du dossier soumis à enquête publique) décrit cette problématique ainsi

*« Le secteur est bien desservi par les transports en commun, notamment les lignes 7 et 14 du métro, le tramway T3a et le RER C à la station Bibliothèque. Cette desserte sera améliorée, selon l'étude d'impact, par différents projets : prolongement de la ligne 14, bus à haut niveau de service Tzen5 et restructuration du réseau de bus existant.*

*Le trafic automobile quant à lui se révèle particulièrement dense et accidentogène sur le secteur Bédier, compte-tenu notamment des accès au boulevard Périphérique. Le phénomène est accentué par les reports engendrés par les travaux en cours au sud-est de Paris, notamment sur l'échangeur d'Ivry. Les conditions de circulation sur le secteur nécessitent d'être décrites selon quelques données chiffrées dans le corps de l'étude d'impact. Les usages des habitants du quartier en termes de déplacement (motorisation, usage des transports, déplacements piétons, origine / destination, etc.) nécessitent également d'être précisés. »*

#### VI.3.1. SUJET 1 : LES TRANSPORTS COLLECTIFS

##### Les questions posées

**37.** Est-ce que la desserte en transports communs a été pensée avec les communes limitrophes, plus particulièrement avec Ivry-sur-Seine ?

##### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Le projet ne nécessite pas de modification de la desserte en transports en commun existante, dont il a été rappelé qu'elle est importante et diversifiée (métro, tramway, bus). En effet, ainsi que l'étude d'impact l'a montré, le nombre de logements et d'activités créés reste faible au regard de la situation actuelle et n'engendre que des flux négligeables. Il n'y a donc pas eu lieu dans le cadre de cette opération d'aménagement de solliciter les communes limitrophes concernant les transports en commun, pas plus que l'autorité organisatrice des transports francilien Ile-de-France Mobilités.

**38.** La Ville de Paris peut-elle s'assurer que la capacité de desserte sera suffisante compte tenu de l'augmentation de la population (résidente et journalière) à terme ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Oui, l'étude d'impact a repris les résultats de l'étude spécifique de déplacements réalisée par CDVIA sur le secteur Bédier-Oudiné dans le cadre des études préalables au projet et constituant les pièces 3.2.3.3.a, b et c du dossier d'enquête publique. Cette étude a conclu que les flux engendrés, aussi bien piétonniers qu'automobiles restaient négligeables par rapport aux flux existants.

**39.** Connaissez vous les projets de la RATP en ce qui concerne les installations liées aux terminus des Bus 27 et 83 et sises aujourd'hui Avenue Claude Régaud ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

La RATP indique que le terminus des lignes 27 et 83, situé auparavant avenue Claude Régaud, se situe désormais avenue de la Porte d'Ivry. L'ancien terminus localisé avenue Claude Régaud est désormais un point d'arrêt de passage des lignes 27 et 83.

**40.** Quel est le planning prévisionnel pour le prolongement de la ligne 14 vers Orly et la mise en service du bus à haut niveau de service Tzen5 ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Le calendrier du Grand Paris Express prévoit une mise en service de la ligne 14 sud en 2024. Concernant le Tzen5, l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2016 a déclaré le projet d'utilité publique le 16 décembre 2016. Les études d'avant-projet sont en cours et devront d'achever début 2020, ce qui permettrait d'envisager une mise en service en 2022.

## **VI.3.2. SUJET 2 : LA CIRCULATION SELON LES MODES DOUX**

### **L'expression du public**

INT-10 12/07 Martine Doriac

« Je vis à proximité du quartier Bédier-Oudiné depuis une vingtaine d'années. Auparavant au bas de la rue de Patay dans le 13e, et depuis près de quatre ans au Petit Ivry, près de la Porte d'Ivry. De mon point de vue, **l'accent devrait être mis sur ce qui peut faciliter et rendre plus agréables les circulations** à pied, à vélo, mais aussi en transport en commun et en voiture entre Ivry et le quartier Bédier-Oudiné. »

INT-10 12/07 Martine Doriac

« **Rendre plus agréables les traversées piétonnes et à vélo** du périphérique à la Porte d'Ivry, ce serait mieux les signaler et mieux les sécuriser (par exemple feux de passage piétons à l'entrée du périphérique intérieur à Porte d'Ivry). »

### **Les questions posées**

**41.** Des pistes cyclables sont-elles prévues ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Le Plan vélos de Paris a été adopté en avril 2015 pour la période 2015 - 2020. Il vise notamment la création d'un Réseau Express Vélo, le développement des réseaux structurant et secondaire, la généralisation des zones 30 et la création de 10 000 places de stationnement vélos.

La ZAC Bédier Oudiné laissera une large place aux mobilités douces, donc au vélo. Les études de maîtrise d'œuvre proposeront différentes options en fonction des possibilités techniques et des usages souhaités, options qui pourront se décliner en pistes cyclables, zones de rencontres, contresens cyclables en site propre ou non.

**42.** Des bornes de Vélib sont-elles envisagées ? Tout comme des places de stationnement vélo ?  
PLU + espace public

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

La place du vélo étant un élément essentiel de la politique de déplacements parisienne, tous les nouveaux aménagements d'espaces publics dont ceux de la ZAC Bédier-Oudiné prévoient nécessairement la création de places de stationnement vélo.

Concernant les bornes Vélib, le sujet est un peu différent : dans la mesure où les travaux d'aménagement des espaces publics vont démarrer dans environ 4-5 ans, nous ne connaissons pas la nature de l'offre de vélo en libre-service qui sera effective à cette période.

Les études de maîtrise d'œuvre d'espaces publics lancées prochainement par l'aménageur intégreront nécessairement les données concernant les besoins en vélos en libre-service et concluront à la nécessité ou non de prévoir des bornes de stationnement.

Les programmes sur les parcelles privées devront être conformes aux dispositions du PLU de Paris et notamment l'article 12 qui impose des normes de créations de places de stationnement pour les vélos deux roues et poussettes à l'intérieur des programmes immobiliers.

## **VI.3.3. SUJET 3 : LA DESSERTE ROUTIÈRE**

### **L'expression du public**

INT-10 12/07 Martine Doriac

« Enfin, alléger la **circulation automobile** entre Le moulin d'Ivry et la porte d'Ivry nécessite de revoir les aménagements routiers au carrefour l'entrée d'Ivry et des périphériques pour éviter que des véhicules bloquent ce carrefour aux heures de pointe, le transformant en goulot d'étranglement.

Les **stationnements** en doubles file devraient être verbalisés. »

INT-10 12/07 Martine Doriac

« La **couture entre le Petit Ivry et le quartier Bédier Oudiné est à créer**, avec des bus qui ne s'arrêteraient pas aux portes de Paris, qui plus est loin de l'entrée du métro Porte d'Ivry (Bus 27 ou 89) mais qui traverseraient le périphérique et pourraient aller jusqu'au Petit Ivry ou ils vont pourtant en fin de service pour aller se garer au dépôt sud de la RATP, rue Pierre et Marie Curie (au Petit Ivry), créant des nuisances sans bénéfices pour les riverains d'Ivry. »

INT-12 12/07 Anonyme

« et vont encore éliminer les **places de stationnements** et abattre des arbres a nouveau pour faire une place pour les activités ,il y a déjà le jardin Boutroux ou on organise des activités .tout le monde n'a pas les moyens de prendre une place parking onéreux »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« un **passage piéton mal placé à l'avenue Claude Régaud** (personnellement j'ai failli être renversée par une voiture, moi et mon petit de 18 mois). Madame, Monsieur, vous pouvez changer notre quartier au meilleur mais pas avec ce plan, j'ai confiance en vous et vos architectes. Merci pour votre compréhension. »

## Les questions posées

43. L'échangeur d'Ivry est en travaux. Connaissez-vous l'échéancier ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les travaux de l'échangeur du Quai d'Ivry du boulevard périphérique pilotés par la SEMAPA dans le cadre de la ZAC Paris Rive Gauche sont terminés. La remise en service de la bretelle de sortie du boulevard périphérique extérieur de l'échangeur Quai d'Ivry a été réalisée dans la nuit du 22 au 23 octobre 2018. C'était le dernier ouvrage d'art réalisé dans le cadre des travaux de restructuration de l'échangeur.

Cette bretelle qui débouche directement sur le Quai d'Ivry peut à nouveau être empruntée. Toutefois il reste encore d'importants travaux de projets de construction en cours ou à venir sur les parcelles aux abords de cet échangeur dans le cadre de l'appel à projets « Inventer Bruneseau », qui devraient s'achever à l'horizon 2025.



44. Le trafic automobile, dans le secteur Bédier, apparaît accidentogène et dense. Quel sera l'impact chiffré de l'arrivée des activités de bureaux, des résidents ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

L'étude spécifique de déplacements menée sur le secteur, dont les résultats sont repris dans l'étude d'impact indique que la circulation est assez fluide sur le secteur Oudiné alors qu'elle est

plus difficile sur le secteur Bédier, en particulier sur l'avenue Claude Régaud avec le report de flux liés à la fermeture pour travaux de l'échangeur du Quai d'Ivry, qui supporte une part importante d'usagers souhaitant rejoindre le périphérique. Il en va de même sur l'avenue de la porte d'Ivry, ce qui crée une saturation du carrefour entre ces deux axes, et en conséquence également au carrefour amont Régaud/Boutroux/Péan.

L'étude d'accidentologie réalisée par la Ville de Paris indique effectivement que du fait de cette densité de circulation, le quartier Bédier est particulièrement accidentogène (entre janvier 2015 et décembre 2017, on dénombre 165 accidents corporels liés à la circulation, occasionnant 16 blessés graves et 2 tués alors que sur la même période le secteur Oudiné n'a connu que 5 accidents corporels).

Les modélisations de trafic routier réalisées dans le cadre de l'étude de déplacement prennent en compte à la fois l'arrivée de nouvelles population sur le secteur, la remise en service de l'échangeur du quai d'Ivry (de nouveau opérationnel depuis octobre 2018), les nouveaux projets urbains qui seront livrés à l'horizon 2035 ainsi que les nouvelles lignes de transports collectifs sous forme d'un report modal appliqué sur les zones d'influences de ces dernières conformément à ce qui avait été considéré dans les études d'IDF Mobilités.

Le nombre d'habitants supplémentaire lié au projet Bédier Oudiné est estimé à 600 (les étudiants, non motorisés ne sont ici pas comptés) et le nombre de nouveaux actifs à 900.

L'étude d'impact indique que le projet pourra engendrer, par l'arrivée de la nouvelle population, de légers déplacements supplémentaires compte-tenu du taux relativement faible de motorisation du quartier (36,1% des ménages possèdent une voiture, 4,4% possèdent deux voitures) ; le nombre de voitures supplémentaires est estimé au maximum à environ 300 (100 pour les habitants et 200 liés aux bureaux). Compte tenu du fait que la majeure partie des habitants motorisés préféreront utiliser les transports en commun pour la plupart de leurs déplacements courts (environ 67% les utilisent dans l'arrondissement), l'étude de déplacement estime que cette nouvelle population est susceptible au final de générer aux heures de pointe un trafic d'environ 70 véhicules supplémentaires, ce qui reste très faible comparé à plus de 1 200 sur Paris Rive Gauche à l'horizon 2025.

L'impact du projet Bédier-Oudiné sur le trafic est donc négligeable.

L'étude de déplacement conclut qu'à l'horizon 2035, la globalité des projets urbains sera livrée en totalité, le secteur Bédier-Oudiné restera peu impacté à l'exception de l'avenue de la Porte de Vitry. En effet, celle-ci se verra délestée au carrefour avec le Boulevard Masséna des suites du nouveau maillage de voiries sur le secteur Bruneseau Sud.

Enfin les aménagements des espaces publics et leur fonctionnement seront conçus pour viser la sécurité de tous.

**45.** En ce qui concerne le stationnement, combien de places seront supprimées ? Peut-on avoir un chiffrage selon la localisation ?

**46.** La Ville de Paris peut-elle préciser le nombre de places de stationnement créées dans le cadre de l'aménagement du secteur Bédier-Oudiné, leur localisation et son mode de calcul ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Oudiné, le stationnement de surface reste inchangé, si ce n'est des places PMR et livraisons qui seront créées sur la voie nouvelle. Le parking souterrain de la résidence Paris Habitat

est supprimé (40 places).

La réalisation de stationnement en sous-sol des nouveaux bâtiments est prévue, conformément aux dispositions règlementaires du PLU de Paris (article 12)

Sur le secteur Bédier, sur les 133 places existantes en surface, 57 sont supprimées, pour arriver à un résultat de 89 places. Il a été décidé de créer sous les futurs bâtiments de logement du stationnement souterrain permettant de compenser la perte de stationnement de surface

Le plan ci-dessous détaille le nombre de places existantes, supprimées et restantes par zones.



Le PLU n'impose plus aucune surface minimum de stationnement sur voirie sauf en ce qui concerne les emplacements PMR et livraison.

Concernant le stationnement lié aux bâtiments, l'article UG.12 du PLU de Paris ne pose aucune norme minimale, quelle que soit la destination des constructions, mais limite la capacité des parcs de stationnement pour les bâtiments de bureaux. Dans les arrondissements 12 à 20, cette capacité ne doit pas dépasser un emplacement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de plancher de bureaux.

Le nombre de places qui sera réalisé en souterrain des futurs immeubles sera défini par les statistiques de motorisation des ménages parisiens et par les besoins en stationnement résidentiels constatés sur le site. Une étude spécifique sur les stationnements et déplacements a été effectuée sur le quartier dans le cadre du projet. Elle pourra être réactualisée au moment de la définition précise des programmes.

**47.** En ce qui concerne « *passage piéton mal placé à l'avenue Claude Régaud* », quel aménagement pourrait être apporté ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

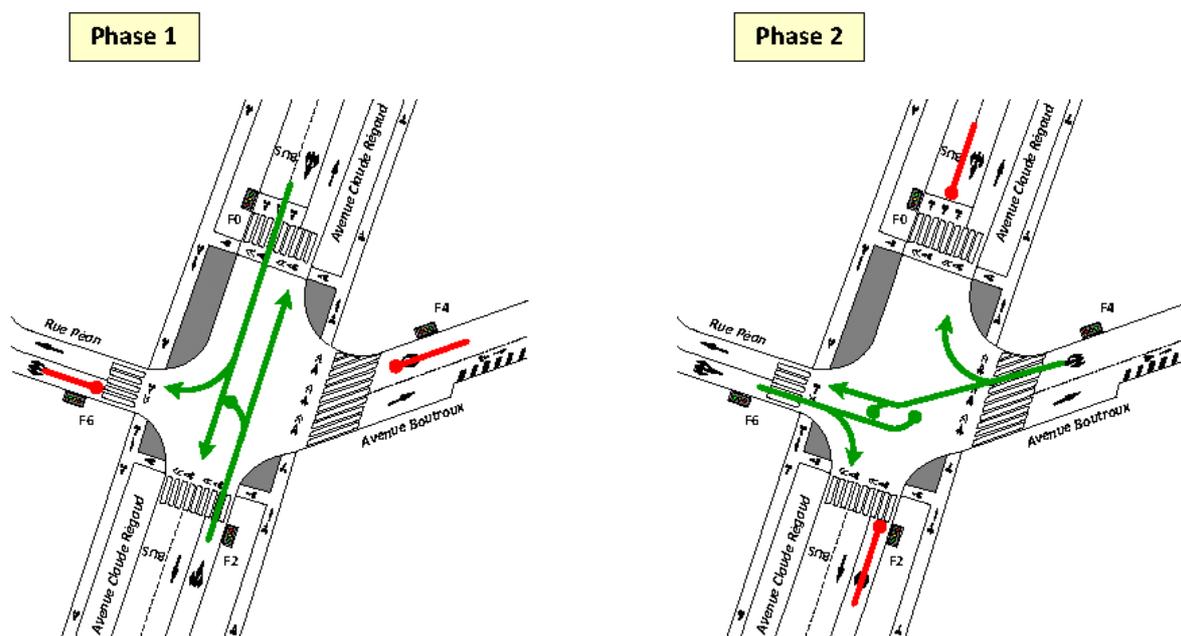
Les éléments de diagnostic de l'étude d'impact, issus de l'étude de déplacement ont effectivement relevé le carrefour Régaud/Péan/Boutroux comme étant accidentogène pour les véhicules comme pour les piétons. Il semble qu'il ne s'agisse pas d'un mauvais positionnement du passage piéton, mais d'un fonctionnement inadapté compte tenu du trafic, couplé à une mauvaise visibilité générée par le stationnement des bus sur l'avenue Claude Régaud

Le carrefour fonctionne actuellement en 2 phases suivant une durée de cycle fixe de 80 secondes aux heures de pointe. L'ensemble des branches d'entrée est à une seule file de circulation et une voie bus traverse le carrefour le long de l'Avenue Claude Régaud dans le sens Nord-Sud.

Le croisement des mouvements tourne-à-gauche sur la phase 2 exposée ci-dessous est délicate car les deux branches libérées simultanément durant cette phase, Avenue Boutroux et Rue Péan, sont désaxées l'une par rapport à l'autre, induisant dès lors les deux dysfonctionnements suivants :

- V. Un manque de lisibilité d'autant plus marqué avec le recul des lignes de feux de chacune des branches en amont des traversées piétonnes ;
- VI. Un manque de distance de stockage au centre du carrefour pour les mouvements de tourne-à-gauche.

Fonctionnement actuel du carrefour

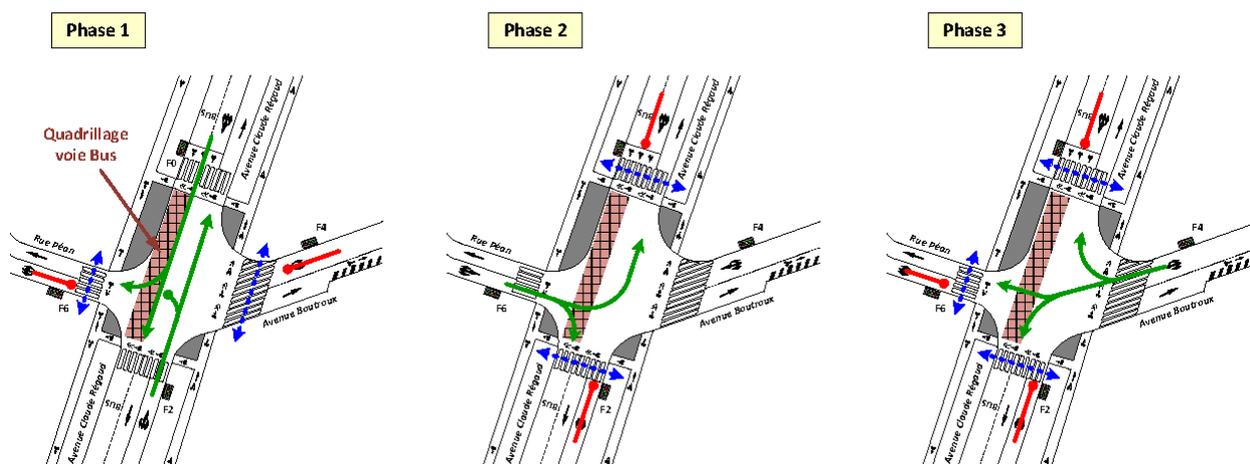


Afin de rendre le carrefour plus lisible et plus sécurisé, l'étude de déplacement préconise une modification du diagramme de feux en suivant un principe de fonctionnement en 3 phases distinctes, permettant alors de dissocier la libération des mouvements depuis l'avenue Boutroux d'une part, et depuis la rue Péan d'autre part.

En conservant une même durée de cycle qu'à l'état actuel (80s), les réserves de capacité aux heures de pointe en seraient peu affectées en procédant au rééquilibrage des durées de temps de vert accordées à chacune des phases.

En option, l'implantation d'un marquage au sol de type quadrillage permettrait de compléter le dispositif de sécurisation du carrefour afin de prévenir et/ou rappeler la présence d'une voie bus traversante et parallèle aux automobilistes en tourne-à-droite depuis l'avenue Claude Régaud vers la rue Péan.

Fonctionnement préconisé par l'étude de déplacements



Ces préconisations vont être étudiées très attentivement dès 2020 par la Direction de la Voirie et des Déplacements la Ville de Paris afin d'améliorer la situation de ce carrefour.

#### VI.3.4. APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE THÈME

En ce qui concerne les transports collectifs, le commissaire enquêteur souligne le décalage fréquent entre la date de livraison de logements et des bureaux et celle de la mise en service des nouveaux transports en commun. Il appelle à être vigilant afin qu'une bonne synchronisation se mette en place.

À l'égard des modes de circulation de modes doux, le projet met en exergue la création de sentiers ou mail piétonnier mais reste silencieux sur un éventuel développement du réseau de pistes cyclables. La Ville reste muette sur ce point, elle annonce la poursuite d'études à terme. Au delà des enjeux de circulation, il s'agit d'assurer une place suffisante pour les modes doux.

Le commissaire enquêteur estime nécessaire de poursuivre les études relatives aux modes doux et aux aménagements nécessaires pour les développer. Il aurait été intéressant de comprendre comment, dans une zone à forte déclivité, étaient programmées des pistes cyclables. D'autre part, si les bornes actuelles de Vélib n'existeront plus dans 5 ans, leur installation aurait pu être traduite par des intentions d'aménagement.

Le commissaire enquêteur retient le caractère volontariste de la limitation du nombre de places de stationnement dans le cadre de la politique parisienne de déplacements favorisant l'utilisation des transports en commun. Toutefois, la Ville, dans sa réponse, mentionne l'arrivée de 900 actifs et 800 personnes. A l'heure actuelle, le taux de motorisation des ménages résidant sur le secteur Bédier est de 36,6%. Si l'on applique ce taux à la population nouvelle, on obtient un besoin de 612 places de stationnement supplémentaires à pourvoir plus les places supprimées à savoir 57 sur le secteur Bédier. La limitation de la capacité de stationnement globale et sur le domaine public suppose une bonne maîtrise du stationnement illicite en surface. La situation peut varier suivant l'équilibre entre l'offre et la demande de stationnement dans chaque secteur ; elle devrait

également être prise en compte. Le commissaire enquêteur souligne l'importance d'affiner et d'actualiser ces études afin de ne pas favoriser le stationnement illicite en surface.

\*

#### VI.4. THÈME 4 : LE CADRE DE VIE, ENVIRONNEMENT

Le thème est abordé principalement dans l'étude d'impact.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Île-de-France, dans son avis du 26 février 2019, estime : « un certain nombre de précisions, mentionnées ci-avant dans le corps de l'avis, nécessitent d'être apportées. Toutefois dans l'ensemble, l'état initial est caractérisé précisément et les impacts potentiels du projet, positifs comme négatifs, sont bien identifiés. Les mesures visant à éviter, réduire et compenser ces impacts nécessitent, quant à elles, d'être définies plus précisément aux phases ultérieures de mise en œuvre du projet. Enfin, l'ensemble est bien proportionné, bien que des développements soient ponctuellement attendus dans le corps de l'étude d'impact. »

##### VI.4.1. SUJET 1 : LA POLLUTION DE L'AIR

#### L'expression du public

INT-1 19/06 Patricia Stroud

*« Il a aussi été question qu'une crèche temporaire soit installée dans la rue du Chevaleret. J'imagine que ce seront des bâtiments en pré-fabriqués. Comment vont être pensées les normes de sécurité de nos enfants dans ce type de bâtiment ? Quid de l'isolation en hiver, bien entendu ? Mais dans une période de canicule comme nous venons de la subir, est-il responsable d'y garder des enfants en bas âge ? »*

INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

*« nous nous permettons de vous communiquer l'inquiétude qui habite certains parents d'élèves (tous n'ont pas encore conscience de l'importance des travaux), ainsi que du personnel de la crèche Oudiné.*

*En effet, de nombreux problèmes se posent quant à l'organisation d'un si grand chantier près des bâtiments de la petite enfance (la crèche, mais aussi la maternelle Patay). La situation peut se résumer sous le mot de pollution:*

***Sonores:** le bruit des engins de chantier se fait déjà entendre, dès 7 h du matin. Ce stress en continu lié aux moteurs et bruits de signalisation des véhicules, ainsi que tout le tohu-bohu inhérent ces activités (cris, sirènes, chocs...) nous préoccupe et engendre une vive inquiétude concernant le quotidien de nos enfants en crèche et/ou maternelle.*

*Comment peuvent-ils faire une sieste en début d'après midi, dans de bonnes conditions ? Il sagit*

alors de s'assurer de modalités d'accueil suffisamment sécurisantes et apaisantes afin de garantir leur bon développement.

**Atmosphérique** (poussières, particules, gaz... la liste est longue): Entre les moteurs très polluants, la poussière générée par le déplacement des véhicules, les destructions nécessaires la réhabilitation de la zone, les nouvelles constructions engendrant des masses très importantes de pollution dans l'air, comment est-il possible de protéger nos enfants sachant qu'il nous apparaît ni envisageable qu'ils y soient exposés tout au long des travaux ni qu'ils restent confinés toute la journée ?

Ces différents types de pollution engendrent de **nombreux problèmes**. Outre **l'assimilation par l'organisme de substances nocives, le bruit des chantiers est une source de stress très important** et nous connaissons bien aujourd'hui l'impact du stress quotidien sur les organismes.

Aussi, nous sommes nous présentée auprès de la commissaire chargée de l'enquête publique, le 26 juin, pour lui faire part de cette situation. Nous sommes pour l'instant dans l'expectative, puisque aucune décision ne semble avoir été tranchée pour la crèche. Néanmoins, **une protection au-dessus de la cour est programmée pour mi-août, afin que rien ne chute sur les enfants** C'est un début, mais c'est très loin de répondre aux nombreuses interrogations »

INT-6 05/07 Emmanuelle Mondin, Martine Giquel, Honorata Oldakowska, Laurie Borne, Professionnelles de la crèche Oudiné

« Je travaille auprès d'enfants de 3 mois à 3 ans accueillis au sein de la crèche Oudiné. Mardi 18 juin 2019, vers 9h30, j'étais dans le jardin de la section des grands avec 5 autres collègues et une quinzaine d'enfants. Un gros nuage de poussière est arrivé dans le jardin. Une benne de gravas était située juste derrière le jardin de la crèche et elle a été remplie suite aux travaux jouxtant la structure. **L'atmosphère est devenue opaque**, difficilement respirable et les yeux des professionnelles se sont mis à gratter sans compter **les grosses nuisances sonores subies au quotidien** à cause des machines de chantier, marteaux-piqueurs et autres bras élévateurs. S'y rajoute le bip strident des machines lorsqu'elles effectuent des marches arrières, empêchant de fait la communication entre professionnels. Ceci n'est que le début des travaux. Il est prévu la construction d'un immeuble de 7 étages à 5 mètres de la crèche. »

## Les questions posées

**48.** Peut-on envisager d'affiner les localisations et les affectations des logements afin de tenir compte de la plus grande fragilité à la pollution de l'air des enfants et des personnes âgées ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les études de pollutions de l'air montrent que le secteur Franc Nohain reste assez préservé et ne subit pas l'influence du boulevard périphérique, notamment grâce au mur anti bruit efficace à la fois pour affaiblir les nuisances sonores mais également pour arrêter les polluants.

Ces résultats rendent possible l'implantation d'une école sur cet îlot.

Quant à l'affectation des logements, les personnes ne souhaitant pas être logées côté rue, mais plutôt en cœur d'îlot pourront en faire la demande auprès du bailleur lors de l'enquête sociale qui sera menée, celui-ci tiendra compte des demandes des locataires et tentera d'y répondre au

mieux en intégrant les autres critères d'attribution (surface demandée, composition du foyer, ressources...) et des disponibilités correspondantes.

**49.** A titre de précaution, ne serait-il pas souhaitable de prévoir une distance minimum des immeubles de l'ordre de 50 m du boulevard périphérique ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les études de qualité de l'air, incluant les mesures et les modélisations avec et sans mur anti-bruit montrent que la pollution de l'air sur le site avec le mur anti-bruit est identique à la pollution de fond parisienne.

L'îlot Franc Nohain, où va être construit l'ensemble des logements familiaux, se trouve donc au même niveau que la pollution de fond parisienne grâce au mur anti-bruit existant.

Un recul supplémentaire des immeubles n'apporterait donc aucun effet positif supplémentaire

La résidence étudiante est située à environ 40 mètres du boulevard périphérique selon le schéma d'aménagement actuel et le long de l'avenue de la porte de Vitry. Elle est principalement soumise aux nuisances de cette avenue. Les dispositions architecturales concernant l'orientation générale des logements, l'emplacement des ouvertures, les prises d'air des installations de ventilation ainsi que les dispositifs d'isolation mis en œuvre doivent permettre d'en diminuer les impacts négatifs et de maintenir la qualité de l'air des logements dans les normes sanitaires.

**50.** Ne serait-il pas souhaitable de déplacer le parcours sportif qui est prévu le long du boulevard périphérique ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les études de qualité de l'air, incluant les mesures et les modélisations avec et sans mur anti-bruit montrent que la pollution de l'air sur le site avec le mur anti-bruit est identique à la pollution de fond parisienne.

Le parcours sportif sera réalisé conjointement au prolongement du mur anti-bruit qui, réduisant les pollutions à la source, permettra aux usagers de bénéficier d'une qualité de l'air comparable à la moyenne parisienne.

**51.** Quelles études sont prévues en la matière avant le dossier de réalisation de la ZAC, permettant de fiabiliser les prévisions de niveau de pollution, d'optimiser les volumes et les formes urbaines pour favoriser la dispersion des polluants ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Après avoir effectué des mesures sur le quartier pour caractériser l'état existant, l'étude de qualité de l'air a modélisé l'évolution des niveaux de pollution en intégrant les nouveaux bâtiments et en distinguant les différents polluants.

Sur le secteur Oudiné, les résultats montrent une bonne dispersion des polluants, facilitée par les perméabilités générées par les immeubles en plot.

Sur le secteur Bédier, le schéma d'aménagement fait apparaître des principes de localisations de programmes. L'architecte coordonnateur qui sera désigné définira les caractéristiques morphologiques précises des futurs immeubles (implantation, hauteur, ..). Il conviendra alors d'actualiser les modélisations pour le quartier et éventuellement d'affiner la morphologie des bâtiments prévus en fonction des résultats obtenus. Ces actualisations ne seront donc pas effectuées avant le dossier de réalisation de ZAC mais pendant les études opérationnelles conduites par l'aménageur après sa désignation. Il en va de même pour les études acoustiques. Ces études complémentaires sont prévues dans le traité de concession confié à l'aménageur. L'étude d'impact pourra être mise à jour par la Ville en fonction de l'évolution des projets.

**52.** Quelles sont les données de la pollution actuelle émise par l'incinérateur d'Ivry et son impact sur le site Bédier-Oudiné ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le secteur du traitement des déchets représente un secteur émetteur sur le site puisqu'il participe à près de 75 % des émissions de soufre. Cette caractéristique constitue une particularité du 13ème arrondissement puisque l'usine de traitement des déchets est située à Ivry-sur-Seine, à proximité directe du futur projet d'aménagement.

Toutefois, d'après le rapport d'Airparif, « caractérisation des niveaux de métaux et de particules dans l'air ambiant autour de l'UIOM d'Ivry-sur-Seine » de juin 2014, les niveaux de particules et de métaux enregistrés lors des 6 semaines de mesures sont caractéristiques de ce qui est mesuré dans cette partie de l'agglomération parisienne. Ainsi, ces mesures n'ont pas montré d'influence particulière de ces émissions de l'UIOM sur les données de particules et de métaux lors de la campagne.

Le bilan environnemental du centre d'incinération d'Ivry est disponible sur le site du SYCTOM qui mentionne que le traitement des fumées garantit des émissions bien inférieures à la réglementation européenne en vigueur. Ce site accompagne ce bilan des résultats des campagnes trimestrielles de mesure de 2018, et des résultats des rejets atmosphériques (de 2011 au 1er trimestre 2019) disponibles sur le site de SUEZ (voir dossier d'information du public 2017 ; Annexe 7 : rejets atmosphériques décembre 2017 ; Annexe 8 : rejets liquides ; Annexe 9 : retombées atmosphériques).

Il est à noter que l'incinérateur actuel a été mis en service en 1969, avec une capacité de traitement de 730 000 tonnes par an. Il a été modernisé à trois reprises et soumis à des programmes de maintenance renforcés mais sa durée d'exploitation, de l'ordre de 40 ans, ne pouvant pas être prolongée au delà de 2023, une nouvelle unité de valorisation énergétique le remplacera à l'horizon 2023. Sa conception et sa réalisation, dont les travaux ont commencé en 2018, s'inscrivent dans une démarche environnementale ambitieuse avec un traitement fin des polluants atmosphérique. La capacité de traitement a été fortement réduite, passant à 350 000 tonnes d'ordures ménagères / an, soit 50% de moins que l'installation actuelle, ce qui diminuera d'autant les polluants émis dans l'air. (Source SYCTOM).

**VI.4.2. SUJET 2 : LES NUISANCES PHONIQUES****L'expression du public**

RP-14 09/07 Monika Noireaux

**«éloignement du bureau d'animation en raison des nuisances sonores quotidiennes »****Les questions posées**

**53.** Quelles mesures de rénovation pensez-vous effectuer sur le mur anti-bruit situé le long du périphérique ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Une étude particulière a été menée sur l'état du mur anti-bruit situé le long du périphérique et ses performances environnementales.

Il est apparu que le mur antibruit actuel est très efficace contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique. Il est donc indispensable de le maintenir. Il doit néanmoins être rénové compte-tenu de l'état dégradé d'un certain nombre de panneaux. Cette rénovation peut aller au-delà d'une simple opération de maintenance ou de remplacement à l'identique des éléments détériorés. Outil techniquement efficace, le mur anti-bruit pourra aussi être innovant dans sa mise en œuvre et apporter un traitement qualitatif et paysager au quartier. A cet effet, un budget pour mener les études et les travaux a été prévu dans le bilan financier de l'opération d'aménagement. Dans le cadre de ses missions, l'aménageur désignera une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir un projet qui sera soumis aux habitants de la résidence Paris Habitat sur laquelle est implanté le mur anti-bruit.

**54.** Pensez-vous prolonger le mur anti-bruit ? En construire un autre de l'autre côté du périphérique ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le projet prévoit effectivement de prolonger le mur anti bruit d'environ 140 mètres au sein du périmètre de la ZAC, qui ne contient pas la rive sud du périphérique. A ce stade, il n'est donc pas prévu d'intervenir côté Ivry.

**55.** En ce qui concerne la place Yersin et l'avenue d'Ivry, quelles études sont prévues pour mesurer et fiabiliser les prévisions de pollutions ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Toutes les études de pollutions ont été faites et les résultats intégrés dans l'étude d'impact. Les études acoustiques et vibratoires constituent la pièce 3.2.3.5, et les études de qualité de l'air les pièces 3.2.3.4.a, b, c et d du dossier d'enquête publique. Ces études sont précises et fiables. De plus les prévisions de pollution ont été extrêmement prudentes en prenant les hypothèses les plus

défavorables pour effectuer les modélisations :

la stagnation du trafic après 2018, alors que le trafic parisien connaît une baisse régulière depuis une quinzaine d'années ;

la non prise en compte de la Zone à Faibles Emissions (ZFE) à l'intérieur du périmètre de l'A86, mise en place par la Métropole du Grand Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019;

une composition du parc roulant technologique estimée en 2025 par l'INERIS dans le cadre de la révision du Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France de 2016 ne tenant pas compte des prochaines interdictions de circulation (2022 : interdiction des véhicules crit'air3, 2024 : interdiction des véhicules crit'air 2 donc suppression du diesel) qui auront pour conséquence la transformation du parc automobile et une amélioration importante de la qualité de l'air.

Cela signifie que les résultats des modélisations font état de niveaux de pollutions qui ne seront très certainement pas atteints.

**De nouvelles modélisations pourront être réalisées sur l'avenue de la porte d'Ivry et sur la place Yersin, si des éléments de projet sont modifiés sur ce secteur. Une actualisation des études serait alors faite et les résultats intégrés dans une mise à jour de l'étude d'impact.**

#### **VI.4.3. SUJET 3 : LES SOLS POLLUÉS**

##### **Les questions posées**

**56.** Quelles études sont prévues et à quel terme pour compléter les analyses de la qualité des sols ?

##### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Bédier, les études complémentaires ont déjà été réalisées (pièce 3.2.3.10 du dossier d'enquête publique).

Sur le secteur Oudiné, les études complémentaires ont été réalisées courant juillet 2019, les échantillons prélevés sont en cours d'analyse, les résultats devraient être connus fin Août.

L'ensemble des résultats de pollution des sols fera ensuite l'objet d'une présentation à l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui indiquera à la Ville s'ils sont suffisants ou si des études complémentaires restent à mener.

#### **VI.4.4. SUJET 4 : LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS**

##### **Les questions posées**

**57.** Le secteur Oudiné est soumis à un risque d'inondation par débordement de la Seine. La future Crèche Oudiné devrait s'implanter dans cette zone.

A quel système de neutralité hydraulique des constructions et aménagements futurs pensez-vous ? Quelle compensation proposez-vous ?

##### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La future crèche Oudiné s'implantera effectivement dans une zone inondable, mais ne comportera pas de locaux en sous-sol. Si néanmoins cela s'avérait nécessaire, ces locaux seraient construits de manière à être conformes avec les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui est une servitude d'utilité Publique, annexée au PLU (cuvelage étanche pour les locaux sensibles, ou inondables pour les locaux ne comportant pas d'installation sensibles).

58. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, quels systèmes pensez-vous mettre en place ?

**Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les systèmes à mettre en place sont ceux préconisés par le Service Technique de l'Eau et de l'Assainissement de Paris (STEA), et adoptés par le Conseil de Paris lors du vote du zonage d'assainissement et du Plan Paris Pluie en 2018 ; il s'agit de dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou limitant le rejet dans les réseaux par des techniques alternatives (toitures végétalisées, végétalisation des espaces privés et publics, noues, revêtements infiltrants...).

L'objectif de la Ville de Paris est de développer les surfaces perméables qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales et limitent les îlots de chaleur urbains.

Ainsi le projet améliorera-t-il la perméabilité des sols des espaces publics et privés. A titre d'exemple les premières études estiment un accroissement des espaces perméables de 4 800 m<sup>2</sup> à 6 200 m<sup>2</sup>, sur le périmètre de projet Oudiné, ce qui représente 29% d'espaces perméables à terme sur ce périmètre. Sur le secteur Bédier, les éléments sont détaillés dans la question suivante

59. Dans le secteur Bédier, et principalement autour du stade Boutroux, quelle surface sera imperméabilisée ?

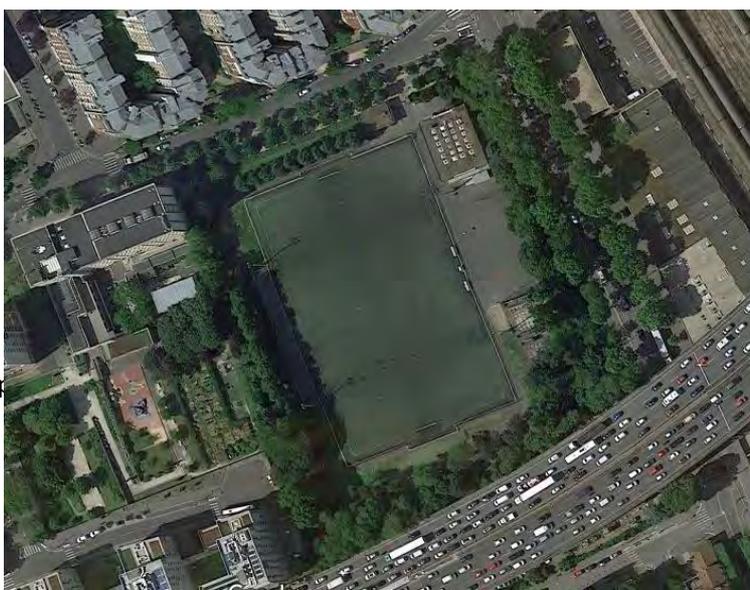
**Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Dans le secteur Bédier, le projet présente un bilan positif pour ce domaine détaillé ci-dessous par zone :

- îlot Franc Nohain : la grande emprise imperméable constituée par l'école actuelle va passer d'environ 9 000 m<sup>2</sup> à 4 600 m<sup>2</sup> dont 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers perméables.

La surface résultante va être certes occupée par de nouveaux bâtiments, mais aussi et en majorité par les jardins de cœur d'îlot, soit environ 2 300 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés en pleine terre supplémentaires. Quant à la parcelle occupée par l'immeuble BCDE, elle va laisser place à de nouveaux bâtiments et à environ 2 400 m<sup>2</sup> de jardins de cœur d'îlot (à comparer aux 2 130 m<sup>2</sup> actuels) ;

- secteur situé autour du stade Boutroux : plusieurs interventions vont avoir lieu sur ce secteur. Tout d'abord, la végétalisation et désimperméabilisation partielle d'espaces publics existants, l'impasse Vauquelin et la rue Théroigne de



Méricourt, aménagées de manière à constituer un prolongement du square Clara Zetkin ; ensuite, un sentier piéton et un parcours sportif doivent être aménagés au sein des 2 talus bordant le stade. Les cheminements correspondants ne seront pas constitués d'enrobés comme les voiries classiques, mais de chemins de terre ou de stabilisés faiblement dosés, relativement perméables. Enfin, sur l'avenue de la porte de Vitry vont être reconstitués les locaux de la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS) avec réalisation d'un terrain de sport (TEP) et d'une résidence étudiante en surplomb. La photo aérienne ci-dessous montre que la future emprise est déjà largement imperméabilisée.

