



PROJET D'AMENAGEMENT GARE DES MINES - FILLETTES

Compte-rendu de l'atelier sur les formes urbaines

Mardi 31 mai 2016

Environ 25 personnes ont participé au troisième atelier de concertation sur le projet Gare des Mines - Fillettes. Un premier temps a été consacré à la présentation des objectifs de construction de la Ville de Paris par la direction de l'urbanisme. Christian Devillers, l'architecte en charge du projet, a ensuite expliqué les formes des bâtiments par une réflexion sur la qualité des logements et l'insertion des activités économiques. Dans un second temps, les participants ont échangé en tables-rondes autour d'un grand plan du projet, de modules de maquettes et d'un plan du Marché des 5 continents.

Personnes présentes : Michel Neyreneuf, adjoint au Maire du 18^e arrondissement chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des grands projets de renouvellement urbain et du logement ; Anne Chabert, direction de l'urbanisme ; Christian Devillers, agence Devillers, en charge de l'étude urbaine ; Michèle Tilmont, garante de la concertation sur Paris Nord-Est ; Nathalie Cousin-Coste, direction de l'attractivité et de l'emploi ; Hugues Vanderzwalme, direction de la voirie et des déplacements. Animation : Thibault Lemaitre, agence Ville Ouverte, en charge de la concertation.

➤ Ce compte-rendu est établi par l'agence Ville Ouverte, en charge de mettre en œuvre la concertation.

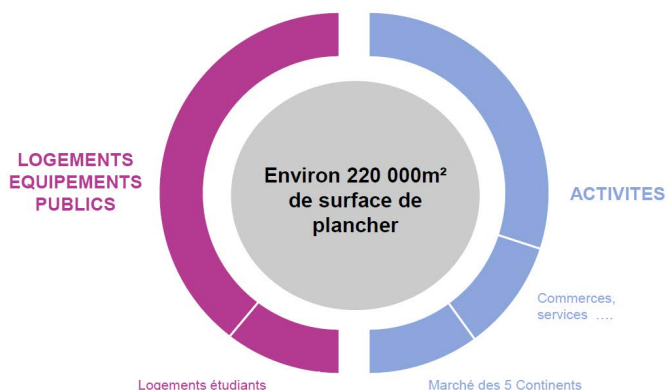


Pour en savoir plus sur Paris Nord-Est, accéder aux documents de présentation et contribuer en ligne, rendez-vous sur la plateforme participative paris-nord-est.imaginons.paris

PRESENTATION DU PROJET

Les objectifs de construction de la Ville de Paris | Anne Chabert, direction de l'urbanisme

Les grands objectifs de construction fixés pour le projet Paris Nord-Est se déclinent sur chaque secteur d'opération, avec pour ambition de créer des quartiers mixtes et animés. Cela se traduit par un développement urbain équilibré entre habitat et emplois. Le projet Paris Nord-Est comporte potentiellement le développement d'environ 1 300 000 m² de surface de plancher (SDP), dont 220 000 m² sur l'opération Gare des Mines. Cette surface se répartie entre 50% de logements et d'équipements publics, dont des logements étudiants, et 50 % d'activités : commerces, services, bureaux, hôtels et Marché des 5 continents.