#### VI.4.5. SUJET 5 : LA TRAME VERTE

##### L'expression du public

INT-10 12/07 Martine Doriac

«Enfin, tout ce qui peut contribuer à la végétalisation des espaces publics et privés et à l'amélioration de la biodiversité est à encourager et à développer : des "passerelles" ou plateformes communes entre Le Petit Ivry (pourquoi pas avec des collectifs de riverains) et le quartier Bédier-Oudiné pourraient être créées dans l'intérêt de tous les riverains.

Sur des cartes postales anciennes, on voit qu'un tram reliait la Porte d'Ivry Ivry. On voit aussi beaucoup d'arbres, une ferme rue Barbès, à proximité de ce qui est aujourd'hui le périphérique.

**Merci pour la prise en compte de mes remarques. »**

RP-13 03/07 Alioui Asma

« et ce qui est inacceptable c'est l'abattage de 111 arbres de hauteur, je vous dis NON NON NON »

##### Les questions posées

**60.** La réalisation du projet suppose l'abattage de 111 arbres. Quelles espèces d'arbres comptez-vous replanter ? Des arbres à hautes tiges ?

##### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Le site comptabilise 496 arbres. Le projet prévoit l'abattage de 111 arbres et la plantation de 155 nouveaux arbres. Il présente ainsi un bilan positif global de 44 arbres, mais aussi un bilan positif sur chacun des secteurs, comme l'indique le tableau ci-dessous :

	Arbres existants	Arbres abattus	Arbres plantés	Bilan arbres projet	Différence
Bédier	435	84	105	456	+21
Oudiné	61	27	50	84	+ 23
Total	496	111	155	540	+ 44

Au stade d'avancement actuel du projet, il est difficile de détailler le nombre exact de nouveaux arbres à grand, moyen ou petit développement.

Les arbres de hautes tiges seront privilégiés sur les voies nouvellement créées et à chaque fois que la configuration du site de plantation sera favorable au bon développement de tels arbres.

Néanmoins, pour garantir de bons potentiels de développement de la biodiversité, le projet paysager vise à équilibrer les différentes strates arborées (grand, moyen, petit développement, arbres en cépées), arbustives et herbacées.

Concernant les essences, le projet paysager se conformera au Plan biodiversité de la Ville de Paris et privilégiera les essences régionales adaptées au climat parisien, tout en anticipant le réchauffement climatique en cours.

#### **VI.4.6. SUJET 6 : LES NUISANCES LIÉES AUX CHANTIERS**

##### **Les questions posées**

**61.** La Ville de Paris peut-elle faire un bilan de l'ensemble des chantiers devant se réaliser sur le territoire de la ZAC afin d'évaluer leur impact en tenant compte des mesures prises pour la réduction des nuisances liées à l'approvisionnement des chantiers et à l'évacuation des déblais ?

##### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Lorsque l'aménageur sera désigné, fin 2019, il devra engager de nombreux marchés d'études et de travaux. Parmi ceux-ci, il désignera un prestataire spécialisé en pilotage et coordination, nommé OPC. Ce prestataire sera chargé de définir le meilleur ordonnancement des chantiers, en considérant les contraintes d'approvisionnement, de circulation, de nuisances et d'optimisation économique.

En outre, la SEMAPA, futur aménageur, a établi dans le cadre de sa politique environnementale qui est certifiée ISO 14001, une Charte chantiers à faibles nuisances. Il s'agit d'un document cadre qui ensuite est adapté au contexte spécifique de chaque opération d'aménagement. La Charte chantier à faibles nuisances Bédier-Oudiné s'imposera à tous les intervenants de l'opération d'aménagement : maître d'œuvres, promoteurs, entreprises, sous traitants, entreprises logistiques et d'approvisionnement.

**62.** En ce qui concerne la crèche Oudiné, pouvez-vous proposer des mesures provisoires qui permettraient de limiter l'exposition des enfants et du personnel aux nuisances du chantier de réhabilitation de l'immeuble Chevaleret ?

##### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La réhabilitation de l'immeuble Chevaleret ne dépend pas de l'opération d'aménagement Bédier-Oudiné, elle a été initiée et conduite par le bailleur social Elogie-Siemp. A ce stade, la direction de l'urbanisme n'a connaissance d'aucun signalement lié à des nuisances particulières. Si les occupants de la crèche estiment que les nuisances sont trop fortes, nous les invitons à prendre rapidement l'attache de la Ville de Paris et de la Mairie du 13<sup>ème</sup> arrondissement pour que des dispositions puissent être prises par Elogie-SIEMP.

#### **VI.4.7. APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE THÈME**

Il est important de bien évaluer les prévisions en matière de qualité de l'air sur l'ensemble du secteur Bédier-Oudiné, plus particulièrement aux abords des infrastructures routières, afin de déterminer l'exposition à pollution de l'air des populations futures, le respect des réglementations et l'incidence sur la santé. Le commissaire enquêteur note l'importance de ces questions pour la santé des futures populations qui habiteront sur le site du projet, les futurs employés et ceux qui fréquenteront ses espaces publics. Au cours des dernières années, les niveaux de pollution à proximité du trafic routier à Paris semblent restés relativement stables pour le NO<sub>2</sub>, les PM 2,5 et PM 10. Les normes à respecter en la matière ont été dépassées.

**Le commissaire enquêteur retient des réponses de la Ville que le projet n'a pas d'impact sur la pollution de l'air mais expose plus de personnes à la pollution moyenne de fond parisienne.**

En ce qui concerne le mur anti-bruit, la Ville met en exergue la rénovation et la poursuite du mur anti-bruit. **Le commissaire enquêteur recommande un suivi particulier de cet ouvrage tant de sa qualité de réalisation que pour l'échéance de réalisation.**

Le secteur Bédier, tout particulièrement, connaîtra encore un afflux de population. Le projet Bédier-Oudiné a l'ambition de créer un quartier mixte et agréable, devant bénéficier d'un cadre de vie qualitatif, d'une intensité urbaine et d'une masse critique permettant de créer une animation avec des commerces de proximité, malgré la présence d'importantes infrastructures tel le périphérique. Il est important d'apporter des contreparties en matière d'espaces publics.

**Le commissaire enquêteur remarque l'attention que la Ville s'engage pour développer les surfaces perméables et assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.**

Pour les nuisances liés aux chantiers, les différents moyens évoqués par la Ville pour réduire ces nuisances devront être mis en œuvre, et concertés avec les populations concernées. La mise en œuvre de ces moyens suffisamment à l'amont des chantiers suppose des chartes applicables aux différents acteurs (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, services, . . .) et des cahiers des charges s'appliquant aux appels d'offres et aux marchés de travaux.

\*

## VI.5 THÈME 5 : LA MISE EN ŒUVRE : COÛT, FINANCEMENT, PHASAGE, CALENDRIER

Ce thème comprend l'ensemble du dispositif relatif à la mise en œuvre du projet : les coûts du projet, le financement et le phasage et le calendrier.

Aucune observation déposée ne porte sur ce sujet.

### VI.5.1. SUJET 1 : LES COÛTS DU PROJET

#### Les questions posées

63. En ce qui concerne le foncier, la réalisation du projet suppose-t-elle des acquisitions ? Si oui, pouvez-vous préciser le coût de chaque acquisition ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

La Ville de Paris va confier la maîtrise d'ouvrage de cette opération à un de ses aménageurs, la SEMAPA dont les missions seront décrites dans un traité de concession.

Le foncier qui appartient majoritairement à la Ville de Paris et à Paris-Habitat pour la parcelle de l'immeuble BCDE va être vendu à la SEMAPA.

A cet égard, la Ville cède des emprises de terrains, à un prix qui permet l'équilibre financier du bilan d'aménagement global.

La vente du terrain de Paris Habitat obéit à une logique différente, le prix correspond au prix du marché déduction faite du montant de la dépollution qui incombe d'après la loi au dernier propriétaire exploitant.

64. Cf p.11 du dossier 4.1.1 « Paris Habitat est propriétaire de toutes les parcelles de logements sociaux du secteur Bédier » dont la parcelle correspondant à l'immeuble BCDE, comment allez-vous articuler l'affectation des logements sociaux ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Les logements sociaux reconstitués seront soumis aux règles habituelles en matière de droits de réservation (50% pour la Ville, 30% pour l'Etat, 20% pour le bailleur ou autre). Conformément à la charte des relogements, les ménages de la barre BCDE seront prioritaires. Pour le reste, les règles habituelles d'attribution de logements sociaux via les commissions d'attribution seront respectées.

65. Pour présenter l'économie du projet, la Ville de Paris peut-elle, sous la forme d'une note pédagogique, présenter l'ensemble des coûts d'investissement et des dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'entretien ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les coûts d'investissement sont exposés synthétiquement ci-dessous, mais font l'objet d'une note spécifique plus détaillée annexée au présent PV.

Le coût d'investissement pour la Ville s'élève à environ 7,4 M€ TTC. Il s'agit du bilan des charges municipales qui comprend le bilan foncier (ventes –acquisitions), la résultante des participations versées et reçues par la Ville pour la réalisation de certains équipements et espaces publics ainsi que la part Ville des aménagements d'espaces et équipements publics pour lesquelles elle assure directement la maîtrise d'ouvrage.

En fonction de la notion juridique de « réponse aux besoins des nouveaux usagers » ou de la notion de zone d'attractivité de l'équipement (circonscrite au sein du quartier ou ouverte plus largement sur l'extérieur), la part prise en charge par le bilan d'aménagement d'une part et la Ville de Paris d'autre part fluctue, selon des règles juridiques dont le principe est défini dans le code de l'urbanisme.

En l'espèce, pour le projet Bédier-Oudiné, le centre Paris Anim' ouvert sur les quartiers environnants situés au-delà du périmètre de la ZAC est à ce titre financé à 80% par la Ville de Paris, l'école Franc Nohain dont la sectorisation actuelle est essentiellement incluse dans le périmètre de la ZAC est financée à 85 % par l'opération d'aménagement et la crèche Oudiné dont la « clientèle » est plus répartie est financée aux 2/3 par l'opération d'aménagement.

Les travaux de l'école Patay (500 000 € TTC environ) sont quant à eux pris en charge intégralement par l'opération d'aménagement car ces travaux bénéficient directement au quartier immédiat et au projet urbain du secteur Oudiné.

Les interventions sur des voiries structurantes, comme l'avenue de la porte de Vitry sont financées à 100% par les investissements municipaux, alors que le mail Oudiné, essentiellement dédié à la desserte interne de l'opération d'aménagement est financé à 100% par l'aménageur.

Concernant les coûts d'exploitation et d'entretien, les équipements publics qui sont construits constituent une reconstitution des équipements existants. Leurs coûts d'exploitation et d'entretien seront donc sensiblement les mêmes, voire légèrement inférieurs compte tenu de la baisse du nombre de classes de l'école ; les coûts de maintenance, quant à eux seront inférieurs car il s'agit d'équipements neufs qui normalement ne nécessiteront ni travaux de rénovation ni grosses réparations avant plusieurs années.

Concernant les espaces publics, la Ville s'attache à concevoir leur aménagement de manière à en minimiser les coûts d'entretien : essences végétales adaptées au climat, nécessitant peu de taille et un arrosage modéré, matériaux pérennes et standards facilement remplaçables en cas de détérioration..., éclairage public économe en énergie...

**66.** En ce qui concerne les équipements publics, est-il possible d'avoir le coût par poste ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

A ce stade, le coût des équipements publics est défini sur la base de ratios qui comprennent à la fois le montant des travaux mais aussi le montant de toutes études associées (Maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination santé sécurité...) et l'actualisation à la valeur de livraison. Ces ratios (TTC) sont les suivants

Pour une crèche municipale intégrée dans un immeuble : 75 000 € TTC par place

Pour une école : 1,55 M€ TTC par classe

Pour le centre d'animation, le prix prévisionnel est de 3,1 M€ HT y compris études, par comparaison avec d'autres références parisiennes.

Ces coûts ne sont pas pris en charge intégralement par le budget d'investissement de la Ville de Paris selon le mécanisme explicité ci-dessus.

67. En ce qui concerne les aménagements, quelle est la liste des aménagements et des équipements correspondant et leur coût correspondant ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

L'opération d'aménagement représente un volume financier d'environ 106 millions d'euros HT en recettes et dépenses. Les grands postes du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement sont les suivants :

<b>Bilan opération d'aménagement</b>		
<b>Charges</b>	<b>surface ou donnée</b>	<b>Total en M€ HT</b>
Foncier	25 792	12,4
Mise en état des sols		8,5
Travaux d'aménagements d'espaces publics dont réseaux		26,3
Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur		30,6
Participation de l'aménageur aux équipements imbriqués		5,2
Participations de l'aménageur aux équipements sous MOA VP		1,0
Etudes et honoraires généraux		3,5
Frais divers		19,1
<b>Total charges</b>		<b>106,6</b>
<b>Produits</b>	<b>surface ou donnée</b>	<b>Total en M€ HT</b>
Cession de charges foncières	52 060	88,9
Participations Ville		6,9
Excédent ZAC Bédier Porte d'Ivry		10,8
<b>Total produits</b>		<b>106,6</b>

## **VI.5.2. SUJET 2 : LE FINANCEMENT**

### **Les questions posées**

68. Il serait souhaitable que la Ville de Paris rédige une note particulière sur le financement,

l'équilibre de l'opération et ses incertitudes.

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le bilan de l'opération d'aménagement est équilibré entre les dépenses et les recettes.

En effet le coût d'acquisition du foncier a été déterminé selon la méthode dite du compte à rebours. Cela signifie que la Ville a procédé à l'évaluation des dépenses prévisionnelles du bilan d'aménagement (hors foncier) ainsi que des recettes, puis que le coût du foncier a été fixé de manière à ce que recettes et dépenses (y compris foncier) s'équilibrent.

Les grands équilibres du projet de bilan financier (EPPC) de l'opération Bédier-Oudiné sont donnés dans le tableau précédent. Il comporte peu d'incertitudes financières, car de nombreuses études préalables ont été conduites pour consolider les principaux postes de ce bilan.

Néanmoins, cet EPPC ne sera définitif que lorsqu'il aura été approuvé par le Conseil de Paris dans le cadre du vote du dossier de création de ZAC prévu à l'automne 2019.

P.S. : une note complémentaire a été remise le 26 août 2019 au commissaire enquêteur et celle-ci figure en annexe 2 du présent rapport.

### **VI.5.3. SUJET 3 : LE PHASAGE ET LE CALENDRIER**

#### **Les questions posées**

69. Pouvez vous confirmer ou actualiser le calendrier prévisionnel (Etude d'impact – Tome 1 p.197-198 : Dossier 3.2.2), compte tenu des études complémentaires à diligenter et de l'organisation des déménagements pendant la phase chantier de l'Ecole Franc-Nohain et de la Crèche Oudiné ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le calendrier tel qu'il a été diffusé lors des réunions publiques, sur les panneaux d'exposition, et dans le dossier d'enquête reste inchangé. En effet, ce calendrier tenait bien compte des études à mettre en œuvre et des relogements des habitants.

### **IV.8.1. APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE SUJET**

La réponse de la Ville figurant dans le mémoire en réponse et complétée par une note est claire, pédagogique et intelligible.

En ce qui concerne les coûts, elle permet de comprendre que la valeur d'acquisition du foncier est basée sur l'application de la méthode dite du compte à rebours : la Ville a procédé à l'évaluation des dépenses prévisionnelles du bilan d'aménagement (hors foncier) ainsi que des recettes, puis le coût du foncier a été fixé de manière à ce que recettes et dépenses (y compris foncier)

s'équilibrent. La présentation détaillée, dans la note complémentaire, des coûts des équipements publics et des aménagements permet au commissaire enquêteur de s'assurer qu'elle correspond au programme d'ensemble de l'opération en précisant toutefois que sa mission n'est pas de donner un avis sur les coûts.

La présentation du bilan de l'opération paraît donc réaliste. Les valeurs restent approximatives compte tenu des fluctuations des coûts et des marchés, ainsi que des aléas de l'opération comme les coûts liés à la dépollution des sols et au risque d'effondrement.

Cette présentation permet également de vérifier les conditions de l'équilibre de l'opération et de connaître in fine l'ordre de grandeur de la participation de la Ville qui doit la mener à bien en garantissant sa bonne fin.

La Ville confirme globalement le calendrier de l'opération présenté à l'enquête publique. Compte tenu de la durée du ou des chantiers et de l'impact pour la population résidant actuellement sur le secteur, il sera donc nécessaire de l'actualiser régulièrement et d'en informer le public.

Quelle que soit l'évolution du phasage et du calendrier, la mise en service de l'Ecole Franc Nohain doit restée coordonnée avec la livraison des immeubles de logements du secteur Bédier.

**En conclusion, il semble, pour le commissaire enquêteur, que globalement, l'analyse de ce thème, sur la base des données disponibles, montre que la mise en œuvre du projet paraît possible et finançable avec une contribution de la Ville.**

\*

## **VI.6. THÈME 6 : LES PHASES DE CONSULTATION : CONCERTATION, ENQUÊTE PUBLIQUE**

Une concertation a été menée sur une période de trois ans, de 2016 à 2018. Différents réunions publiques et ateliers thématiques ont été organisés dans chaque quartier et une réunion commune, mobilisant 60 personnes, a clôturé la concertation le 27 novembre 2018.

Par arrêté du du 13 mars 2019, la Maire de Paris a approuvé le bilan de concertation préalable à l'opération d'aménagement urbain du secteur Bédier-Oudiné (13ème).

### **L'expression du public**

INT-1 19/06 Patricia Stroud

« *Peut-il avoir une **concertation avec la ville d'Ivry sur Seine** pour trouver une solution acceptable pour tous?* »

INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

« En sommes, beaucoup d'interrogations qui amènent à se questionner quant au sérieux de ce projet, car à part de jolies maquettes et de jolis plans d'urbanisme, nous n'avons plus guère d'informations.

Il a été transmis aux parents qu'**une réunion devait se tenir** afin de discuter de la situation. Nous regrettons vivement que celle-ci n'est pas encore eu lieu, alors que les travaux ont déjà commencé et impactent déjà la crèche.

In fine, il aurait été de bon augure que nous puissions nous réunir avant les vacances scolaires d'été, car une réunion aux mois de juillet/août rassemblera beaucoup moins de personnes, c'est évident. »

INT-11 12/07 Ferroudja Mokrab

« J'ajoute par ailleurs que des rencontres avec les habitants du quartier à des **horaires où la plupart des gens sont au travail ou pendant la période estivale n'est pas la plus judicieuse...** J'espère sincèrement que vous serez l'écoute des citoyens. »

INT-12 12/07 Anonyme

«et nous locataires de Boutroux nous n'avons même **pas eu notre mot à dire sur ce projet**, les concertations qui ont lieu étaient de nous mettre devant le fait accompli pour nous prévenir de la destruction .non a la destruction de la barre BCDE .merci de votre compréhension MADAME . »

RP-8 03/07 Illisible

« **Ils ont mis des panneaux partout mais les locataires ne sont pas informés suite à votre décision.** »

RP-9 03/07 Illisible

« Je constate aussi qu'**aucun courrier n'a été mis dans les boîtes à lettres pour l'avis de chaque locataire.....** Je souhaite que mon avis soit pris en compte s'il vous plaît, à cette demande. »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« **pourquoi il n'y a pas eu de concertation** du projet comme celui de Chevaleret-Oudiné (trois plans ont été présentés aux habitants du quartier et plus de 80% ont voté pour le troisième).vous auriez dû prendre nos avis car ça nous concerne et nos enfants aussi. »

\*

## Les questions posées et les réponses de la Ville de Paris

**70.** Des expositions du projet sont-elles envisagées sur les deux sites, Bédier et Oudiné ?

Enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative à l'aménagement du secteur Bédier-Oudiné Paris 13ème

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Une exposition détaillée du projet, sur 5 panneaux, a été présentée à la fin de la période de concertation formelle qui a débuté le 12 Avril 2016 pour se clôturer le 12 janvier 2019. Ils ont été exposés simultanément du 28 novembre 2018 au 28 mars 2019 sur les grilles de l'immeuble BCDE, sur les grilles de la crèche Oudiné et en Mairie d'arrondissement.



à

L'exposition s'est poursuivie après la fin de la période concertation formelle afin de permettre tous de visualiser le projet le plus longtemps possible.

**71.** Quelles sont les démarches de concertation envisagées par la Mairie de Paris à l'issue de l'enquête publique, compte tenu des préoccupations et demandes exprimées par le public qui concernent chacun des thèmes du présent PV de synthèse ? Est-ce que l'ouverture d'une Maison du projet est prévue ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles L. 300-1, L. 103-2 et suivants et R. 103-1), l'arrêté du 12 avril 2016 a défini les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement urbain du secteur Bédier-Oudiné. Les actions de concertation ont ainsi été conduites entre janvier 2016 et décembre 2018.

Plusieurs temps de présence sur le terrain ont été organisés pour aller à la rencontre des habitants des quartiers Bédier et Chevaleret-Oudiné, les inviter à participer aux rendez-vous de concertation, les informer sur l'avancement des projets et recueillir des éléments de diagnostic en amont des premiers événements :

- 17 entretiens avec les associations locales, les commerçants et les gestionnaires d'équipements ;
- Une vingtaine d'ateliers mobiles (sortie des écoles, pieds d'immeubles, lors d'événements de quartier ;
- 1 marche exploratoire ;
- 2 sessions de porte à porte.

Les échanges informels lors de cette présence sur le terrain ont alimenté la réflexion sur le projet d'aménagement et ont permis de s'appuyer sur des acteurs ressources pour remobiliser les habitants marqués par une certaine lassitude ou un sentiment d'abandon. À ce titre, ces actions de proximité ont pleinement contribué à la réussite du dispositif de concertation mis en œuvre.

### **Temps de concertation spécifiques au quartier Bédier de 2016 à 2018**

La démarche de proximité sur le quartier Bédier, a débuté à l'été 2016 pour établir le diagnostic puis s'est poursuivie par une session de porte-à-porte en janvier 2017 pour mobiliser les habitants en vue des ateliers de concertation qui se sont organisés en 2 cycles, entre janvier 2017 et mai 2018 :

- atelier du 31 janvier 2017 : partage et enrichissement du diagnostic, rappel des objectifs du projet, des acteurs et du calendrier
- atelier du 14 mars 2017 : échanges sur les scénarios d'aménagement

Deux réunions ont alors été organisées en février 2018 à l'attention exclusive des locataires de l'immeuble BCDE, en présence de Paris Habitat, pour expliquer le choix de la démolition de cet BCDE, les conditions de relogement (calendrier, conditions financières, assistance...) et répondre précisément aux questions de chacun.

Le travail en atelier s'est ensuite poursuivi pour affiner le projet :

- atelier du 10 avril 2018 : point d'étape sur le projet et travail sur les espaces publics
- atelier du 15 mai 2018 : approfondissement sur le projet et les formes urbaines

Pour faciliter la compréhension des enjeux du projet, des supports pédagogiques (diaporama, panneaux, plans grand format, maquettes) ont été mis à disposition des participants.

### **Temps de concertation spécifiques au quartier Oudiné - Chevaleret de 2016 à 2018**

La démarche de proximité sur le quartier Oudiné a débuté début 2016 et s'est poursuivie par 2 cycles d'événements.

Le premier cycle de trois ateliers tenus de mai à décembre 2016 a permis de partager et d'enrichir le diagnostic issu des temps de présence sur le terrain, et de le confronter avec le diagnostic réalisé par l'équipe d'urbanistes.

3 ateliers de concertation et une réunion publique ont été organisés entre mai et juillet 2016 :

- atelier du 9 mai 2016 : partage et enrichissement du diagnostic relayé par l'enregistrement d'une émission sur la web radio locale « monparisfm » dont les studios se trouvent au centre Paris Anim' Oudiné.

- atelier du 30 mai 2016 : échange sur les grands enjeux et les scénarii d'aménagement
- atelier du 13 juin 2016 : échange sur les scénarii d'aménagement, les formes urbaines et les espaces publics
- réunion publique du 29 juin 2016

À l'issue de la réunion publique, il a été décidé d'organiser une votation sur le devenir de l'immeuble Oudiné, matérialisé au travers de 3 scénarios. Celle-ci s'est tenue du 7 au 18 décembre 2016 et a été précédée d'une mobilisation accrue de la Ville pour expliquer les enjeux des différentes options aux habitants et les inciter à participer au vote : plaquettes dans les boîtes aux lettres, exposition dans les loges des gardiens, porte à porte, nouvelle émission sur la web radio locale «monparisfm».

Lors du travail en atelier les réactions aux différents scénarios proposés par l'équipe projet ont fait émerger une majorité d'avis pour la démolition totale ou partielle de la barre Oudiné ainsi que des inquiétudes concernant les modalités de relogement.

A l'issue de la votation et de l'arbitrage de la Maire de Paris entérinant la décision des habitants, s'est tenue d'octobre 2017 à mars 2018 un deuxième cycle visant à approfondir et préciser le schéma d'aménagement :

- balade du 4 octobre 2017 : point d'étape sur le projet et spatialisation des futurs espaces publics
- 3 micros-ateliers avec les représentants des lycéens du lycée Galilée, avec des jeunes usagers du centre Paris Anim' Oudiné et avec des habitants dans la cour en octobre 2017
- atelier du 21 novembre 2017 : synthèse sur l'aménagement et les ambiances des futurs espaces publics
- atelier du 22 mars 2018 : échanges sur la programmation du futur Centre Paris Anim'

### **Restitution finale**

Enfin, une réunion publique de restitution commune aux deux quartiers s'est tenue le 27 novembre 2018, en présence de la déléguée du Préfet. La Ville de Paris et les bailleurs y ont présenté les programmes et les différentes hypothèses de phasage envisagées sur les deux quartiers et ont annoncé la nécessité d'élaborer une charte de relogement dès 2019 pour les locataires de la barre Oudiné (la première à être démolie) et de constituer rapidement parmi eux une amicale de locataires ; deux personnes dans l'assistance se sont montrées volontaires et l'amicale a pu être créée par la suite. La réunion a également permis d'évoquer le démarrage des travaux de rénovation de l'immeuble rue du Chevaleret.

Tous les documents et comptes rendus produits à l'occasion de ces différents temps de concertation ont été mis en ligne au fur-et-à-mesure sur le site paris.fr

Le bilan de la concertation a été publié par arrêté du 13 mars 2019 et restitue la teneur des observations, attentes et propositions formulées par les participants et précise la manière dont celles-ci ont été prises en compte dans la poursuite des études sur le projet urbain. Il constitue la

pièce 2.4.3 du dossier d'enquête publique

La Ville de Paris veillera à la poursuite du dialogue avec les habitants tout au long de la mise en œuvre du projet d'aménagement, en lien avec la Mairie du 13<sup>ème</sup> arrondissement et les bailleurs sociaux. Les modalités concrètes ne sont pas encore définies mais pourront recouvrir de nombreuses formes (préfiguration, co-conception, co-construction, maison du projet, ateliers,...)

Un prestataire chargé de mener à bien cette mission sera désigné par l'aménageur.

Une ligne budgétaire spécifique et conséquente est prévue dans le bilan financier de l'opération d'aménagement pour permettre la mise en œuvre de toutes les actions de communication et de concertation nécessaires tout au long de la vie du projet.

**72.** Pouvez-vous apporter des précisions sur la réunion évoquée réunissant les parents d'enfants inscrits à la crèche Oudiné ? Est-elle programmée ? Quand ? Quel sera l'ordre du jour ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La crèche Oudiné doit être fermée fin 2021-début 2022. Pour toucher les parents concernés, ce type de réunion doit avoir lieu à une date plus proche du début des travaux. Il s'agira d'informer les familles dont les enfants doivent être accueillis dans la crèche à cette période, sur un projet impliquant une fermeture de l'établissement, de leur présenter le calendrier et les perspectives de "réaffectation" de leur enfant et de répondre aux questions.

**73.** Dans le Bilan de Concertation (p.28), il est mentionné « *L'agence UP, qui a participé à tous les événements de concertation, a produit des scénarios d'aménagement issu des échanges, qui ont été soumis au débat puis au vote des habitants.* ». Apparemment, cette démarche n'a concerné que le secteur Oudiné. Pouvez-vous apporter des éclaircissements sur la démarche adoptée pour le secteur Bédier ? Les habitants du secteur Bédier seront-ils consultés dans le cadre d'une concertation post-enquête publique ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La Ville de Paris a adapté la méthode de concertation aux particularités des deux secteurs. Pour le secteur Oudiné, avant de soumettre les scénarios au vote des habitants, différentes options ont été proposées par Agence UP à la Ville de Paris, qui en a déduit que, bien que certaines étaient moins favorables à une reconfiguration en profondeur du quartier, elles permettaient toutes de réaliser un projet qui restait qualitatif et permettait d'atteindre de manière plus ou moins forte les objectifs fixés. De plus, il est apparu en réunion publique que les avis étaient partagés, que de nombreux habitants souhaitaient la démolition de leur immeuble, ce qui n'était à ce moment là pas le choix du bailleur Elogie-SIEMP qui préférait une réhabilitation. C'est pourquoi les scénarios ont été finalement soumis au vote des habitants, à la demande du Maire du 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Concernant L'îlot Franc Nohain de Bédier, 3 scénarios ont aussi été étudiés : maintien de l'immeuble BCDE, démolition partielle ou démolition totale. Il est apparu au fil des études que seul le scénario prévoyant la démolition totale permettait de désenclaver l'îlot et de dégager suffisamment de possibilités foncières pour y créer une réelle mixité, et résoudre les problèmes actuels d'accessibilité et de rupture avec l'espace public. Cette solution étant la seule susceptible de permettre un projet urbain de qualité à long terme, la Ville a pris la décision de la démolition. Bien conscient des inquiétudes qu'une telle perspective peut créer pour les habitants de cet immeuble, dont certains sont présents depuis plusieurs décennies sur le site, la Ville a tenu à organiser deux réunions spécifiques destinées uniquement aux locataires de cet immeuble, en mobilisant tous les moyens possibles pour qu'ils puissent s'y rendre, afin de bien les informer des raisons de ce choix, du calendrier, des possibilités de relogement sur site ou hors site et des conditions matérielles de ce relogement (loyer, aide à l'installation...).

**74.** Y a-t-il eu concertation avec la Ville d'Ivry sur Seine ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La commune d'Ivry sur Seine a été consultée dans le cadre de la procédure globale de modification de ZAC et de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

**75.** En ce qui concerne l'enquête publique, pouvez-vous apporter des précisions sur les modalités d'organisation ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'enquête publique est une procédure formelle, strictement encadrée par le code de l'environnement, qui définit des mesures de publicité légale obligatoire.

À cet effet, la Ville de Paris a fait paraître dans la presse locale un avis d'enquête publique exposant notamment l'objet de la procédure, ses caractéristiques et modalités (durée, existence d'un site internet avec registre dématérialisé, permanences de la commissaire...). Cet avis a été diffusé 15 jours avant le début de la procédure dans l'édition du 75 et l'édition 94 du Parisien (afin de couvrir les communes limitrophes du projet), dans l'édition 75 et l'édition 94 de Libération et dans le journal La Croix, qui couvre à la fois le département de Paris et celui du Val-de-Marne. De plus, un rappel avec l'avis d'enquête public a également été publié dans ces mêmes éditions au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Au total, l'avis d'enquête public a donc été publié dans 10 parutions presses, soit davantage que ce qui est légalement prévu par le code de l'environnement, qui exige deux publications et deux appels.

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a été affiché 15 jours avant la procédure (affiches jaunes de format A2) dans tout le périmètre du projet. Une trentaine d'affiches ont été disposées sur le territoire parisien aux alentours du projet et une dizaine d'affiches sur le territoire d'Ivry jouxtant le projet. Un avis était également affiché en mairie du 13ème arrondissement. Une affiche

complémentaire a été disposée à la demande de la commissaire enquêtrice. Enfin, l'avis d'enquête a été publié 15 jours avant le début de la procédure sur le site internet de la Ville de Paris (paris.fr). Les affichages sur le terrain et la publication sur paris.fr ont été maintenu pendant toute la durée de la procédure.

Afin de toucher un maximum d'habitants, sur les 5 permanences tenues par la commissaire enquêtrice, 4 l'ont été au cœur même du quartier, dans les locaux des deux centres sociaux, en semaine, durant deux matinées et deux après-midi. Pour permettre aux personnes non disponibles en semaine de pouvoir s'informer et exprimer auprès d'elle, la commissaire a également tenu une permanence un samedi matin, à la Mairie du 13<sup>ème</sup>.

\*

## L'appréciation du commissaire enquêteur

Le thème de la consultation du public recouvre trois phases chronologiques successives : la concertation, l'enquête publique et la phase réalisation-chantier lié au projet.

### 1. la phase de concertation

- Selon les termes de l'Ordonnance du 3 août 2016, relative à la démocratisation du dialogue environnemental, la concertation débute par l'information donnée sur le projet par le maître d'ouvrage, suivi d'échanges d'arguments entre parties prenantes sur l'appréciation du projet compte tenu de son impact et de la perception de ses inconvénients permettant de s'accorder sur les conditions d'un projet partagé. Elle suppose une confrontation entre ces parties, l'explicitation des points de vue de chacun Elle implique que ces derniers soient pris en compte dans le processus de décision – dans un cadre désormais élargi et approfondi de la concertation et de la participation.
- Sur le projet Bédier-Oudiné, cette phase de concertation a bien eu lieu et, tant le dossier que les réponses de la Ville in supra, sont précises et argumentées. Différents types de manifestations (réunions publiques, ateliers, expositions) ont été organisés sur une période longue et les résidents de ce quartier ont répondu présents. Toutefois, il apparaît dans les réponses de la Ville que la manière d'impliquer la population a été modulée en fonction du secteur.
- En ce qui concerne la commune limitrophe, Ivry-sur-Seine, il semble que celle-ci n'ait été consultée que dans le cadre imposé par les textes et qu'aucune concertation n'ait été réellement menée avec elle pour assurer une continuité de territoire ou faciliter les échanges.
- **Le commissaire enquêteur, tout en reconnaissant qu'une concertation a bien eu lieu en amont de l'enquête publique, ne peut que regretter cette différenciation de traitement entre les deux secteurs et comprend l'expression des habitants du secteur Bédier qui**

**n'ont pas eu la possibilité de choisir par vote l'option retenue. D'autre part, l'absence de réflexion commune avec la commune limitrophe a peut-être limité la réelle appropriation des enjeux du territoire.**

2. la phase d'enquête publique

- Dans sa réponse, la Ville de Paris reprend l'ensemble des éléments d'information et de publicité qui ont été mis en œuvre dans le cadre de l'enquête publique. Certes, le Code de l'environnement prévoit des mesures qui doivent être accomplies a minima mais l'essentiel est que l'information soit réellement portée à la connaissance du public concerné. A ce titre, la Ville de Paris a fait apposer, de manière complémentaire, deux panneaux informatifs (l'un sur le secteur Oudiné et l'autre sur le secteur Bédier) sur lesquels étaient mentionnés les dates de l'enquête publique et l'adresse internet dédié.
- D'autre part, au cours des permanences tenues sur le site, les résidents du quartier sont venus et ont pu s'informer et exprimer leurs craintes.
- **Il semble, pour le commissaire enquêteur, que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. La présence sur le site a certainement facilité le déplacement et l'expression des résidents.**

3. la phase post enquête publique

- Alors que plusieurs personnes s'interrogent sur les modalités de prise en compte des préoccupations des habitants des deux secteurs, la Ville de Paris ne répond pas réellement à propos d'une réunion concernant les parents d'enfants inscrits à la Crèche Oudiné et évoque une prochaine mission confiée à une agence pour assurer l'information sur le secteur.
- **Pour le commissaire enquêteur, cette concertation doit se poursuivre, lors des différentes phases opérationnelles de réalisation de la ZAC, en particulier par l'aménageur ainsi que lors des résultats des différentes consultations et appels à projets. Il est important que la population résidente, qui est souvent fragile et âgée, soit correctement informée de l'avancement des travaux et son expression soit prise en considération.**
- **Le commissaire enquêteur retient les éléments de la stratégie de concertation à établir par la Ville et l'aménageur une fois celui-ci désigné :**
- **cette stratégie sera définie en relation avec les différents partenaires, tels Paris-Habitat, Elogie SIEMP, Paris Anim ou la structure de la Crèche Oudiné ;**
- **les modalités de concertation, de consultation, et d'information du public seront précisées par l'aménageur ;**
- **un prestataire ayant le rôle d'assistant à maître d'ouvrage sera désigné pour la concertation ;**
- **des événements de concertation « sur mesure » seront définis en fonction des points à**

traiter, avec des cibles et des moyens adaptés.

•

\*

#### IV.7. THÈME 7 : LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS

La « mise en compatibilité » concerne la modification de textes, schémas et plans des documents qui constituent le Plan local d'Urbanisme de la ville de Paris, à savoir le Rapport de présentation, le PADD/ projet d'aménagement et de développement durable, les OAP/ Orientations d'aménagement et de programmation, le Règlement par zone, les Documents graphiques et les annexes.

Ce sujet n'a pas été relevé dans les observations.

#### Les questions posées

**76.** En ce qui concerne le « passage » entre les rues Oudiné et Cantagrel et sis entre deux immeubles d'une même résidence, la partie graphique du projet d'OAP soumis à enquête publique mentionne la légende « *Aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces* » la partie écrite du projet d'OAP soumis à enquête publique ne vise pas cet espace et mentionne « *un mail piéton d'une largeur de 9 à 25m selon les sections, reliant le rue Regnault à la rue Oudiné* »,  
Quelle lecture faut-il adopter ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les deux affirmations sont exactes. La partie écrite ne mentionne que les espaces publics alors que la partie graphique présente également des intentions d'ouverture au public d'une voie privée et destinée à le rester. Dans le cadre de la procédure en cours, tenant compte de cette remarque, la Ville proposera de modifier le document écrit de l'OAP pour expliciter cette disposition du document graphique.

Le projet de traversée de la résidence Paris-Habitat des 2-4 rue Oudiné est une intention programmatique concernant un espace qui resterait de statut privé tout en étant ouvert au public en journée.

Cette traversée permettrait de créer un itinéraire entièrement piétonnier entre la station de tramway et la station de métro, c'est là que réside tout son intérêt.

**77.** En ce qui concerne l'avenue de la Porte de Vitry, l'indication d'immeuble d'activité a été déplacée avenue de la Porte d'Ivry. Elle est remplacée par une pastille « *Développer ou reconstituer le tissu urbain* », l'emprise au sol représentée sur la partie graphique du projet d'OAP soumis à enquête publique ne semble pas correspondre à l'emprise qui apparaît sur le plan Projet,

figurant au dossier 2.2.2 – P4.  
Quelle lecture faut-il avoir ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

L'objectif de « Développer ou reconstituer le tissu urbain » est légendé sous forme de hachures. Ces hachures sont volontairement plus étendues que le plan du projet, car il s'agit d'une intention de principe, le projet devant être compatible avec cette intention mais pas forcément strictement conforme.

Nous confirmons donc l'emprise de la partie graphique des OAP, ainsi que l'emprise du plan masse proposé dans les plans du projet, tout en insistant sur le fait que ce plan masse pourra évoluer lors des études plus précises qui vont être menées par le futur architecte coordonnateur.

**78.** Dans le Rapport de présentation, pièce 4.1.1 du dossier soumis à enquête (p.33), est indiqué : « Le périmètre se situe en zone Urbaine Générale (UG), à l'exception de la partie ouest du square Clara Zetkin (dit square Boutroux) et du Square du dessous des Berges qui se trouvent en zone Urbaine Verte. ».

En quelle zone se situe le stade Boutroux ? Pourquoi n'est-il classé en zone UV, si tel est le cas ?  
Quelle est sa surface ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

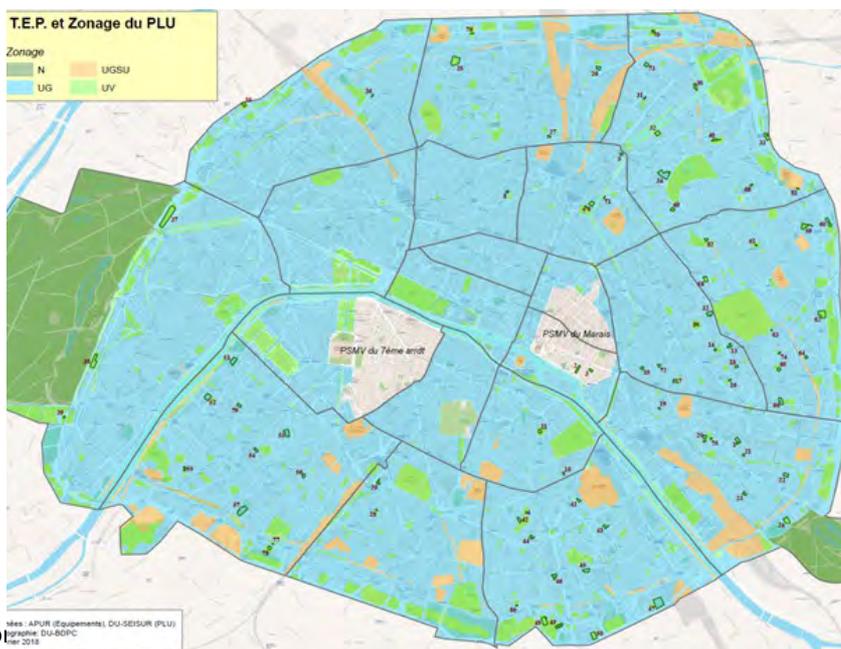
Le « stade Boutroux » apparaît sur le fond de plan du PLU comme un « terrain d'éducation physique ». Il est classé en zone UG depuis la révision de 2006.

Ce type d'équipement n'a pas fait l'objet d'un traitement uniforme au PLU. Suivant une statistique établie en 2018, 82 équipements dénommés « TEP » ou « Aires de jeux » sont répertoriés dans la base de données des équipements publics de l'APUR, couvrant une surface de 27,86 ha :

- 45 (55 %) sont actuellement en zone UG, pour une surface totale de 13,92 ha (50 %)
- 33 (40 %) en UV, 13,41ha (48 %)
- 2 (2,4 %) dans le PSMV du Marais, 0,47 ha (1,7 %)
- 1 (1,2 %) en UGSU, 0,06 ha (0,2 %)

Le rapport de présentation de la révision générale de 2006 n'apporte pas d'élément pouvant justifier cette répartition qui a dû tenir compte du caractère de chaque équipement, des projets connus susceptibles de les concerner, etc.

Les équipements désignés comme « stade » sont en principe classés en zone UV, notamment ceux de la couronne. Mais certains sont classés en zone UG (comme le stade Émile



Anthoine, au pied de la Tour Eiffel).

**79.** « la partie Ouest du square Clara Zetkin » inclue-t-elle la zone de jardins partagés qui existe actuellement ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Si l'on réaménage la partie Ouest du jardin, la zone de jardins partagés sera forcément impactée, reconfigurée et/ou agrandie. Le projet sera mis au point en concertation avec l'association qui les gère de manière à répondre au mieux aux attentes pour la reconstitution des parcelles et pour leur meilleure accessibilité.

**80.** Dans le Rapport de présentation, pièce 4.1.1 du dossier soumis à enquête (p.34), sont mentionnés 2 périmètres de localisation « des voies et ouvrages publics, installations d'intérêts général et espaces verts à créer ou à modifier » :

*le périmètre P13-1 « Equipement sportif, espace vert » positionné sur les emprises du stade et du square Boutroux*

*le périmètre P13-20 « voies de desserte et équipements publics à reconstituer ou à réhabiliter », positionné sur le secteur Oudiné.*

La Ville de Paris peut-elle compléter cette information en présentant ces deux périmètres de manière graphique ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les périmètres de localisation sont indiqués sur les planches de l'Atlas du PLU, dont voici les extraits correspondant au quartier Bédier-Oudiné (plan d'ensemble puis zoom sur les deux périmètres mentionnés

### **L'appréciation du commissaire enquêteur**

Dans ce thème, deux points ont été soulevés comme nécessitant des éclaircissements. Les réponses apportées par la Ville de Paris sont claires et précises.

IV. l'ouverture d'un passage entre la rue Oudiné et la rue Cantagrel sur l'emprise de la résidence Paris-Habitat du 2-4 rue Oudiné

La Ville constate que la partie écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bédier-Oudiné est peut être lacunaire et propose de la compléter en mentionnant l'éventualité d'une ouverture du passage en journée.

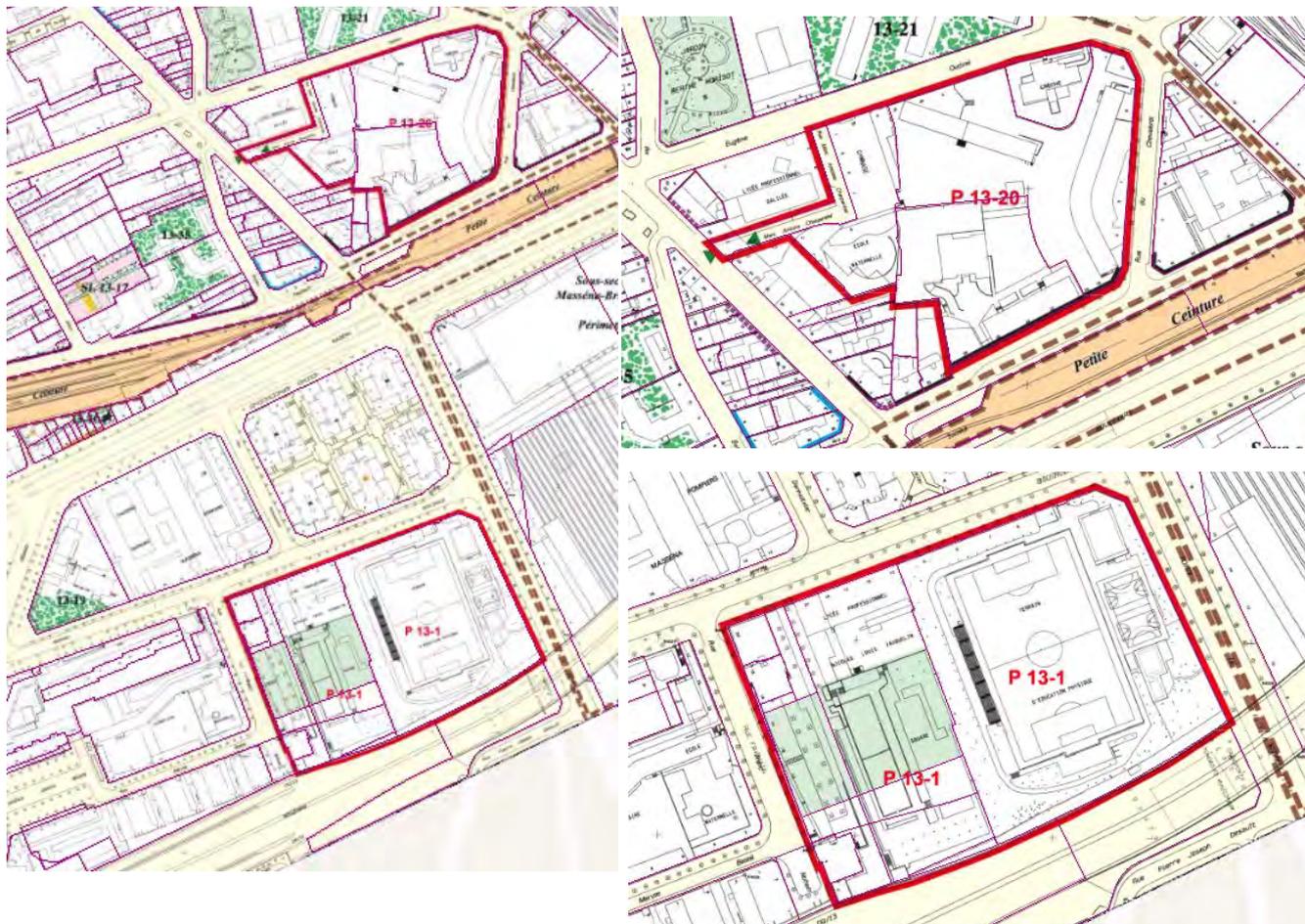
**Le commissaire enquêteur adhère à cette suggestion et en fera une réserve dans les conclusions portant sur la mise en compatibilité du PLU de Paris.**

V. les emprises des square Boutroux et stade Boutroux

A la lecture des réponses apportées par la Ville, il apparaît que ces deux emprises font partie d'un même périmètre intitulé "Equipement sportif, espace vert ". D'autre part, ce périmètre ne se situe que très partiellement en zonage UV alors que le stade est sur une parcelle en pleine terre et la surface consacrée aux jardins partagés est en grande partie sur un zonage UG. De plus, après les

travaux, la surface perméable sera restreinte.

**Le commissaire enquêteur constate une certaine incohérence dans ce zonage, qui, lui semble-t-il, ne correspond pas à la nature des parcelles. D'autre part, il regrette que la surface d'emprise de la parcelle du stade ne lui soit pas communiquée.**



## VI.8. THÈME 8 : QUESTIONS DIVERSES

### 81. INT-4 04/07 Anonyme

Pour ma part j'aurais préféré avoir le choix de quitter l'immeuble avant la démolition de l'école

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Il est peu souhaitable de commencer à vider un immeuble longtemps avant le déménagement total de ses locataires. En effet, les habitants restant en place risquent alors de se retrouver très

Enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative à l'aménagement du secteur Bédier-Oudiné Paris 13ème

isolés dans une cage d'escalier, voire dans un corps de bâtiment, ce qui génère un sentiment d'insécurité et des risques de squat et de cambriolages accrus.

Si néanmoins certains locataires souhaitent partir bien avant, il leur appartient d'en faire la demande au bailleur, qui devra l'étudier. Des solutions de réoccupation temporaire des logements sont possibles (colocation étudiante par exemple), à condition que cela ne concerne que quelques logements et ne bouleverse pas en profondeur les relations de voisinage de ceux qui restent.

***Appréciation du commissaire enquêteur***

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la Ville de Paris et recommande que cette information soit transmise aux locataires des deux immeubles qui doivent être démolis.

\*  
\*   \*   \*

**COMPOSITION**  
**DU**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**LE RAPPORT D'ENQUÊTE COMPREND LES TROIS TOMES SUIVANTS**

**TOME 1 :**      **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**TOME 2 :**      **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT BÉDIER – OUDINÉ**  
**PORTANT SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

**TOME 3 :**      **ANNEXES**

## PRÉAMBULE

Le secteur Joseph Bédier – Porte d'Ivry fait l'objet depuis 2002 d'un projet de renouvellement urbain fondé sur les grands objectifs des Grands Projets de Renouvellement Urbain (GPRU) de la couronne parisienne : améliorer le cadre de vie des habitants, renouer les solidarités urbaines, développer une politique sociale adaptée et innovante et favoriser le développement économique de ces territoires.

Le Conseil de Paris, par délibération n° DU-2005 209 2° en date des 12,13 et 14 décembre 2005, a approuvé un programme d'aménagement du secteur Joseph Bédier – Porte d'Ivry, sis à Paris 13ème arrondissement, et la création d'une zone d'aménagement concertée, dénommée « Joseph Bédier – Porte d'Ivry ».

Aujourd'hui, de nouvelles réflexions démontrent que les objectifs définis dans le cadre de ce projet initial ne sont pas complètement atteints. De nouvelles études urbaines se sont avérées nécessaires, ainsi que l'extension des réflexions au secteur Oudiné, où ont été identifiées des problématiques comparables au secteur Joseph Bédier - Porte d'Ivry. Ceci a permis d'aboutir au site « Bédier -Oudiné » qui fait l'objet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La Ville de Paris a souhaité faire évoluer le projet d'aménagement du secteur Joseph Bédier – Porte d'Ivry et le Conseil de Paris a approuvé, par délibération n° 2019 DU 23 en date des 4, 5, et 6 février 2019, le projet d'aménagement du secteur Bédier Oudiné

\*  
\* \*

## LE CADRE JURIDIQUE DANS LEQUEL S'INSÈRE LA DÉCLARATION DE PROJET DU SECTEUR BÉDIER-LOUDINÉ

L'article L300-6 du Code de l'urbanisme stipule

*«L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction».*

D'autre part, le Conseil d'Etat, par un arrêt du 23 octobre 2013 (CE 23 oct. 2013, Cne de Crolles, no 350077), énonce que l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération doit être apprécié *« de manière précise et circonstanciée, [...] au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis ».*

\*

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR « BÉDIER-LOUDINÉ »

Le projet d'aménagement est présenté par la Mairie de Paris en ces termes et les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné sont les suivants :

- Désenclaver les quartiers par la création d'un nouveau maillage de voies publiques de dessertes permettant de fractionner les vastes îlots et de reconstituer des façades urbaines vertes favorisant l'animation, les flux, les usages ;
- Renforcer la mixité sociale par la création de logements intermédiaires et/ou en accession à la propriété ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle par la création ou le repositionnement d'activités économiques et commerciales pour répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier, travailler sur des possibilités d'emploi local, animer les rez-de-chaussée sur rue et favoriser l'articulation et les liens avec les quartiers voisins ;
- Créer des continuités végétales en mettant à profit la présence de la petite ceinture ferroviaire et du potentiel paysager existant de la ceinture verte ;
- Renforcer les liens urbains, sociaux et fonctionnels avec le secteur d'aménagement Paris rive gauche et inscrire le territoire dans la dynamique de l'Arc de l'Innovation ;
- Revaloriser l'offre en équipements publics et lui donner un rôle fédérateur et structurant dans la recomposition de Bédier Oudiné : démolition/reconstruction du groupe scolaire Franc-Nohain, des équipements de la rue Oudiné (crèche et centre d'animation) ; accompagnement de la mise aux normes du stade Boutroux et valorisation de son patrimoine arboré ;

Enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative à l'aménagement du secteur Bédier-Oudiné Paris 13ème

- Reconsidérer la place des immeubles de logement sociaux existants et étudier les améliorations urbaines potentielles de cette offre de logements.

Au regard de la Délibération du Conseil de Paris, n°2019-DU-23, en date des 4, 5 et 6 février 2019 (Pièce 3.3.2 du dossier soumis à enquête publique), il s'agit

- d'un **programme de démolitions**

Oudiné	Bédier
<ul style="list-style-type: none"> <li>• logements (5 200 m<sup>2</sup> SDP, baillé à Elogie-Siemp)</li> <li>• crèche Oudiné (900 m<sup>2</sup> SDP)</li> <li>• centre Paris Anim' Oudiné</li> <li>• commerce rue Renault (350 m<sup>2</sup> SDP)</li> <li>• parking de la tour Paris Habitat de la rue Renault</li> <li>• 3 ou 4 logements situés au rez-de-chaussée de la tour Paris Habitat de la rue Renault</li> <li>• logement de fonction du gardien du gymnase Marcel Cerdan situé au-dessus du centre Paris Anim'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• logements BCDE (6 700 m<sup>2</sup> SHOB, propriété de Paris Habitat)</li> <li>• groupe scolaire Franc-Nohain (4 000 m<sup>2</sup> SDP).</li> </ul>

- d'un **programme de construction de logements** : environ 35 400 m<sup>2</sup> SDP, soit
  - 288 logements libres environ
  - 62 logements sociaux familiaux environ
  - 142 logements intermédiaires environ
  - 200 logements étudiants sociaux environ
- d'un **programme de construction de commerces et d'activités** : environ 13 100 m<sup>2</sup> SDP, soit
  - 1 560 m<sup>2</sup> d'activités et commerces en pieds d'immeubles
  - 11 510 m<sup>2</sup> d'immeubles d'activités et bureaux
- d'un **programme de construction d'équipements publics**, soit
  - 830 m<sup>2</sup> SDP environ pour une crèche de 83 places
  - 600 m<sup>2</sup> SDP environ pour le centre Paris'Anim Oudiné
  - 3 800m<sup>2</sup> SDP environ pour une école polyvalente de 12 classes sur l'ilôt Franc Nohain, agrémentée d'une cour « oasis »
  - reconstruction des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP intégrés dans la future résidence étudiante
  - insonorisation du gymnase Oudiné sur son pignon Est d'une façade ludique
  - aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif

- d'un **programme de création de cheminements publics**

Oudiné	Bédier
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue Regnault au carrefour Cantagrel-Oudiné-Chevaleret : voie nouvelle</li> <li>• vers la station de tramway Maryse Bastié : mail piétonnier assurant un lien direct</li> <li>• espace piétonnier en terrasse reliant ces deux axes et achevant le maillage viaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue Joseph Bédier/AvBoutroux : voie apaisée</li> <li>• Rue Maryse Bastié/Av Boutroux : sentier piéton</li> <li>• Rue Th de Méricourt/Av Pte de Vitry : parcours sportif</li> </ul>

Ainsi, ce programme de construction de la ZAC Bédier-Oudiné est de 55 300 m2 SDP environ.

\*

## L'ENQUÊTE PUBLIQUE : DÉROULEMENT ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies dans l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet de modification d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur de Bédier Oudiné, à Paris 13ème arrondissement et signé le 14 mai 2019 par Madame la Maire de Paris.

Un arrêté rectificatif a été signé le 24 mai 2019 par Madame la Maire de Paris pour rectification d'erreur matérielle : « *la date du lundi 11 juin 2019 est remplacée par la date du mardi 11 juin 2019* ».

A l'issue d'une enquête publique d'une durée de 32 jours consécutifs, soit du 11 juin au 12 juillet 2019, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que les publications légales dans les journaux ont été faites pour l'avis d'enquête,
- qu'un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés en Mairie du 13ème arrondissement, que le dossier était consultable en ligne sur le site internet dédié,
- qu'un registre électronique via un site internet dédié était mis à la disposition du public,
- que le commissaire enquêteur a tenu les permanences prévues pour recevoir le public,
- que les termes des arrêtés ayant organisé l'enquête ont été respectés.

En ce qui concerne la participation du public, les permanences ont permis d'accueillir beaucoup de résidents des deux secteurs.

**32 observations** ont été recueillies au cours de l'enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris dans le périmètre Bédier-Oudiné à Paris 13ème arrondissement.

\*

## LES CONCLUSIONS MOTIVÉES

### Sur les objectifs économiques du projet d'aménagement Bédier-Oudiné

Le volet économique du projet d'aménagement Bédier-Oudiné peut s'apprécier sous deux aspects :

#### 1. la volonté de favoriser la mixité fonctionnelle

Le programme de construction de commerces et d'activité (environ 13 100 m<sup>2</sup> SDP) représente environ 35% de la programmation globale.

Les activités/bureaux seront situés à la fois dans des locaux à rez de chaussée, pour lesquels les activités visées relèvent plutôt du secteur artisanal, associatif ou de l'économie circulaire type ressourcerie et dans des bâtiments dans leur intégralité ou partagés avec un équipement public. Chaque secteur accueillera une ou des activités spécifiques : sur le secteur Oudiné, des activités de type école de formation ou activités permettant de créer de l'emploi local et sur le secteur Bédier, éventuellement une pépinière d'entreprise, incubateur et hôtel d'entreprise.

Il est prévu aussi l'installation de 1 560 m<sup>2</sup> environ d'activités et commerces en pieds d'immeubles. Dans son mémoire en réponse, la Ville de Paris réaffirme son souhait de stimuler le lien social en proposant une nouvelle offre commerciale : pharmacie ou parapharmacie sur le secteur Oudiné et commerces alimentaires sur le secteur Bédier.

**Une stratégie ambitieuse de développement économique apparaît bien dans le dossier. Le commissaire enquêteur recommande de veiller à la bonne synchronisation dans la livraison des logements et des commerces de proximité.**

#### 2. L'équilibre financier global du projet d'aménagement

Si aucun élément d'ordre financier ne figurait dans le dossier soumis à enquête publique, la réponse de la Ville figurant dans le mémoire en réponse et complétée par une note est claire, pédagogique et intelligible.

En ce qui concerne les coûts, elle permet de comprendre que la valeur d'acquisition du foncier est

basée sur l'application de la méthode dite du compte à rebours : la Ville a procédé à l'évaluation des dépenses prévisionnelles du bilan d'aménagement (hors foncier) ainsi que des recettes, puis le coût du foncier a été fixé de manière à ce que recettes et dépenses (y compris foncier) s'équilibrent.

La présentation détaillée, dans la note complémentaire, des coûts des équipements publics et des aménagements permet au commissaire enquêteur de s'assurer qu'elle correspond au programme d'ensemble de l'opération en précisant toutefois que sa mission n'est pas de donner un avis sur les coûts.

La présentation du bilan de l'opération, d'un montant total de 106,6 millions d'euros, paraît donc réaliste. Les valeurs restent approximatives compte tenu des fluctuations des coûts et des marchés, ainsi que des aléas de l'opération comme les coûts liés à la dépollution des sols et au risque d'effondrement. Cette présentation permet également de vérifier les conditions de l'équilibre de l'opération et de connaître in fine l'ordre de grandeur de la participation de la Ville qui doit la mener à bien en garantissant sa bonne fin.

La Ville confirme globalement le calendrier de l'opération présenté à l'enquête publique. Compte tenu de la durée du ou des chantiers et de l'impact pour la population résidant actuellement sur le secteur, il sera donc nécessaire de l'actualiser régulièrement et d'en informer le public. Quelle que soit l'évolution du phasage et du calendrier, la mise en service de l'Ecole Franc Nohain doit restée coordonnée avec la livraison des immeubles de logements du secteur Bédier.

**En conclusion, il semble, pour le commissaire enquêteur, que globalement, l'analyse de ce thème, sur la base des données disponibles, montre que la mise en œuvre du projet paraît possible et finançable avec une contribution de la Ville, de l'ordre de 7 millions d'euros.**

### **Sur les objectifs sociaux du projet d'aménagement Bédier-Oudiné**

Les objectifs sociaux poursuivis par le projet d'aménagement Bédier-Oudiné sont multiples.

#### **1. Renforcer la mixité sociale par la création de logements intermédiaires et/ou en accession à la propriété**

Pour parvenir à cette évolution démographique des deux secteurs, le projet prévoit la **démolition** de deux immeubles : l'un sis sur le secteur Oudiné comportant 72 logements et l'autre sur le secteur comprenant 84 logements. Ne seront reconstruits que 20 logements sociaux sur le secteur Oudiné et 40 sur le secteur Bédier. Cette étape dans la reconfiguration du quartier suscite une réelle inquiétude chez les résidents. Une amicale des locataires de la rue Oudiné s'est constituée récemment. En ce qui concerne l'immeuble BCDE de l'avenue Boutroux, la Ville incite la création d'une amicale des locataires.

**Le commissaire enquêteur recommande à la Ville de Paris d'aider les locataires à créer une amicale qui permettrait certes de mieux les représenter dans leur globalité mais aussi de leur donner un cadre pour s'exprimer.**

La mixité sociale sera favorisée, également, par la livraison d'un nombre important de logements

en accession à la propriété. Dans son mémoire en réponse, la Ville de Paris a apporté des éléments complémentaires : « *Le Conseil de Paris a voté la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), habilité à accorder des « baux réels solidaires » (BRS) permettant à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires. Concrètement, l'OFS parisien, qui verra le jour fin 2019, restera propriétaire du foncier (bâti ou non) et conclura un BRS de longue durée (18 à 99 ans) autorisant l'édification ou la réhabilitation de logements sous conditions de prix de vente et de ressources des ménages occupants. Une expérimentation dans ce sens pourrait être menée sur une partie du programme de logements libres de la ZAC afin de permettre à des foyers aux revenus modestes d'accéder à la propriété.* »

**Ces montages juridico-financiers devraient aider certains ménages pour l'achat d'un logement et vont probablement faciliter cette mixité sociale.**

## **2. Revaloriser l'offre d'équipements publics**

Cette action passe majoritairement par trois vecteurs :

Le **Centre Paris Anim**, destiné aux jeunes et situé sur le secteur Oudiné, sera déplacé au rez de chaussée d'un immeuble de bureaux.

**Les crèches :**

- La crèche Oudiné sera détruite et reconstruite dans un immeuble neuf. Pendant les travaux, les enfants, mais pas tous (seulement 48 enfants sur 83 inscrits à la crèche Oudiné), seront installés dans des locaux provisoires.

**Compte tenu du nombre d'enfants qui devront être accueillis dans une autre structure et de la demande des parents qui souhaitent être tenus au courant de l'évolution du projet, il importe aux yeux du commissaire enquêteur, de tenir dans un bref délai une réunion informative à ce sujet avec le personnel de la crèche Oudiné et avec les parents.**

- Sur le secteur Bédier, la Ville de Paris, dans son mémoire en réponse, annonce que la programmation d'une crèche associative prévue en rez de chaussée d'un immeuble serait remplacée par la programmation d'un centre accueillant des jeunes.

**Cette modification de programmation peut surprendre à deux égards. Tout d'abord, la typologie des logements annoncée (plus et au moins 60% de logement de types F3 et plus) laisse supposer que ce sont des familles qui viendront s'installer dans les logements construits. Par ailleurs, l'installation en rez d'immeuble d'un centre d'animation pour la jeunesse ne semble guère adaptée pour assurer la tranquillité des riverains. Le maintien de la programmation de la crèche associative sur le secteur Bédier sera demandée par une réserve.**

Pour l'école **Franc-Nohain**, la position de la Ville n'a pas changé et la fermeture de l'établissement avec dispersion des élèves dans les écoles du quartier est maintenu. Cela est dommage d'autant plus que l'établissement, qui compte 14 et non 20 classes, est situé en zone d'éducation prioritaire et a conclu un accord de partenariat avec le Conservatoire du 13ème arrondissement. D'autre part, en ce qui concerne la capacité d'accueil de la future école, on peut s'interroger : au regard de la population attendue (principalement des familles), de l'augmentation de la population. La Ville mentionne que l'établissement pourrait comprendre plusieurs étages et non un seul : cela va

encore accroître ce sentiment de bétonnisation de la population.

**Le commissaire enquêteur note que cet équipement public est certainement sous-dimensionné par rapport au besoin qui existera et regrette qu'aucune solution d'installation provisoire ne soit recherché.**

### **Sur les objectifs d'aménagement de l'espace du projet d'aménagement Bédier-Oudiné**

Les objectifs urbains sont atteints, notamment par :

#### **1. un nouveau maillage de voies publiques**

À l'égard des modes de circulation de modes doux, le projet met en exergue la création de sentiers ou mail piétonnier mais reste silencieux sur un éventuel développement du réseau de pistes cyclables.

**Le commissaire enquêteur estime nécessaire de poursuivre les études relatives aux modes doux et aux aménagements nécessaires pour les développer. Il aurait été intéressant de comprendre comment, dans une zone à forte déclivité, étaient programmées des pistes cyclables. D'autre part, si les bornes actuelles de Vélib n'existeront plus dans 5 ans, leur installation aurait pu être traduite par des intentions d'aménagement.**

#### **2. une offre limitée relative aux places de stationnement**

Le commissaire enquêteur retient le caractère volontariste de la limitation du nombre de places de stationnement dans le cadre de la politique parisienne de déplacements favorisant l'utilisation des transports en commun. Toutefois, la Ville, dans sa réponse, mentionne l'arrivée de 900 actifs et 800 personnes résidentes. A l'heure actuelle, le taux de motorisation des ménages résidant sur le secteur Bédier est de 36,6%. Si l'on applique ce taux à la population nouvelle, on obtient un besoin de 612 places de stationnement supplémentaires à pourvoir plus les places supprimées à savoir 57 sur le secteur Bédier. Dans le projet, il n'est pas prévu de création de places de stationnement chiffrée.

**Le commissaire enquêteur souligne l'importance d'affiner et d'actualiser ces études afin de ne pas favoriser le stationnement illicite en surface. Il s'agit d'intégrer dans le projet des intentions précises, concises et chiffrées pour chaque secteur.**

\*

\* \*

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conclusion, le commissaire enquêteur, après avoir présenté

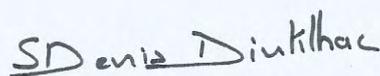
- le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné dans son contexte,
- le déroulement de l'enquête publique,
- la participation du public,
- ses conclusions motivées,

donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet d'aménagement Bédier-Oudiné sous les réserves suivantes :

**Réserve 1** : Maintien de la crèche associative sur le secteur Bédier

**Réserve 2** : Etude précise, concise et chiffrée portant sur l'offre de places de stationnement en souterrain par secteur et intégration d'une intention chiffrée dans le projet

A Paris, le 16 septembre 2019

A handwritten signature in black ink on a light blue rectangular background. The signature reads "Sylvie Denis Dintilhac" in a cursive script.

Sylvie DENIS DINTILHAC  
Commissaire enquêteur

**COMPOSITION**  
**DU**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**LE RAPPORT D'ENQUÊTE COMPREND LES TROIS TOMES SUIVANTS**

**TOME 1 :      RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**TOME 2 :      CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT BÉDIER – OUDINÉ**  
**PORTANT SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

**TOME 3 :      ANNEXES**

## PRÉAMBULE

Le secteur Joseph Bédier – Porte d'Ivry fait l'objet depuis 2002 d'un projet de renouvellement urbain fondé sur les grands objectifs des Grands Projets de Renouvellement Urbain (GPRU) de la couronne parisienne : améliorer le cadre de vie des habitants, renouer les solidarités urbaines, développer une politique sociale adaptée et innovante et favoriser le développement économique de ces territoires. Ainsi, les actions ou les opérations nécessaires et portant sur ce projet d'aménagement ont été transcrites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation Joseph Bédier / Porte d'Ivry / Oudiné – Chevaleret (OAP), modifiée en juillet 2016 et actuellement en vigueur. D'autre part, une part importante de ce projet est encore conduite sous la forme juridique d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry).

Aujourd'hui, de nouvelles réflexions démontrent que les objectifs définis dans le cadre de ce projet initial ne sont pas complètement atteints. De nouvelles études urbaines se sont avérées nécessaires, ainsi que l'extension des réflexions au secteur Oudiné, où ont été identifiées des problématiques comparables au secteur Joseph Bédier - Porte d'Ivry. Ceci a permis d'aboutir au site « Bédier -Oudiné » qui fait l'objet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Dans ces conditions, de nouvelles conditions d'aménagement du secteur doivent être intégrées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Joseph Bédier / Porte d'Ivry / Oudiné – Chevaleret, objets du présent projet de mise en compatibilité du PLU de Paris.

\*

\* \*

## LE CADRE JURIDIQUE DANS LEQUEL S'INSÈRE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS

Selon les dispositions de l'article L151-2 du Code de l'urbanisme,

« *Le plan local d'urbanisme comprend :*

- 1° *Un rapport de présentation ;*
- 2° *Un projet d'aménagement et de développements durables ;*
- 3° *Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° *Un règlement ;*
- 5° *Des annexes. ».*

Le Plan Local d'Urbanisme de Paris a été approuvé en 2006. Il a fait l'objet de trois modifications générales approuvées en septembre 2009, en février 2012 et en juillet 2016. D'autres procédures, sectorielles (modifications, révisions simplifiées ou déclaration de projet) ont, par ailleurs, depuis 2006 adapté certaines dispositions du PLU pour permettre la réalisation de différents projets urbains.

D'autre part, l'article L153-54 du Code de l'urbanisme énonce

« *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

- 1° *L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
- 2° *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

\*

## LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS

Selon le Rapport de présentation figurant dans le dossier d'enquête publique au titre de la mise en compatibilité du PLU de Paris (p .31), le projet d'aménagement du secteur Bédier-Oudiné tel qu'il est soumis à enquête publique n'est pas réalisable aujourd'hui au regard de certaines dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur sur le secteur Joseph Bédier/ Porte d'Ivry / Chevaleret Oudiné.

De fait, il s'agit, au titre de la mise en compatibilité du PLU de Paris :

#### **Sur le secteur Bédier**

- de localiser avenue de la porte d'Ivry les activités prévues à l'origine avenue de la porte de Vitry, tout en prévoyant de reconstituer un tissu urbain en bordure de l'avenue de la Porte de Vitry ;
- de transformer la voie circulée initialement prévue entre le square et le stade Boutroux en sentier piéton, ce qui amène à modifier la disposition graphique des OAP en remplaçant le symbole « voie à créer ou à modifier » par le symbole « aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces » ainsi que le texte des OAP pour traduire cette disposition ;
- d'indiquer dans le document écrit des OAP la démolition de l'immeuble BCDE et de mettre à jour le calendrier des programmes prévus en indiquant ceux qui ont été réalisés ;
- d'affirmer dans ce document écrit la volonté de prolonger le mur anti-bruit le long du stade.

#### **Sur le secteur Oudiné**

- de mettre à jour le document graphique des OAP en remplaçant le symbole « désenclaver les quartiers » par deux symboles plus précis et concrets traduisant cette intention, à savoir « voie à créer ou à modifier » et « voie piétonne à créer ou à modifier » ;
- d'ajouter sur le document graphique le symbole « développer ou reconstituer le tissu urbain », qui traduit bien la reconfiguration complète de l'îlot envisagée grâce à la démolition de l'immeuble Oudiné souhaitée par les habitants et actée par la Ville de Paris ;
- de décrire dans le document écrit ces dispositions graphiques, en précisant notamment la largeur des voies circulées et piétonnes prévues.

Le projet d'aménagement Bédier-Oudiné suppose donc des mises en compatibilité tant de la partie graphique qu'écrite de la future Orientation d'Aménagement et de Programmation Bédier / Oudiné.

Le document graphique (schéma d'aménagement) devrait être modifié comme suit :

- il figure le nouveau périmètre de ZAC : celui de la ZAC Bédier-Oudiné ;
- il localise de manière plus précise les voies, notamment piétonnes, à créer ou à modifier ;
- il propose à titre indicatif la localisation des principaux équipements publics à créer ;
- il supprime l'indication d'immeuble d'activité côté avenue de la Porte de Vitry et laisse ainsi la programmation plus ouverte ;
- il conserve les intentions de renforcement des continuités urbaines et paysagères ;
- il indique les secteurs où s'affirme la volonté de reconstituer un tissu urbain.

\*

## L'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme, les évolutions envisagées pour le PLU ont fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 12 avril 2019 avec les personnes publiques associées définies par les articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme.

Ont été conviés, par courrier recommandé

- Monsieur Cadot, Préfet de la Région Île-de-France, Préfet de Paris
- Monsieur Kling, Président de la CCI de la Région Île-de-France
- Monsieur Hillairet, Président de la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France
- Monsieur Barillon, Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Paris
- Madame Pecresse, Présidente du Conseil régional d'Île-de-France
- Madame Pecresse, Présidente d'Île-de-France Mobilités
- Monsieur Ollier, Président de la Métropole du Grand Paris.

Un procès-verbal de la réunion a été dressé le 10 mai 2019 par la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris.

\*

## L'ENQUÊTE PUBLIQUE : DÉROULEMENT ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies dans l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet de modification d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur de Bédier Oudiné, à Paris 13ème arrondissement et signé le 14 mai 2019 par Madame la Maire de Paris.

Un arrêté rectificatif a été signé le 24 mai 2019 par Madame la Maire de Paris pour rectification d'erreur matérielle : « *la date du lundi 11 juin 2019 est remplacée par la date du mardi 11 juin 2019* ».

A l'issue d'une enquête publique d'une durée de 32 jours consécutifs, soit du 11 juin au 12 juillet 2019, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que les publications légales dans les journaux ont été faites pour l'avis d'enquête,
- qu'un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés en Mairie du

Enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative à l'aménagement du secteur Bédier-Oudiné Paris 13ème

- 13ème arrondissement, que le dossier était consultable en ligne sur le site internet dédié,
- qu'un registre électronique via un site internet dédié était mis à la disposition du public,
  - que le commissaire enquêteur a tenu les permanences prévues pour recevoir le public,
  - que les termes des arrêtés ayant organisé l'enquête ont été respectés.

En ce qui concerne la participation du public, les permanences ont permis d'accueillir beaucoup de résidents des deux secteurs.

**32 observations** ont été recueillies au cours de l'enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris dans le périmètre Bédier-Oudiné à Paris 13ème arrondissement. Les observations déposées au cours de l'enquête publique n'ont pas porté directement sur ce sujet à caractère réglementaire mais c'est à la lecture de la partie graphique du projet de l'OAP Bédier-Oudiné que beaucoup de questions ont été posées sur l'ouverture du passage entre la rue Oudiné et la rue Cantagrel.

\*

## LES CONCLUSIONS MOTIVÉES

### Sur le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bédier – Oudiné

Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bédier – Oudiné tel que versé au dossier soumis à enquête publique poursuit bien l'objectif de s'adapter aux enjeux locaux et favorise un urbanisme de projet en intégrant, d'une part, les projets déjà réalisés (reconstitution des services techniques municipaux, notamment) et, d'autre part, les nouveaux objectifs fixés dans ce secteur.

Elle définit, notamment, des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, lutter contre l'insalubrité, encourager le renouvellement urbain et assurer le développement de ce quartier de la Ville de Paris. Elle permet, également, de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'un pourcentage des opérations d'aménagement soit destiné à la réalisation de commerces. Elle comporte, enfin, un « échancier prévisionnel de la réalisation des équipements correspondants ».

Au cours de l'enquête publique, des résidents du secteur Oudiné se sont émus de l'éventuelle ouverture d'un passage entre les deux immeubles de leur résidence. En effet, en ce qui concerne le « passage » entre les rues Oudiné et Cantagrel et sis entre deux immeubles d'une même résidence 2-4 rue Oudiné,

- la partie graphique du projet d'OAP soumis à enquête publique mentionne la légende « *Aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces* »
- la partie écrite du projet d'OAP soumis à enquête publique ne vise pas cet espace et

mentionne « *un mail piéton d'une largeur de 9 à 25m selon les sections, reliant le rue Regnault à la rue Oudiné* ».

Dans son mémoire en réponse, la Ville de Paris explicite le projet d'aménagement et formule une proposition en ces termes : « *La partie écrite ne mentionne que les espaces publics alors que la partie graphique présente également des intentions d'ouverture au public d'une voie privée et destinée à le rester. Dans le cadre de la procédure en cours, tenant compte de cette remarque, la Ville proposera de modifier le document écrit de l'OAP pour expliciter cette disposition du document graphique* ».

**Le commissaire enquêteur considère qu'il serait souhaitable, notamment, pour le public que ce projet d'aménagement, inscrit sur la partie graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bédier – Oudiné soit explicité dans la partie écrite et il ne peut que soutenir la démarche de la Ville de Paris.**

\*  
\* \*

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

En conclusion, le commissaire enquêteur, après avoir présenté

- le projet de mise en compatibilité du PLU de Paris dans son contexte,
- le déroulement de l'enquête publique,
- la participation du public,
- ses conclusions motivées,

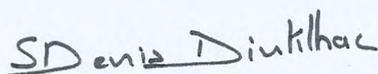
donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de mise en compatibilité du PLU de Paris sous la réserve suivante :

**Réserve** : Précisions relatives à l'ouverture envisagée entre la rue Oudiné et la rue Cantagrel et à apporter dans la partie écrite de l'OAP Bédier-Oudiné

En ce qui concerne l'allée qui se situe dans la résidence gérée par Paris-Habitat au 2-4 rue Oudiné et entre la rue Oudiné et la rue Cantagrel, l'intention d'ouverture n'est pas décrite, pour le public, avec le même degré de précision dans la partie écrite et la partie graphique.

La Ville de Paris, dans son mémoire en réponse, précise qu'il s'agirait « *d'un espace qui resterait de statut privé tout en étant ouvert au public en journée* ». Cette formulation devrait être insérée dans la partie écrite de l'OAP Bédier-Oudiné.

A Paris, le 16 septembre 2019



Sylvie DENIS DINTILHAC  
Commissaire enquêteur

**COMPOSITION**  
**DU**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**LE RAPPORT D'ENQUÊTE COMPREND LES TROIS TOMES SUIVANTS**

**TOME 1 :**      **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**TOME 2 :**      **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT BÉDIER – OUDINÉ**  
**PORTANT SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PARIS**

**TOME 3 :**      **ANNEXES**



## **SOMMAIRE**

- THÈME 1** LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA Z.A.C BÉDIER-LOUDINÉ
- THÈME 2** LE PROGRAMME ET SES COMPOSANTES
- THÈME 3** LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS  
(TRANSPORTS EN COMMUN, CIRCULATION ROUTIÈRE, CIRCULATIONS DOUCES, STATIONNEMENT)
- THÈME 4** LE CADRE DE VIE, ENVIRONNEMENT
- THÈME 5** LA MISE EN ŒUVRE : COÛT, FINANCEMENT, PHASAGE, CALENDRIER
- THÈME 6** LES PHASES DE CONSULTATION : CONCERTATION, ENQUÊTE PUBLIQUE
- THÈME 7** LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU
- THÈME 8** QUESTIONS DIVERSES

Le Conseil de Paris, par délibération n° DU-2005 209 2° en date des 12,13 et 14 décembre 2005, a approuvé un programme d'aménagement du secteur Joseph Bédier – Porte d'Ivry, sis à Paris 13ème arrondissement, et la création d'une zone d'aménagement concertée, dénommée « Joseph Bédier – Porte d'Ivry ».

Par ailleurs, la Ville de Paris a souhaité faire évoluer le projet d'aménagement du secteur Joseph Bédier – Porte d'Ivry et le Conseil de Paris a approuvé, par délibération n° 2019 DU 23 en date des 4, 5, et 6 février 2019, le projet d'aménagement du secteur Bédier Oudiné, dont la réalisation suppose la modification du PLU, et la création de la zone d'aménagement concertée « Bédier-Oudiné ».

La mise en œuvre de cette opération nécessitant une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Joseph Bédier / Porte d'Ivry / Chevaleret Oudiné, la Ville de Paris a engagé une procédure de déclaration de projet visant à mettre en compatibilité le PLU.

Selon les dispositions de l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU, ne peut intervenir que, si, entre autres, une enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

D'autre part, l'article L300-6 du Code de l'urbanisme stipule  
*«L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction».*

\*  
\* \*

L'enquête publique est diligentée selon les modalités définies par les dispositions des articles L123-3 et suivants du Code de l'environnement.

Lors de la réunion de présentation du projet, le 16 avril 2019, les parties, d'un commun accord, sont convenues, entre autres, que

- la durée de l'enquête serait de 32 jours consécutifs,
- l'enquête publique se déroulerait du 11 juin 2019 au 12 juillet 2019 inclus,
- cinq permanences seraient tenues,
- le rapport du commissaire enquêteur serait remis à la suite du procès-verbal de synthèse et d'un mémoire en réponse.