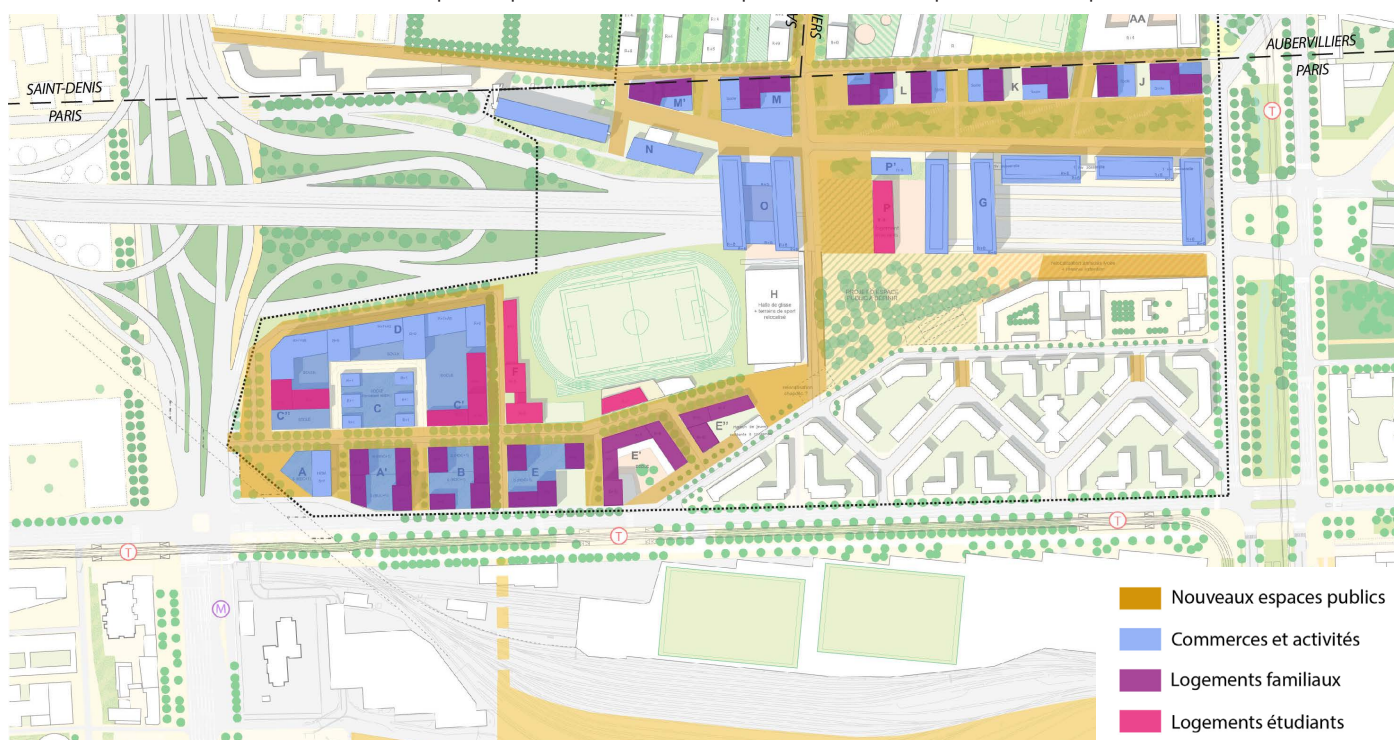
Le financement d'une opération d'urbanisme

Une opération d'urbanisme doit être équilibrée entre les recettes et les dépenses. Le projet Gare des Mines comporte des dépenses particulières :

- l'achat de terrains sur le toit de l'entrepôt Ney pour relocaliser les terrains de sport, qui gonfle le poste des dépenses,
- la couverture du périphérique,
- la reconstruction des équipements publics pré-existants sur le site.

Cette opération comporte une recette spécifique : la vente de droits à construire pour le Marché des 5 continents, avec le souhait de proposer des baux commerciaux peu élevés pour assurer l'installation de commerces populaires.

La Ville de Paris est donc amenée à participer financièrement pour assurer l'équilibre de l'opération.