Madame le Maire de PARIS a publié

- le 15 mai 2019, un arrêté n° 075-217500016-20190514-EP-BEDI-140519-AR portant ouverture d'une enquête publique préalable à la modification d'une zone d'aménagement concerté et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris dans le périmètre Bédier-Oudiné à Paris 13ème arrondissement,
- le 24 mai 2019, un arrêté rectificatif.

\*  
\* \*

L'enquête publique s'est déroulée du 11 juin au 12 juillet 2019.

Des registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés à la Mairie du 13ème arrondissement et dans les locaux des Centres sociaux Caf Chevaleret et Caf Toussarégo lors des permanences.

Un registre électronique ouvert sur un site dédié a permis au public de déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête.

D'autre part, 5 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur soit à la mairie du 13ème arrondissement, soit dans les locaux de la Caf Toussarégo ou Caf Chevaleret.

L'enquête publique s'est, ainsi, déroulée dans de bonnes conditions permettant une participation effective du public.

L'enquête publique s'est terminée, comme prévu, le vendredi 12 juillet 2019. L'ensemble des documents originaux (registres et courriers) a été rassemblé à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris.

Le 23 juillet 2019, le commissaire enquêteur a remis à la Ville de Paris le procès-verbal de synthèse et par lettre, a sollicité une prorogation du délai de remise du rapport d'enquête publique tout en s'engageant à la remettre sous quinzaine à compter de la réception du mémoire en réponse.

\*  
\* \*

**32 observations** ont été recueillies au cours de l'enquête publique préalable à la modification d'une zone d'aménagement concerté et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paris dans le périmètre Bédier-Oudiné à Paris 13ème arrondissement, selon le tableau récapitulatif suivant :

<b>Registre papier n° 1 Mairie du 13ème arrondissement</b>		0
<b>Registre papier n°3 Centres sociaux Chevaleret et Toussarégo</b>		20
<b>Internet</b>		12

La grille de dépouillement des observations écrites figure en annexe jointe à ce procès-verbal de synthèse.

A partir du travail d'analyse et de dépouillement et compte tenu des résultats d'occurrences constatées, le commissaire enquêteur a élaboré huit thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et des questionnements de celui-ci.

<b>Thèmes</b>	<b>Libellé du thème</b>
<b>Thème 1</b>	Le projet d'aménagement de la Z.A.C Bédier-Oudiné
<b>Thème 2</b>	Le programme et ses composantes
<b>Thème 3</b>	Les transports et déplacements (transports en commun, circulation routière, circulations douces, stationnement)
<b>Thème 4</b>	Le cadre de vie, environnement
<b>Thème 5</b>	La mise en œuvre : coût, financement, phasage, calendrier
<b>Thème 6</b>	Les phases de consultation : concertation, enquête publique
<b>Thème 7</b>	La mise en compatibilité du PLU
<b>Thème 8</b>	Questions diverses

## THÈME 1 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC BÉDIER-LOUDINÉ

Depuis 2002, le secteur Joseph Bédier - Porte d'Ivry fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain fondé sur les grands objectifs du GPRU de la couronne parisienne : améliorer le cadre de vie des habitants, renouer les solidarités urbaines, développer une politique sociale adaptée et innovante et favoriser le développement économique de ces territoires.

Une part importante de ce projet a été réalisée par le biais de la Zone d'Aménagement Concerté Joseph Bédier-Porte d'Ivry créée en 2005 et, aujourd'hui, il est prévu d'élargir le périmètre opérationnel Joseph Bédier-Porte d'Ivry au secteur Chevaleret-Oudiné.

Le projet d'aménagement est présenté par la Mairie de Paris en ces termes : les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné sont les suivants

- Désenclaver les quartiers par la création d'un nouveau maillage de voies publiques de dessertes permettant de fractionner les vastes îlots et de reconstituer des façades urbaines vertes favorisant l'animation, les flux, les usages ;
- Renforcer la mixité sociale par la création de logements intermédiaires et/ou en accession à la propriété ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle par la création ou le repositionnement d'activités économiques et commerciales pour répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier, travailler sur des possibilités d'emploi local, animer les rez-de-chaussée sur rue et favoriser l'articulation et les liens avec les quartiers voisins ;
- Créer des continuités végétales en mettant à profit la présence de la petite ceinture ferroviaire et du potentiel paysager existant de la ceinture verte ;
- Renforcer les liens urbains, sociaux et fonctionnels avec le secteur d'aménagement Paris rive gauche et inscrire le territoire dans la dynamique de l'Arc de l'Innovation ;
- Revaloriser l'offre en équipements publics et lui donner un rôle fédérateur et structurant dans la recomposition de Bédier Oudiné : démolition/reconstruction du groupe scolaire Franc-Nohain, des équipements de la rue Oudiné (crèche et centre d'animation) ; accompagnement de la mise aux normes du stade Boutroux et valorisation de son patrimoine arboré ;
- Reconsidérer la place des immeubles de logement sociaux existants et étudier les améliorations urbaines potentielles de cette offre de logements.

\*

### L'expression du public

INT-4 04/07 Anonyme

**« Je trouve le projet ZAC Bédier trop bétonné »**

INT-4 04/07 Anonyme

**« A la construction du foyer rue Péan/massena et du foyer avenue de la porte d'Ivry sans parler des immeubles police mairie de Paris nous avons plus que doublé la population sur un triangle**

**coincé entre le périphérique et le boulevard massena** sans oublier les trois immeubles qui remplacent la tour rasée rue franc Nohain Je suis très angoissée à l'idée de construire un groupe d'immeubles avenue boutroux franc nohain, d'un deuxième foyer à la place de celui en cours de démolition. Pour mémoire il y a déjà eu la construction d'un immeuble à la place de la cour située 49 avenue boutroux /avenue Claude regaud et d'un foyer CROUS. Je trouve que cela fait beaucoup de population sur le même périmètre en nous retirant le bus 83 au lieu de nous rajouter des structures »

#### INT-12 12/07 Anonyme

«,elle reprend des espaces où il fait bon vivre pour les habitants afin de densifier qui est plus rentable économiquement pour la ville de paris .le projet bédier n'est pas conforme avec le bien vivre des habitants bien au contraire, ca va ramener plus de population , la population a triplé dans le quartier avec le nouveau batiment de paris habitat au 49 av Boutroux et caf au rez de chaussée le Crous adossé a celui ce qui a enclaver les habitants de la barre Bedier A ,sans compter le login et le commissariat et les batiments des fonctionnaires,et les constructions de résidence sociale rue péan ou la ils ont abattus 5 arbres centenaires .**ca suffit la densification** »

\*

## Les questions posées

### L'évolution de la ZAC Joseph Bédier- Porte d'Ivry vers la ZAC Bédier-Oudiné

1. Depuis la création de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, en 2005, quelle surface disponible de Plancher (SDP) a été créée, tout en précisant leur localisation et leur emprise au sol,
  - globalement
  - par typologie (logement, activité de bureaux, commerces, équipements publics ?)

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Dans le cadre du programme de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, 52 774 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été construits et 3 700 m<sup>2</sup> démolis (tour T2), soit une création nette de plancher de 49 074 m<sup>2</sup>.

En dehors du programme de la ZAC, mais inclus néanmoins dans le périmètre, ont été démolis 6 549m<sup>2</sup> (2 foyers Adoma) et construits 9 987m<sup>2</sup> (reconstitution et extension foyer), soit une création nette de plancher de 3 438 m<sup>2</sup>.

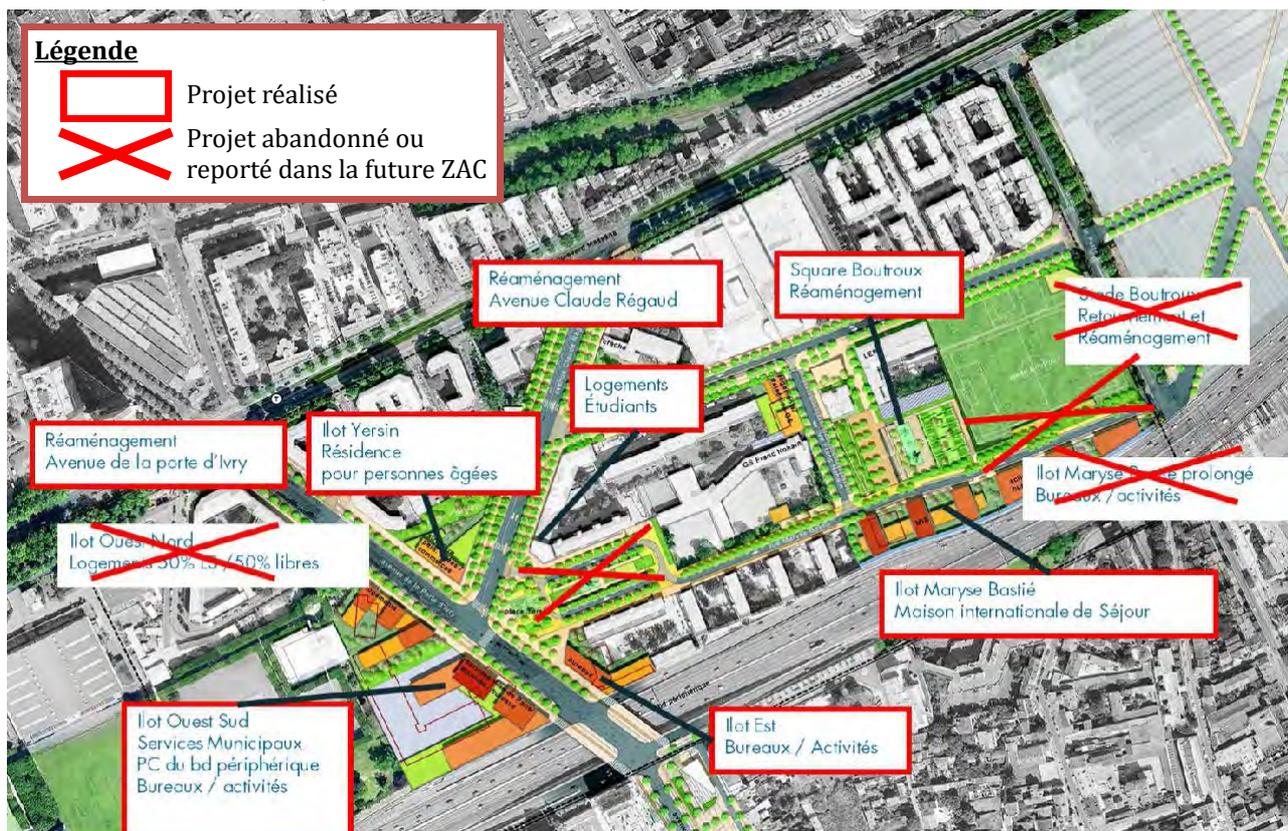
Au total, au sein du périmètre de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, la création nette de plancher s'élève à 52 500 m<sup>2</sup> environ.

Ils se répartissent entre :

- 13 927 m<sup>2</sup> de logements étudiants/résidence hôtelière/maison internationale de séjour ;
- 30 434 m<sup>2</sup> de bureaux et services municipaux, dont le PC de surveillance du boulevard périphérique ;

- 2886 m<sup>2</sup> pour la structure pour personnes âgées de l'ilot Yersin y compris café social ;
- 469 m<sup>2</sup> pour le commerce de l'ilot Yersin ;
- 496 m<sup>2</sup> d'équipements ou services publics ou para-publics (cabinet médical et accueil de jour) ;
- 900 m<sup>2</sup> de logements sociaux en plus de ceux reconstitués rue Claude Régaut suite à la démolition de la tour T2 ;
- 3 400 m<sup>2</sup> supplémentaires pour le foyer de travailleurs Adoma

#### ZAC Bédier- Porte d'Ivry - État des réalisations



### La densité

2. Pourquoi encore densifier le secteur quand le côté aéré reste un attrait ? Toutes les études démontrent que la densité apporte des problèmes de toutes sortes. Surtout que les transports souvent peinent à suivre.

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

L'augmentation de densité permet de diversifier les populations afin de développer davantage de mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier et d'apporter suffisamment de nouveaux habitants et de travailleurs pour pouvoir créer des commerces de proximité, notamment sur le secteur Bédier, autour de la place Yersin et éventuellement avenue Boutroux, condition indispensable pour créer une vie de quartier animée et sécurisante

La typologie des constructions prévues sur l'îlot Franc Nohain va permettre d'y ménager des espaces de respiration végétalisés transversaux qui n'existent pas actuellement. De même, la place Yersin, qui est aujourd'hui un parking, va être libérée des automobiles et réaménagée en place piétonne largement végétalisée et support d'usages conviviaux et ludiques. Le projet va donc conforter le caractère « aéré » du quartier. Enfin, l'opération va permettre de verdir les espaces publics existants, l'avenue Boutroux, l'impasse Vauquelin, et d'apporter ainsi de nouvelles alvéoles au poumon vert du quartier.

Coté Oudiné, la densification en habitat est faible puisque sont prévus environ 90 logements pour 72 démolis ; les surfaces de plancher créées concernent majoritairement des activités et des locaux artisanaux et/ou associatifs dans le but d'animer la vie du quartier.

La création de nouveaux programmes de logements et d'activités s'accompagne de la réalisation de nouveaux espaces publics qui amélioreront les cheminements piétons et offriront de nouveaux espaces de respiration.

L'étude de sécurité publique menée par la Ville sur l'ensemble du périmètre indique qu'aménager des espaces publics traversants, créer des percées visuelles, permettre à un quartier de vivre à toute heure de la journée grâce à des programmes diversifiés sont, en ville, un gage de sécurité, alors que des espaces vides, peu visibles et peu fréquentés engendrent un sentiment d'insécurité peuvent devenir le lieu d'usages illicites (comme l'actuelle cour de la cité Chevaleret-Oudiné).

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (lignes 7 et 14 du métro, Tramway T3, plusieurs lignes de bus). L'étude de déplacement annexée au dossier d'enquête publique a permis d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement. Le projet ne modifie pas la desserte en transports en commun existante. En effet, ainsi que l'étude d'impact l'a montré, le nombre de logements et d'activités créés reste faible au regard de la situation actuelle et n'engendre que des flux négligeables.

### 3. La surface des espaces verts par rapport aux surfaces nouvelles construites ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les deux espaces verts publics présents sur le site sont le square Berthe Morisot (dit « du Dessous des Berges ») de 2 963 m<sup>2</sup> et le square Clara Zetkin (dit « square Boutroux ») de 5 154m<sup>2</sup>, soit un total de 8 117m<sup>2</sup>.

A ces espaces verts, il convient d'ajouter ceux des résidences de logements sociaux de Paris Habitat présentes au sein du périmètre Bédier-Oudiné qui comportent environ 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées, accessibles à leurs habitants (dont 1 100 m<sup>2</sup> réalisés dans le cadre du réaménagement des espaces libres des bâtiments F et G de Paris Habitat lié à la réalisation de l'îlot de bureaux Est de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry).

Il y a donc actuellement environ 24 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles à la majorité des habitants du périmètre.

A ces surfaces vont s'ajouter dans le cadre du nouveau projet d'aménagement les jardins de cœur d'îlot des futurs ensembles immobiliers construits, soit une surface d'espaces verts supplémentaires d'environ 2 200 m<sup>2</sup> pour le secteur Oudiné et 4 700 m<sup>2</sup> pour le secteur Bédier, totalisant environ 6 900 m<sup>2</sup> accessibles aux usagers des nouveaux bâtiments (habitants ou actifs).

Sur le secteur Oudiné, les études actuelles indiquent que les parcelles créées présentent un COS allant de 2,6 pour le grand îlot situé à l'angle de la rue Oudiné et de la voie nouvelle (SDP prévisionnelle de 9 980 m<sup>2</sup> pour un terrain de 3 785 m<sup>2</sup>) à 2,83 pour l'îlot situé au milieu de la voie nouvelle (SDP prévisionnelle de 3 030 m<sup>2</sup> pour un terrain de 1 069 m<sup>2</sup>).

Sur le secteur Bédier, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) prévisionnel pour l'îlot Franc-Nohain est de 2,1 (28 090 m<sup>2</sup> de SDP prévisionnelle pour 13 130 m<sup>2</sup> de surface de terrain).

Ces COS traduisent une densification qui reste modérée au regard de la densité parisienne pouvant atteindre un COS de 5 en tissu haussmannien. Ces COS restent inférieurs au COS de 3 qui était le maximum requis à Paris dans toute opération de construction, avant d'être abrogé par la loi ALUR en 2014.

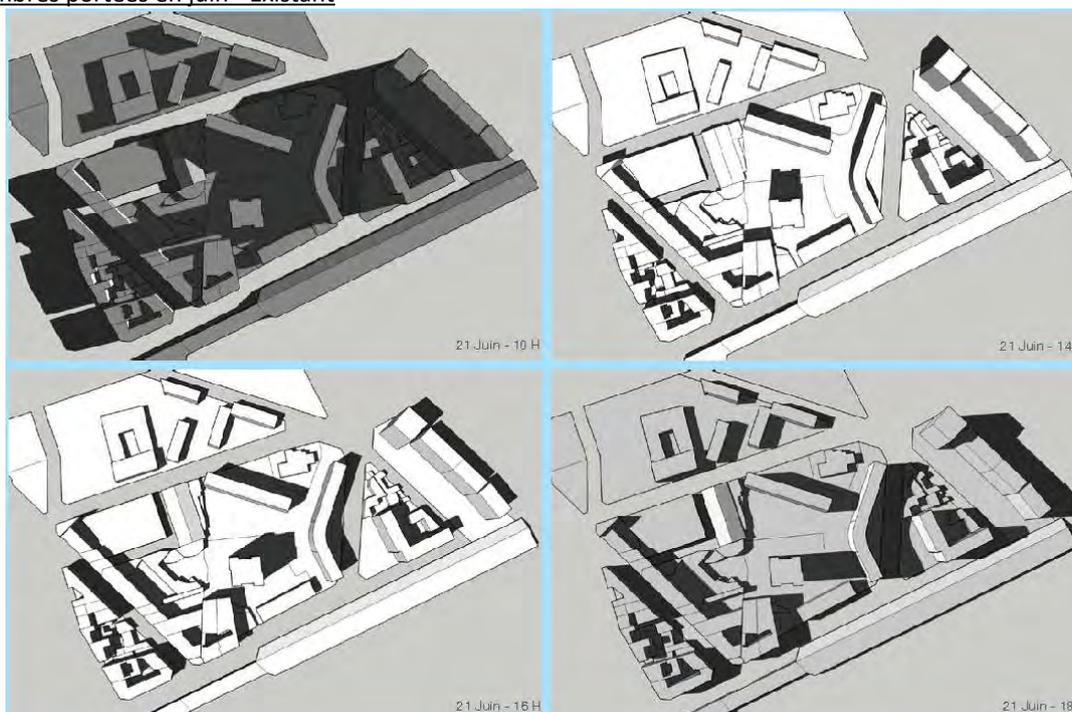
4. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Île de France mentionne, dans son Avis du 26 février 2019, que «*La densification des constructions est identifiée comme incidence négative du projet, en termes de perception de la forme urbaine.* »

Pouvez-vous produire des vues d'insertion projetées et des documents précis sur l'ombre portée des immeubles à toutes les saisons, même si, dans votre Mémoire en réponse, vous écrivez « *des vues d'insertion seront réalisées et communiquées au public* » ?

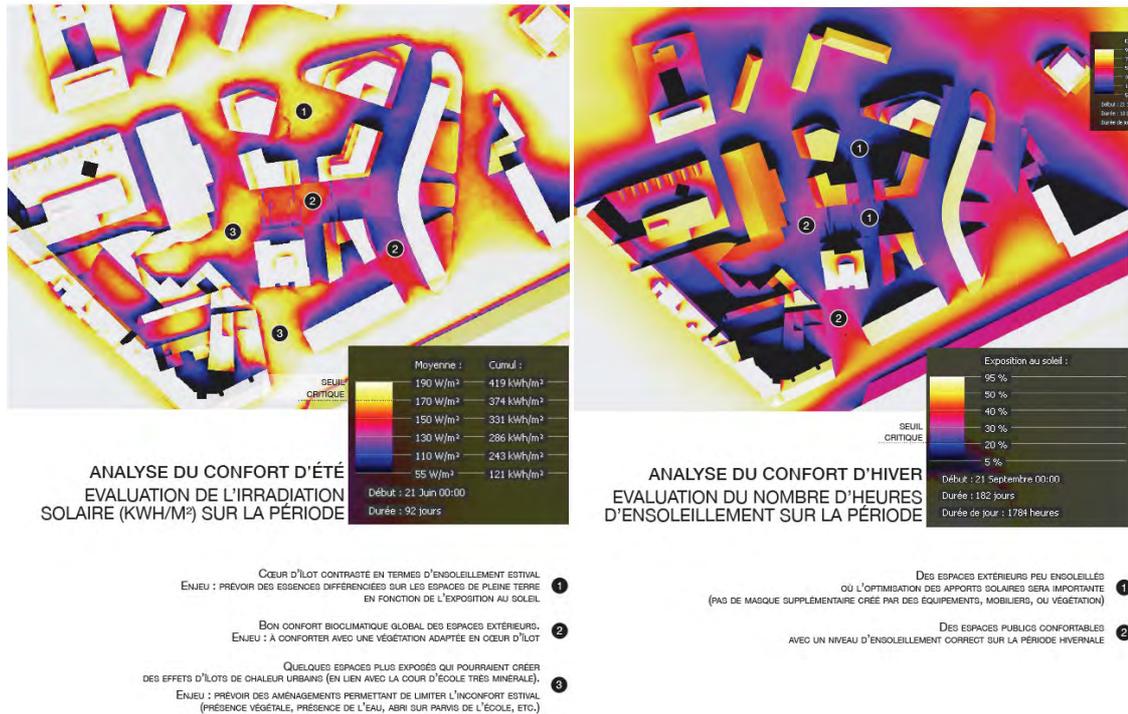
#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Oudiné, une étude d'ensoleillement a été réalisée par l'agence Inddigo, membre de l'équipe d'urbanistes. Elle montre que la réalisation d'immeubles en plots a un impact très positif sur l'ensoleillement par rapport à la configuration actuelle où l'immeuble Oudiné engendre une forte ombre portée.

Ombres portées en juin - Existant



## Cumul des heures d'ensoleillement - Projet



Sur le secteur Bédier, le plan-projet présente des masses bâties dont la morphologie va évoluer, c'est pourquoi l'étude d'ensoleillement n'a pas encore été réalisée. Sur ce secteur, l'aménageur affinera dans les prochains mois les études déjà menées. L'équipe missionnée intégrera un bureau d'étude spécialisé sur l'ensemble des dimensions environnementales ; les études d'ensoleillement contribueront ainsi aux choix morphologiques et plus globalement à la conception du futur quartier.

Le processus de concertation se poursuivra lors des phases opérationnelles. Les prochains événements associant le public permettront d'échanger sur l'évolution du projet urbain et le résultat des études techniques et environnementales.

5. Quel est le volume de la Résidence étudiante prévue Avenue de la Porte de Vitry ?

Pourquoi une telle construction alors que vous souhaitez désenclaver le quartier et créer des liens urbains entre les différents secteurs d'aménagement voisins actuels et futurs ?

### Commentaire et avis technique de la Ville de Paris

La résidence étudiante prévue avenue de la porte de Vitry comportera 200 chambres.

Le projet prévoit la démolition et la reconstitution des locaux affectés à la direction de la jeunesse et des sports ; il était nécessaire de démolir ces locaux pour les reconstruire conformément aux normes liées à la nouvelle homologation du stade : vestiaires plus grands et aux normes actuelles, club house.

Il est apparu opportun de profiter de cette construction située proche du pôle universitaire de

Paris Rive Gauche (1 station de tramway) pour y intégrer un programme de logements étudiants permettant de répondre à la très forte demande en la matière sur Paris. Ces 200 étudiants emprunteront dans leurs parcours quotidiens le tronçon de l'avenue de la Porte de Vitry qui longe le stade, actuellement très peu fréquenté et le futur parcours sportif au sud.

Par l'augmentation des flux qu'il génère, l'implantation de ce programme contribuera à accroître la fréquentation et donc à sécuriser l'espace public.

Amener des habitants à cet endroit va permettre de créer des liens urbains et fonctionnels avec les futurs programmes situés de l'autre côté de l'avenue de la porte de Vitry (secteur d'aménagement Bruneseau Sud situé dans la ZAC Paris Rive Gauche) et ainsi de désenclaver le quartier. Le désenclavement de ce secteur passe donc aussi par la qualité urbaine des aménagements proposés et par des nouveaux usages.

### **L'insertion dans un cadre juridique**

6. Quelle est la contribution de Paris à l'objectif de réalisation de 70 000 logements/an au niveau de la région, fixé dans la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ?

Et plus particulièrement du 13ème arrondissement ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) assigne à la Ville un objectif de construction neuve de 4 500 logements neufs par an (privés et sociaux), jusqu'à son horizon de 2030, objectif qui est globalement respecté depuis plusieurs années grâce aux efforts importants réalisés pour dégager du foncier en dépit du contexte de rareté qui caractérise Paris. De plus, le Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement en cours d'adoption, prévoit un même objectif de production de 4 500 logements neufs par an sur le territoire parisien.

Par ailleurs, la Ville s'est fixé sur cette mandature un objectif composite de production de 10 000 logements/an mieux adaptés aux besoins de la population, comprenant cette production nouvelle, sociale et privée, ainsi que la réalisation complémentaire de logements sociaux dans le parc existant (par acquisition, rénovation et conventionnement de logements notamment). Ces objectifs s'inscrivent en particulier dans l'obligation légale d'atteindre au plus tard à fin 2025 un taux de 25% de logements sociaux alors que Paris en compte actuellement 21,1%.

La mise en œuvre de nouveaux secteurs d'aménagement vise donc à permettre de poursuivre ces tendances de développement urbain sur la prochaine décennie. L'atteinte de cet objectif s'accompagne donc bien d'une mobilisation de l'ensemble des filières de production, y compris mais pas uniquement via les constructions neuves au sein des opérations d'aménagement.

Il n'existe pas de déclinaison de l'objectif municipal à l'échelle des arrondissements, qui contribuent à la hauteur des opportunités qui peuvent s'y présenter. Au regard de la pression existante sur le marché du logement parisien, la Ville se doit d'avoir une programmation ambitieuse dans le cadre des opérations d'aménagement afin de créer une offre nouvelle. Le Programme local de l'habitat (PLH) prévoit ainsi que le logement représente au moins 50% des surfaces aménagées : «Optimiser l'affectation des surfaces au logement dans les opérations

d'aménagement en visant un objectif minimal moyen de 50% du total des surfaces, en fonction des contraintes propres à chaque site». Aussi la Ville se doit-elle de saisir les opportunités sur l'ensemble de son territoire, en particulier dans le cadre des opérations d'aménagement et dans les situations de création de nouveaux quartiers bien équipés et desservis car les possibilités d'intervention dans les quartiers et tissus déjà constitués restent plus limitées.

7. Le S.D.R.I.F. incite les communes à tendre vers un objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant en zone centrale et 25 m<sup>2</sup> en zone périurbaine.

Sur la future Z.A.C Bédier-Oudiné, quel est le ratio ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

#### **A l'échelle parisienne et du 13<sup>ème</sup> arrondissement**

Afin de répondre aux objectifs du SDRIF, la modification générale du PLU de 2016 est intervenue notamment sur les règles relatives aux continuités écologiques, à la nature en ville et à la biodiversité ainsi qu'aux performances énergétiques et environnementales des constructions. Cette procédure s'est appuyée sur un diagnostic urbain actualisé au recensement de 2010 et enrichi de deux nouveaux chapitres portant sur la nature en ville et la capacité d'adaptation du cadre bâti à la transition énergétique (Rapport de présentation tome 1, pages 80 à 115).

Une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en faveur de la cohérence écologique a été instaurée, rendant compte notamment de l'élaboration de la trame verte et bleue parisienne, en liaison avec le SDRIF et le SRCE. Elle s'est accompagnée d'un renforcement de l'article 13 portant sur les espaces libres et plantations (RP tome 2, chapitre C, pages 9 à 17).

La réalisation d'espaces verts publics (actualisation de la zone UV) a été prise en compte à hauteur de 11 ha et la protection d'espaces végétalisés pour 6 910 m<sup>2</sup> (RP tome 2, chapitre C, page 35).

La Ville de Paris compte en moyenne 2,8 m<sup>2</sup>/hbt d'espaces verts à moins de 15 mn de marche (11,04 m<sup>2</sup>/hbt si l'on prend en compte les 2 bois). Ces résultats se basent sur le mode de calcul le plus restrictif car il ne retient que les espaces verts accessibles à la promenade (squares, parcs et jardins, bois de Vincennes et Boulogne, cimetières intramuros et grands parcs et jardins institutionnels ouverts au public : Luxembourg, Jardin des Plantes, Jardin des Tuileries, Palais Royal et Parc de la Villette).

Il ne tient pas compte des autres espaces publics végétalisés (mail, allées, trottoirs...) ou des cœurs d'ilots privés accessibles uniquement à leurs habitants.

Toujours selon le même mode de calcul, le 13<sup>ème</sup> arrondissement quant à lui compte 33 ha d'espaces verts pour 183 966 hbt (2017), soit 1,80m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

#### **Pour le projet Bédier Oudiné**

La future ZAC Bédier-Oudiné recouvre une surface de 179 815 m<sup>2</sup> pour environ 4 000 habitants et comprend deux espaces verts existants ouverts au public : Le square Berthe Morisot (dit « du Dessous des Berges ») de 2 963 m<sup>2</sup> et le square Clara Zetkin (dit « square Boutroux ») de 5 154 m<sup>2</sup>, soit un total de 8 117m<sup>2</sup>, ce qui donne un ratio à l'échelle de la ZAC de 2,1 m<sup>2</sup> /hbt, ce qui est

légèrement supérieur à la moyenne de l'arrondissement.

A cela s'ajoutent les espaces verts qui ne sont pas ouverts au public mais qui participent néanmoins à la végétalisation du quartier et à son rafraîchissement: les 16 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts privés des ensembles de logements sociaux de Paris Habitat ainsi que les talus arborés de la petite ceinture, des abords du stade Boutroux et du périphérique.

Enfin, il convient de rappeler que 1 450 m<sup>2</sup> d'espaces publics végétalisés ont été créés lors des travaux de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry (1 325 m<sup>2</sup> de jardinières avenue Claude Régaud et 125 m<sup>2</sup> de jardinières rue Maryse Bastié prolongée). On notera aussi les 600 m<sup>2</sup> de pavés enherbés, non considérés comme de la végétalisation, mais qui ont un impact sur la désimperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

Le périmètre Bédier Oudiné, fort de ses deux squares, de ses cœurs d'ilots verdoyants et de ses plantations d'espaces publics compte ainsi un peu plus de 25 500 m<sup>2</sup> d'espace verts bénéficiant directement à ses habitants, soit 6,3 m<sup>2</sup> /hbt.

Le projet de la ZAC Bédier-Oudiné ne prévoit pas de créer de nouveaux squares, mais les nouveaux ensembles immobiliers construits comporteront des jardins de cœur d'ilots représentant environ 2 500 m<sup>2</sup> pour le secteur Oudiné et 4 700 m<sup>2</sup> pour le secteur Bédier, soit un total d'environ 7 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles aux usagers des nouveaux bâtiments (habitants ou salariés), augmentant de 1,5 le taux de m<sup>2</sup>/hbt, soit 7,8 m<sup>2</sup>/hbt au total.

Enfin il est prévu dans le cadre du projet de largement végétaliser les espaces publics existants ou, ou nouvellement créés, par des noues, la plantation de plates-bandes, d'arbres à grand et moyen développement, d'arbres en cépée, d'arbustes, de pelouse et d'ouvrir au public les deux talus situés à l'ouest et au Sud du stade Boutroux, aujourd'hui non accessibles.

Ce sont au total environ 30 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics qui seront partiellement végétalisés avec un nombre d'arbres total de 540 (contre 496 existants).

On peut noter que cette végétalisation importante engendre une désimperméabilisation des sols. Si sa vocation première est de protéger les milieux aquatiques, l'infiltration des eaux pluviales dans le respect des caractéristiques du sol participe aussi au rafraîchissement du site tout en diversifiant les paysages urbains.

A titre d'exemple, sur le secteur Oudiné, les premières estimations montrent que le projet permet une augmentation des surfaces perméables avec une première estimation de l'ordre de 6 200m<sup>2</sup> de surfaces perméables projetées contre 4 800m<sup>2</sup> actuellement.

## THÈME 2 : LE PROGRAMME ET SES COMPOSANTES

Ce thème a pour objet les éléments de programme qui composent le projet d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné.

Au regard de la Délibération du Conseil de Paris, n°2019-DU-23, en date des 4, 5 et 6 février 2019 (Pièce 3.3.2 du dossier soumis à enquête publique), il s'agit

- d'un **programme de démolitions**

Oudiné	Bédier
<ul style="list-style-type: none"> <li>• logements (5 200 m<sup>2</sup> SDP, baillé à Elogie-Siemp)</li> <li>• crèche Oudiné (900 m<sup>2</sup> SDP)</li> <li>• centre Paris Anim' Oudiné</li> <li>• commerce rue Regnault (350 m<sup>2</sup> SDP)</li> <li>• parking de la tour Paris Habitat de la rue Regnault</li> <li>• 3 ou 4 logements situés au rez-de-chaussée de la tour Paris Habitat de la rue Regnault</li> <li>• logement de fonction du gardien du gymnase Marcel Cerdan situé au-dessus du centre Paris Anim'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• logements BCDE (6 700 m<sup>2</sup> SHOB, propriété de Paris Habitat)</li> <li>• groupe scolaire Franc-Nohain (4 000 m<sup>2</sup> SDP).</li> </ul>

- d'un **programme de construction de logements** : environ 35 400 m<sup>2</sup> SDP, soit
  - 288 logements libres environ
  - 62 logements sociaux familiaux environ
  - 142 logements intermédiaires environ
  - 200 logements étudiants sociaux environ
- d'un **programme de construction de commerces et d'activités** : environ 13 100 m<sup>2</sup> SDP, soit
  - 1 560 m<sup>2</sup> d'activités et commerces en pieds d'immeubles
  - 11 510 m<sup>2</sup> d'immeubles d'activités et bureaux
- d'un **programme de construction d'équipements publics**, soit
  - ✓ 830 m<sup>2</sup> SDP environ pour une crèche de 83 places
  - ✓ 600 m<sup>2</sup> SDP environ pour le centre Paris'Anim Oudiné
  - ✓ 3 800m<sup>2</sup> SDP environ pour une école polyvalente de 12 classes sur l'ilôt Franc Nohain, agréementée d'une cour « oasis »

- ✓ reconstruction des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP intégrés dans la future résidence étudiante
- ✓ insonorisation du gymnase Oudiné sur son pignon Est d'une façade ludique
- ✓ aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif

- d'un **programme de création de cheminements publics**

Oudiné	Bédier
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue Regnault au carrefour Cantagrel-Oudiné-Chevaleret : voie nouvelle</li> <li>• vers la station de tramway Maryse Bastié : mail piétonnier assurant un lien direct</li> <li>• espace piétonnier en terrasse reliant ces deux axes et achevant le maillage viaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue Joseph Bédier/AvBoutroux : voie apaisée</li> <li>• Rue Maryse Bastié/Av Boutroux : sentier piéton</li> <li>• Rue Th de Méricourt/Av Pte de Vitry : parcours sportif</li> </ul>

Ainsi, ce programme de construction de la ZAC Bédier-Oudiné est de 55 300 m2 SDP environ.

\*

## L'expression du public

### 1. La démolition de l'immeuble BCDE du secteur Bédier

#### RP-3 13/06 Locataire BCDE

« Une personne habitant l'**immeuble BCDE** inquiète et qui souhaite avoir des renseignements quant au **phasage de l'opération**. »

#### RP-10 03/07 Illisible

« Très choquée par les affiches annonçant la **démolition prochaine du groupe d'immeubles**, ainsi que la **reconstruction d'une nouvelle école**. Alors que d'après le Président E. Macron, rien ne devrait être démoli. Je ne comprends pas ce qui se passe. Où va-t-on mettre les enfants à la rentrée prochaine ? C'est un sujet grave pour eux. A cet endroit, j'habite un appartement au rez-de-chaussée depuis 1974. aujourd'hui, j'ai 70 ans, le cadre de vie du quartier me convient ayant vécu ici toute ma vie avec mes enfants. **Je suis triste de constater que personne nous écoute** alors, je répons à cette enquête publique pour faire valoir mes droits à mon habitation. Pour moi, je trouve qu'il y a une certaine proximité en ce qui concerne les transports ainsi que les commerces. Ce qui est pratique quant à mon âge. Il faut dire aussi que pour les soins médicaux et des problèmes de santé que je rencontre, je souhaite pouvoir continuer de rester au 47 avenue Boutroux, y vivre jusqu'à la fin de ma vie. Merci de prendre en compte, s'il vous plaît, cet espoir de rester dans ce

lieu. »

RP-12 03/07 Mme M.

« Pour répondre à l'enquête publique le 3/07/2019. En accord avec notre opinion, une voisine, qui malheureusement est absente quelques mois dans sa famille, demeurant dans notre immeuble au 47 avenue Boutroux Hall 10, ne souhaitant pas la démolition de celui-ci, ni de l'école Franc Nohain est très contrariée. Depuis tant d'années qu'elle occupe son appartement qui est à sa convenance ne souhaite pas quitter ce lieu d'habitation qui lui plait et qu'elle est d'un certain âge déjà. Je peux dire qu'elle est très inquiète de cette situation. Pour faire valoir ce que de droit à cette personne. »

INT-12 12/07 Anonyme

« MADAME, dans le projet Bédier, la ville de Paris décide de démolir notre **barre BCDE**: arguments avancés restructurer ,faire une voie de Boutroux a Bédier pour désenclaver le quartier etc...je vis au 47 avenue Boutroux depuis 35 ans, d'autre de plus de 60 ans ,nous avons été très choqués d'apprendre la nouvelle. on nous a proposé de nous reloger sur ilot franc Nohain ,dans le quartier ou ailleurs.je ne veux pas qu'elle soit démolie . on y vit bien, c'est une résidence calme spacieuse, aérée, lumineuse, pas de vis a vis , ,sécurisée, nous sommes pas plus 10 locataires par escaliers ..argument avancé par la ville de paris : la barre n'est pas au norme pas ascenseurs etc .. mais la barre n' est pas vétuste: ca me fend le coeur de devoir partir ailleurs .35 ans, c'est toute une vie sans compter que nous avons beaucoup de personnes âgées qui ne veulent pas partir qui s'y sentent bien. »

INT-12 12/07 Anonyme

« on tient a notre BCDE avec verdure et arbres . pourquoi ne pas la remettre au norme pour mettre des ascenseurs etc et rajouter plus d arbres pour rafraichir tout le quartier »

RP-1 13/06 Locataire BCDE

« Passage d'une personne habitant l'**immeuble BCDE** et souhaitant des renseignements »

RP-8 03/07 Illisible

« Concernant l'enquête publique suite à la démolition de notre immeuble qui doit être faite au 47 avenue Boutroux. J'occupe ce logement depuis 30 ans, je me plais très bien ainsi que le quartier, celui-ci est parfait pour moi : à 70 ans, **je souhaite vraiment garder cet appartement**, ne pas déménager pour les raisons qui me sont propres concernant les transports à disposition, l'entourage et les commerces. Je n'arrête pas de penser à cela..... Je ne veux pas quitter mon logement. Je suis inquiète. »

RP-9 03/07 Illisible

« Concerne l'enquête publique. Vu le projet de **démolition de notre immeuble qui doit être fait au 47 avenue Boutroux, quant à l'école Franc Nohain** qui doit être détruite. Cela est stupide. où vont aller les enfants à l'école ? J'habite mon appartement depuis 1980, et qui me convient très bien, ainsi que le quartier. Donc, celui-ci est parfait pour moi vu mes problèmes de santé avec l'obligation suivie des visites médicales dans l'arrondissement ayant une carte d'invalidité. **Je souhaite vraiment garder cet appartement** pour des raisons qui me sont propres, concernant les transports et les commerces.... Je ne veux pas quitter mon logement car c'est mon cadre de vie, vu mes 81 ans depuis cette nouvelle, je suis très angoissée actuellement. »

RP-11 03/07 Mme Demonchy

« Je suis locataire depuis mars 1969, donc 50 ans que j'habite au 47 avenue Boutroux. **L'appartement que j'occupe doit être démoli** dans les années à venir. Celui-ci a été réhabilité dans les normes ainsi que l'électricité et les fenêtres. L'extérieur a été consolidé pour le froid avec un ravalement. Pour moi, cette habitation est correcte et me convient parfaitement car il est à proximité des commerces et des transports en commun qui facilite la vie au quotidien. Surtout, pour les soins médicaux et des contrôles permanents dont j'ai besoin. Ayant 80 ans, et pour les déplacements. **Je souhaite vivement rester**, dans cet endroit qui est plaisant pour finir mes jours. En appuyant ma demande, que la démolition ne se fasse pas. »

## 2. Le programme de construction de logements

INT-5 04/07 Anonyme

« Je suis une habitante du quartier et j'aimerais aider mon fils à acquérir un appartement près de la porte d'Ivry. Mon fils est infirmier et il travaille dans un hôpital parisien. Aujourd'hui, les prix de l'immobilier à Paris ne lui permettent pas d'acheter un appartement ne serait-ce qu'un simple studio. J'ai pu lire dans le dossier qu'il y aurait environ 35 400m<sup>+</sup> de logements. Pouvez-vous **m'indiquer si des appartements à vendre à des prix accessibles** seront proposés dans le projet Bédier-Oudiné ? »

## 3. Le programme de construction de commerces et d'activités

INT-4 04/07 Anonyme

« **Je voudrais plus de commerces des bus surtout nous remettre l'arrêt Initial du 83** »

RP-14 09/07 Monika Noireaux

« **la suppression du G20 n'est pas une bonne idée** »

## 4. Le programme de construction d'équipements publics

INT-12 12/07 Anonyme

« **démolir l'école franc Nohain** suffit et encore elle ,n'a jamais été réhabilitée. **l'entrée actuelle** est située loin des habitations certes il y a une pente pour y accéder et alors. l'entrée de la nouvelle école se situera vers la place Yersin entre les habitations quel nuisances sonores pour les locataires »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« Je me présente, je suis Madame Alioui, maman de deux enfants scolarisées à l'école Franc Nohain (Kenza CE1 et Khadija CP). Je vous écris ces quelques lignes pour vous montrer mon point de vue à

*propos le projet d'aménagement du quartier Bédier-Porte d'Ivry. Je suis insatisfaite car : **2/3 du terrain de l'école disparaîtra pour devenir des logements sociaux.** »*

RP-13 03/07 Alioui Asma

*« **une école polyvalente (maternelle et élémentaire) avec une seule cour cela va être impossible et illogique** »*

RP-13 03/07 Alioui Asma

*« **une école d'un étage entourée de 9 immeubles de 8 à 10 étages.** Là je me pose des questions, ils vont construire une école ou une prison ????? »*

RP-13 03/07 Alioui Asma

*« les habitants de la rue Patay, Chevaleret Regnault.. trouvent **une grande difficulté de monter la pente tous les jours et après les travaux cela sera pire** car ils sont obligés de monter encore plus, c'est pas possible. »*

\*

INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

*« Il a aussi été question qu'**une crèche temporaire** soit installée dans la rue du Chevaleret. J'imagine que ce seront des bâtiments en pré-fabriqués. Comment vont être pensées les normes de sécurité de nos enfants dans ce type de bâtiment ? Quid de l'isolation en hiver, bien entendu ? Mais dans une période de canicule comme nous venons de la subir, est-il responsable d'y garder des enfants en bas âge ? »*

INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

*« Le **nombre d'enfants accueillis en crèche est déjà suffisamment élevé** pour y ajouter d'autres perturbations plus grandes. »*

INT-7 05/07 Mathilde Gueallen

*« Sachant qu'il existe déjà deux **crèches à Bédier, pourquoi en créer une troisième** ? Surtout qu'on diminue le nombre de classes de l'école. Il me semblerait plus judicieux de plutôt faire un lieu pour les jeunes. »*

RP-7 26/06 Copropriétaire Rue Leredde

*« Un copropriétaire de la rue Leredde est venu s'informer des **travaux concernant la crèche Oudiné.** Il voulait savoir la nature des travaux : rénovation de l'existant ou démolition/création. »*

RP-15 09/07 Anonyme

*« quelle est l'adresse relative au **permis de construire de la nouvelle crèche** ? »*

## 5. Le programme de création de cheminements publics

RP-5 26/06 Locataires Rue Oudiné

« Trois locataires des immeubles donnant rue Cantagrel et rue Oudiné sont venus demander des renseignements sur un **passage ouvert entre ces deux rues, le phasage des travaux** et ont évoqué les **nuisances sonores** liées aux activités de Paris'Anim. »

RP-4 26/06 Usager Crèche Oudiné

« Un père de famille dont le fils est inscrit à la crèche Oudiné est venu demander des renseignements sur l'éventualité d'un **passage entre la rue Cantagrel et la rue Oudiné** et s'est inquiété des **travaux prévus pour la crèche**. »

INT-3 01/07 COLLECTIF 2.4 Oudiné

« nous avons appris l'hypothèse d'un projet de rue (ou passage piétons), traversant notre résidence (aux numéros 2 et 4 de la rue Eugène Oudiné).

Lors des différentes réunions, celle-ci a peut être été dessinée sur les plans (eux même sans explication ni légende), mais n'a jamais été présentée au habitants. Nous ne comprenons pas qu'une telle mise en oeuvre puisse se faire sans concertation. L'incidence d'une telle décision serait fortement impactante.

Il a fallu de nombreuses années pour que les nuisances que nous connaissions, disparaissent, grâce aux grilles. Nous vous invitons à vous renseigner sur les ambiances nocturnes et alcoolisées qui pouvaient régner aux alentours de la cité refuge, pour finir sur les pelouses de notre résidence. Il n'y a pas de besoins impérieux d'effectuer de coûteux travaux, le contournement est simple et prend moins de deux minutes. Nous considérons que ce projet n'est pas nécessaire, d'autant plus que nous sommes très attachés au calme qui règne au sein de la résidence.

Nous nous en remettons à vous pour faire remonter cette situation, auprès des personnes compétentes. »

INT-9 10/07 Catherine Bourguineau

« Je fais suite au projet d'aménagement concernant la zone Bédier-Oudiné, auquel, mon avis est totalement négatif.

Précisément sur (des hypothèses !?!) d'aménagement à créer un axe ouvert entre la rue Oudiné et Cantagrelle, en plein milieu de notre résidence (moi-même demeurant au RdC, du 4 R Eugène Oudiné). Je considère que ce projet n'est pas nécessaire, d'autant plus que nous sommes très attachés au calme qui règne au sein de la résidence.

Il n'y a pas lieu, ni de besoin d'effectuer de coûteux travaux.

Bien des années en arrières (étant des années 60 et vivant toujours ici), nous avons obtenus le fait de préserver le bien-être des locataires, et fermer l'accès de ce passage, suite des désagréments du passage public.

Je vous réitère, dans un premier temps, que je suis contre le projet d'ouvrir nos grilles au grand public.

Vous en souhaitant bonne réception. »

INT11 12/07 Ferroudja Mokrab

« J'habite le quartier depuis 1968. Ces dernières années de grands bouleversements sont arrivés dans ce quartier en grande partie positifs malgré les travaux incessants de part et d'autres. Il y a quelques années, les passages des 2 et 4 rue Eugène oudine permettant l'accès à la rue cantagrel ont été fermés à cause des nuisances, immondices, passages incessants, alcool, arrachages des

*fleurs, bagarres, seringues et autres. Aujourd'hui vous souhaitez rouvrir ce passage et bouleverser la tranquillité de notre quotidien avec les passages qui deviendront incessants, de plus tous les habitants des rez de chaussée devront vivre avec des fenêtres fermées en permanence avec ce retour en arrière. Pour toutes ces raisons, je vous demande, aux noms des habitants de notre quartier Eugène oudine, d'abandonner ce projet d'ouverture des 2 et 4 rue Eugène oudine. »*

RP-14 09/07 Monika Noireaux

**« refus d'un passage piéton entre la rue E. Oudiné et la rue Cantagrel passant entre les bâtiments du 2 et 4 »**

RP-16 09/07 Jocelyne Gnos

**« pourquoi remettre un passage qui avait été supprimé pour cause de bruit et autres ? De plus, nous avons un saule pleureur qui est classé. Donc, on ne peut le retirer. »**

RP-17 09/07 Illisible

**« Habitante du 4/2 Eugène Oudiné. Nous sommes plusieurs voisins à nous **opposer vivement à l'ouverture d'un passage entre la rue Eugène Oudiné et la rue Cantagrel**. Par le passé, quand les grilles de la résidence n'existaient pas, nous avons une invasion de personnes qui venaient se saouler ou consommer des substances illicites dans notre jardin. Nous ne voudrions pas que ces nuisances recommencent ! »**

RP-18 09/07 Colette Bailly

**« Etant locataire depuis 1975, j'ai connu notre cité avec l'Armée du Salut, qui était tout vent, avec des gens qui trafiquaient. Nous avons été heureux quand ils ont posé les grilles. Je suis **contre ce projet du passage car notre tranquillité serait perturbée !...** »**

RP-19 09/07 Illisible

**« Etudiante et habitante du 4 rue Eugène Oudiné avec ma famille, nous sommes tous d'accord pour dire que **ce projet d'ouverture de notre résidence n'est pas logique. Nous n'aurons plus aucune sécurité, liberté de vivre chez nous, nous aurons de plus beaucoup de nuisances sonores, de déchets... de plus, avec ce projet, c'est la porte ouverte avec alcooliques du parc Oudiné à l'angle, des dealers du 1-3 rue Eugène Oudiné et plus** »**

RP-20 09/07 Illisible

**« Non au **projet 2 et 4 Oudiné. Pas de passage**. Nous avons mis beaucoup trop d'années à obtenir les barrières. »**

\*

## Les questions posées

## La démolition de l'immeuble BCDE du secteur Bédier

8. A la lecture des observations déposées, on constate une inquiétude des résidents de l'immeuble BCDE du quartier Bédier.

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Conformément à ce qui a été annoncé à ses habitants lors des deux réunions spécifiques tenues en février 2018, l'immeuble BCDE, non conforme aux normes d'accessibilités actuelles, va être démoli courant 2026. Cela permettra l'aménagement d'une traversée Nord-Sud et une reconfiguration complète de l'îlot Franc Nohain qui accueillera outre la nouvelle école, des immeubles de logements diversifiés (habitat social, intermédiaire, privé).

C'est à partir de 2024 que Paris Habitat a prévu d'engager une MOUS (Maitrise d'Œuvre Urbaine Sociale) pour accompagner les locataires : évaluer précisément leur situation familiale, financière, recueillir leurs souhaits et faire des propositions de nouveaux logements les mieux adaptées à chaque situation. Les relogements seront effectués à loyer constant au m<sup>2</sup> (déductions faite des aides au logement) et les frais de déménagement seront pris en charge par le bailleur.

L'immeuble de logement social qui est prévu sur l'îlot Franc-Nohain va être construit en même temps que l'école, et avant la démolition de l'immeuble BCDE actuel, ce qui va permettre aux locataires souhaitant rester sur le site de déménager directement dans leur nouvel appartement.

L'aménageur mettra en œuvre une charte « chantier à faibles nuisances » en lien avec tous les acteurs des chantiers de démolition de BCDE et de construction des autres immeubles dont les travaux se dérouleront sur environ 3 ans. La Ville sera particulièrement vigilante sur les emprises chantiers, les nuisances et les conditions de sécurité des piétons et particulièrement des usagers de l'école située à proximité immédiate des chantiers.

9. La Délibération du Conseil de Paris, n° 2015-DU-132, prévoit, dans l'exposé des motifs, « l'opportunité de développer sur plus de 9 000m<sup>2</sup> une offre de logement renforcée par rapport à la programmation initiale, incluant la reconstitution des 84 logements sociaux de l'immeuble BCDE.

Est-ce que la reconstitution des 84 logements sociaux est toujours d'actualité ?

Si non, pourquoi ? Et que propose la Ville de Paris ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La production de logements très sociaux de type PLAI-PLUS au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville est interdite par la loi Egalité-Citoyenneté, aussi la reconstitution sur site des 84 logements démolis dans le cadre de l'opération n'a-t-elle finalement pas été possible. Toutefois, le secteur Bédier-Oudiné a été retenu par l'État au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), et à ce titre, des dérogations sont possibles. La Ville a ainsi obtenu un accord de principe de l'État afin de permettre la reconstitution de 40 logements sociaux sur Bédier et 20 logements sur la partie Oudiné (dans le cadre de la démolition de la barre Oudiné). Le reste des reconstitutions (44 logements résultant de la démolition de la barre BCDE et

52 résultant de celle d'Oudiné) sera réalisé hors site, hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Enfin, outre les 40 logements sociaux qui vont être reconstruits sur l'îlot Franc Nohain, la livraison d'autres programmes de Paris Habitat à proximité du quartier est prévue dans le même calendrier. Plusieurs possibilités de relogement seront donc offertes pour les personnes souhaitant rester dans ce quartier ou à proximité immédiate de celui-ci.

Il appartient au bailleur social, Paris Habitat, de rencontrer individuellement les locataires afin de pouvoir répondre au mieux aux souhaits de relogement de chacun.

10. La Ville de Paris peut-elle préciser le phasage tel qu'il est prévu aujourd'hui pour une information des résidents, une collecte des informations et des demandes, le départ de l'immeuble et le début des travaux relatifs à l'immeuble BCDE ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le calendrier prévisionnel pour l'îlot Franc-Nohain a été présenté de manière détaillée aux habitants de l'immeuble BCDE qui ont été invités lors des 2 réunions spécifiques portant sur la démolition de leur bâtiment et sur les conditions de relogement, les 14 et 15 février 2018. Il n'a pas évolué depuis et se déroule de la manière suivante :

Été 2022 : Fermeture de l'école Franc-Nohain  
2022-2023 : Diagnostics techniques et démolition de l'école  
2023 à 2025 : Construction de la nouvelle école  
Construction du nouvel immeuble de logements sociaux  
2024 à 2025 : Enquête sociale auprès des locataires – propositions de relogement  
Rentrée 2025: Ouverture de l'école  
Fin 2025: Relogement des habitants de BCDE à la fois dans le nouvel immeuble et dans le parc de Paris Habitat- Libération complète de l'immeuble BCDE  
2026 : Diagnostics techniques et démolition de l'immeuble BCDE  
2027 à 2030 : Construction des autres immeubles de logements et aménagement des espaces publics et des cœurs d'îlots

11. Quelles sont les conditions de relogement, la procédure suivie par Paris Habitat, propriétaire et gestionnaire de cet immeuble ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La Ville de Paris, l'Etat ainsi que les bailleurs sociaux concernés et Action Logement ont signé une charte parisienne des relogements effectués dans le cadre du NPNRU et annexée aux Orientations stratégiques de la Conférence du logement. Dans ce document, les signataires s'engagent à ce que le reste à charge proposé (loyer + charges, déduction faite des aides au logement) soit équivalent au reste à charge initial, ramené au m<sup>2</sup>. De plus, les relogements seront réalisés suite à une enquête sociale et feront l'objet d'un accompagnement qui comprendra également la prise en

charge des frais de déménagement. Cette charte doit être déclinée pour chaque quartier, en particulier pour Bédier-Oudiné car elle a vocation à être adaptée à la situation particulière des différents sites et des locataires concernés afin de prendre en compte les particularités inhérentes à chaque situation. Une fois la charte signée par toutes les parties elle devient applicable et chaque locataire peut s'y référer.

Afin d'instaurer un dialogue permanent entre le bailleur et les habitants, et pour faciliter la mise au point des relogements, il sera tout à fait souhaitable que puisse être créée une amicale de locataire représentative pour l'immeuble BCDE.

### **Le programme de construction de logements**

12. La Ville de Paris peut-elle préciser la programmation par typologie de logements et par secteur Bédier et Oudiné ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

A l'échelle de la ZAC, le programme de logement est d'environ 35 400m<sup>2</sup>. Par secteur, il se décline de la manière suivante :

- Sur le secteur Bédier sont prévus environs 40 logements sociaux, 112 Logements intermédiaires, 233 logements privés et sur l'avenue de la porte de Vitry, 200 logements étudiants sociaux de type PLS (seul type de logement social autorisé en QPV par la loi)
- Sur le secteur Oudiné, sont prévus environ 22 logements sociaux, 30 logements intermédiaires et 65 logements privés

La répartition prévisionnelle des logements par typologie est définie par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier impose de « prévoir au moins 35 % de grands logements de types F4 et plus et au moins 60% de logements de types F3 et plus dans les programmes de construction de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement. »

Par ailleurs, concernant les prix du logement libre, la Ville de Paris a mené une réflexion globale sur la possibilité de déconnecter le prix du foncier du prix de la construction (dispositif OFS).

Depuis 2001, la Ville de Paris déploie d'importants efforts pour développer une offre de logement abordable sur son territoire. Cependant, toutes les actions engagées conformément au PLH, peinent à répondre aux objectifs de développement d'une offre suffisante de logement en accession abordable, car ils se heurtent à la situation foncière de Paris, dont les prix restent extrêmement élevés. C'est la raison pour laquelle, dans la délibération de décembre 2018, le Conseil de Paris avait voté en faveur d'un examen des étapes et modalités de création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), qui est habilité à accorder des Baux Réels Solidaires (BRS) afin de favoriser le logement à destination de ménages aux revenus modestes.

Créé par la loi ALUR, l'Organisme de Foncier Solidaire est défini par l'article L 329-1 du Code de

l'Urbanisme comme un organisme à but non lucratif acquérant des terrains, bâtis ou non, dont il reste propriétaire et consentant à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements à destination de ménages aux revenus plafonnés..

Le Conseil de Paris a voté la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), habilité à accorder des « baux réels solidaires » (BRS) permettant à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires. Concrètement, l'OFS parisien, qui verra le jour fin 2019, restera propriétaire du foncier (bâti ou non) et conclura un BRS de longue durée (18 à 99 ans) autorisant l'édification ou la réhabilitation de logements sous conditions de prix de vente et de ressources des ménages occupants.

Une expérimentation dans ce sens pourrait être menée sur une partie du programme de logements libres de la ZAC afin de permettre à des foyers aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

13. La Ville de Paris peut-elle fournir la répartition prévisionnelle des logements sociaux sur chacun des secteurs du site et leur localisation ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Oudiné, la localisation précise n'est pas encore définie, mais pour des raisons techniques et pour une meilleure mixité, il serait préférable que les logements sociaux et intermédiaires soient situés sur le mail Oudiné.

Les logements privés pourraient être localisés sur la voie nouvelle, face à l'immeuble Chevaleret en cours de réhabilitation

Sur le secteur Bédier, la contrainte de relogement des habitants de l'immeuble BCDE sans passer par un logement provisoire impose de situer les logements sociaux à l'Est de la nouvelle école.

Il n'y a pour l'instant aucune décision quant à la localisation des autres programmes de logement. Courant 2020, l'architecte urbaniste coordonnateur de la future ZAC consolidera le plan masse de la ZAC : les implantations et les orientations urbaines, architecturales et environnementales des futurs immeubles seront précisées.

14. Quelle est l'emprise au sol de la Résidence Etudiante ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'emprise exacte de la résidence étudiante sera définie par l'architecte coordonnateur qui sera désigné en 2020. Au stade actuel des études, la surface de la parcelle est d'environ 2800 m<sup>2</sup> sur laquelle vont prendre place des locaux de la Direction de la Jeunesse et des sports d'environ 500 m<sup>2</sup> au sol, un terrain de sport d'environ 900 m<sup>2</sup> ainsi que les accès et locaux techniques de la résidence étudiante pour 80 m<sup>2</sup> environ, soit une emprise bâtie au sol de 1 480 m<sup>2</sup> et une surface d'espace libre en pleine terre de 1320 m<sup>2</sup>.

La résidence étudiante se développera ensuite en étage, avec une surface par étage d'environ

930m<sup>2</sup>.

15. Dans le dossier soumis à enquête publique, il est annoncé l'arrivée nette de 800 habitants sur les secteurs Bédier et Oudiné.

A quel pourcentage de la population actuelle cela correspond-t-il ?

A terme, combien de personnes résideront sur les secteurs Bédier et Oudiné ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Aujourd'hui, le périmètre de la ZAC Bédier-Oudiné comprend environ 4 000 habitants. À l'échelle du strict périmètre de la ZAC, le projet d'aménagement favorise l'accueil d'environ 600 habitants supplémentaires, auxquels s'ajoutent près de 200 étudiants de la résidence positionnée sur l'avenue de la Porte de Vitry. Le nombre d'habitants évolue de 4 000 à 4 600 ou à 4 800 si l'on tient compte des étudiants, soit une augmentation de la population de 15% ou de 20% avec les étudiants.

### **Le programme de construction de commerces et d'activités**

16. Il est prévu l'installation de 1 560 m<sup>2</sup> environ d'activités et commerces en pieds d'immeubles.

17. Quel type de commerces sera favorisé ? Des commerces alimentaires ? Avec quelle répartition dans chacun des deux secteurs ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La qualité de la relation entre la programmation des rez-de-chaussée et l'espace public jouera un rôle clé dans la réussite du projet (mixité fonctionnelle, embellissement des façades, confort des trottoirs, sécurité routière...). Le projet a pour ambition de favoriser le lien social en créant du passage dans le quartier. Cette vie de quartier est possible par l'implantation de commerces, d'activités, de nouveaux logements et de nouveaux équipements. En conséquence, l'augmentation et la diversification de la population favorisera l'arrivée d'une nouvelle offre commerciale. Les rez-de-chaussée animés concourent à assurer un sentiment de sécurité à toute heure de la journée et éviter les mauvais usages de l'espace public ;

Les commerces envisagés sur ce secteur sont des commerces de proximité :

- Coté Oudiné, en lien avec la maison médicale en cours de réalisation dans l'immeuble Chevaleret, on imagine plutôt un ou deux commerce de type pharmacie, parapharmacie, opticien.
  
- Coté Bédier, l'étude de développement économique a préconisé un commerce alimentaire de type supérette au niveau de l'îlot Ouest, des commerces de proximité sur la place Yersin, de type boulangerie/snack, primeur, café / librairie, presse / tabac, coiffeur, services ... et au niveau du pôle autour de la station de tramway Maryse Bastié, en fonction des locaux vacants, une offre d'hyper proximité : alimentaire (boucher/traiteur) ou service

visibles depuis le boulevard Masséna (soutien scolaire, locaux associatifs).

A ce stade des études, les surfaces précises de chaque commerce donnant sur la place Yersin ne sont définies. En effet, le linéaire commercial pourra être découpé en fonction des types de commerces envisagés et des propositions des différents candidats. Il appartient au propriétaire du bâtiment de commercialiser les surfaces concernées, la Ville de Paris garantissant l'égalité de traitement entre les différents candidats.

La programmation commerciale continuera d'être travaillée avec les habitants, les acteurs locaux, les associations pour répondre au plus près aux besoins du quartier.

18. La réinstallation du G20 sera-t-elle prioritaire ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Selon le calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement, le G20 doit être démoli en 2025, ce qui coïncide avec l'échéance de son bail commercial de 9 ans (31/12/2024).

L'étude de développement économique n'a pas montré de localisation adaptée pour accueillir le G20 dans le secteur Oudiné, notamment pour répondre aussi aux besoins des habitants du secteur Bédier Est. En revanche, dans le futur secteur d'aménagement Bruneseau-Sud, au potentiel résidentiel important et dont la phase opérationnelle pourrait débuter vers 2025, l'implantation d'une moyenne surface de type supérette pourra être étudiée. Le G20 pourra candidater à cette occasion mais l'attribution d'une surface commerciale reste soumise à libre concurrence.

Côté Ouest, l'étude de développement économique a identifié un potentiel commercial sur l'avenue de la Porte d'Ivry, mais la surface disponible est inférieure à celle de l'actuel G20.

19. En termes d'activités, quelles activités de bureaux seront visées ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les activités/bureaux concernent à la fois des locaux uniquement à rez de chaussée, pour lesquels les activités visées relèvent plutôt du secteur artisanal, associatif ou de l'économie circulaire type ressourcerie et des bâtiments dans leur intégralité ou partagés avec un équipement public.

Pour ces derniers, sont plutôt envisagées sur le secteur Oudiné des activités de type école de formation ou activités permettant de créer de l'emploi local.

Sur le secteur Bédier, seul l'îlot Ouest-Nord est concerné. L'étude de développement économique local a identifié un potentiel important à cet endroit pour installer un « IPHE », c'est-à-dire un immeuble d'activité innovant comprenant incubateur, pépinière et hôtel d'entreprise, avec un ou deux commerces en rez-de-chaussée. Par ailleurs, sur cet immeuble, la Ville étudie la possibilité de reloger certains services municipaux, en cohérence avec ceux déjà installés à proximité.

20. Quelle est la place des petits commerces artisanaux ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'objectif est d'implanter des commerces de proximité et non des filiales de grandes enseignes. Les charges foncières prévues pour la vente des locaux commerciaux sont volontairement faibles de manière à permettre à des artisans indépendants de s'y installer.

21. Une étude de l'APUR, datée de 2014, recensait 800 000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés dans Paris. Quels sont les fondements de votre projection ? Comment avez vous modélisé votre objectif ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La surface de 800 000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés à Paris en 2014 est passée en 2016 à un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup>. Ces chiffres proviennent d'un recensement effectué à ces dates afin de connaître précisément les caractéristiques de chaque immeuble de bureaux parisien de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Les immeubles de bureaux ont été repérés par un appareillement entre le fichier de la Direction Générale des Finances Publiques et le fichier Sirene de l'Insee. L'occupation en bureau a été déduite de plusieurs éléments : la présence d'emplois, une surface moyenne par emploi voisine de 20 m<sup>2</sup>, une raison sociale des entreprises compatibles avec une destination tertiaire, la présence de transactions ou d'offre tertiaire sur l'immeuble. Environ 3.320 parcelles ont été repérées, représentant une surface totale de 16,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux.

136 immeubles de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont été recensés comme vacants au 1er janvier 2016, ce qui représentait une surface totale d'un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 3%. Il peut s'agir d'immeubles entiers ou de parties d'immeubles.

Ce chiffre correspond globalement à celui de l'offre immédiate (ensemble des locaux de bureaux vacants immédiatement disponible) annoncée par la note « BNP Paribas les bureaux en Ile-de-France » pour le 4e trimestre de 2016 : 537 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux vacantes.

Depuis lors, le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux vacants a encore diminué puisqu'il s'établit à 388 000 m<sup>2</sup> au 1er semestre 2019, soit un taux de vacance très bas, compris entre 1,6% (quartier des affaires, soit 8e, parties des 2e, 9e, 16e et 17e arrondissements) et 2,7 % (reste de Paris).

Source : [https://www.realestate.bnpparibas.fr/upload/docs/application/pdf/2019-08/aag\\_bureaux\\_idf\\_t2\\_2019\\_fr.pdf?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDate=&searchResearch=true&dateType=pdate&cid\\_s=cfo7\\_13517&wrkspc=cfo4\\_8510&types=ReCoResearch&dateSince\\_unit=2678400000&dateSince\\_user=18&rebonds=true&dateSince=558&id=cfo4\\_13865&hreflang=fr](https://www.realestate.bnpparibas.fr/upload/docs/application/pdf/2019-08/aag_bureaux_idf_t2_2019_fr.pdf?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDate=&searchResearch=true&dateType=pdate&cid_s=cfo7_13517&wrkspc=cfo4_8510&types=ReCoResearch&dateSince_unit=2678400000&dateSince_user=18&rebonds=true&dateSince=558&id=cfo4_13865&hreflang=fr)

En dessous d'un taux de vacance de 5%, on considère qu'il s'agit d'une vacance de renouvellement et non d'une vacance structurelle. Le nombre de bureaux inoccupés à Paris peut donc être considéré comme faible.

Ces chiffres ne remettent donc pas en cause la pertinence d'une programmation de bureaux et d'activités sur le site Bédier-Oudiné, d'autant plus qu'elle est issue des conclusions de l'étude de développement économique locale menée spécifiquement sur le quartier.

Enfin, le quartier Bédier Oudiné se situe dans l'Arc de l'innovation dont l'un des objectifs est un rééquilibrage de la part d'activités économiques entre l'Est et l'Ouest de Paris, visant ainsi à limiter les mouvements pendulaires, conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de France (SDRIF). Dans ce contexte, la programmation de bureaux et d'activités sur le quartier

prend tout son sens.

### Le programme de construction d'équipements publics

22. Les capacités d'accueil des équipements existants (crèche, écoles, hôpitaux, etc.) à proximité du quartier ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Concernant les crèches, sur un rayon de 800m autour du centre du périmètre d'aménagement Bédier-Oudiné, soit 10 minutes de marche, on trouve 16 équipements d'accueil de petite enfance (EAPE), tous modes de gestion confondus, dont la capacité d'accueil totale est de 745 places.

Cette capacité d'accueil est détaillée par établissement dans le tableau ci-dessous :

TYPE EQPT	ADRESSE	TYPE GESTION	MODE GESTION	CAPACITE
Multi-accueil	8, PLACE FARHAT HACHED	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	20
Crèche collective	1, RUE EUGENE OUDINE	MUNICIPAL	REGIE	83
Multi-accueil	13, RUE JACQUES LACAN	MUNICIPAL	ARTICLE 30	30
Crèche collective	19, RUE JEAN FAUTRIER	MUNICIPAL	REGIE	66
Crèche collective	6, VILLA NIEUPOINT	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	20
Crèche collective	49, BOULEVARD MASSENA - CRECHE A	MUNICIPAL	REGIE	61
Crèche collective	49, BOULEVARD MASSENA - CRECHE B	MUNICIPAL	REGIE	66
Crèche familiale	49, BOULEVARD MASSENA	MUNICIPAL	REGIE	80
Jardin d'enfants PH	3, RUE DUPUY DE LOME	MUNICIPAL	REGIE	60
Multi-accueil	15-21, RUE CLAUDE REGAUD	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	20
Multi-accueil	107, RUE REGNAULT	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	22
Crèche collective	10, RUE DE LA PORTE D'IVRY	MUNICIPAL	REGIE	77
Halte-garderie	57, AVENUE D'IVRY	MUNICIPAL	REGIE	20
Crèche collective	33, RUE DU JAVELOT	MUNICIPAL	REGIE	66
Crèche collective	35, RUE DU JAVELOT	MUNICIPAL	REGIE	33
Halte-garderie	27, RUE DU JAVELOT	PARTENARIAL	ASSOCIATIF	21
			TOTAL	745

Concernant les écoles, on trouve 9 établissements dans lesquels peuvent être admis les enfants habitants dans le périmètre de la ZAC, en dehors de l'école Franc-Nohain.

Pour 2018, le nombre de classes et l'effectif de chaque établissement est détaillé par dans le tableau ci-dessous :

nom école	effectif maternelle	classes maternelle	effectif élémentaire (+spé)	classe élémentaire
ELEM PORTE D'IVRY (51)	0	0	266	13
MAT PORTE D'IVRY (53)	197	8	0	0
ELEM EMILE LEVASSOR (3)	0	0	230	12
MAT PATAY (20)	84	4	0	0
ELEM CHAT.DES RENTIERES (37)	0	0	171	7
MAT CHAT.DES RENTIERES (31)	152	7	0	0
POLY CHAT.RENTIERES (40)	0	0	99	6
POLY GRANDS MOULINS (47)	47	2	102	4
POLY LOUISE BOURGEOIS (19)	123	5	124	5

Des capacités en classes supplémentaires existent dans certains de ces établissements. La Direction des Affaires Scolaires de la Ville de Paris affine actuellement les besoins en les croisant avec les projections démographiques.

Concernant les hôpitaux publics, l'AP-HP conduit depuis de nombreuses années une politique de spécialisation de ses établissements. Les malades sont dirigés dans les établissements adaptés à leur pathologie et pas nécessairement vers l'hôpital le plus proche.

Seules les urgences générales restent un service de proximité qui accueille toute personne, sans seuil maximal.

L'hôpital le plus proche pour les futurs habitants reste la Pitié-Salpêtrière dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement qui recouvre un grand nombre de services et qui bénéficie d'une capacité d'accueil importante.

### Les écoles

23. Quels sont les effectifs sur 4 ans des deux écoles du secteur : l'Ecole Maternelle Patay et l'Ecole Polyvalente Franc-Nohain ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Sur les prochaines années, les effectifs prévisionnels pour ces deux écoles sont les suivants :  
Maternelle :

	Rentrée 2019	Rentrée 2020	Rentrée 2021
PATAY	93	104	104
FRANC NOHAIN	101	95	96

Élémentaire :

	Rentrée 2019	Rentrée 2020	Rentrée 2021	Rentrée 2022
FRANC NOHAIN	168	191	210	232

Ces projections d'effectifs simulent des situations dans lesquelles la sectorisation est respectée (absence de dérogations). Or sur Patay comme Franc Nohain, les dérogations sortantes restent encore nombreuses (en 2018, solde net de -21 élèves par dérogations sur Patay et -64 sur Franc Nohain), ce qui explique les prévisions d'augmentation sur les 2 écoles. Le nombre d'élèves résidant sur le secteur devrait, lui, rester stable sur les 4 ans à venir.

De plus, à partir de 2020 en maternelle et 2023 en élémentaire, rentrent des générations « fictives » en PS et CP, dont le volume à la naissance n'est pas connu : l'hypothèse prise considère que les générations 2018 et suivantes seront d'un volume égale à la moyenne 2016-2017 de l'arrondissement.

24. Quelle est l'emprise au sol de l'Ecole Franc-Nohain actuelle ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Actuellement, l'emprise au sol du groupe scolaire Franc Nohain de 20 classes est de 8 964m<sup>2</sup> dont 2 227 m<sup>2</sup> de surface bâtie, 3 cours d'école de 1 055m<sup>2</sup>, 1 406 m<sup>2</sup> et 1 258 m<sup>2</sup> ainsi qu'un terrain de sport de 617 m<sup>2</sup> qui n'est plus utilisé par l'école car squatté et très dégradé.

25. Quelle est l'emprise au sol de l'Ecole Franc-Nohain future ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Dans l'étude de faisabilité urbaine, l'école polyvalente de 12 classes aurait une emprise au sol de 4600 m<sup>2</sup>, dont environ 1400 m<sup>2</sup> pour la partie bâtie, 2000 m<sup>2</sup> d'espaces de cour d'école et environ 1000 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Cette première faisabilité est amenée à évoluer dans la suite des études qui seront menées par le futur architecte coordonnateur, prenant en compte notamment les remarques formulées par la Direction des Affaires Scolaires de la Ville concernant l'implantation du bâti, et de manière plus marginale lors du projet architectural qui sera retenu à l'issue du concours de maîtrise d'œuvre.

26. Aujourd'hui, l'Ecole Franc-Nohain comporte 37 salles affectées, notamment aux services du RASED, Assistante sociale, Médecin scolaire, bibliothèques, salle des maîtres, 3 préaux,...

Est-ce que la future école permettra d'abriter toutes ces fonctions ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les locaux nécessaires pour accueillir ces fonctions sont bien prévus dans le programme de construction de l'équipement scolaire.

27. Sur les plans, il est prévu une construction R+1 pour l'Ecole Franc-Nohain. Celle-ci sera entourée d'immeuble R+8 ou R+10, ce qui pourrait générer une impression d'enclavement de la part des enfants et une insécurité.

Qu'en pensez-vous ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le dossier de création de ZAC présente une constructibilité et des principes d'aménagement urbain. Ce schéma d'aménagement n'est pas un plan masse figé ; il est amené à évoluer lors des études pré-opérationnelles, ce qui signifie que l'îlot de l'école ne sera pas forcément en R+1. De même les implantations et les gabarits des immeubles de logements pourront aussi évoluer de manière à ce que l'implantation des volumes bâtis par rapport aux espaces libres offrent des espaces agréables pour tous et garantissent la parfaite sécurité des usagers de l'école.

28. L'entrée actuelle de l'Ecole Franc-Nohain se situe au cœur du secteur Bédier. Selon les documents soumis à enquête publique, l'entrée de la future Ecole Franc-Nohain devrait se situer Rue Bédier, c'est-à-dire à l'ouest du secteur. Cet emplacement apparaît excentré.

N'est-il pas possible de relocaliser l'entrée de la future Ecole Franc-Nohain de telle manière qu'elle soit à mi-distance des différents immeubles qui constituent la ZAC Bédier-Oudiné et à mi-pente pour faciliter le trajet aux différentes familles ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'entrée actuelle de l'école Franc Nohain se situe à l'arrière du quartier dans un secteur peu fréquenté, sans intensité urbaine.

Il est proposé de créer l'entrée de la future école sur la place Yersin de manière à faire vivre cet espace, à y créer une entrée de quartier et amener une clientèle régulière aux nouveaux commerces de proximité nécessaire à leur maintien.

La proposition de créer l'entrée de l'école sur l'avenue Boutroux, à mi-pente, est peu envisageable car cette rue présente une pente de quasiment 6%, ce qui n'est pas conforme à la réglementation PMR, alors que l'accessibilité PMR est obligatoire pour un équipement public.

Le futur architecte coordonnateur consolidera les implantations proposées en tenant compte des études techniques et opérationnelles qui seront menées en parallèle (analyse géotechniques, topographiques, réseaux...).

29. Pendant la phase chantier, il est prévu que l'Ecole fasse l'objet d'une fermeture administrative et que les élèves soient répartis dans d'autres établissements scolaires.

Est-ce nécessaire ? Ne peut-on pas envisager la construction du nouveau bâtiment scolaire, qui se

situé sur une partie de l'actuelle emprise de l'Ecole, tout en maintenant l'Ecole ouverte ?  
Ou bien, ne peut-on pas installer l'Ecole dans des locaux provisoires in situ, de manière à préserver tous les bienfaits des projets en cours ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Phaser les travaux de manière à maintenir l'école ouverte pendant la construction du nouveau bâtiment sur une partie de l'emprise existante n'est pas envisageable car, sous réserve que cela soit fonctionnellement possible, l'école en activité serait entourée de chantiers.

Comme les prévisions démographiques indiquaient qu'il était possible de répartir les enfants de l'école Franc-Nohain dans les établissements avoisinants pendant la durée des travaux, la faisabilité d'une école provisoire n'a pas été étudiée.

Il est vrai que les projets pédagogiques mis en place depuis peu semblent avoir un impact bénéfique sur l'école et ses élèves, projets qu'une école provisoire permettrait de maintenir. Il va donc être demandé à l'aménageur d'approfondir cette option mais elle ne peut être garantie à ce stade.

### **La crèche Oudiné**

30. Combien d'enfants l'actuelle crèche Oudiné peut-elle recevoir ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'actuelle crèche Oudiné a une capacité effective de 83 places

31. En ce qui concerne l'installation provisoire de la crèche Oudiné, pouvez-vous apporter des précisions :

quant à la période concernée : est-ce que le déménagement aura lieu au moment de la démolition du bâtiment de la crèche ou avant, c'est-à-dire au début des travaux du secteur Oudiné ?

quant à la nature des bâtiments provisoires ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'aménageur engagera dans les prochains mois des études plus opérationnelles sur le phasage de l'opération. Plusieurs options seront testées concernant la réalisation de la future crèche. Si la possibilité de crèche provisoire se confirme, le déménagement aura lieu avant le début des travaux du secteur Oudiné. De cette manière, les enfants ne subiront aucune nuisance de chantier. La crèche existante pourra ainsi être démolie en même temps que l'immeuble Oudiné et le calendrier global s'en trouvera optimisé.

Les bâtiments provisoires sont ceux qui sont actuellement en cours d'installation dans le jardin du Luxembourg pour reloger provisoirement les enfants d'une autre crèche. Ces bâtiments, spécifiquement conçus pour accueillir des enfants ont une capacité d'accueil de 48 places ; ils sont également conçus pour être démontés et réutilisés.

La structure de ce bâtiment provisoire consiste en une ossature poteau-poutre en bois avec des planchers dimensionnés selon des normes des lieux accueillant du public. L'enveloppe est constituée de modules préfabriqués combinés afin de permettre leur interchangeabilité et leur réutilisation. La toiture est une sur-toiture fine à deux pans en bac acier, supportée par des poutres en bois formant des fermes.

L'ensemble du bâtiment comporte une isolation thermique et acoustique ainsi que les installations techniques de ventilation et chauffage pour assurer le confort des utilisateurs, enfants et adultes. Ce bâtiment provisoire devrait être disponible fin 2021, ce qui permettra de le récupérer et de le réutiliser pour les besoins de la crèche Oudiné.

Bien que d'une capacité inférieure à celle de l'établissement actuel, la crèche provisoire permettra de maintenir l'accueil des enfants. La crèche définitive, quant à elle aura la même capacité d'accueil que la crèche existante.

32. Le nouveau bâtiment comportera-t-il bien un jardin ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La nouvelle crèche comportera un ou plusieurs espaces extérieurs, comme toutes les crèches de la Ville de Paris, sous la forme de jardin et/ou terrasses.

33. «Sachant qu'il existe déjà deux **crèches à Bédier, pourquoi en créer une troisième ? Surtout qu'on diminue le nombre de classes de l'école. Il me semblerait plus judicieux de plutôt faire un lieu pour les jeunes. »**

Quelle est la position de la Ville de Paris ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La Ville de Paris a étudié les besoins scolaires et de petite enfance en tenant compte des prévisions démographiques et a établi que la capacité requise pour la nouvelle école Franc-Nohain était de 12 classes. Suite à la question posée lors de l'enquête publique, les services de petite enfance ont été de nouveau interrogés et en affinant les prévisions, il n'apparaît effectivement plus nécessaire de prévoir une crèche supplémentaire sur le secteur Bédier.

Une nouvelle programmation pourra être imaginée pour remplacer et occuper le rez de chaussée de l'immeuble concerné. Elle pourrait être tournée vers la jeunesse ou d'autres publics, cela fera l'objet d'une étude et de discussions avec les associations locales et les habitants du quartier.

### **Le programme de création de cheminements publics**

34. A la lecture du projet, il apparaît qu'il existe toujours deux blocs : Bédier et Oudiné sans réelle passerelle entre les deux.

Ne peut-on pas imaginer une voie « apaisée » qui permettrait de faire le lien entre les deux ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les quartiers Bédier et Oudiné sont séparés par le boulevard des Maréchaux.

D'importants travaux d'espaces publics et de superstructures qui ont permis d'améliorer de manière importante l'interface entre les deux quartiers ont été réalisés : il s'agit de la démolition de l'autopont qui constituait une véritable barrière physique et visuelle, offrait un paysage quasi-autoroutier et générait de part et d'autre des espaces délaissés sources d'insécurité.