Le projet préserve des espaces de circulation et des espaces libres : square, espaces publics. La répartition du programme (équipements, logements, commerces, activités) répond à certains critères :

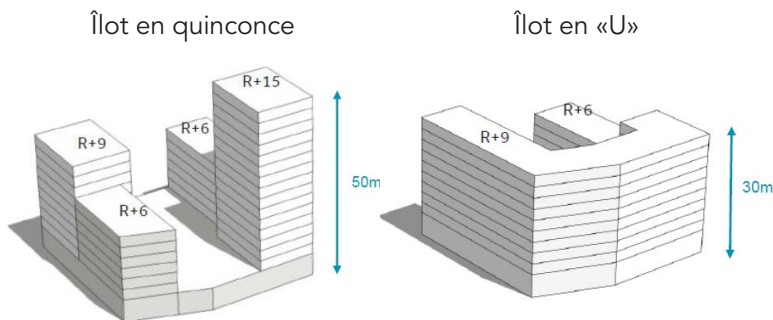
- des immeubles d'activité économique seront construits comme un masque acoustique pour protéger les zones habitées des nuisances du périphérique,
- le Marché des 5 continents sera construit à l'ouest de l'opération, pour profiter de la proximité de la Porte de la Chapelle,
- des commerces en rez-de-chaussée seront également créés sur le boulevard Ney.

Les logements seront répartis soit sur des socles d'activité soit dans des immeubles dont les rez-de-chaussées seront diversement occupés, pour développer différentes ambiances.

Pour répondre au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville de Paris, 1800 unités de logements seront créés sur l'opération Gare des Mines. Ces unités se répartissent entre 1100 logements familiaux et 700 logements étudiants. La typologie de logement impacte fortement la surface de plancher occupée. A titre de comparaison, la taille d'un logement étudiant s'apparente à un petit studio équipée d'une kitchenette et d'une salle de bain.

Les îlots en quinconce

Pour libérer de l'espace et favoriser la qualité des logements, il est proposé de construire des îlots en quinconce avec des points hauts à 50 mètres. A l'inverse des îlots « en U », de hauteur moyenne (R+6 à R+9), les îlots en quinconces possèdent des points plus bas (R+6) et quelques émergences plus hautes (R+15). Ces formes permettent de libérer de l'espace entre les immeubles pour laisser passer la lumière et d'offrir de meilleures vues. A l'intérieur des logements, la double orientation est favorisée et les cadrages sont variés entre des vues proches et des vues lointaines.



Constructibilité égale de 8700m² de surface de plancher de logements et 4 cages d'escalier.

Les socles habités



Dans le projet, l'insertion des activités économiques est traitée par la création de « socles habités » : des plots résidentiels et des terrasses jardins sont posés sur un socle commercial. Les halls d'entrée se trouvent au niveau de la rue et sont distincts des entrées des commerces, ce qui évite de créer un « urbanisme de dalle » où l'accès au logement se fait sur la dalle. La création de socles habités permet de générer de l'animation au niveau des rez-de-chaussée.



Image de référence présentée en atelier : centre commercial de la ZAC de la berge du lac (Bordeaux)

SYNTHESE DES ECHANGES SUR LE PROJET

Cette partie restitue de manière synthétique et thématisée les réactions et les échanges survenues au cours de l'atelier. Les paroles des participants sont indiquées en italique.

Le logement et les formes urbaines

Les participants partagent majoritairement le raisonnement qui est fait sur les îlots en quinconce et la qualité des logements, pour avoir des formes plus contrastées, un meilleur ensoleillement et plus de vues. Le représentant de l'association ASA PNE précise que cette réflexion devra être poursuivie avec l'aménageur et les architectes qui seront nommés. Il rappelle pour exemple que la concertation sur le projet Chapelle International a permis de revoir le positionnement et l'affectation de certains immeubles.

« Si le maximum est à 50m, c'est acceptable : ça ne dépasse pas les tours existantes aux alentours. »

Une personne souhaite savoir si les 1800 logements à construire concernent aussi la partie située à Aubervilliers, et une autre se demande à qui seront destinés les logements étudiants.

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Anne Chabert. L'objectif de 1800 logements, dont 700 logements étudiants, concerne uniquement la partie parisienne de l'opération. La loi n'autorise pas, à ce jour, la création d'une ZAC interdépartementale. Il y en aura donc deux pour des raisons légales, et Plaine Commune nommera son propre aménageur.