Cette démolition a été suivie de la reconstruction du pont des voies ferrées de petite ceinture afin d'offrir une ouverture élargie entre les quartiers Oudiné et Bédier, puis de la réalisation du tramway T3a et de sa plateforme engazonnée accompagnés de larges passages piétons.

Ces interventions ont littéralement changé la perception de la ville à cet endroit et ont amélioré de manière notable les traversées, en particulier les cheminements quotidiens des enfants du secteur Oudiné vers l'école Franc-Nohain.

35. Quels sont les axes piétonniers qui permettent de rejoindre les transports en commun ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Il y a un seul axe intégralement piétonnier qui permettra de relier la station de tramway Maryse Bastié à celle du métro Bibliothèque François Mitterrand : celui passant par le mail Oudiné, l'allée qui pourrait être ouverte en journée au sein de l'ensemble de Paris Habitat 2-4 rue Oudiné (cf. question suivante) puis au travers de l'INALCO conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur sur le secteur Paris-Rive Gauche.

Les autres itinéraires rejoignant les transports en commun empruntent tantôt un chemin piétonnier (place Yersin, sentier piétonnier du talus Boutroux), tantôt les trottoirs d'une voie circulée (avenues de la porte d'Ivry, de la porte de Vitry, Claude Régaud, rue de Patay, rue Maryse Bastié ou avenue Boutroux).

36. Aucun document écrit ne mentionne explicitement la prolongation du mail piétonnier au-delà de la rue Oudiné alors que les documents graphiques, les plans laissent planer un doute. Il est à noter une forte mobilisation des résidents des 2 et 4 rue Oudiné à ce propos.

Quelles précisions pouvez-vous apporter ? Dans l'hypothèse d'un prolongement du mail vers la rue

Cantagrel, quelle en serait la justification ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Effectivement, les documents écrits mentionnent les projets d'espaces publics prévus. Le projet de traversée de la résidence Paris-Habitat des 2-4 rue Oudiné n'est pas un espace public. Il s'agit d'une intention d'aménagement concernant un espace qui resterait de statut privé tout en étant ouvert au public en journée. Cette traversée permettrait de créer un itinéraire entièrement piétonnier entre la station de tramway et la station de métro.

Cette traversée ne pourrait être mise en œuvre qu'en fin d'opération d'aménagement (horizon 2028-2030) et avec l'accord des habitants. Une concertation spécifique sera engagée au préalable. Un tel dispositif pourra être testé avant une mise en place définitive.

### THÈME 3 : LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Ce thème porte sur l'ensemble des questions de déplacements générés par le projet d'aménagement, et de desserte par les différents modes de transports.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Île-de-France, dans son Avis du 26 février 2019 (pièce 2.31 du dossier soumis à enquête publique) décrit cette problématique ainsi

*« Le secteur est bien desservi par les transports en commun, notamment les lignes 7 et 14 du métro, le tramway T3a et le RER C à la station Bibliothèque. Cette desserte sera améliorée, selon l'étude d'impact, par différents projets : prolongement de la ligne 14, bus à haut niveau de service Tzen5 et restructuration du réseau de bus existant.*

*Le trafic automobile quant à lui se révèle particulièrement dense et accidentogène sur le secteur Bédier, compte-tenu notamment des accès au boulevard Périphérique. Le phénomène est accentué par les reports engendrés par les travaux en cours au sud-est de Paris, notamment sur l'échangeur d'Ivry. Les conditions de circulation sur le secteur nécessitent d'être décrites selon quelques données chiffrées dans le corps de l'étude d'impact. Les usages des habitants du quartier en termes de déplacement (motorisation, usage des transports, déplacements piétons, origine / destination, etc.) nécessitent également d'être précisés. »*

\*

#### L'expression du public

##### INT-10 12/07 Martine Doriac

*« Je vis à proximité du quartier Bédier-Oudiné depuis une vingtaine d'années. Auparavant au bas de la rue de Patay dans le 13e, et depuis près de quatre ans au Petit Ivry, près de la Porte d'Ivry. De mon point de vue, **l'accent devrait être mis sur ce qui peut faciliter et rendre plus agréables les circulations** à pied, à vélo, mais aussi en transport en commun et en voiture entre Ivry et le quartier Bédier-Oudiné. »*

##### INT-10 12/07 Martine Doriac

*« **Rendre plus agréables les traversées piétonnes et à vélo** du périphérique à la Porte d'Ivry, ce serait mieux les signaler et mieux les sécuriser (par exemple feux de passage piétons à l'entrée du périphérique intérieur à Porte d'Ivry). »*

##### INT-10 12/07 Martine Doriac

*« Enfin, alléger la **circulation automobile** entre Le moulin d'Ivry et la porte d'Ivry nécessite de revoir les aménagements routiers au carrefour l'entrée d'Ivry et des périphériques pour éviter que*

*des véhicules bloquent ce carrefour aux heures de pointe, le transformant en goulot d'étranglement.*

*Les **stationnements** en doubles file devraient être verbalisés. »*

INT-10 12/07 Martine Doriac

*«La **couture entre le Petit Ivry et le quartier Bédier Oudiné est à créer**, avec des bus qui ne s'arrêteraient pas aux portes de Paris, qui plus est loin de l'entrée du métro Porte d'Ivry (Bus 27 ou 89) mais qui traverseraient le périphérique et pourraient aller jusqu'au Petit Ivry ou ils vont pourtant en fin de service pour aller se garer au dépôt sud de la RATP, rue Pierre et Marie Curie (au Petit Ivry), créant des nuisances sans bénéfices pour les riverains d'Ivry. »*

INT-12 12/07 Anonyme

*«et vont encore éliminer les **places de stationnements** et abattre des arbres a nouveau pour faire une place pour les activités ,il y a déjà le jardin Boutroux ou on organise des activités .tout le monde n'a pas les moyens de prendre une place parking onéreux »*

RP-13 03/07 Alioui Asma

*« un **passage piéton mal placé à l'avenue Claude Régaud** (personnellement j'ai failli être renversée par une voiture, moi et mon petit de 18 mois). Madame, Monsieur, vous pouvez changer notre quartier au meilleur mais pas avec ce plan, j'ai confiance en vous et vos architectes. Merci pour votre compréhension. »*

\*

## Les questions posées

### Les transports collectifs

37. Est-ce que la desserte en transports communs a été pensée avec les communes limitrophes, plus particulièrement avec Ivry-sur-Seine ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Le projet ne nécessite pas de modification de la desserte en transports en commun existante, dont il a été rappelé qu'elle est importante et diversifiée (métro, tramway, bus). En effet, ainsi que l'étude d'impact l'a montré, le nombre de logements et d'activités créés reste faible au regard de la situation actuelle et n'engendre que des flux négligeables. Il n'y a donc pas eu lieu dans le cadre de cette opération d'aménagement de solliciter les communes limitrophes concernant les transports en commun, pas plus que l'autorité organisatrice des transports francilien Ile-de-France Mobilités.

38. La Ville de Paris peut-elle s'assurer que la capacité de desserte sera suffisante compte tenu de l'augmentation de la population (résidente et journalière) à terme ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Oui, l'étude d'impact a repris les résultats de l'étude spécifique de déplacements réalisée par CDVIA sur le secteur Bédier-Oudiné dans le cadre des études préalables au projet et constituant les pièces 3.2.3.3.a, b et c du dossier d'enquête publique. Cette étude a conclu que les flux engendrés, aussi bien piétonniers qu'automobiles restaient négligeables par rapport aux flux existants.

39. Connaissez vous les projets de la RATP en ce qui concerne les installations liées aux terminus des Bus 27 et 83 et sises aujourd'hui Avenue Claude Régaud ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La RATP indique que le terminus des lignes 27 et 83, situé auparavant avenue Claude Régaud, se situe désormais avenue de la Porte d'Ivry. L'ancien terminus localisé avenue Claude Régaud est désormais un point d'arrêt de passage des lignes 27 et 83.

40. Quel est le planning prévisionnel pour le prolongement de la ligne 14 vers Orly et la mise en service du bus à haut niveau de service Tzen5 ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le calendrier du Grand Paris Express prévoit une mise en service de la ligne 14 sud en 2024. Concernant le Tzen5, l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2016 a déclaré le projet d'utilité publique le 16 décembre 2016. Les études d'avant-projet sont en cours et devront d'achever début 2020, ce qui permettrait d'envisager une mise en service en 2022.

**La circulation selon les modes doux**

41. Des pistes cyclables sont-elles prévues ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le Plan vélos de Paris a été adopté en avril 2015 pour la période 2015 - 2020. Il vise notamment la création d'un Réseau Express Vélo, le développement des réseaux structurant et secondaire, la généralisation des zones 30 et la création de 10 000 places de stationnement vélos.

La ZAC Bédier Oudiné laissera une large place aux mobilités douces, donc au vélo. Les études de maîtrise d'œuvre proposeront différentes options en fonction des possibilités techniques et des usages souhaités, options qui pourront se décliner en pistes cyclables, zones de rencontres, contresens cyclables en site propre ou non.

42. Des bornes de Vélib sont-elles envisagées ? Tout comme des places de stationnement vélo ?  
PLU + espace public

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La place du vélo étant un élément essentiel de la politique de déplacements parisienne, tous les nouveaux aménagements d'espaces publics dont ceux de la ZAC Bédier-Oudiné prévoient nécessairement la création de places de stationnement vélo.

Concernant les bornes Vélib, le sujet est un peu différent : dans la mesure où les travaux d'aménagement des espaces publics vont démarrer dans environ 4-5 ans, nous ne connaissons pas la nature de l'offre de vélo en libre-service qui sera effective à cette période.

Les études de maîtrise d'œuvre d'espaces publics lancées prochainement par l'aménageur intégreront nécessairement les données concernant les besoins en vélos en libre-service et concluront à la nécessité ou non de prévoir des bornes de stationnement.

Les programmes sur les parcelles privées devront être conformes aux dispositions du PLU de Paris et notamment l'article 12 qui impose des normes de créations de places de stationnement pour les vélos deux roues et poussettes à l'intérieur des programmes immobiliers.

**La desserte routière**

43. L'échangeur d'Ivry est en travaux. Connaissez-vous l'échéancier ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les travaux de l'échangeur du Quai d'Ivry du boulevard périphérique pilotés par la SEMAPA dans le cadre de la ZAC Paris Rive Gauche sont terminés. La remise en service de la bretelle de sortie du boulevard périphérique extérieur de l'échangeur Quai d'Ivry a été réalisée dans la nuit du 22 au 23 octobre 2018. C'était le dernier ouvrage d'art réalisé dans le cadre des travaux de restructuration de l'échangeur.

Cette bretelle qui débouche directement sur le Quai d'Ivry peut à nouveau être empruntée. Toutefois il reste encore d'importants travaux de projets de construction en cours ou à venir sur les parcelles aux abords de cet échangeur dans le cadre de l'appel à projets « Inventer Bruneseau », qui devraient s'achever à l'horizon 2025.



44. Le trafic automobile, dans le secteur Bédier, apparaît accidentogène et dense. Quel sera l'impact chiffré de l'arrivée des activités de bureaux, des résidents ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'étude spécifique de déplacements menée sur le secteur, dont les résultats sont repris dans l'étude d'impact indique que la circulation est assez fluide sur le secteur Oudiné alors qu'elle est plus difficile sur le secteur Bédier, en particulier sur l'avenue Claude Régaud avec le report de flux liés à la fermeture pour travaux de l'échangeur du Quai d'Ivry, qui supporte une part importante d'usagers souhaitant rejoindre le périphérique. Il en va de même sur l'avenue de la porte d'Ivry, ce qui crée une saturation du carrefour entre ces deux axes, et en conséquence également au carrefour amont Régaud/Boutroux/Péan.

L'étude d'accidentologie réalisée par la Ville de Paris indique effectivement que du fait de cette densité de circulation, le quartier Bédier est particulièrement accidentogène (entre janvier 2015 et décembre 2017, on dénombre 165 accidents corporels liés à la circulation, occasionnant 16 blessés graves et 2 tués alors que sur la même période le secteur Oudiné n'a connu que 5 accidents corporels).

Les modélisations de trafic routier réalisées dans le cadre de l'étude de déplacement prennent en compte à la fois l'arrivée de nouvelles population sur le secteur, la remise en service de l'échangeur du quai d'Ivry (de nouveau opérationnel depuis octobre 2018), les nouveaux projets urbains qui seront livrés à l'horizon 2035 ainsi que les nouvelles lignes de transports collectifs sous forme d'un report modal appliqué sur les zones d'influences de ces dernières conformément à ce qui avait été considéré dans les études d'IDF Mobilités.

Le nombre d'habitants supplémentaire lié au projet Bédier Oudiné est estimé à 600 (les étudiants, non motorisés ne sont ici pas comptés) et le nombre de nouveaux actifs à 900.

L'étude d'impact indique que le projet pourra engendrer, par l'arrivée de la nouvelle population, de légers déplacements supplémentaires compte-tenu du taux relativement faible de motorisation du quartier (36,1% des ménages possèdent une voiture, 4,4% possèdent deux voitures) ; le nombre de voitures supplémentaires est estimé au maximum à environ 300 (100 pour les habitants et 200 liés aux bureaux). Compte tenu du fait que la majeure partie des habitants motorisés préféreront utiliser les transports en commun pour la plupart de leurs déplacements courts (environ 67% les utilisent dans l'arrondissement), l'étude de déplacement estime que cette nouvelle population est susceptible au final de générer aux heures de pointe un trafic d'environ 70 véhicules supplémentaires, ce qui reste très faible comparé à plus de 1 200 sur Paris Rive Gauche à l'horizon 2025.

L'impact du projet Bédier-Oudiné sur le trafic est donc négligeable.

L'étude de déplacement conclut qu'à l'horizon 2035, la globalité des projets urbains sera livrée en totalité, le secteur Bédier-Oudiné restera peu impacté à l'exception de l'avenue de la Porte de Vitry. En effet, celle-ci se verra délestée au carrefour avec le Boulevard Masséna des suites du nouveau maillage de voiries sur le secteur Bruneseau Sud.

Enfin les aménagements des espaces publics et leur fonctionnement seront conçus pour viser la sécurité de tous.

45. En ce qui concerne le stationnement, combien de places seront supprimées ? Peut-on avoir un chiffrage selon la localisation ?

46. La Ville de Paris peut- elle préciser le nombre de places de stationnement créées dans le cadre de l'aménagement du secteur Bédier-Oudiné, leur localisation et son mode de calcul ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Oudiné, le stationnement de surface reste inchangé, si ce n'est des places PMR et livraisons qui seront créées sur la voie nouvelle. Le parking souterrain de la résidence Paris Habitat est supprimé (40 places).

La réalisation de stationnement en sous-sol des nouveaux bâtiments est prévue, conformément aux dispositions règlementaires du PLU de Paris (article 12)

Sur le secteur Bédier, sur les 133 places existantes en surface, 57 sont supprimées, pour arriver à un résultat de 89 places. Il a été décidé de créer sous les futurs bâtiments de logement du stationnement souterrain permettant de compenser la perte de stationnement de surface

Le plan ci-dessous détaille le nombre de places existantes, supprimées et restantes par zones.



Le PLU n'impose plus aucune surface minimum de stationnement sur voirie sauf en ce qui concerne les emplacements PMR et livraison.

Concernant le stationnement lié aux bâtiments, l'article UG.12 du PLU de Paris ne pose aucune norme minimale, quelle que soit la destination des constructions, mais limite la capacité des parcs de stationnement pour les bâtiments de bureaux. Dans les arrondissements 12 à 20, cette capacité ne doit pas dépasser un emplacement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de plancher de bureaux.

Le nombre de places qui sera réalisé en souterrain des futurs immeubles sera défini par les statistiques de motorisation des ménages parisiens et par les besoins en stationnement résidentiels constatés sur le site. Une étude spécifique sur les stationnements et déplacements a été effectuée sur le quartier dans le cadre du projet. Elle pourra être réactualisée au moment de la définition précise des programmes.

47. En ce qui concerne « **passage piéton mal placé à l'avenue Claude Régaud** », quel aménagement pourrait être apporté ?

### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

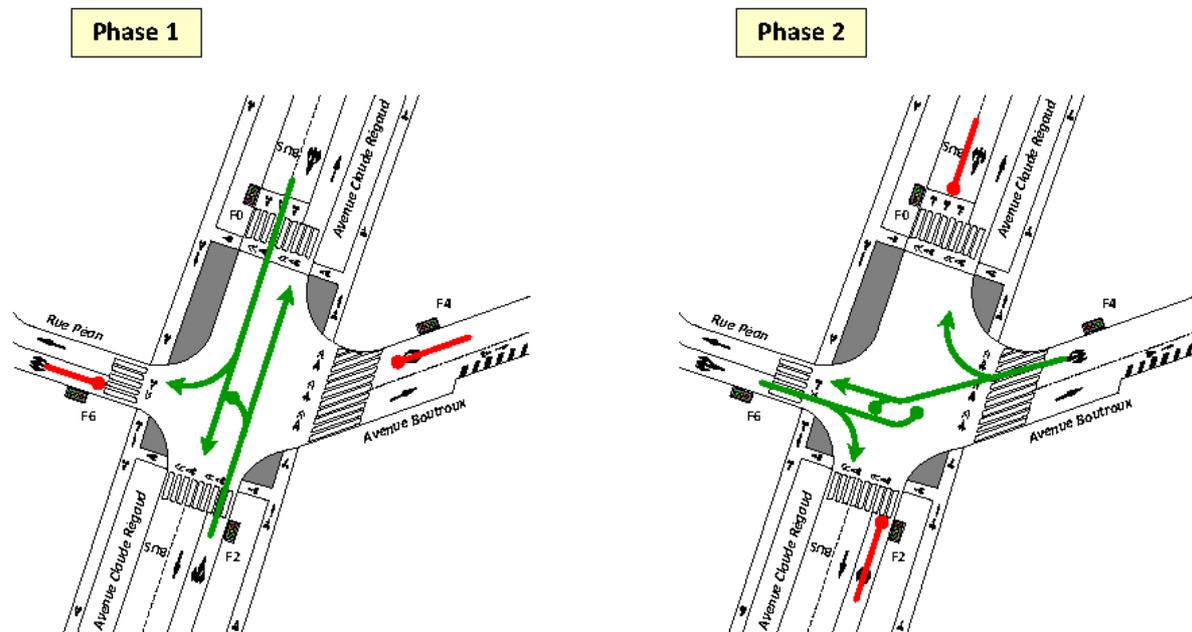
Les éléments de diagnostic de l'étude d'impact, issus de l'étude de déplacement ont effectivement relevé le carrefour Régaud/Péan/Boutroux comme étant accidentogène pour les véhicules comme pour les piétons. Il semble qu'il ne s'agisse pas d'un mauvais positionnement du passage piéton, mais d'un fonctionnement inadapté compte tenu du trafic, couplé à une mauvaise visibilité générée par le stationnement des bus sur l'avenue Claude Régaud

Le carrefour fonctionne actuellement en 2 phases suivant une durée de cycle fixe de 80 secondes aux heures de pointe. L'ensemble des branches d'entrée est à une seule file de circulation et une voie bus traverse le carrefour le long de l'Avenue Claude Régaud dans le sens Nord-Sud.

Le croisement des mouvements tourne-à-gauche sur la phase 2 exposée ci-dessous est délicate car les deux branches libérées simultanément durant cette phase, Avenue Boutroux et Rue Péan, sont désaxées l'une par rapport à l'autre, induisant dès lors les deux dysfonctionnements suivants :

- Un manque de visibilité d'autant plus marqué avec le recul des lignes de feux de chacune des branches en amont des traversées piétonnes ;
- Un manque de distance de stockage au centre du carrefour pour les mouvements de tourne-à-gauche.

Fonctionnement actuel du carrefour

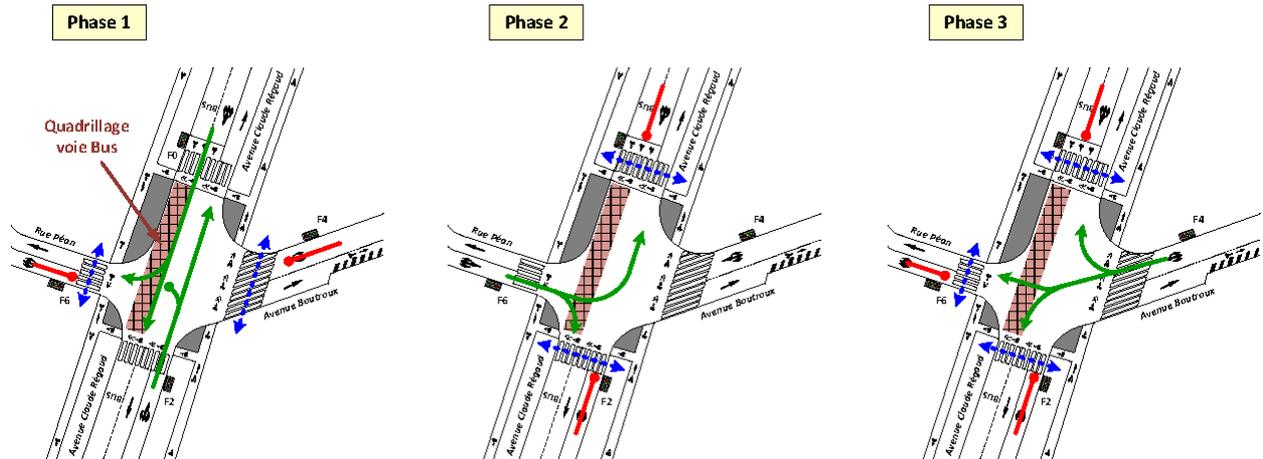


Afin de rendre le carrefour plus lisible et plus sécurisé, l'étude de déplacement préconise une modification du diagramme de feux en suivant un principe de fonctionnement en 3 phases distinctes, permettant alors de dissocier la libération des mouvements depuis l'avenue Boutroux d'une part, et depuis la rue Péan d'autre part.

En conservant une même durée de cycle qu'à l'état actuel (80s), les réserves de capacité aux heures de pointe en seraient peu affectées en procédant au rééquilibrage des durées de temps de vert accordées à chacune des phases.

En option, l'implantation d'un marquage au sol de type quadrillage permettrait de compléter le dispositif de sécurisation du carrefour afin de prévenir et/ou rappeler la présence d'une voie bus traversante et parallèle aux automobilistes en tourne-à-droite depuis l'avenue Claude Régaud vers la rue Péan.

Fonctionnement préconisé par l'étude de déplacements



Ces préconisations vont être étudiées très attentivement dès 2020 par la Direction de la Voirie et des Déplacements la Ville de Paris afin d'améliorer la situation de ce carrefour.

## THÈME 4 : LE CADRE DE VIE, ENVIRONNEMENT

Le thème est abordé principalement dans l'étude d'impact.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Île, dans son avis du 26 février 2019, estime : « *un certain nombre de précisions, mentionnées ci-avant dans le corps de l'avis, nécessitent d'être apportées. Toutefois dans l'ensemble, l'état initial est caractérisé précisément et les impacts potentiels du projet, positifs comme négatifs, sont bien identifiés. Les mesures visant à éviter, réduire et compenser ces impacts nécessitent, quant à elles, d'être définies plus précisément aux phases ultérieures de mise en œuvre du projet. Enfin, l'ensemble est bien proportionné, bien que des développements soient ponctuellement attendus dans le corps de l'étude d'impact.* »

\*

### L'expression du public

#### INT-1 19/06 Patricia Stroud

*« Il a aussi été question qu'une crèche temporaire soit installée dans la rue du Chevaleret. J'imagine que ce seront des bâtiments en pré-fabriqués. Comment vont être pensées les normes de sécurité de nos enfants dans ce type de bâtiment ? Quid de l'isolation en hiver, bien entendu ? Mais dans une période de canicule comme nous venons de la subir, est-il responsable d'y garder des enfants en bas âge ? »*

#### INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

*« nous nous permettons de vous communiquer l'**inquiétude** qui habite certains parents d'élèves (tous n'ont pas encore conscience de l'importance des travaux), ainsi que du personnel de la crèche Oudiné.*

*En effet, de nombreux problèmes se posent quant à l'**organisation d'un si grand chantier près des bâtiments de la petite enfance** (la crèche, mais aussi la maternelle Patay). La situation peut se résumer sous le mot de **pollution**:*

***Sonores:** le bruit des engins de chantier se fait déjà entendre, dès 7 h du matin. Ce stress en continu lié aux moteurs et bruits de signalisation des véhicules, ainsi que tout le tohu-bohu inhérent ces activités (cris, sirènes, chocs...) nous préoccupe et engendre une vive inquiétude concernant le quotidien de nos enfants en crèche et/ou maternelle.*

*Comment peuvent-ils faire une sieste en début d'après midi, dans de bonnes conditions ? Il s'agit alors de s'assurer de modalités d'accueil suffisamment sécurisantes et apaisantes afin de garantir leur bon développement.*

**Atmosphérique** (poussières, particules, gaz... la liste est longue): Entre les moteurs très polluants, la poussière générée par le déplacement des véhicules, les destructions nécessaires la réhabilitation de la zone, les nouvelles constructions engendrant des masses très importantes de pollution dans l'air, comment est-il possible de protéger nos enfants sachant qu'il nous apparait ni envisageable qu'ils y soient exposés tout au long des travaux ni qu'ils restent confinés toute la journée ?

Ces différents types de pollution engendrent de **nombreux problèmes**. Outre **l'assimilation par l'organisme de substances nocives, le bruit des chantiers est une source de stress très important** et nous connaissons bien aujourd'hui l'impact du stress quotidien sur les organismes.

Aussi, nous sommes nous présentée auprès de la commissaire chargée de l'enquête publique, le 26 juin, pour lui faire part de cette situation. Nous sommes pour l'instant dans l'expectative, puisque aucune décision ne semble avoir été tranchée pour la crèche. Néanmoins, **une protection au-dessus de la cour est programmée pour mi-août, afin que rien ne chute sur les enfants**  
C'est un début, mais c'est très loin de répondre aux nombreuses interrogations »

INT-6 05/07 Emmanuelle Mondin, Martine Giquel, Honorarta Oldakowska, Laurie Borne, Professionnelles de la crèche Oudiné

« Je travaille auprès d'enfants de 3 mois à 3 ans accueillis au sein de la crèche Oudiné. Mardi 18 juin 2019, vers 9h30, j'étais dans le jardin de la section des grands avec 5 autres collègues et une quinzaine d'enfants. Un gros nuage de poussière est arrivé dans le jardin. Une benne de gravas était située juste derrière le jardin de la crèche et elle a été remplie suite aux travaux jouxtant la structure. **L'atmosphère est devenue opaque**, difficilement respirable et les yeux des professionnelles se sont mis à gratter sans compter **les grosses nuisances sonores subies au quotidien** à cause des machines de chantier, marteaux-piqueurs et autres bras élévateurs. S'y rajoute le bip strident des machines lorsqu'elles effectuent des marches arrières, empêchant de fait la communication entre professionnels. Ceci n'est que le début des travaux. Il est prévu la construction d'un immeuble de 7 étages à 5 mètres de la crèche. »

INT-10 12/07 Martine Doriac

« Enfin, tout ce qui peut contribuer à la végétalisation des espaces publics et privés et à l'amélioration de la biodiversité est à encourager et à développer : des "passerelles" ou plateformes communes entre Le Petit Ivry (pourquoi pas avec des collectifs de riverains) et le quartier Bédier-Oudiné pourraient être créées dans l'intérêt de tous les riverains.

Sur des cartes postales anciennes, on voit qu'un tram reliait la Porte d'Ivry Ivry. On voit aussi beaucoup d'arbres, une ferme rue Barbès, à proximité de ce qui est aujourd'hui le périphérique.

Merci pour la prise en compte de mes remarques. »

INT-12 12/07 Anonyme

« Les habitants se connaissent tous. avec ce projet la ville de Paris va fermer tout le quartier en construisant plus de 300 logements ilots de chaleurs. nous sommes près du périphérique qui nous donne de la pollution intense, pendant la canicule du 27 juin 2019 avec des températures de 45 degrés nous avons souffert de chaleur intense si on rajoute 300 logements, je n'imagine pas le futur avec le réchauffement climatique. la ville de Paris nous parle de réchauffement climatique tous les jours en contradiction totale avec leur actes »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« et ce qui est inacceptable c'est l'abattage de 111 arbres de hauteur, je vous dis NON NON NON »

RP-14 09/07 Monika Noireaux

«éloignement du **bureau d'animation en raison des nuisances sonores quotidiennes** »

\*

## Les questions posées

### La pollution de l'air

48. Peut-on envisager d'affiner les localisations et les affectations des logements afin de tenir compte de la plus grande fragilité à la pollution de l'air des enfants et des personnes âgées ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Les études de pollutions de l'air montrent que le secteur Franc Nohain reste assez préservé et ne subit pas l'influence du boulevard périphérique, notamment grâce au mur anti bruit efficace à la fois pour affaiblir les nuisances sonores mais également pour arrêter les polluants.

Ces résultats rendent possible l'implantation d'une école sur cet îlot.

Quant à l'affectation des logements, les personnes ne souhaitant pas être logées côté rue, mais plutôt en cœur d'îlot pourront en faire la demande auprès du bailleur lors de l'enquête sociale qui sera menée, celui-ci tiendra compte des demandes des locataires et tentera d'y répondre au mieux en intégrant les autres critères d'attribution (surface demandée, composition du foyer, ressources...) et des disponibilités correspondantes.

49. A titre de précaution, ne serait-il pas souhaitable de prévoir une distance minimum des immeubles de l'ordre de 50 m du boulevard périphérique ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Les études de qualité de l'air, incluant les mesures et les modélisations avec et sans mur anti-bruit montrent que la pollution de l'air sur le site avec le mur anti-bruit est identique à la pollution de fond parisienne.

L'îlot Franc Nohain, où va être construit l'ensemble des logements familiaux, se trouve donc au même niveau que la pollution de fond parisienne grâce au mur anti-bruit existant.

Un recul supplémentaire des immeubles n'apporterait donc aucun effet positif supplémentaire

La résidence étudiante est située à environ 40 mètres du boulevard périphérique selon le schéma

d'aménagement actuel et le long de l'avenue de la porte de Vitry. Elle est principalement soumise aux nuisances de cette avenue. Les dispositions architecturales concernant l'orientation générale des logements, l'emplacement des ouvertures, les prises d'air des installations de ventilation ainsi que les dispositifs d'isolation mis en œuvre doivent permettre d'en diminuer les impacts négatifs et de maintenir la qualité de l'air des logements dans les normes sanitaires.

50. Ne serait-il pas souhaitable de déplacer le parcours sportif qui est prévu le long du boulevard périphérique ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les études de qualité de l'air, incluant les mesures et les modélisations avec et sans mur anti-bruit montrent que la pollution de l'air sur le site avec le mur anti-bruit est identique à la pollution de fond parisienne.

La parcours sportif sera réalisé conjointement au prolongement du mur anti-bruit qui, réduisant les pollutions à la source, permettra aux usagers de bénéficier d'une qualité de l'air comparable à la moyenne parisienne.

51. Quelles études sont prévues en la matière avant le dossier de réalisation de la ZAC, permettant de fiabiliser les prévisions de niveau de pollution, d'optimiser les volumes et les formes urbaines pour favoriser la dispersion des polluants ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Après avoir effectué des mesures sur le quartier pour caractériser l'état existant, l'étude de qualité de l'air a modélisé l'évolution des niveaux de pollution en intégrant les nouveaux bâtiments et en distinguant les différents polluants.

Sur le secteur Oudiné, les résultats montrent une bonne dispersion des polluants, facilitée par les perméabilités générées par les immeubles en plot.

Sur le secteur Bédier, le schéma d'aménagement fait apparaître des principes de localisations de programmes. L'architecte coordonnateur qui sera désigné définira les caractéristiques morphologiques précises des futurs immeubles (implantation, hauteur, ..). Il conviendra alors d'actualiser les modélisations pour le quartier et éventuellement d'affiner la morphologie des bâtiments prévus en fonction des résultats obtenus. Ces actualisations ne seront donc pas effectuées avant le dossier de réalisation de ZAC mais pendant les études opérationnelles conduites par l'aménageur après sa désignation. Il en va de même pour les études acoustiques. Ces études complémentaires sont prévues dans le traité de concession confié à l'aménageur. L'étude d'impact pourra être mise à jour par la Ville en fonction de l'évolution des projets.

52. Quelles sont les données de la pollution actuelle émise par l'incinérateur d'Ivry et son impact sur le site Bédier-Oudiné ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le secteur du traitement des déchets représente un secteur émetteur sur le site puisqu'il participe à près de 75 % des émissions de soufre. Cette caractéristique constitue une particularité du 13<sup>ème</sup> arrondissement puisque l'usine de traitement des déchets est située à Ivry-sur-Seine, à proximité directe du futur projet d'aménagement.

Toutefois, d'après le rapport d'Airparif, « caractérisation des niveaux de métaux et de particules dans l'air ambiant autour de l'UIOM d'Ivry-sur-Seine » de juin 2014, les niveaux de particules et de métaux enregistrés lors des 6 semaines de mesures sont caractéristiques de ce qui est mesuré dans cette partie de l'agglomération parisienne. Ainsi, ces mesures n'ont pas montré d'influence particulière de ces émissions de l'UIOM sur les données de particules et de métaux lors de la campagne.

Le bilan environnemental du centre d'incinération d'Ivry est disponible sur le site du SYCTOM qui mentionne que le traitement des fumées garantit des émissions bien inférieures à la réglementation européenne en vigueur. Ce site accompagne ce bilan des résultats des campagnes trimestrielles de mesure de 2018, et des résultats des rejets atmosphériques (de 2011 au 1<sup>er</sup> trimestre 2019) disponibles sur le site de SUEZ (voir dossier d'information du public 2017 ; Annexe 7 : rejets atmosphériques décembre 2017 ; Annexe 8 : rejets liquides ; Annexe 9 : retombées atmosphériques).

Il est à noter que l'incinérateur actuel a été mis en service en 1969, avec une capacité de traitement de 730 000 tonnes par an. Il a été modernisé à trois reprises et soumis à des programmes de maintenance renforcés mais sa durée d'exploitation, de l'ordre de 40 ans, ne pouvant pas être prolongée au delà de 2023, une nouvelle unité de valorisation énergétique le remplacera à l'horizon 2023. Sa conception et sa réalisation, dont les travaux ont commencé en 2018, s'inscrivent dans une démarche environnementale ambitieuse avec un traitement fin des polluants atmosphérique. La capacité de traitement a été fortement réduite, passant à 350 000 tonnes d'ordures ménagères / an, soit 50% de moins que l'installation actuelle, ce qui diminuera d'autant les polluants émis dans l'air. (Source SYCTOM).

### **Les nuisances phoniques**

53. Quelles mesures de rénovation pensez-vous effectuer sur le mur anti-bruit situé le long du périphérique ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Une étude particulière a été menée sur l'état du mur anti-bruit situé le long du périphérique et ses performances environnementales.

Il est apparu que le mur antibruit actuel est très efficace contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique. Il est donc indispensable de le maintenir. Il doit néanmoins être rénové compte-tenu de l'état dégradé d'un certain nombre de panneaux. Cette rénovation peut aller au-delà d'une simple opération de maintenance ou de remplacement à l'identique des éléments détériorés. Outil techniquement efficace, le mur anti-bruit pourra aussi être innovant dans sa mise en œuvre et apporter un traitement qualitatif et paysager au quartier. A cet effet, un budget pour mener les études et les travaux a été prévu dans le bilan financier de l'opération d'aménagement. Dans le cadre de ses missions, l'aménageur désignera une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir un projet qui sera soumis aux habitants de la résidence Paris Habitat sur laquelle est implanté le mur anti-bruit.

54. Pensez-vous prolonger le mur anti-bruit ? En construire un autre de l'autre coté du périphérique ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Le projet prévoit effectivement de prolonger le mur anti bruit d'environ 140 mètres au sein du périmètre de la ZAC, qui ne contient pas la rive sud du périphérique. A ce stade, il n'est donc pas prévu d'intervenir côté Ivry.

55. En ce qui concerne la place Yersin et l'avenue d'Ivry, quelles études sont prévues pour mesurer et fiabiliser les prévisions de pollutions ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Toutes les études de pollutions ont été faites et les résultats intégrés dans l'étude d'impact. Les études acoustiques et vibratoires constituent la pièce 3.2.3.5, et les études de qualité de l'air les pièces 3.2.3.4.a, b, c et d du dossier d'enquête publique. Ces études sont précises et fiables. De plus les prévisions de pollution ont été extrêmement prudentes en prenant les hypothèses les plus défavorables pour effectuer les modélisations :

- la stagnation du trafic après 2018, alors que le trafic parisien connaît une baisse régulière depuis une quinzaine d'années ;
- la non prise en compte de la Zone à Faibles Emissions (ZFE) à l'intérieur du périmètre de l'A86, mise en place par la Métropole du Grand Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019;
- une composition du parc roulant technologique estimée en 2025 par l'INERIS dans le cadre de la révision du Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France de 2016 ne tenant pas compte des prochaines interdictions de circulation (2022 : interdiction des véhicules crit'air3, 2024 : interdiction des véhicules crit'air 2 donc suppression du diesel) qui auront pour conséquence la transformation du parc automobile et une amélioration importante de la qualité de l'air.

Cela signifie que les résultats des modélisations font état de niveaux de pollutions qui ne seront très certainement pas atteints.

De nouvelles modélisations pourront être réalisées sur l'avenue de la porte d'Ivry et sur la place Yersin, si des éléments de projet sont modifiés sur ce secteur. Une actualisation des études serait alors faite et les résultats intégrés dans une mise à jour de l'étude d'impact.

### **Les sols pollués**

56. Quelles études sont prévues et à quel terme pour compléter les analyses de la qualité des sols ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Sur le secteur Bédier, les études complémentaires ont déjà été réalisées (pièce 3.2.3.10 du dossier d'enquête publique).

Sur le secteur Oudiné, les études complémentaires ont été réalisées courant juillet 2019, les échantillons prélevés sont en cours d'analyse, les résultats devraient être connus fin Août.

L'ensemble des résultats de pollution des sols fera ensuite l'objet d'une présentation à l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui indiquera à la Ville s'ils sont suffisants ou si des études complémentaires restent à mener.

### **La prévention des risques naturels**

57. Le secteur Oudiné est soumis à un risque d'inondation par débordement de la Seine. La future Crèche Oudiné devrait s'implanter dans cette zone.

A quel système de neutralité hydraulique des constructions et aménagements futurs pensez-vous ?  
Quelle compensation proposez-vous ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La future crèche Oudiné s'implantera effectivement dans une zone inondable, mais ne comportera pas de locaux en sous-sol. Si néanmoins cela s'avérait nécessaire, ces locaux seraient construits de manière à être conformes avec les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui est une servitude d'utilité Publique, annexée au PLU (cuvelage étanche pour les locaux sensibles, ou inondables pour les locaux ne comportant pas d'installation sensibles).

58. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, quels systèmes pensez-vous mettre en place ?

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les systèmes à mettre en place sont ceux préconisés par le Service Technique de l'Eau et de l'Assainissement de Paris (STEA), et adoptés par le Conseil de Paris lors du vote du zonage d'assainissement et du Plan Paris Pluie en 2018 ; il s'agit de dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou limitant le rejet dans les réseaux par des techniques alternatives (toitures végétalisées, végétalisation des espaces privés et publics, noues, revêtements

infiltrants...).

L'objectif de la Ville de Paris est de développer les surfaces perméables qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales et limitent les îlots de chaleur urbains.

Ainsi le projet améliorera-t-il la perméabilité des sols des espaces publics et privés. A titre d'exemple les premières études estiment un accroissement des espaces perméables de 4 800 m<sup>2</sup> à 6 200 m<sup>2</sup>, sur le périmètre de projet Oudiné, ce qui représente 29% d'espaces perméables à terme sur ce périmètre. Sur le secteur Bédier, les éléments sont détaillés dans la question suivante

59. Dans le secteur Bédier, et principalement autour du stade Boutroux, quelle surface sera imperméabilisée ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Dans le secteur Bédier, le projet présente un bilan positif pour ce domaine détaillé ci-dessous par zone :

- îlot Franc Nohain : la grande emprise imperméable constituée par l'école actuelle va passer d'environ 9 000 m<sup>2</sup> à 4 600 m<sup>2</sup> dont 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers perméables.

La surface résultante va être certes occupée par de nouveaux bâtiments, mais aussi et en majorité par les jardins de cœur d'îlot, soit environ 2 300 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés en pleine terre supplémentaires. Quant à la parcelle occupée par l'immeuble BCDE, elle va laisser place à de nouveaux bâtiments et à environ 2 400 m<sup>2</sup> de jardins de cœur d'îlot (à comparer aux 2 130 m<sup>2</sup> actuels) ;

- secteur situé autour du stade Boutroux : plusieurs interventions vont avoir lieu sur ce secteur. Tout d'abord, la végétalisation et désimperméabilisation partielle d'espaces publics existants, l'impasse Vauquelin et la rue Théroigne de Méricourt, aménagées de manière à constituer un prolongement du square Clara Zetkin ; ensuite, un sentier piéton et un parcours sportif doivent être aménagés au sein des 2 talus bordant le stade. Les cheminements correspondants ne seront pas constitués d'enrobés comme les voiries classiques, mais de chemins de terre ou de stabilisés faiblement dosés, relativement perméables. Enfin, sur l'avenue de la porte de Vitry vont être reconstitués les locaux de la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS) avec réalisation d'un terrain de sport (TEP) et d'une résidence étudiante en surplomb. La photo aérienne ci-dessous montre que la future emprise est déjà largement imperméabilisée.