Les logements labellisés « quartier universitaire international du Grand Paris » (QUIGP) s'adresseront majoritairement à des étudiants, chercheurs ou doctorants étrangers venus en France pour faire leurs études. Les immeubles seront composés de logements étudiants et de services mutualisés (laverie, ...).

Le Marché des 5 continents

« Tous ces restaurants risquent de n'attirer qu'une clientèle 'bobo' ? »

Plusieurs participants s'interrogent car ils ont entendu dire qu'il était question de déplacer les commerces de Château-Rouge vers le Marché des 5 continents. Des détails sont demandés quant aux types de commerces qui seront installés : qu'entend-on par commerce « exotique » ? S'agira-t-il de grossistes ? Ne risque-t-on pas de concurrencer encore plus les commerces du Millénaire déjà en difficulté ?

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Michel Neyreneuf. Le commerce est libre et la Ville de Paris n'a pas le pouvoir de déplacer les commerçants. L'objectif du Marché des 5 continents est de proposer une offre commerciale de qualité, qui mêle des commerces exotiques, de la restauration et des activités culturelles. Ce lieu doit à la fois répondre aux besoins du quartier, et être un lieu de destination à l'image de Brixton ou de Covent Garden à Londres. A Château Rouge, ce n'est pas le type de commerces qui pose problème mais leur implantation. Le désengorgement de Château-Rouge est une idée en réflexion depuis plusieurs années. Ce quartier n'est pas adapté pour accueillir une clientèle francilienne. Les rues sont étroites et sous dimensionnées pour les livraisons, les locaux commerciaux sont trop petits, les commerçants n'ont pas d'espace de stockage et paient des loyers très élevés. Cela génère de l'encombrement, des nuisances et une certaine fragilité.

Anne Chabert. D'après une enquête de 2004 auprès des commerçants, 20% des commerçants de Château Rouge seraient intéressés par un déplacement au Marché des 5 continents. Ceux qui le souhaitent pourront s'y installer pour bénéficier de meilleures conditions (taille des locaux, accessibilité, livraison, ...) mais cela se fera sur la base du volontariat. Le montage financier du projet reste à imaginer mais la municipalité souhaite qu'il y ait des baux commerciaux avec de faibles loyers pour permettre à des commerçants modestes de pouvoir s'installer sur le site.

Christian Devillers. Le Marché des 5 continents sera un pôle de vie et d'attractivité formidable. Ce lieu pourra faire revivre le boulevard et répondre aux besoins des habitants de Charles Hermite qui ont le sentiment d'être abandonnés depuis des années.

Nathalie Cousin-Costa, Direction de l'attractivité et de l'emploi. Ce concept va être encore affiné, autour de l'idée d'un marché couvert avec des petits locaux et de deux surfaces commerciales plus importantes. Une étude a montré l'intérêt de passer d'un commerce ethnique, qui ne s'adresse qu'à une catégorie de population, à un commerce « exotique », qui est mieux identifié et fait pleinement partie de la vie d'un quartier.

L'alimentation chinoise est un bon exemple de cette mutation car elle a contribué à diversifier l'offre de restauration et s'adresse désormais à tout les parisiens. Par ailleurs, l'implantation de grossistes à Paris n'est pas autorisée. Le Marché des 5 continents n'a pas vocation à concurrencer le marché de Rungis, ni le centre commercial du Millénaire. Le cahier des charges de l'appel d'offres comprendra un certain nombre de conditions. Les investisseurs proposeront une réponse avec un modèle économique qui reste à inventer. L'ambition est de proposer des loyers assez bas qui permettraient d'avoir des produits abordables.