## La trame verte

60. La réalisation du projet suppose l'abattage de 111 arbres. Quelles espèces d'arbres comptez-vous replanter ? Des arbres à hautes tiges ?

### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Le site comptabilise 496 arbres. Le projet prévoit l'abattage de 111 arbres et la plantation de 155 nouveaux arbres. Il présente ainsi un bilan positif global de 44 arbres, mais aussi un bilan positif sur chacun des secteurs, comme l'indique le tableau ci-dessous :

	Arbres existants	Arbres abattus	Arbres plantés	Bilan arbres projet	Différence
Bédier	435	84	105	456	+21
Oudiné	61	27	50	84	+ 23
<b>Total</b>	<b>496</b>	<b>111</b>	<b>155</b>	<b>540</b>	<b>+ 44</b>

Au stade d'avancement actuel du projet, il est difficile de détailler le nombre exact de nouveaux arbres à grand, moyen ou petit développement.

Les arbres de hautes tiges seront privilégiés sur les voies nouvellement créées et à chaque fois que la configuration du site de plantation sera favorable au bon développement de tels arbres.

Néanmoins, pour garantir de bons potentiels de développement de la biodiversité, le projet paysager vise à équilibrer les différentes strates arborées (grand, moyen, petit développement, arbres en cépées), arbustives et herbacées.

Concernant les essences, le projet paysager se conformera au Plan biodiversité de la Ville de Paris et privilégiera les essences régionales adaptées au climat parisien, tout en anticipant le réchauffement climatique en cours.

### **Les nuisances liées aux chantiers, à leur approvisionnement et à l'évacuation des déblais**

61. La Ville de Paris peut-elle faire un bilan de l'ensemble des chantiers devant se réaliser sur le territoire de la ZAC afin d'évaluer leur impact en tenant compte des mesures prises pour la réduction des nuisances liées à l'approvisionnement des chantiers et à l'évacuation des déblais ?

### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Lorsque l'aménageur sera désigné, fin 2019, il devra engager de nombreux marchés d'études et de travaux. Parmi ceux-ci, il désignera un prestataire spécialisé en pilotage et coordination, nommé OPC. Ce prestataire sera chargé de définir le meilleur ordonnancement des chantiers, en

considérant les contraintes d'approvisionnement, de circulation, de nuisances et d'optimisation économique.

En outre, la SEMAPA, futur aménageur, a établi dans le cadre de sa politique environnementale qui est certifiée ISO 14001, une Charte chantiers à faibles nuisances. Il s'agit d'un document cadre qui ensuite est adapté au contexte spécifique de chaque opération d'aménagement. La Charte chantier à faibles nuisances Bédier-Oudiné s'imposera à tous les intervenants de l'opération d'aménagement : maître d'œuvres, promoteurs, entreprises, sous traitants, entreprises logistiques et d'approvisionnement.

62. En ce qui concerne la crèche Oudiné, pouvez-vous proposer des mesures provisoires qui permettraient de limiter l'exposition des enfants et du personnel aux nuisances du chantier de réhabilitation de l'immeuble Chevaleret ?

***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La réhabilitation de l'immeuble Chevaleret ne dépend pas de l'opération d'aménagement Bédier-Oudiné, elle a été initiée et conduite par le bailleur social Elogie-Siemp. A ce stade, la direction de l'urbanisme n'a connaissance d'aucun signalement lié à des nuisances particulières. Si les occupants de la crèche estiment que les nuisances sont trop fortes, nous les invitons à prendre rapidement l'attache de la Ville de Paris et de la Mairie du 13<sup>ème</sup> arrondissement pour que des dispositions puissent être prises par Elogie-SIEMP.

## THÈME 5 : LA MISE EN OEUVRE

Ce thème comprend l'ensemble du dispositif relatif à la mise en œuvre du projet :

- les coûts du projet
- le financement
- le phasage et le calendrier

Aucune observation déposée ne porte sur ce sujet.

### 5.1 LES COÛTS DU PROJET

#### Les questions posées

63. En ce qui concerne le foncier, la réalisation du projet suppose-t-elle des acquisitions ? Si oui, pouvez-vous préciser le coût de chaque acquisition ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

La Ville de Paris va confier la maîtrise d'ouvrage de cette opération à un de ses aménageurs, la SEMAPA dont les missions seront décrites dans un traité de concession.

Le foncier qui appartient majoritairement à la Ville de Paris et à Paris-Habitat pour la parcelle de l'immeuble BCDE va être vendu à la SEMAPA.

A cet égard, la Ville cède des emprises de terrains, à un prix qui permet l'équilibre financier du bilan d'aménagement global.

La vente du terrain de Paris Habitat obéit à une logique différente, le prix correspond au prix du marché déduction faite du montant de la dépollution qui incombe d'après la loi au dernier propriétaire exploitant.

64. Cf p.11 du dossier 4.1.1 « Paris Habitat est propriétaire de toutes les parcelles de logements sociaux du secteur Bédier » dont la parcelle correspondant à l'immeuble BCDE, comment allez-vous articuler l'affectation des logements sociaux ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Les logements sociaux reconstitués seront soumis aux règles habituelles en matière de droits de réservation (50% pour la Ville, 30% pour l'Etat, 20% pour le bailleur ou autre). Conformément à la charte des relogements, les ménages de la barre BCDE seront prioritaires. Pour le reste, les règles habituelles d'attribution de logements sociaux via les commissions d'attribution seront respectées.

65. Pour présenter l'économie du projet, la Ville de Paris peut-elle, sous la forme d'une note pédagogique, présenter l'ensemble des coûts d'investissement et des dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'entretien ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Les coûts d'investissement sont exposés synthétiquement ci-dessous, mais font l'objet d'une note spécifique plus détaillée annexée au présent PV.

Le cout d'investissement pour la Ville s'élève à environ 7,4 M€ TTC. Il s'agit du bilan des charges municipales qui comprend le bilan foncier (ventes –acquisitions), la résultante des participations versées et reçues par la Ville pour la réalisation de certains équipements et espaces publics ainsi que la part Ville des aménagements d'espaces et équipements publics pour lesquelles elle assure directement la maîtrise d'ouvrage.

En fonction de la notion juridique de « réponse aux besoins des nouveaux usagers » ou de la notion de zone d'attractivité de l'équipement (circonscrite au sein du quartier ou ouverte plus largement sur l'extérieur), la part prise en charge par le bilan d'aménagement d'une part et la Ville de Paris d'autre part fluctue, selon des règles juridiques dont le principe est défini dans le code de l'urbanisme.

En l'espèce, pour le projet Bédier-Oudiné, le centre Paris Anim' ouvert sur les quartiers environnants situés au-delà du périmètre de la ZAC est à ce titre financé à 80% par la Ville de Paris, l'école Franc Nohain dont la sectorisation actuelle est essentiellement incluse dans le périmètre de la ZAC est financée à 85 % par l'opération d'aménagement et la crèche Oudiné dont la « clientèle » est plus répartie est financée aux 2/3 par l'opération d'aménagement.

Les travaux de l'école Patay (500 000 € TTC environ) sont quant à eux pris en charge intégralement par l'opération d'aménagement car ces travaux bénéficient directement au quartier immédiat et au projet urbain du secteur Oudiné.

Les interventions sur des voiries structurantes, comme l'avenue de la porte de Vitry sont financées à 100% par les investissements municipaux, alors que le mail Oudiné, essentiellement dédié à la desserte interne de l'opération d'aménagement est financé à 100% par l'aménageur.

Concernant les coûts d'exploitation et d'entretien, les équipements publics qui sont construits constituent une reconstitution des équipements existants. Leurs coûts d'exploitation et d'entretien seront donc sensiblement les mêmes, voire légèrement inférieurs compte tenu de la baisse du nombre de classes de l'école ; les couts de maintenance, quant à eux seront inférieurs car il s'agit d'équipements neufs qui normalement ne nécessiteront ni travaux de rénovation ni grosses réparations avant plusieurs années.

Concernant les espaces publics, la Ville s'attache à concevoir leur aménagement de manière à en minimiser les coûts d'entretien : essences végétales adaptées au climat, nécessitant peu de taille et un arrosage modéré, matériaux pérennes et standards facilement remplaçables en cas de détérioration..., éclairage public économe en énergie...

66. En ce qui concerne les équipements publics, est-il possible d'avoir le coût par poste ?

**Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

A ce stade, le coût des équipements publics est défini sur la base de ratios qui comprennent à la fois le montant des travaux mais aussi le montant de toutes études associées (Maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination santé sécurité...) et l'actualisation à la valeur de livraison. Ces ratios (TTC) sont les suivants

Pour une crèche municipale intégrée dans un immeuble : 75 000 € TTC par place

Pour une école : 1,55 M€ TTC par classe

Pour le centre d'animation, le prix prévisionnel est de 3,1 M€ HT y compris études, par comparaison avec d'autres références parisiennes.

Ces coûts ne sont pas pris en charge intégralement par le budget d'investissement de la Ville de Paris selon le mécanisme explicité ci-dessus.

67. En ce qui concerne les aménagements, quelle est la liste des aménagements et des équipements correspondant et leur coût correspondant ?

**Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

L'opération d'aménagement représente un volume financier d'environ 106 millions d'euros HT en recettes et dépenses. Les grands postes du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement sont les suivants :

<b>Bilan opération d'aménagement</b>		
<b>Charges</b>	<b>surface ou donnée</b>	<b>Total en M€ HT</b>
Foncier	25 792	12,4
Mise en état des sols		8,5
Travaux d'aménagements d'espaces publics dont réseaux		26,3
Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur		30,6
Participation de l'aménageur aux équipements imbriqués		5,2
Participations de l'aménageur aux équipements sous MOA VP		1,0
Etudes et honoraires généraux		3,5
Frais divers		19,1
<b>Total charges</b>		<b>106,6</b>
<b>Produits</b>	<b>surface ou donnée</b>	<b>Total en M€ HT</b>
Cession de charges foncières	52 060	88,9
Participations Ville		6,9
Excédent ZAC Bédier Porte d'Ivry		10,8
<b>Total produits</b>		<b>106,6</b>

\*

## 5.2 LE FINANCEMENT

### Les questions posées

68. Il serait souhaitable que la Ville de Paris rédige une note particulière sur le financement, l'équilibre de l'opération et ses incertitudes.

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Le bilan de l'opération d'aménagement est équilibré entre les dépenses et les recettes. En effet le coût d'acquisition du foncier a été déterminé selon la méthode dite du compte à rebours. Cela signifie que la Ville a procédé à l'évaluation des dépenses prévisionnelles du bilan d'aménagement (hors foncier) ainsi que des recettes, puis que le coût du foncier a été fixé de manière à ce que recettes et dépenses (y compris foncier) s'équilibrent.

Les grands équilibres du projet de bilan financier (EPPC) de l'opération Bédier-Oudiné sont donnés dans le tableau précédent. Il comporte peu d'incertitudes financières, car de nombreuses études préalables ont été conduites pour consolider les principaux postes de ce bilan.

Néanmoins, cet EPPC ne sera définitif que lorsqu'il aura été approuvé par le Conseil de Paris dans le cadre du vote du dossier de création de ZAC prévu à l'automne 2019.

\*

## 5.3 LE PHASAGE ET LE CALENDRIER

### Les questions posées

69. Pouvez vous confirmer ou actualiser le calendrier prévisionnel (Etude d'impact – Tome 1 p.197-198 : Dossier 3.2.2), compte tenu des études complémentaires à diligenter et de l'organisation des déménagements pendant la phase chantier de l'Ecole Franc-Nohain et de la Crèche Oudiné ?

#### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Le calendrier tel qu'il a été diffusé lors des réunions publiques, sur les panneaux d'exposition, et dans le dossier d'enquête reste inchangé. En effet, ce calendrier tenait bien compte des études à mettre en œuvre et des relogements des habitants.

## THÈME 6 : LES PHASES DE CONSULTATION CONCERTATION ET ENQUÊTE PUBLIQUE

Une concertation a été menée sur une période de trois ans, de 2016 à 2018. Différents réunions publiques et ateliers thématiques ont été organisés dans chaque quartier et une réunion commune, mobilisant 60 personnes, a clôturé la concertation le 27 novembre 2018. Par arrêté du 13 mars 2019, la Maire de Paris a approuvé le bilan de concertation préalable à l'opération d'aménagement urbain du secteur Bédier-Oudiné (13ème).

### L'expression du public

#### INT-1 19/06 Patricia Stroud

« *Peut-il avoir une **concertation avec la ville d'Ivry sur Seine** pour trouver une solution acceptable pour tous?* »

#### INT-2 01/07 Leïla Fagnon et Sébastien Naudin

« *En sommes, beaucoup d'interrogations qui amènent à se questionner quant au sérieux de ce projet, car à part de jolies maquettes et de jolis plans d'urbanisme, nous n'avons plus guère d'informations.*

*Il a été transmis aux parents qu'une **réunion devait se tenir** afin de discuter de la situation. Nous regrettons vivement que celle-ci n'est pas encore eu lieu, alors que les travaux ont déjà commencé et impactent déjà la crèche.*

*In fine, il aurait été de bon augure que nous puissions nous réunir avant les vacances scolaires d'été, car une réunion aux mois de juillet/août rassemblera beaucoup moins de personnes, c'est évident. »*

#### INT-11 12/07 Ferroudja Mokrab

« *J'ajoute par ailleurs que des rencontres avec les habitants du quartier à des **horaires où la plupart des gens sont au travail ou pendant la période estivale n'est pas la plus judicieuse...** J'espère sincèrement que vous serez l'écoute des citoyens. »*

#### INT-12 12/07 Anonyme

« *et nous locataires de Boutroux nous n'avons même **pas eu notre mot à dire sur ce projet**, les concertations qui ont lieu étaient de nous mettre devant le fait accompli pour nous prévenir de la destruction .non a la destruction de la barre BCDE .merci de votre compréhension MADAME . »*

#### RP-8 03/07 Illisible

« ***Ils ont mis des panneaux partout mais les locataires ne sont pas informés suite à votre***

**décision.** »

RP-9 03/07 Illisible

« Je constate aussi qu'**aucun courrier n'a été mis dans les boîtes à lettres pour l'avis de chaque locataire.....** Je souhaite que mon avis soit pris en compte s'il vous plaît, à cette demande. »

RP-13 03/07 Alioui Asma

« pourquoi il n'y a **pas eu de concertation** du projet comme celui de Chevaleret-Oudiné (trois plans ont été présentés aux habitants du quartier et plus de 80% ont voté pour le troisième).vous auriez dû prendre nos avis car ça nous concerne et nos enfants aussi. »

\*

## Les questions posées

70. Des expositions du projet sont-elles envisagées sur les deux sites, Bédier et Oudiné ?

### *Commentaire et avis technique de la Ville de Paris*

Une exposition détaillée du projet, sur 5 panneaux, a été présentée à la fin de la période de concertation formelle qui a débuté le 12 Avril 2016 pour se clôturer le 12 janvier 2019. Ils ont été exposés simultanément du 28 novembre 2018 au 28 mars 2019 sur les grilles de l'immeuble BCDE, sur les grilles de la crèche Oudiné et en Mairie d'arrondissement.



à

L'exposition s'est poursuivie après la fin de la période concertation formelle afin de permettre tous de visualiser le projet le plus longtemps possible.

71. Quelles sont les démarches de concertation envisagées par la Mairie de Paris à l'issue de l'enquête publique, compte tenu des préoccupations et demandes exprimées par le public qui concernent chacun des thèmes du présent PV de synthèse ? Est-ce que l'ouverture d'une Maison du projet est prévue ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles L. 300-1, L. 103-2 et suivants et R. 103-1), l'arrêté du 12 avril 2016 a défini les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement urbain du secteur Bédier-Oudiné. Les actions de concertation ont ainsi été conduites entre janvier 2016 et décembre 2018.

Plusieurs temps de présence sur le terrain ont été organisés pour aller à la rencontre des habitants des quartiers Bédier et Chevaleret-Oudiné, les inviter à participer aux rendez-vous de concertation, les informer sur l'avancement des projets et recueillir des éléments de diagnostic en amont des premiers événements :

- 17 entretiens avec les associations locales, les commerçants et les gestionnaires d'équipements ;
- Une vingtaine d'ateliers mobiles (sortie des écoles, pieds d'immeubles, lors d'événements de quartier ;
- 1 marche exploratoire ;
- 2 sessions de porte à porte.

Les échanges informels lors de cette présence sur le terrain ont alimenté la réflexion sur le projet d'aménagement et ont permis de s'appuyer sur des acteurs ressources pour remobiliser les habitants marqués par une certaine lassitude ou un sentiment d'abandon. À ce titre, ces actions de proximité ont pleinement contribué à la réussite du dispositif de concertation mis en œuvre.

### **Temps de concertation spécifiques au quartier Bédier de 2016 à 2018**

La démarche de proximité sur le quartier Bédier, a débuté à l'été 2016 pour établir le diagnostic puis s'est poursuivie par une session de porte-à-porte en janvier 2017 pour mobiliser les habitants en vue des ateliers de concertation qui se sont organisés en 2 cycles, entre janvier 2017 et mai 2018 :

- atelier du 31 janvier 2017 : partage et enrichissement du diagnostic, rappel des objectifs du projet, des acteurs et du calendrier
- atelier du 14 mars 2017 : échanges sur les scénarios d'aménagement

Deux réunions ont alors été organisées en février 2018 à l'attention exclusive des locataires de l'immeuble BCDE, en présence de Paris Habitat, pour expliquer le choix de la démolition de cet BCDE, les conditions de relogement (calendrier, conditions financières, assistance...) et répondre précisément aux questions de chacun.

Le travail en atelier s'est ensuite poursuivi pour affiner le projet :

- atelier du 10 avril 2018 : point d'étape sur le projet et travail sur les espaces publics
- atelier du 15 mai 2018 : approfondissement sur le projet et les formes urbaines

Pour faciliter la compréhension des enjeux du projet, des supports pédagogiques (diaporama, panneaux, plans grand format, maquettes) ont été mis à disposition des participants.

### **Temps de concertation spécifiques au quartier Oudiné - Chevaleret de 2016 à 2018**

La démarche de proximité sur le quartier Oudiné a débuté début 2016 et s'est poursuivie par 2 cycles d'événements.

Le premier cycle de trois ateliers tenus de mai à décembre 2016 a permis de partager et d'enrichir le diagnostic issu des temps de présence sur le terrain, et de le confronter avec le diagnostic réalisé par l'équipe d'urbanistes.

3 ateliers de concertation et une réunion publique ont été organisés entre mai et juillet 2016 :

- atelier du 9 mai 2016 : partage et enrichissement du diagnostic relayé par l'enregistrement d'une émission sur la web radio locale «monparisfm » dont les studios se trouvent au centre Paris Anim' Oudiné.
- atelier du 30 mai 2016 : échange sur les grands enjeux et les scénarii d'aménagement
- atelier du 13 juin 2016 : échange sur les scénarii d'aménagement, les formes urbaines et les espaces publics
- réunion publique du 29 juin 2016

À l'issue de la réunion publique, il a été décidé d'organiser une votation sur le devenir de l'immeuble Oudiné, matérialisé au travers de 3 scénarios. Celle-ci s'est tenue du 7 au 18 décembre 2016 et a été précédée d'une mobilisation accrue de la Ville pour expliquer les enjeux des différentes options aux habitants et les inciter à participer au vote : plaquettes dans les boîtes aux lettres, exposition dans les loges des gardiens, porte à porte, nouvelle émission sur la web radio locale «monparisfm ».

Lors du travail en atelier les réactions aux différents scénarios proposés par l'équipe projet ont fait émerger une majorité d'avis pour la démolition totale ou partielle de la barre Oudiné ainsi que des inquiétudes concernant les modalités de relogement.

A l'issue de la votation et de l'arbitrage de la Maire de Paris entérinant la décision des habitants, s'est tenue d'octobre 2017 à mars 2018 un deuxième cycle visant à approfondir et préciser le schéma d'aménagement :

- balade du 4 octobre 2017 : point d'étape sur le projet et spatialisation des futurs espaces publics
- 3 micros-ateliers avec les représentants des lycéens du lycée Galilée, avec des jeunes usagers du centre Paris Anim' Oudiné et avec des habitants dans la cour en octobre 2017
- atelier du 21 novembre 2017 : synthèse sur l'aménagement et les ambiances des futurs espaces publics
- atelier du 22 mars 2018 : échanges sur la programmation du futur Centre Paris Anim'

### **Restitution finale**

Enfin, une réunion publique de restitution commune aux deux quartiers s'est tenue le 27 novembre 2018, en présence de la déléguée du Préfet. La Ville de Paris et les bailleurs y ont

présenté les programmes et les différentes hypothèses de phasage envisagées sur les deux quartiers et ont annoncé la nécessité d'élaborer une charte de relogement dès 2019 pour les locataires de la barre Oudiné (la première à être démolie) et de constituer rapidement parmi eux une amicale de locataires ; deux personnes dans l'assistance se sont montrées volontaires et l'amicale a pu être créée par la suite. La réunion a également permis d'évoquer le démarrage des travaux de rénovation de l'immeuble rue du Chevaleret.

Tous les documents et comptes rendus produits à l'occasion de ces différents temps de concertation ont été mis en ligne au fur-et-à-mesure sur le site paris.fr

Le bilan de la concertation a été publié par arrêté du 13 mars 2019 et restitue la teneur des observations, attentes et propositions formulées par les participants et précise la manière dont celles-ci ont été prises en compte dans la poursuite des études sur le projet urbain. Il constitue la pièce 2.4.3 du dossier d'enquête publique

La Ville de Paris veillera à la poursuite du dialogue avec les habitants tout au long de la mise en œuvre du projet d'aménagement, en lien avec la Mairie du 13<sup>ème</sup> arrondissement et les bailleurs sociaux. Les modalités concrètes ne sont pas encore définies mais pourront recouvrir de nombreuses formes (préfiguration, co-conception, co-construction, maison du projet, ateliers,...)

Un prestataire chargé de mener à bien cette mission sera désigné par l'aménageur.

Une ligne budgétaire spécifique et conséquente est prévue dans le bilan financier de l'opération d'aménagement pour permettre la mise en œuvre de toutes les actions de communication et de concertation nécessaires tout au long de la vie du projet.

72. Pouvez-vous apporter des précisions sur la réunion évoquée réunissant les parents d'enfants inscrits à la crèche Oudiné ? Est-elle programmée ? Quand ? Quel sera l'ordre du jour ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La crèche Oudiné doit être fermée fin 2021-début 2022. Pour toucher les parents concernés, ce type de réunion doit avoir lieu à une date plus proche du début des travaux. Il s'agira d'informer les familles dont les enfants doivent être accueillis dans la crèche à cette période, sur un projet impliquant une fermeture de l'établissement, de leur présenter le calendrier et les perspectives de "réaffectation" de leur enfant et de répondre aux questions.

73. Dans le Bilan de Concertation (p.28), il est mentionné « *L'agence UP, qui a participé à tous les événements de concertation, a produit des scénarios d'aménagement issu des échanges, qui ont été soumis au débat puis au vote des habitants.* ». Apparemment, cette démarche n'a concerné que le secteur Oudiné. Pouvez-vous apporter des éclaircissements sur la démarche adoptée pour le secteur Bédier ? Les habitants du secteur Bédier seront-ils consultés dans le cadre d'une concertation post-enquête publique ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La Ville de Paris a adapté la méthode de concertation aux particularités des deux secteurs.

Pour le secteur Oudiné, avant de soumettre les scénarios au vote des habitants, différentes options ont été proposées par Agence UP à la Ville de Paris, qui en a déduit que, bien que certaines étaient moins favorables à une reconfiguration en profondeur du quartier, elles permettaient toutes de réaliser un projet qui restait qualitatif et permettait d'atteindre de manière plus ou moins forte les objectifs fixés. De plus, il est apparu en réunion publique que les avis étaient partagés, que de nombreux habitants souhaitaient la démolition de leur immeuble, ce qui n'était à ce moment là pas le choix du bailleur Elogie-SIEMP qui préférait une réhabilitation. C'est pourquoi les scénarios ont été finalement soumis au vote des habitants, à la demande du Maire du 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Concernant L'îlot Franc Nohain de Bédier, 3 scénarios ont aussi été étudiés : maintien de l'immeuble BCDE, démolition partielle ou démolition totale. Il est apparu au fil des études que seul le scénario prévoyant la démolition totale permettait de désenclaver l'îlot et de dégager suffisamment de possibilités foncières pour y créer une réelle mixité, et résoudre les problèmes actuels d'accessibilité et de rupture avec l'espace public. Cette solution étant la seule susceptible de permettre un projet urbain de qualité à long terme, la Ville a pris la décision de la démolition. Bien conscient des inquiétudes qu'une telle perspective peut créer pour les habitants de cet immeuble, dont certains sont présents depuis plusieurs décennies sur le site, la Ville a tenu à organiser deux réunions spécifiques destinées uniquement aux locataires de cet immeuble, en mobilisant tous les moyens possibles pour qu'ils puissent s'y rendre, afin de bien les informer des raisons de ce choix, du calendrier, des possibilités de relogement sur site ou hors site et des conditions matérielles de ce relogement (loyer, aide à l'installation...).

74. Y a-t-il eu concertation avec la Ville d'Ivry sur Seine ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

La commune d'Ivry sur Seine a été consultée dans le cadre de la procédure globale de modification de ZAC et de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

75. En ce qui concerne l'enquête publique, pouvez-vous apporter des précisions sur les modalités d'organisation ?

### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

L'enquête publique est une procédure formelle, strictement encadrée par le code de l'environnement, qui définit des mesures de publicité légale obligatoire.

À cet effet, la Ville de Paris a fait paraître dans la presse locale un avis d'enquête publique exposant notamment l'objet de la procédure, ses caractéristiques et modalités (durée, existence d'un site internet avec registre dématérialisé, permanences de la commissaire...). Cet avis a été diffusé 15 jours avant le début de la procédure dans l'édition du 75 et l'édition 94 du Parisien (afin de couvrir

les communes limitrophes du projet), dans l'édition 75 et l'édition 94 de Libération et dans le journal La Croix, qui couvre à la fois le département de Paris et celui du Val-de-Marne. De plus, un rappel avec l'avis d'enquête public a également été publié dans ces mêmes éditions au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Au total, l'avis d'enquête public a donc été publié dans 10 parutions presses, soit davantage que ce qui est légalement prévu par le code de l'environnement, qui exige deux publications et deux appels.

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a été affiché 15 jours avant la procédure (affiches jaunes de format A2) dans tout le périmètre du projet. Une trentaine d'affiches ont été disposées sur le territoire parisien aux alentours du projet et une dizaine d'affiches sur le territoire d'Ivry jouxtant le projet. Un avis était également affiché en mairie du 13<sup>ème</sup> arrondissement. Une affiche complémentaire a été disposée à la demande de la commissaire enquêtrice. Enfin, l'avis d'enquête a été publié 15 jours avant le début de la procédure sur le site internet de la Ville de Paris (paris.fr). Les affichages sur le terrain et la publication sur paris.fr ont été maintenu pendant toute la durée de la procédure.

Afin de toucher un maximum d'habitants, sur les 5 permanences tenues par la commissaire enquêtrice, 4 l'ont été au cœur même du quartier, dans les locaux des deux centres sociaux, en semaine, durant deux matinées et deux après-midi. Pour permettre aux personnes non disponibles en semaine de pouvoir s'informer et exprimer auprès d'elle, la commissaire a également tenu une permanence un samedi matin, à la Mairie du 13<sup>ème</sup>.

## THÈME 7 : LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La « mise en compatibilité » concerne la modification de textes, schémas et plans des documents qui constituent le Plan local d'Urbanisme de la ville de Paris :

- le PADD/ projet d'aménagement et de développement durable
- les OAP/ Orientations d'aménagement et de programmation
- le Règlement par zone
- les Documents graphiques.

Ce sujet n'a pas été relevé dans les observations.

### Les questions posées

76. En ce qui concerne le « passage » entre les rues Oudiné et Cantagrel et sis entre deux immeubles d'une même résidence, la partie graphique du projet d'OAP soumis à enquête publique mentionne la légende « *Aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces* » la partie écrite du projet d'OAP soumis à enquête publique ne vise pas cet espace et mentionne « *un mail piéton d'une largeur de 9 à 25m selon les sections, reliant le rue Renault à la rue Oudiné* »,  
Quelle lecture faut-il adopter ?

#### **Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les deux affirmations sont exactes. La partie écrite ne mentionne que les espaces publics alors que la partie graphique présente également des intentions d'ouverture au public d'une voie privée et destinée à le rester. Dans le cadre de la procédure en cours, tenant compte de cette remarque, la Ville proposera de modifier le document écrit de l'OAP pour expliciter cette disposition du document graphique.

Le projet de traversée de la résidence Paris-Habitat des 2-4 rue Oudiné est une intention programmatique concernant un espace qui resterait de statut privé tout en étant ouvert au public en journée.

Cette traversée permettrait de créer un itinéraire entièrement piétonnier entre la station de tramway et la station de métro, c'est là que réside tout son intérêt.

77. En ce qui concerne l'avenue de la Porte de Vitry, l'indication d'immeuble d'activité a été déplacée avenue de la Porte d'Ivry. Elle est remplacée par une pastille « *Développer ou reconstruire le tissu urbain* », l'emprise au sol représentée sur la partie graphique du projet d'OAP soumis à enquête publique ne semble pas correspondre à l'emprise qui apparaît sur le plan Projet, figurant au dossier 2.2.2 – P4.  
Quelle lecture faut-il avoir ?

### Commentaire et avis technique de la Ville de Paris

L'objectif de « Développer ou reconstituer le tissu urbain » est légendé sous forme de hachures. Ces hachures sont volontairement plus étendues que le plan du projet, car il s'agit d'une intention de principe, le projet devant être compatible avec cette intention mais pas forcément strictement conforme.

Nous confirmons donc l'emprise de la partie graphique des OAP, ainsi que l'emprise du plan masse proposé dans les plans du projet, tout en insistant sur le fait que ce plan masse pourra évoluer lors des études plus précises qui vont être menées par le futur architecte coordonnateur.

78. Dans le Rapport de présentation, pièce 4.1.1 du dossier soumis à enquête (p.33), est indiqué : « Le périmètre se situe en zone Urbaine Générale (UG), à l'exception de la partie ouest du square Clara Zetkin (dit square Boutroux) et du Square du dessous des Berges qui se trouvent en zone Urbaine Verte. ».

En quelle zone se situe le stade Boutroux ? Pourquoi n'est-il classé en zone UV, si tel est le cas ? Quelle est sa surface ?

### Commentaire et avis technique de la Ville de Paris

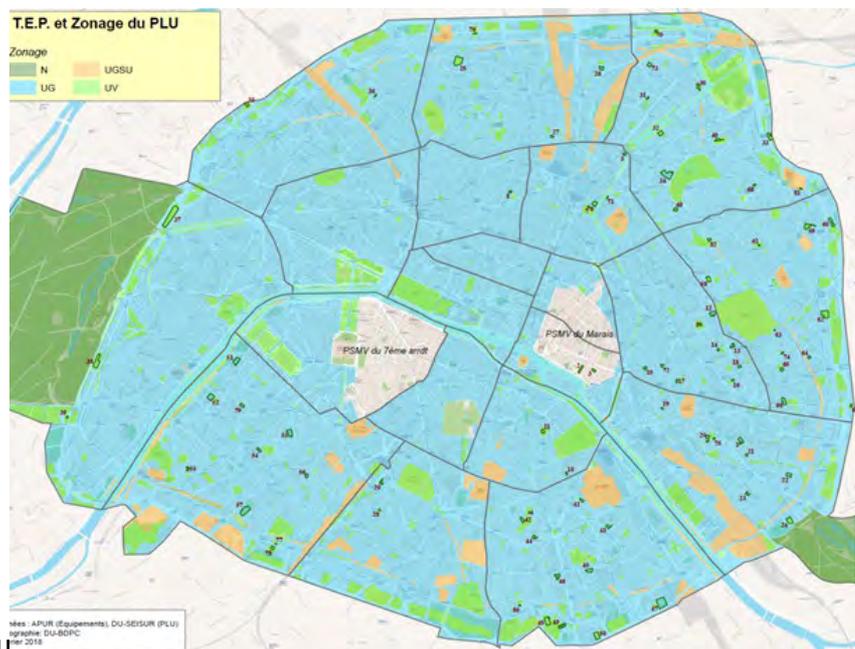
Le « stade Boutroux » apparaît sur le fond de plan du PLU comme un « terrain d'éducation physique ». Il est classé en zone UG depuis la révision de 2006.

Ce type d'équipement n'a pas fait l'objet d'un traitement uniforme au PLU. Suivant une statistique établie en 2018, 82 équipements dénommés « TEP » ou « Aires de jeux » sont répertoriés dans la base de données des équipements publics de l'APUR, couvrant une surface de 27,86 ha :

- 45 (55 %) sont actuellement en zone UG, pour une surface totale de 13,92 ha (50 %)
- 33 (40 %) en UV, 13,41ha (48 %)
- 2 (2,4 %) dans le PSMV du Marais, 0,47 ha (1,7 %)
- 1 (1,2 %) en UGSU, 0,06 ha (0,2 %)

Le rapport de présentation de la révision générale de 2006 n'apporte pas d'élément pouvant justifier cette répartition qui a dû tenir compte du caractère de chaque équipement, des projets connus susceptibles de les concerner, etc.

Les équipements désignés comme « stade » sont en principe classés en zone UV, notamment ceux de la couronne. Mais certains sont classés en zone UG (comme le stade Émile Anthoine, au pied de la Tour Eiffel).



Enquête publique Mise en compatibilité du PLU

79. « la partie Ouest du square Clara Zetkin » inclue-t-elle la zone de jardins partagés qui existe actuellement ?

**Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Si l'on réaménage la partie Ouest du jardin, la zone de jardins partagés sera forcément impactée, reconfigurée et/ou agrandie. Le projet sera mis au point en concertation avec l'association qui les gère de manière à répondre au mieux aux attentes pour la reconstitution des parcelles et pour leur meilleure accessibilité.

80. Dans le Rapport de présentation, pièce 4.1.1 du dossier soumis à enquête (p.34), sont mentionnés 2 périmètres de localisation « des voies et ouvrages publics, installations d'intérêts général et espaces verts à créer ou à modifier » :

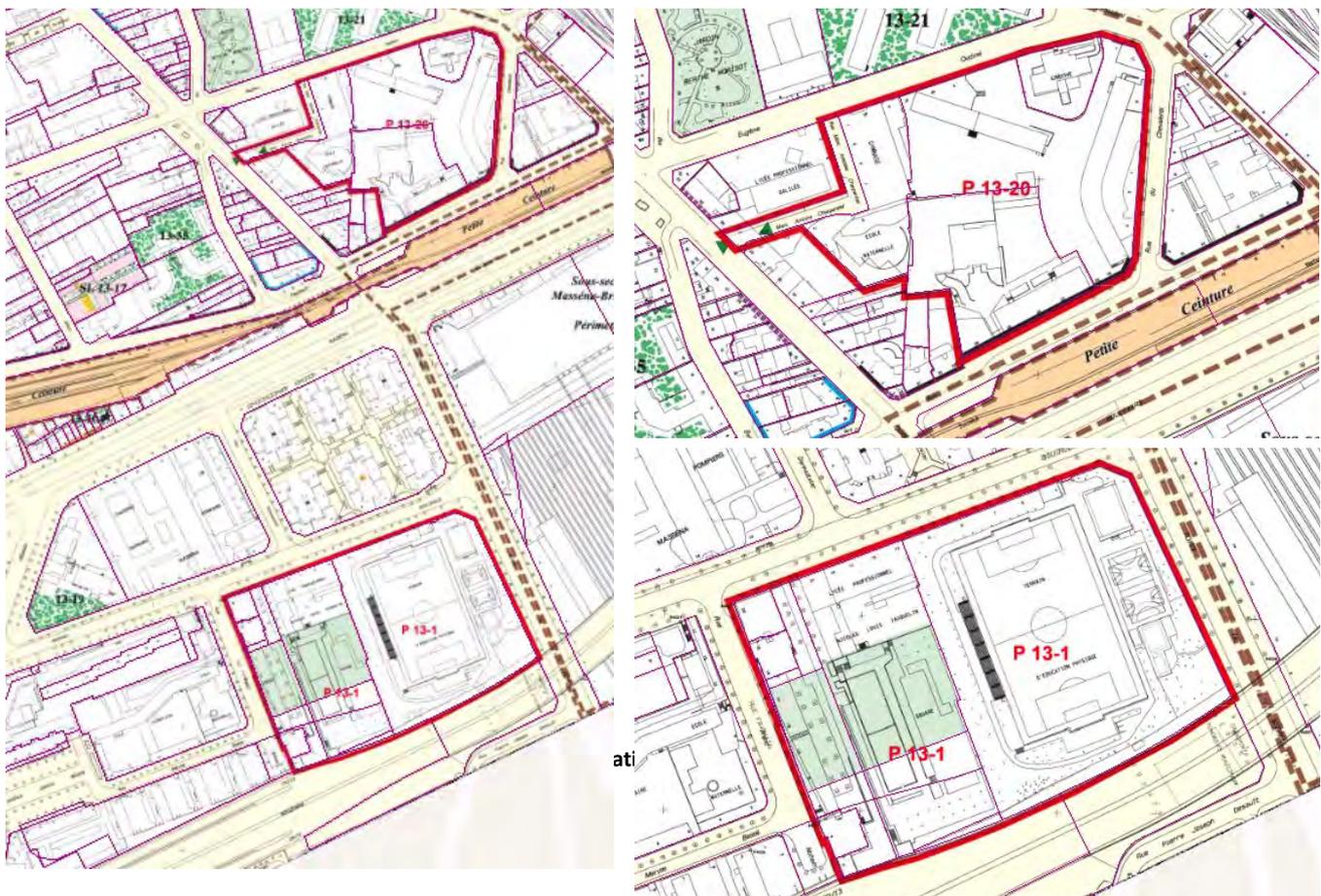
*le périmètre P13-1 « Equipement sportif, espace vert » positionné sur les emprises du stade et du square Boutroux*

*le périmètre P13-20 « voies de desserte et équipements publics à reconstituer ou à réhabiliter », positionné sur le secteur Oudiné.*

La Ville de Paris peut-elle compléter cette information en présentant ces deux périmètres de manière graphique ?

**Commentaire et avis technique de la Ville de Paris**

Les périmètres de localisation sont indiqués sur les planches de l'Atlas du PLU, dont voici les extraits correspondant au quartier Bédier-Oudiné (plan d'ensemble puis zoom sur les deux périmètres mentionnés



## THÈME 8 : QUESTIONS DIVERSES

### 81. INT-4 04/07 Anonyme

Pour ma part j'aurais préféré avoir le choix de quitter l'immeuble avant la démolition de l'école

#### ***Commentaire et avis technique de la Ville de Paris***

Il est peu souhaitable de commencer à vider un immeuble longtemps avant le déménagement total de ses locataires. En effet, les habitants restant en place risquent alors de se retrouver très isolés dans une cage d'escalier, voire dans un corps de bâtiment, ce qui génère un sentiment d'insécurité et des risques de squat et de cambriolages accrus.

Si néanmoins certains locataires souhaitent partir bien avant, il leur appartient d'en faire la demande au bailleur, qui devra l'étudier. Des solutions de réoccupation temporaire des logements sont possibles (colocation étudiante par exemple), à condition que cela ne concerne que quelques logements et ne bouleverse pas en profondeur les relations de voisinage de ceux qui restent.

\*

\* \*



# **ANNEXE**

**\***

## **GRILLE DE DÉPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS DÉPOSÉES**

**\***

**\* \***

**Note particulière sur les éléments financiers<sup>1</sup> du bilan d'aménagement  
En réponse aux questions 65 et 68 du PV de synthèse de l'enquête publique**

Les éléments financiers décrits ci-dessous restent prévisionnels. Le bilan financier ne sera définitif que lorsqu'il aura été approuvé par le Conseil de Paris dans le cadre du vote du dossier de création de ZAC prévu à l'automne 2019

Le coût d'acquisition du foncier appartenant à la Ville de Paris par l'aménageur a été déterminé selon la méthode dite du « compte à rebours ». Cela signifie que la Ville a procédé à l'évaluation des dépenses prévisionnelles du bilan d'aménagement (hors foncier) ainsi que des recettes, puis que le coût du foncier a été fixé de manière à ce que recettes et dépenses (y compris foncier) s'équilibrent.

### **LES DÉPENSES**

#### **Le foncier :**

La mise en œuvre du projet d'aménagement nécessite l'acquisition par le futur aménageur de l'ordre de 25 000 m<sup>2</sup> de terrain dont 4 000 m<sup>2</sup> appartiennent à Paris Habitat (parcelle BCDE) et 21 000 m<sup>2</sup> appartiennent à la Ville de Paris, dont 9 000 m<sup>2</sup> baillés à Elogie-SIEMP et Paris Habitat sur le secteur Oudiné.