« Il y a déjà plus de 2000 voitures qui passent chaque jour à la Porte de la Chapelle pour rejoindre l'autoroute A1 ! »

Un participant remarque que la présence du marché de l'Olive, à proximité de la porte de la Chapelle, ne permet pas répondre à la demande commerciale. Selon lui, peu d'habitants du quartier fréquentent ce marché. Ils préfèrent se rendre en voiture au marché de Saint-Denis ou dans les hypermarchés autour du périphérique, où les produits sont plus abordables. Cela pose la question de l'accès au Marché des 5 continents et des conditions de stationnement dans un secteur déjà saturé.

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Christian Devillers. La porte de la Chapelle est la principale porte d'entrée sur le Nord de la région parisienne, ce qui génère un trafic intense. Les accès de livraison du Marché des 5 continents seront assurés par une rue de service à l'arrière du bâtiment qui donnera également accès aux bureaux. En revanche, la rue de desserte intérieure sera une cour piétonne, sans voiture, privée, et en principe fermée la nuit. Un parking souterrain sera créé pour la clientèle du Marché des 5 continents. Une réflexion est en cours sur la mutualisation de ce parking, pour les employés des immeubles de bureau, les camionnettes des commerçants ou les autres usagers du quartier. Le parking du marché fonctionnera probablement plutôt le week-end, donc il reste à étudier la possibilité de son accessibilité la semaine



L'aménagement du secteur de la Porte de la Chapelle

« L'engorgement de la Porte de la Chapelle est un problème ancien ... »

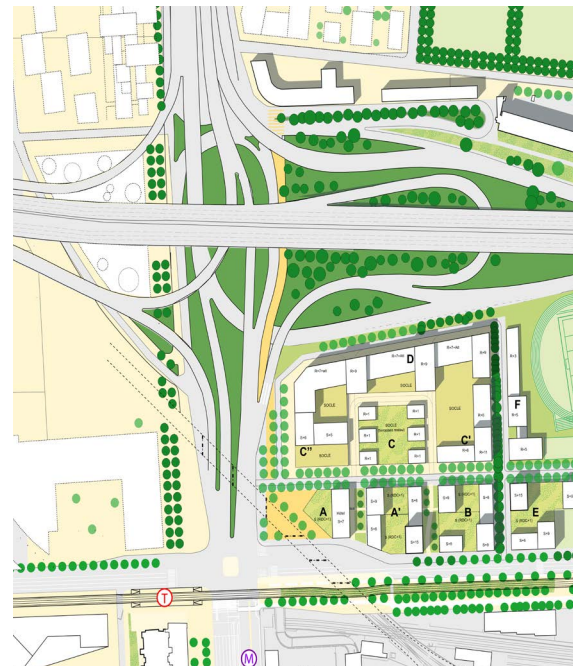
L'aménagement du secteur de la porte de la Chapelle, impactée par le projet, est soulevé à plusieurs reprises par les participants. Quel sera le devenir de l'immeuble Valentin Abeille ? Une traversée du cimetière de la Chapelle a-t-elle été envisagée ? Comment seront prises en compte les difficultés de circulation automobile à la porte de la Chapelle et la présence des taxis clandestins ?

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Michel Neyreneuf. Le bâtiment Valentin Abeille sera réintégré au quartier dans le cadre du projet. La municipalité réfléchit à son évolution. Comme pour les nouveaux logements, elle souhaite le protéger des nuisances du périphérique. Ce bâtiment pourrait accueillir de l'activité économique ou du logement non pérenne comme le logement étudiant. Des échanges ont déjà eu lieu entre le bailleur, Antin Résidences, et la direction de l'urbanisme pour trouver une solution alternative. Les conditions de mutation de ce bâtiment n'ont pas encore été déterminées, car le prêt du bailleur n'est pas totalement remboursé.

La traversée du cimetière serait intéressante à étudier. L'ouverture du cimetière de Montmartre, dans le 18^e arrondissement, pose un certain nombre de difficultés. Cela nécessite d'augmenter le personnel et de mettre à disposition une guérite supplémentaire.

Hugues Vanderzwalme, Direction de la voirie et des déplacements. La Ville de Paris a plusieurs ambitions pour pacifier les déplacements. La rue de la Chapelle est devenue une autoroute urbaine où les riverains n'ont plus la liberté de circuler sans danger. Dans un temps très proche, un budget est réservé pour l'aménagement de l'axe Nord-Sud, de la porte de la Chapelle à la rue Marx Dormoy, en intégrant les deux stations-essence situées sur la rue de la Chapelle. Un axe piéton-vélo plus confortable et plus sécurisant doit être aménagé pour faciliter les traversées vers la ZAC Landy-Wilson. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit un retrait d'alignement de 15m ce qui nécessitera de relocaliser la déchetterie. Ce projet est inscrit au Projet d'Investissement de la Mandature, au Plan Paris Olympique et a également fait l'objet d'une demande écrite de Plaine Commune à la Maire de Paris. En parallèle, des réflexions à long terme sont menées sur la diminution de la circulation automobile à la porte de la Chapelle. L'APUR (Agence Parisienne d'Urbanisme) a travaillé sur la déconnexion des bretelles de l'échangeur reliant les boulevards Maréchaux. Une option pourrait consister à modifier les bretelles : les automobilistes arrivant de l'autoroute A1 seraient reportés sur le périphérique et ne pourraient plus entrer directement dans Paris. La disparition de ces bretelles permettrait aussi à la Ville de libérer du foncier.



Projet Gare des Mines - Secteur de la Porte de la Chapelle

Les transports en commun et la desserte du quartier

« Au niveau des transports c'est vraiment de mieux en mieux ! »

Les participants s'accordent sur le fait que le quartier sera bien desservi en transport en commun, mais quelques sujets demandent un éclaircissement : quelle est la date de mise en circulation de la ligne 8 du Tramway ? Est-ce que la création d'une nouvelle gare est prévue dans l'opération ? « La traverse » sera-elle toujours en circulation ? Une personne évoque le projet du CDG express qui ne bénéficiera pas aux habitants puisqu'il sera sans arrêts, mais qui générera des nuisances.

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Anne Chabert. Le prolongement de la ligne 8 du tramway sera mise en service en 2025 et permettra de développer les connexions intermodales en reliant la gare de Rosa Parks. A partir de 2020, le RER E sera prolongé jusqu'à la Défense. La fermeture de la « traverse » n'a pas été évoquée pour le moment. Une polarité urbaine est en train de se dessiner porte de la Chapelle. Des réflexions sont en cours avec le STIF pour la création d'un arrêt du RER B entre Gare du Nord et le Stade de France, mais rien n'est engagé pour l'instant.

La propreté et la sécurité dans le quartier

La question de la sécurité, des trafics et de la propreté dans le quartier est soulevée par plusieurs habitants qui souhaiteraient qu'il y ait une surveillance des espaces publics et des mesures accrues de nettoyage urbain.

« Avec ce nouveau quartier à nettoyer, j'espère que les services de propreté urbaine ouvriront un atelier dans le quartier pour faire leurs tournées ! »

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Anne Chabert. La prévention situationnelle est prise en compte et intégrée par les architectes et urbanistes qui cherchent à concevoir des espaces fluides, sans impasses ou recoins pour éviter les dysfonctionnements. Une étude de sécurité publique obligatoire sera réalisée et soumise aux services de police et aux pompiers qui préconiseront si nécessaire des modifications du projet. Les services de la Ville de Paris auront à charge de calibrer les modalités de nettoyage urbain adaptées à l'ampleur du projet et à l'arrivée de nouveaux habitants et activités.

La relocalisation de la chapelle

Une habitante de la cité Charles Hermite aimerait savoir si la relocalisation de la chapelle a été arrêtée avec le diocèse.

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Anne CHABERT. Les deux hypothèses de relocalisation, en rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble ou dans le prolongement du lycée professionnel sont toujours envisagées. Le diocèse semble avoir une préférence pour construire une nouvelle chapelle à côté du lycée, dans un bâtiment indépendant qui resterait dans le périmètre du square Charles Hermite. Les discussions sont encore en cours et les habitants peuvent se rapprocher du diocèse pour émettre leur avis sur ce sujet.