Le prix d'acquisition du terrain appartenant à Paris Habitat a été évalué en prenant comme référence les cessions antérieures effectuées par Paris Habitat Porte de Saint Ouen, pour ce qui est de la partie destinée à être construite, soit 1 200 € /m<sup>2</sup>, considérant que la démolition de l'immeuble BCDE et la dépollution du terrain est effectuée par Paris Habitat – en revanche, la mise en état des sols complémentaires (murs de soutènement, raquette pompiers, terrassements) seront effectués par l'aménageur. Les terrains de Paris Habitat destinés à devenir de l'espace public sont quant à eux cédés gratuitement à l'aménageur (cela concerne 165 m<sup>2</sup> environ).

Le prix d'acquisition des terrains baillés été évalué selon l'équation suivante :

$$\text{Prix au m}^2 \text{ du terrain Ville baillé} + \text{indemnité de réduction des baux} = \text{prix au m}^2 \text{ du terrain Ville non baillé}$$

Le bail d'Élogie-SIEMP étant annuel, l'indemnité de réduction de son bail a été calculée en tenant compte des pertes locatives sur un cycle de rotation et des différents coûts engendrés par la démolition (relogement, minorations de loyers futures, prise en charge des déménagements...), sachant que la démolition est ici à la charge de l'aménageur, soit une indemnité de 1,15 M€ environ (qui donne, ramenée au m<sup>2</sup> un prix de 186,60 €/m<sup>2</sup>). La méthode du compte à rebours donnant un prix au m<sup>2</sup> d'un terrain Ville non baillé à 275 € /m<sup>2</sup>, on arrive à un prix d'acquisition des terrains baillés à Elogie-SIEMP de 88,4€/m<sup>2</sup>.

Le bail de Paris Habitat est différent, car il court jusqu'au 19 septembre 2037 ; l'indemnité de réduction du bail est ici calculée en comptant les pertes de loyer du parking, du G20 et de 3 logements situés au rez de chaussée de la tour (transformés en locaux d'activité ou associatifs) entre la date de démolition prévisionnelle (2024) et celle de fin du bail, donc sur 13 ans, et s'élève à 1,5M€ (qui donne, ramenée au m<sup>2</sup> un prix de 523€/m<sup>2</sup>), à laquelle il convient d'ajouter le coût de l'éviction

---

1

L'ensemble des montants mentionnés dans cette note s'entendent HT.

commerciale du G20 évalué à 1,01 M€ selon les barèmes en vigueur, soit un total de 2,51 M€. Selon la même méthode du « compte à rebours », on aboutit à un prix d'achat par l'aménageur des terrains baillé à Paris-Habitat nul.

Le prix total d'acquisition des terrains par l'aménageur, détaillé dans le tableau ci-dessous s'élève ainsi à **8,54 M€ HT**.

Nature des terrains	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix unitaire en € HT / m <sup>2</sup>	Prix total en M€ HT
Foncier de Paris Habitat	3 976	1 200	4,77
Foncier de Paris Habitat pour création d'espaces publics	165	0	0
Foncier Ville de Paris non baillé	11 732	275	3,23
Foncier Ville de Paris baillé à Elogie-SIEMP	6 152	88,4	0,54
Foncier Ville de Paris baillé à Paris Habitat	2 867	0	0
<b>Total</b>	<b>24 892</b>		<b>8,54</b>

### Les indemnités versées aux bailleurs

Il s'agit

- du rachat des baux basés sur la perte d'exploitation des bailleurs dont les bâtiments (immeubles ou parking) sont démolis. Ils s'élèvent à 1,148 M€ pour Élogie-SIEMP et 1,5 M€ pour Paris Habitat sur Oudiné) soit un total de **2,65 M€**;
- du remboursement de l'indemnité d'éviction du G20 pour **1,01 M€** à Paris Habitat.

Le prix total des indemnités versées aux bailleurs s'élève ainsi à **3,66 M€**

### Les travaux d'aménagement :

Il s'agit des travaux de démolition, dépollution, terrassement, réalisation des réseaux et aménagement des espaces publics.

Ceux-ci ont été listés et évalués par le BET de l'équipe dont le mandataire est ZCCS (ex-Agence UP) pour le secteur Oudiné et par Atelier 2-3-4 pour le secteur Bédier selon les projets d'aménagement retenus. Les évaluations financières ont été consolidées par la Direction de la Voirie et des Déplacement et par la SEMAPA.

Ils comprennent tous les travaux d'espaces publics (création et aménagement de voies, mail, talus, promenades... y compris toutes les plantations) ainsi que l'ensemble des honoraires de maîtrise d'œuvre, contrôle techniques, SPS...liés à ces travaux

Ils s'élèvent à environ **34,8 M€**

Les travaux d'aménagement sont inscrits en totalité en dépense au bilan d'aménagement. En revanche, une partie de ces travaux bénéficiant à un public plus large que les seuls habitants ou occupants de la zone, leur coût ne peut être mis en totalité à la charge de l'opération d'aménagement (cf. art L 311-4 du code de l'urbanisme).

Aussi, la Ville prévoit-elle une participation au coût de ces travaux. La proportion prise en charge par la Ville varie ; elle est de 100% pour l'aménagement du trottoir de l'avenue de la porte de Vitry et de 60% pour les aménagements situés rue Regnault ou trottoir Oudiné.

Le montant des participations de la Ville aux travaux d'aménagement s'élève à **1,7 M€** et est porté dans les recettes du bilan d'aménagement.

**Le coût des équipements publics :**

Le programme des équipements publics de la ZAC se compose :

- d'équipements répondant majoritairement aux besoins générés par les nouveaux logements ou par des activités intérieures à la ZAC et financés à ce titre principalement par la ZAC :
  - Une crèche provisoire financée à 100 % par la ZAC ;
  - La reconstitution de la crèche Oudiné, financée aux 2/3 par la ZAC ;
  - La reconstitution des gradins et l'insonorisation du gymnase Marcel Cerdan financés à 100% par la ZAC ;
  - La réalisation d'un espace sportif de type « street work out » rue Charpentier, financée à 100% par la ZAC ;
  - Le déplacement de l'entrée de l'école maternelle Patay y compris création et reconfiguration de locaux liés, financés à 100% par la ZAC ;
  - La reconstruction de l'école polyvalente Franc-Nohain financée à 85% par la ZAC ;
  - La création des vestiaires provisoires du stade Boutroux, financés à 100% par la ZAC ;
  - La reconstitution des vestiaires et locaux sportifs du stade Boutroux financés à 100 % par la ZAC
  - Les travaux du square Boutroux avec ses nouveaux accès financés à 85% par la ZAC ;
  
- d'équipements localisés dans la ZAC mais ayant vocation à répondre aux besoins des quartiers environnants et donc financés à ce titre principalement par la Ville :
  - La création d'une « cour Oasis » dans l'école Patay, réalisée et financée à 100% par la Ville de Paris (hors bilan d'aménagement)
  - La réhabilitation partielle du gymnase Marcel Cerdan, non liée à l'aménagement de la ZAC, financée à 100% par la Ville de Paris ;
  - La reconstitution/agrandissement du centre Paris Anim' Oudiné, financé à 80% par la Ville de Paris ;
  - La reconstitution (1/3) et l'extension des tribunes (2/3) du stade Boutroux financés aux 2/3 par la Ville de Paris

Les coûts prévisionnels de ces équipements sont récapitulés dans le tableau ci-dessous, en M€ HT.

	Cout total HT foncier, travaux et honoraires	% Ville de Paris	%ZAC	Montant Ville de Paris HT	Montant ZAC HT
<b>Equipement public sous MOA Ville avec participation aménageur</b>					
Ecole Patay	0,47	0%	100%	0,00	0,47
Crèche Oudiné : reconstitution	6,12	33%	67%	2,04	4,08
Centre Paris Anim' Oudiné	3,11	80%	20%	2,49	0,62
Square Clara Zetkin : réaménagement + création accès	1,13	15%	85%	0,17	0,96
<b>Sous-total</b>	<b>10,83</b>			<b>4,70</b>	<b>6,13</b>
<b>Equipement public sous MOA Aménageur avec participation Ville de Paris</b>					
Crèche provisoire y compris location de terrain	1,71	0%	100%	0,00	1,71
Gymnase Oudiné : reconstitution des gradins et insonorisation du toit	2,45	0%	100%	0,00	2,45
Gymnase Oudiné : réhabilitation partielle	1,55	100%	0%	1,55	0,00
Street Work Out	0,24	0%	100%	0,00	0,24
Ecole polyvalente Franc-Nohain de 12 classes	15,50	15%	85%	2,33	13,18
Boutroux : vestiaires provisoires	0,60	0%	100%	0,00	0,60
Boutroux : reconstitution vestiaires + locaux DJ S y.c volume foncier	6,61	0%	100%	0,00	6,61
Boutroux : reconstitution et agrandissement des tribunes	1,98	67%	33%	1,32	0,66
<b>Sous-total</b>	<b>30,63</b>			<b>5,19</b>	<b>25,44</b>
<b>Total HT</b>	<b>41,46</b>			<b>9,89</b>	<b>31,57</b>

Le coût total prévisionnel des équipements publics inscrit au bilan d'aménagement est donc d'environ **41,46 M€ HT**,

Ce coût est porté au bilan d'aménagement sous trois formes :

- Inscrits en dépenses :
  - o la participation de l'aménageur aux équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage Ville de Paris (square Boutroux, école Patay, crèche Oudiné, centre Paris Anim') pour un montant de **6,13 M€**
  - o le coût des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage aménageur (pour un montant de **30,63 M€ HT**)
- Inscrite en recettes :
  - o la participation ville aux équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage aménageur pour **5,19 M€ HT**

#### Autres dépenses :

Outre les postes précédemment détaillés, le bilan d'aménagement comporte 4 autres postes de dépense :

- Des études et honoraires techniques généraux (frais de géomètres, sondages, honoraires d'architecte coordonnateur, démarche développement durable et biodiversité, études complémentaires de pollution des sols), évalués à ce stade à environ **3,54 M€ HT**;
- Le budget prévisionnel pour la concertation et la communication à mener tout au long du projet, pour environ **0,96 M€ HT** ;
- La rémunération de l'aménageur, correspondant à 5% des charges (hors frais financiers) de l'ordre de **4,80 M€ HT** ;
- Et des provisions pour frais financiers (5% des charges y compris rémunération de l'aménageur = 5,1 M€), aléas (10% des charges = 7,3 M€ ) et assurances-impôts (0,9 M€) représentant un total d'environ près de **13,3 M€**.

#### LES RECETTES

Les recettes inscrites au bilan d'aménagement se composent :

- principalement, de la vente des charges foncières (ou des droits de construire) aux promoteurs, investisseurs ou bailleurs sociaux qui construiront les immeubles dans la ZAC et les commercialiseront ou les exploiteront. Pour chaque nature de programme (logements sociaux, libres ou intermédiaires, bureaux, équipements, activités, commerces), un montant de charge foncière au m<sup>2</sup> a été estimé en fonction du marché, et par comparaison avec d'autres opérations en cours. Le montant global prévisionnel des recettes de charges foncières pour la réalisation du programme global de la ZAC se monte à environ **88,9 M€ HT**.
- des participations de la Ville, pour un total de l'ordre de **6,89 M€**, qui se décomposent en :
  - Participation aux travaux d'aménagement y compris honoraires : environ 1,7 M€ (déjà évoqué ci avant) ;
  - Participation aux équipements publics y compris honoraires et foncier de l'ordre de 5,19 M€ ;
- Du résultat de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry à reporter en recette sur le bilan d'aménagement de la ZAC Bédier Oudiné, pour un montant de de **10,8 M€ HT**.

**Tableau de synthèse illustrant la méthode du compte à rebours**

<b>DÉPENSES (en M€)</b>		<b>R E C E T T E S</b>	<b>M €</b>
Foncier + indemnités bailleurs	<b>12,40</b>	Recettes foncières	<b>88,9</b>
Travaux d'aménagement	<b>34,83</b>	Participation Ville aux travaux d'aménagements	<b>1,70</b>
Coûts des équipements publics sous MOA Aménageur	<b>30,63</b>		
Participations de l'aménageur aux équipements publics sous MOA Ville	<b>6,13</b>	Participation ville aux équipements publics sous MOA Aménageur	<b>5,19</b>
Communication - Concertation	<b>0,96</b>		
Honoraires généraux	<b>3,54</b>	Résultat ZAC Bédier-Pte d'Ivry	<b>10,83</b>
Rémunération de l'aménageur	<b>4,80</b>		

Frais financiers et pour aléas	13,35		
<b>TOTAL</b>	<b>106,64</b>	<b>TOTAL</b>	<b>106,62</b>

#### ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION ET SES INCERTITUDES

Les recettes et dépenses du bilan d'aménagement s'équilibrent autour d'un pied de bilan de l'ordre de **106,6** millions d'euros.

A ce stade des études, le bilan comporte peu d'incertitudes financières, car de nombreuses études préalables ont été conduites pour consolider les principaux postes de ce bilan.

## Registre Internet

Or.	Nr	Date	Nom et adresse	Thème	Observation
INT	1	19/06	Patricia Stroud	T4	Pouvez-vous imaginer un <b>mur anti-bruit du côté sud</b> aussi pour protéger les habitants d'Ivry sur Seine?
INT	1	19/06	Patricia Stroud	T6	Peut-il avoir une <b>concertation avec la ville d'Ivry sur Seine</b> pour trouver une solution acceptable pour tous?
INT	1	19/06	Patricia Stroud		Je salue votre <b>étude sur la pollution et les nuisances sonores</b> autour de la Porte d'Ivry et le Boulevard Périphérique, et votre proposition de prolongement du mur anti-bruit. Néanmoins, <b>vous ne prenez pas en compte la partie au sud du Boulevard Périphérique où les nuisances ne sont pas du tout arrêtées par un mur. Au contraire</b> le nouveau mur antibruit proposé aura pour conséquence de refouler d'autant plus la pollution et le bruit vers le côté sud, au niveau de la rue André Voguet et la rue René Villars. Habitant au 13 de la rue René Villars, moi et mes voisins souffrent beaucoup de ce bruit et des troubles respiratoires dus la pollution
INT	2	01/07	Leïla Fagnon et Sébastien Naudin	T4	<p>nous nous permettons de vous communiquer l'<b>inquiétude</b> qui habite certains parents d'élèves (tous n'ont pas encore conscience de l'importance des travaux), ainsi que du personnel de la crèche Oudiné.</p> <p>En effet, de nombreux problèmes se posent quant à l'<b>organisation d'un si grand chantier près des bâtiments de la petite enfance</b> (la crèche, mais aussi la maternelle Patay). La situation peut se résumer sous le mot de <b>pollution</b>:</p> <p><b>Sonores</b>: le bruit des engins de chantier se fait déjà entendre, dès 7 h du matin. Ce stress en continu lié aux moteurs et bruits de signalisation des véhicules, ainsi que tout le tohu-bohu inhérent ces activités (cris, sirènes, chocs...) nous préoccupe et engendre une vive inquiétude concernant le quotidien de nos enfants en crèche et/ou maternelle.</p> <p>Comment peuvent-ils faire une sieste en début d'après midi, dans de bonnes conditions ? Il sagit alors de s'assurer de modalités d'accueil suffisamment sécurisantes et apaisantes afin de garantir leur bon développement.</p> <p><b>Atmosphérique</b> (poussières, particules, gaz... la liste est longue): Entre les moteurs très polluants, la poussière générée par le déplacement des véhicules, les destructions nécessaires la réhabilitation de la zone, les nouvelles constructions engendrant des masses très importantes de pollution dans l'air, comment est-il possible de protéger nos enfants sachant qu'il nous apparait ni envisageable qu'ils y soient exposés tout au long des travaux ni qu'ils restent confinés toute la journée ?</p> <p>Ces différents types de pollution engendrent de <b>nombreux problèmes. Outre l'assimilation par l'organisme de substances nocives, le bruit des chantiers est une source de stress très important</b> et nous connaissons bien aujourd'hui l'impact du stress quotidien sur les organismes.</p> <p>Aussi, nous sommes nous présenté auprès de la commissaire chargée de l'enquête publique, le 26 juin, pour lui faire part de cette situation. Nous sommes pour l'instant dans l'expectative, puisque aucune décision ne semble avoir été tranchée pour la crèche. Néanmoins, <b>une protection au-dessus de la cour est programmée pour mi-août, afin que rien ne chute sur les enfants</b></p> <p>C'est un début, mais c'est très loin de répondre aux nombreuses interrogations.</p>

INT	2	01/07	Leïla Fagnon et Sébastien Naudin	T6	<p>En sommes, beaucoup d'interrogations qui amènent à se questionner quant au sérieux de ce projet, car à part de jolies maquettes et de jolis plans d'urbanisme, nous n'avons plus guère d'informations.</p> <p>Il a été transmis aux parents qu'<b>une réunion devait se tenir</b> afin de discuter de la situation. Nous regrettons vivement que celle-ci n'est pas encore eu lieu, alors que les travaux ont déjà commencé et impactent déjà la crèche.</p> <p>In fine, il aurait été de bon augure que nous puissions nous réunir avant les vacances scolaires d'été, car une réunion aux mois de juillet/août rassemblera beaucoup moins de personnes, c'est évident.</p>
INT	2	01/07	Leïla Fagnon et Sébastien Naudin	T2	<p>Il a aussi été question qu'<b>une crèche temporaire</b> soit installée dans la rue du Chevaleret. J'imagine que ce seront des bâtiments en pré-fabriqués. Comment vont être pensées les normes de sécurité de nos enfants dans ce type de bâtiment ? Quid de l'isolation en hiver, bien entendu ? Mais dans une période de canicule comme nous venons de la subir, est-il responsable d'y garder des enfants en bas âge?</p>
INT	2	01/07	Leïla Fagnon et Sébastien Naudin	T2	<p>Le <b>nombre d'enfants accueillis en crèche est déjà suffisamment élevé</b> pour y ajouter d'autres perturbations plus grandes.</p>
INT	3	01/07	COLLECTIF 2.4 Oudiné	T2	<p>nous avons appris l'hypothèse d'un <b>projet de rue (ou passage piétons), traversant notre résidence (aux numéros 2 et 4 de la rue Eugène Oudiné)</b> .</p> <p>Lors des différentes réunions, celle-ci a peut être été dessinée sur les plans (eux même sans explication ni légende), mais n'a jamais été présentée au habitants. <b>Nous ne comprenons pas qu'une telle mise en oeuvre puisse se faire sans concertation.</b> L'incidence d'une telle décision serait fortement impactante.</p> <p>Il a fallu de nombreuses années pour que les nuisances que nous connaissions, disparaissent, grâce aux grilles. Nous vous invitons à vous renseigner sur les <b>ambiances nocturnes et alcoolisées</b> qui pouvaient régner aux alentours de la cité refuge, pour finir sur les pelouses de notre résidence.</p> <p>Il n'y a pas de besoins impérieux d'effectuer de coûteux travaux, le contournement est simple et prend moins de deux minutes. Nous considérons que ce projet n'est pas nécessaire, d'autant plus que nous sommes très attachés au calme qui règne au sein de la résidence.</p> <p>Nous nous en remettons à vous pour faire remonter cette situation, auprès des personnes compétentes.</p>
INT	4	04/07	Anonyme		<p>Par ailleurs j'appréhende la démolition de l'école et sa reconstruction compte tenu que cela se passe au ras de nos fenêtres <b>le bruit la poussière</b> etc Je voudrais des réponses sur la <b>fermeture provisoire ordonnée par la mairie d Ivry de l'incinérateur pour pollution</b></p>
INT	4	04/07	Anonyme	T2	<p><b>Je voudrais plus de commerces des bus surtout nous remettre l'arrêt Initial du 83</b></p>
INT	4	04/07	Anonyme	T1	<p><b>Je trouve le projet ZAC bedier trop bétonné</b></p>
INT	4	04/07	Anonyme	T1	<p>A la construction du foyer rue Péan/massena et du foyer avenue de la porte d Ivry sans parler des immeubles police mairie de Paris <b>nous avons plus que doublé la population sur un triangle coincé entre le périphérique et le boulevard massena</b> sans oublier les trois immeubles qui remplacent la tour rasée rue franc Nohain Je suis très angoissée à l'idée de construire un groupe d'immeubles avenue boutroux franc nohain, d'un deuxième foyer à la place de celui en cours de démolition. Pour mémoire il y a déjà eu la construction dun immeuble à la place de la cour située 49 avenue boutroux /avenue Claude regaud et d'un foyer CROUS. Je trouve que cela fait beaucoup de population sur le même périmètre en nous retirant le bus 83 au lieu de nous rajouter des structures</p>

INT	4	04/07	Anonyme	T3	<b>Trop de suppressions de places stationnement</b>
INT	4	04/07	Anonyme	T8	Pour ma part j'aurais préféré avoir le choix de quitter l'immeuble avant la démolition de l'école
INT	5	04/07	Anonyme	T2	Je suis une habitante du quartier et j'aimerais aider mon fils à acquérir un appartement près de la porte d'Ivry. Mon fils est infirmier et il travaille dans un hôpital parisien. Aujourd'hui, les prix de l'immobilier à Paris ne lui permettent pas d'acheter un appartement ne serait-ce qu'un simple studio. J'ai pu lire dans le dossier qu'il y aurait environ 35 400m <sup>2</sup> de logements. Pouvez-vous <b>m'indiquer si des appartements à vendre à des prix accessibles</b> seront proposés dans le projet Bédier-Oudiné ?
INT	6	05/07	Emmanuelle Mondin, Martine Giquel, Honorata Oldakowska, Laurie Borne, Professionnelles de la crèche Oudiné	T4	Je travaille auprès d'enfants de 3 mois à 3 ans accueillis au sein de la crèche Oudiné. Mardi 18 juin 2019, vers 9h30, j'étais dans le jardin de la section des grands avec 5 autres collègues et une quinzaine d'enfants. Un gros nuage de poussière est arrivé dans le jardin. Une benne de gravas était située juste derrière le jardin de la crèche et elle a été remplie suite aux travaux jouxtant la structure. <b>L'atmosphère est devenue opaque</b> , difficilement respirable et les yeux des professionnelles se sont mis à gratter sans compter <b>les grosses nuisances sonores subies au quotidien</b> à cause des machines de chantier, marteaux-piqueurs et autres bras élévateurs. S'y rajoute le bip strident des machines lorsqu'elles effectuent des marches arrière, empêchant de fait la communication entre professionnels. Ceci n'est que le début des travaux. Il est prévu la construction d'un immeuble de 7 étages à 5 mètres de la crèche.
INT	7	05/07	Mathilde Guellaen	T2	Sachant qu'il existe déjà deux <b>crèches à Bédier, pourquoi en créer une troisième</b> ? Surtout qu'on diminue le nombre de classes de l'école. Il me semblerait plus judicieux de plutôt faire un lieu pour les jeunes.
INT	8	10/07			Il a aussi été question qu'une crèche temporaire soit installée dans la rue du Chevaleret. J'imagine que ce seront des bâtiments en pré-fabriqués. Comment vont être pensées les normes de sécurité de nos enfants dans ce type de bâtiment ? Quid de l'isolation en hiver, bien entendu ? Mais dans une période de canicule comme nous venons de la subir, est-il responsable d'y garder des enfants en bas âge ?
INT	9	10/07	Catherine Bourgineau	T2	Je fais suite au <b>projet d'aménagement concernant la zone Bédier-Oudiné, auquel, mon avis est totalement négatif.</b> Précisément sur (des hypothèses !?) d'aménagement à <b>créer un axe ouvert entre la rue Oudiné et Cantagrelle</b> , en plein milieu de notre résidence (moi-même demeurant au RdC, du 4 R Eugène Oudiné). Je considère que ce projet n'est pas nécessaire, d'autant plus que nous sommes très attachés au calme qui règne au sein de la résidence. Il n'y a pas lieu, ni de besoin d'effectuer de coûteux travaux. Bien des années en arrière (étant des années 60 et vivant toujours ici), nous avons obtenu le fait de préserver le bien-être des locataires, et fermer l'accès de ce passage, suite des désagréments du passage public. Je vous réitère, dans un premier temps, que je suis <b>contre le projet d'ouvrir nos grilles au grand public.</b> Vous en souhaitant bonne réception.
INT	10	12/07	Martine Doriac	T3	Je vis à proximité du quartier Bédier-Oudiné depuis une vingtaine d'années. Auparavant au bas de la rue de Patay dans le 13e, et depuis près de quatre ans au Petit Ivry, près de la Porte d'Ivry. De mon point de vue, <b>l'accent devrait être mis sur ce qui peut faciliter et rendre plus agréables les circulations</b> à pied, à vélo, mais aussi en transport en commun et en voiture entre Ivry et le quartier Bédier-Oudiné.

INT	10	12/07	Martine Doriac	T3	<b>Rendre plus agréables les traversées piétonnes et à vélo</b> du périphérique à la Porte d'Ivry, ce serait mieux les signaler et mieux les sécuriser (par exemple feux de passage piétons à l'entrée du périphérique intérieur à Porte d'Ivry).
INT	10	12/07	Martine Doriac	T4	Enfin, tout ce qui peut contribuer à la <b>végétalisation des espaces publics et privés</b> et à l'amélioration de la biodiversité est à encourager et à développer : des "passerelles" ou plateformes communes entre Le Petit Ivry (pourquoi pas avec des collectifs de riverains) et le quartier Bédier-Oudiné pourraient être créées dans l'intérêt de tous les riverains. Sur des cartes postales anciennes, on voit qu'un tram reliait la Porte d'Ivry Ivry. On voit aussi beaucoup d'arbres, une ferme rue Barbès, à proximité de ce qui est aujourd'hui le périphérique. Merci pour la prise en compte de mes remarques. Bien cordialement
INT	10	12/07	Martine Doriac	T3	Enfin, alléger la <b>circulation automobile</b> entre Le moulin d'Ivry et la porte d'Ivry nécessite de revoir les aménagements routiers au carrefour l'entrée d'Ivry et des périphériques pour éviter que des véhicules bloquent ce carrefour aux heures de pointe, le transformant en goulot d'étranglement. Les <b>stationnements</b> en doubles file devraient être verbalisés.
INT	10	12/07	Martine Doriac	T3	<b>La couture entre le Petit Ivry et le quartier Bédier Oudiné est à créer</b> , avec des bus qui ne s'arrêteraient pas aux portes de Paris, qui plus est loin de l'entrée du métro Porte d'Ivry (Bus 27 ou 89) mais qui traverseraient le périphérique et pourraient aller jusqu'au Petit Ivry ou ils vont pourtant en fin de service pour aller se garer au dépôt sud de la RATP, rue Pierre et Marie Curie (au Petit Ivry), créant des nuisances sans bénéfices pour les riverains d'Ivry.
INT	11	12/07	Ferroudja MOKRAB	T6	J'ajoute par ailleurs que des rencontres avec les habitants du quartier à des <b>horaires où la plupart des gens sont au travail ou pendant la période estivale n'est pas la plus judicieuse...</b> J'espère sincèrement que vous serez l'écoute des citoyens.
INT	11	12/07	Ferroudja MOKRAB	T2	J'habite le quartier depuis 1968. Ces dernières années de grands bouleversements sont arrivés dans ce quartier en grande partie positifs malgré les travaux incessants de part et d'autres. Il y a quelques années, <b>les passages des 2 et 4 rue Eugène oudine</b> permettant l'accès à la rue cantagrel ont été fermés à cause des nuisances, immondices, passages incessants, alcool, arrachages des fleurs, bagarres, seringues et autres. Aujourd'hui vous souhaitez rouvrir ce passage et bouleverser la tranquillité de notre quotidien avec les passages qui deviendront incessants, de plus tous les habitants des rez de chaussée devront vivre avec des fenêtres fermées en permanence avec ce retour en arrière. Pour toutes ces raisons, je vous demande, aux noms des habitants de notre quartier Eugène oudine, d'abandonner ce projet d'ouverture des 2 et 4 rue Eugène oudine.
INT	12	12/07	Anonyme	T2	MADAME, dans le projet Bédier, la ville de Paris décide de démolir notre <b>barre BCDE</b> : arguments avancés restructurer ,faire une voie de Boutroux a Bédier pour désenclaver le quartier etc...je vis au 47 avenue Boutroux depuis 35 ans, d'autre de plus de 60 ans ,nous avons été très choqués d'apprendre la nouvelle. on nous a proposé de nous reloger sur îlot franc Nohain ,dans le quartier ou ailleurs.je ne veux pas qu'elle soit démolie . on y vit bien, c'est une résidence calme spacieuse, aérée, lumineuse, pas de vis a vis , ,sécurisée, nous sommes pas plus 10 locataires par escaliers ..argument avancé par la ville de paris : la barre n'est pas au norme pas ascenseurs etc .. mais la barre n' est pas vétuste: ca me fend le coeur de devoir partir ailleurs .35 ans, c `est toute une vie sans compter que nous avons beaucoup de personnes âgées qui ne veulent pas partir qui s'y sentent bien.
INT	12	12/07	Anonyme	T2	on tient a notre <b>BCDE</b> avec verdure et arbres . pourquoi ne pas la remettre au norme pour mettre des ascenseurs etc et rajouter plus d arbres pour rafraichir tout le quartier
INT	12	12/07	Anonyme	T6	et nous locataires de Boutroux nous n'avons même <b>pas eu notre mot à dire sur ce projet</b> ,les concertations qui ont lieu étaient de nous mettre devant le fait accompli pour nous prévenir de la destruction .non a la destruction de la barre BCDE .merci de votre compréhension MADAME .

INT	12	12/07	Anonyme	T1	,elle reprend des espaces où il fait bon vivre pour les habitants afin de densifier qui est plus rentable économiquement pour la ville de paris .le projet bédier n'est pas conforme avec le bien vivre des habitants bien au contraire, ca va ramener plus de population , la population a triplé dans le quartier avec le nouveau batiment de paris habitat au 49 av Boutroux et caf au rez de chaussée le Crous adossé a celui ce qui a enclaver les habitants de la barre Bedier A ,sans compter le login et le commissariat et les batiments des fonctionnaires,et les constructions de résidence sociale rue péan ou la ils ont abbatu 5 arbres centenaires . <b>ca suffit la densification</b>
INT	12	12/07	Anonyme	T2	<b>démolir l'école franc Nohain</b> suffit et encore elle ,n'a jamais été réhabilitée. l'entrée <b>actuelle</b> est située loin des habitations certes il y a une pente pour y accéder et alors. l'entrée de la nouvelle école se situera vers la place Yersin entre les habitations quel nuisances sonores pour les locataires
INT	12	12/07	Anonyme	T1 T3	la ville de paris n' a penser qu 'au rendement économique dans ce <b>quartier populaire qui est encore aéré</b> qui laisse circuler l 'air important pour le bien vivre et la santé des habitants c' est un quartier très calme . démolir notre barre afin de faire une nouvelle voie de Boutroux a bédier pour faire circuler les gens d un coté à un autre.
INT	12	12/07	Anonyme	T4	. les habitants se connaissent tous. avec ce projet la ville de paris va fermer tout le quartier en construisant plus de 300 logements ilots de chaleurs . nous sommes <b>près du périphérique qui nous donnent de la pollution intense</b> , pendant la canicule du 27 juin 2019 avec des températures de 45 degrés nous avons souffert de chaleur intense si on rajoute 300 logements , je n'imagine pas le futur avec le réchauffement climatique .la ville de paris nous parle de réchauffement climatique tous les jours <b>en contradiction totale avec leur actes</b>
INT	12	12/07	Anonyme	T3	et vont encore éliminer les <b>places de stationnements</b> et abattre des arbres a nouveau pour faire une place pour les activités ,il y a déjà le jardin Boutroux ou on organise des activités .tout le monde n'a pas les moyens de prendre une place parking onéreux

### Registre Papier

Or.	Nr	Date	Nom et adresse	Thème	Observation
RP	1	13/06	Locataire BCDE	T2	Passage d'une personne habitant l'immeuble BCDE et souhaitant des renseignements
RP	2	13/06			Deux stagiaires de Sciences Po Paris
RP	3	13/06	Locataire BCDE	T2	Une personne habitant l'immeuble BCDE inquiète et qui souhaite avoir des renseignements quant au <b>phasage de l'opération.</b>
RP	4	26/06	Usager Crèche Oudiné	T2	Un père de famille dont le fils est inscrit à la crèche Oudiné est venu demander des renseignements sur l'éventualité d'un <b>passage entre la rue Cantagrel et la rue Oudiné</b> et s'est inquiété des <b>travaux prévus pour la crèche.</b>
RP	5	26/06	Locataires rue Oudiné	T2	Trois locataires des immeubles donnant rue Cantagrel et rue Oudiné sont venus demander des renseignements sur un <b>passage ouvert entre ces deux rues, le phasage des travaux</b> et ont évoqué les <b>nuisances sonores</b> liées aux activités de Paris'Anim.
RP	6	26/06			Passage du Président de l'Amicale des locataires des Immeubles Oudiné et Chevaleret
RP	7	26/06	Copropriétaire Rue Leredde	T2	Un copropriétaire de la rue Leredde est venu s'informer des <b>travaux concernant la crèche Oudiné.</b> Il voulait savoir la nature des travaux : rénovation de l'existant ou démolition/création.

RP	8	03/07	Illisible	T2	Concernant l'enquête publique suite à la démolition de notre immeuble qui doit être faite au 47 avenue Boutroux. J'occupe ce logement depuis 30 ans, je me plais très bien ainsi que le quartier, celui-ci est parfait pour moi : à 70 ans, <b>je souhaite vraiment garder cet appartement</b> , ne pas déménager pour les raisons qui me sont propres concernant les transports à disposition, l'entourage et les commerces. Je n'arrête pas de penser à cela..... Je ne veux pas quitter mon logement. Je suis inquiète.
RP	8	03/07	Illisible	T6	<b>Ils ont mis des panneaux partout mais les locataires ne sont pas informés suite à votre décision.</b>
RP	9	03/07	Illisible	T2	Concernant l'enquête publique. Vu le projet de <b>démolition de notre immeuble qui doit être fait au 47 avenue Boutroux, quant à l'école Franc Nohain</b> qui doit être détruite. Cela est stupide. où vont aller les enfants à l'école ? J'habite mon appartement depuis 1980, et qui me convient très bien, ainsi que le quartier. Donc, celui-ci est parfait pour moi vu mes problèmes de santé avec l'obligation suivie des visites médicales dans l'arrondissement ayant une carte d'invalidité. Je <b>souhaite vraiment garder cet appartement</b> pour des raisons qui me sont propres, concernant les transports et les commerces.... Je ne veux pas quitter mon logement car c'est mon cadre de vie, vu mes 81 ans depuis cette nouvelle, je suis très angoissée actuellement.
RP	9	03/07	Illisible	T6	Je constate aussi qu' <b>aucun courrier n'a été mis dans les boîtes à lettres pour l'avis de chaque locataire</b> ..... Je souhaite que mon avis soit pris en compte s'il vous plaît, à cette demande.
RP	10	03/07	Illisible	T2	Très choquée par les affiches annonçant la <b>démolition prochaine du groupe d'immeubles</b> , ainsi que la <b>reconstruction d'une nouvelle école</b> . Alors que d'après le Président E. Macron, rien ne devrait être démoli. Je ne comprends pas ce qui se passe. Où va-t-on mettre les enfants à la rentrée prochaine ? C'est un sujet grave pour eux. A cet endroit, j'habite un appartement au rez-de-chaussée depuis 1974. aujourd'hui, j'ai 70 ans, le cadre de vie du quartier me convient ayant vécu ici toute ma vie avec mes enfants. <b>Je suis triste de constater que personne nous écoute</b> alors, je réponds à cette enquête publique pour faire valoir mes droits à mon habitation. Pour moi, je trouve qu'il y a une certaine proximité en ce qui concerne les transports ainsi que les commerces. Ce qui est pratique quant à mon âge. Il faut dire aussi que pour les soins médicaux et des problèmes de santé que je rencontre, je souhaite pouvoir continuer de rester au 47 avenue Boutroux, y vivre jusqu'à la fin de ma vie. Merci de prendre en compte, s'il vous plaît, cet espoir de rester dans ce lieu.
RP	11	03/07	Mme Demonchy	T2	Je suis locataire depuis mars 1969, donc 50 ans que j'habite au 47 avenue Boutroux. <b>L'appartement que j'occupe doit être démoli</b> dans les années à venir. Celui-ci a été réhabilité dans les normes ainsi que l'électricité et les fenêtres. L'extérieur a été consolidé pour le froid avec un ravalement. Pour moi, cette habitation est correcte et me convient parfaitement car il est à proximité des commerces et des transports en commun qui facilite la vie au quotidien. Surtout, pour les soins médicaux et des contrôles permanents dont j'ai besoin. Ayant 80 ans, et pour les déplacements. <b>Je souhaite vivement rester</b> , dans cet endroit qui est plaisant pour finir mes jours. En appuyant ma demande, que la démolition ne se fasse pas.
RP	12	03/07	Mme M.	T2	Pour répondre à l'enquête publique le 3/07/2019. En accord avec notre opinion, une voisine, qui malheureusement est absente quelques mois dans sa famille, demeurant dans notre immeuble au 47 avenue Boutroux Hall 10, <b>ne souhaitant pas la démolition de celui-ci, ni de l'école Franc Nohain est très contrariée</b> . Depuis tant d'années qu'elle occupe son appartement qui est à sa convenance ne souhaite pas quitter ce lieu d'habitation qui lui plaît et qu'elle est d'un certain âge déjà. Je peux dire qu'elle est très inquiète de cette situation. Pour faire valoir ce que de droit à cette personne.
RP	13	03/07	Alioui Asma	T6	pourquoi il n'y a <b>pas eu de concertation</b> du projet comme celui de Chevaleret-Oudiné (trois plans ont été présentés aux habitants du quartier et plus de 80% ont voté pour le troisième). vous auriez dû prendre nos avis car ça nous concerne et nos enfants aussi.
RP	13	03/07	Alioui Asma	T2	Je me présente, je suis Madame Alioui, maman de deux enfants scolarisés à l'école Franc Nohain (Kenza CE1 et Khadija CP). Je vous écris ces quelques lignes pour vous montrer mon point de vue à propos le projet d'aménagement du quartier Bédier-Porte d'Ivry. Je suis insatisfaite car : <b>2/3 du terrain de l'école disparaîtra pour devenir des logements sociaux</b> .

RP	13	03/07	Alioui Asma	T2	<b>une école polyvalente (maternelle et élémentaire) avec une seule cour cela va être impossible et illogique</b>
RP	13	03/07	Alioui Asma	T2	<b>une école d'un étage entourée de 9 immeubles de 8 à 10 étages.</b> Là je me pose des questions, ils vont construire une école ou une prison ??????
RP	13	03/07	Alioui Asma	T2	les habitants de la rue Patay, Chevaleret Regnault.. trouvent <b>une grande difficulté de monter la pente tous les jours et après les travaux cela sera pire</b> car ils sont obligés de monter encore plus, c'est pas possible.
RP	13	03/07	Alioui Asma	T4	et ce qui est <b>inacceptable c'est l'abattage de 111 arbres de hauteur</b> , je vous dis NON NON NON
RP	13	03/07	Alioui Asma	T3	un <b>passage piéton mal placé à l'avenue Claude Régaud</b> (personnellement j'ai failli être renversée par une voiture, moi et mon petit de 18 mois). Madame, Monsieur, vous pouvez changer notre quartier au meilleur mais pas avec ce plan, j'ai confiance en vous et vos architectes. Merci pour votre compréhension.
RP	14	09/07	Monika Noireaux	T2	la suppression <b>du G20 n'est pas une bonne idée</b>
RP	14	09/07	Monika Noireaux	T4	éloignement du <b>bureau d'animation en raison des nuisances sonores quotidiennes</b>
RP	14	09/07	Monika Noireaux	T2	<b>refus d'un passage piéton entre la rue E. Oudiné et la rue Cantagrel passant entre les bâtiments du 2 et 4</b>
RP	15	09/07	Anonyme	T2	quelle est l'adresse relative au <b>permis de construire de la nouvelle crèche ?</b>
RP	16	09/07	Jocelyne Gnos	T2	<b>pourquoi remettre un passage qui avait été supprimé pour cause de bruit et autres ?</b> De plus, nous avons un saule pleureur qui est classé. Donc, on ne peut le retirer.
RP	17	09/07	Illisible	T2	Habitante du 4/2 Eugène Oudiné. Nous sommes plusieurs voisins à nous <b>opposer vivement à l'ouverture d'un passage entre la rue Eugène Oudiné et la rue Cantagrel.</b> Par le passé, quand les grilles de la résidence n'existaient pas, nous avons une invasion de personnes qui venaient se saouler ou consommer des substances illicites dans notre jardin. Nous ne voudrions pas que ces nuisances recommencent !
RP	18	09/07	Colette Bailly	T2	Etant locataire depuis 1975, j'ai connu notre cité avec l'Armée du Salut, qui était tout vent, avec des gens qui trafiquaient. Nous avons été heureux quand ils ont posé les grilles. Je suis <b>contre ce projet du passage car notre tranquillité serait perturbée !...</b>
RP	19	09/07	Illisible	T2	Etudiante et habitante du 4 <b>rue Eugène Oudiné</b> avec ma famille, nous sommes tous d'accord pour dire que <b>ce projet d'ouverture de notre résidence n'est pas logique. Nous n'aurons plus aucune sécurité,</b> liberté de vivre chez nous, nous aurons de plus beaucoup de nuisances sonores, de déchets... de plus, avec ce projet, c'est la porte ouverte avec alcooliques du parc Oudiné à l'angle, des dealers du 1-3 rue Eugène Oudiné et plus
RP	20	09/07	Illisible	T2	Non au <b>projet 2 et 4 Oudiné. Pas de passage.</b> Nous avons mis beaucoup trop d'années à obtenir les barrières.