Deux hypothèses de relocalisation de la Chapelle Saint-Pierre proposées au diocèse.

La dimension intercommunale du projet

Certains participants s'interrogent sur l'articulation entre Paris et Plaine Commune. Ils regrettent de ne pas être informés sur l'avancement des études sur le territoire de Saint-Denis et Aubervilliers.

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Christian Devillers. En 2008, Paris et Plaine Commune ont passé un accord pour aménager un quartier intercommunal. C'est la première fois qu'un groupement de commande commun a été passé entre Paris et une ville voisine. L'agence Devillers travaille également pour Plaine Commune mais le programme change beaucoup de leur côté car ils n'ont pas les mêmes intérêts. Les priorités de la Ville de Paris sont de désenclaver la cité Charles Hermite et l'immeuble Valentin Abeille, de créer des logements et de les protéger du périphérique. Plaine Commune a un très grand territoire avec des problématiques différentes. Désormais, leur dynamique de développement se trouve plus au Nord, autour des gares du Grand Paris. Toutefois, ils regardent régulièrement les possibilités offertes par ces terrains lorsque des besoins d'équipements se font sentir. Nous avons eu une réflexion sur l'implantation d'un grand centre de conférence avec le groupe Partena.

Nathalie Cousin-Costa, Direction de l'attractivité et de l'emploi. La Ville de Paris a régulièrement des échanges avec les villes voisines. Ensemble, nous avons identifiés des lieux pour développer l'attractivité en termes d'emploi, d'activité économique et d'enseignement supérieur sur toute la frange du périphérique, depuis la porte Pouchet, dans un espace qui est nommé « l'Arc de l'innovation ».

La concertation et le calendrier du projet

« Ça nous paraît quand même assez loin ce projet, même si vous nous montrer des plans et des photos ... »

Un participant souligne qu'il faudrait tirer les enseignements de ce qui a été fait sur l'entrepôt Macdonald, qui a manqué de concertation. Un rappel du calendrier de l'opération est demandé par plusieurs habitants, et l'un d'entre eux se demande si l'organisation des Jeux Olympiques de 2024 pourrait avoir un impact sur le projet.

Éléments de réponses apportés par les intervenants

Thierry Cugnet, directeur opérationnel de la SEMAVIP. Deux réunions de quartier ont été organisées dans le quartier Claude Bernard / Macdonald l'année qui a précédé la livraison. Ce quartier avait une adresse existante, mais très peu d'habitants. Lui donner une identité était donc un élément déterminant pour favoriser son appropriation. Les 1200 logements ont volontairement été livrés sur une période réduite de 6 mois. Ainsi, beaucoup d'habitants se sont installés à la fin du printemps et à l'été 2015, avec une école (118 boulevard Macdonald) et un collège qui fonctionnaient déjà. L'ouverture de la gare Rosa Parks a aussi joué en ce sens un rôle très important car il y avait des attentes fortes en matière de desserte et de lien avec le reste du 19^e arrondissement.

Thibault Lemaitre. Cet atelier fait partie de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC, qui est l'outil opérationnel qui permettra de nommer un aménageur. L'objectif est de démarrer les travaux d'ici 2019, avant les prochaines élections municipales. Pour pouvoir commencer les nouvelles constructions, la Ville devra avoir reconstruit ou relocalisé les équipements impactés par le projet (terrains de sport, gymnase, église). C'est un projet qui prendra du temps : certains aménagements seront réalisés en priorité, mais ils s'étaleront au moins jusqu'en 2025.

Christian Devillers. Si la candidature de Paris aux Jeux Olympiques 2024 est retenue, cela pourrait faire évoluer certaines choses. Les grands événements ont un effet accélérateur sur ce type de projet.