PROJET IMMOBILIER SITUÉ QUAI DE LA GIRONDE / AVENUE CORENTIN CARIOU A PARIS

Paris 19ème

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES DANS LE CADRE DE LA PPVE S'ETANT TENUE DU 2 AVRIL 2025 AU 5 MAI 2025

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

NOTICE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

1. PREAMBULE

Le présent document constitue la synthèse des observations et propositions du public recueillies dans le cadre de la procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE), préalable à la délivrance des permis de construire PC 075 119 23 V00044 et PC 075 119 23 V00045 et des permis de démolir PD 075 119 23 V0011 portant sur la réalisation d'un projet de réhabilitation et de construction pour 20 191 m² de surface de plancher à destination de logements, de bureaux, de commerces et d'équipements situé au 17 à 23 Quai de la Gironde et 6 à 24 Avenue Corentin Cariou, dans le 19ème arrondissement de Paris.

Rappel du projet

Le projet immobilier est situé 17-23 Quai de la Gironde et 6-24 Avenue Corentin Cariou, à Paris, dans le 19ème arrondissement. Il se compose de 2 tranches qui sont portées par deux entités juridiques distinctes, à savoir la SAS QUAI DE LA GIRONDE (Tranche 1) et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI (Tranche 2). La tranche 1 se développe sur les parcelles cadastrales n°BK 12 et 13et la tranche 2 sur les parcelles cadastrales n°BK 14, 15, 16, 25 et 26.

Le projet vise la création d'une nouvelle centralité au bord du canal, en mettant en valeur l'histoire industrielle, artisanale et commerciale du quartier.

Le site du projet est actuellement occupé par un ensemble de bâtiments hétérogènes : le long de l'avenue Corentin Cariou, on trouve des bâtiments d'habitation faubouriens comprenant des commerces de bouche (ancien restaurant, épicerie, boucherie, traiteur) à Rez-de-Chaussée ; le long du quai de la Gironde s'imbriquent des anciennes halles et garages ainsi qu'un bâtiment de bureaux ; En cœur d'ilot, des bâtiments d'artisanats désaffectés et d'anciens ateliers de découpe de la boucherie créent un dédale de hangars aux toitures de tôles ondulées. L'îlot est entièrement clos de mur et présente 100% de sol imperméables n'offrant aucun espace vert ni aucune percée visuelle depuis l'espace public.

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier à destination principale de logements, comprenant également des commerces, un CINASPIC, une crèche et un établissement d'enseignement supérieur. Le projet se développe sur une emprise foncière située dans l'ilot formé par le quai de la Gironde (n°17 à 23) et l'avenue Corentin Cariou (n°6 à 24).

Ce projet est décomposé en 2 tranches, l'agence Petitdierprioux Architectes a travaillé sur les parcelles BK12 et BK13, et le groupement Petitdidierprioux, Oyapock et l'agence Pierre-Antoine Gatier sur le reste avec Petitdidierprioux Architectes en architecte coordinateur, ils font chacun l'objet d'une demande de permis de construire distincte :

- Tranche 1 : réhabilitation d'un immeuble de logements existant, démolition - construction de deux bâtiments développant une surface de plancher à destination de commerce, d'habitation, surface de 5 013 m² SDP

- Tranche 2 : réhabilitation d'immeubles de logements, bureaux, changement de destination et surélévation des halles ou atelier, démolition -construction de bâtiments neufs, le tout développant une surface de plancher à destination de Service Public ou d'intérêt Collectif, de bureaux, de commerce, et d'habitation, de 15 178 m²

Composé de neuf bâtiments, l'ensemble immobilier développera une surface de plancher totale d'environ 20 111 m² (environ 14 684 m² neufs et 5 427 m² réhabilités) répartis de la façon suivante :

- 13 780 m² de SDP à destination de logements (soit 206 logements) ;
- Environ 1 636m² de SDP à destination de commerces et d'équipements (7 commerces, ERP de 5ème catégorie de type M) ;
- Environ 3982 m² de SDP pour les CINASPIC (établissement d'enseignement supérieur, crèche et salle de sport) dont environ 820m² en niveau infra
- Environ 716m² de SDP à destination de bureau

Bâtiment	Programmation
Bat A et A'	78 logements + ERP de type M
Bat B	16 logements + ERP de type M

Bat C	ERP de 5ème catégorie de type W
Bat D	ERP de 2ème catégorie de type R avec activité de type L
Bat E	ERP de 2ème catégorie de type R avec activité de type L
Bat F	51 logements + une crèche + un CINASPIC de type X
Bat G	9 logements + ERP de type M
Bat H	29 logements + ERP de type M
Bat I	23 logements

A son échelle, le projet a la vocation de contribuer à la création d'une ville mixte, résiliente et solidaire.

Cadre réglementaire

En application de l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme, le projet « Quai de la Gironde », portant sur l'édification de nouvelles constructions non dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et ne relevant pas du champ d'application de la déclaration préalable, est soumis à la délivrance préalable d'un permis de construire.

Les certificats d'urbanismes suivants ont, par ailleurs, été obtenus sur les parcelles assiette du projet :

- CU 075 119 21 V0217 : autorisation tacite obtenue le 18 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V0218 : autorisation tacite obtenue le 18 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V0219 : autorisation tacite obtenue le 18 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V220 : autorisation tacite obtenue le 19 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V0221 : autorisation tacite obtenue le 18 décembre 2021. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.
- CU 075 119 21 V0237 : autorisation tacite obtenue le 2 février 2022. Ce CU a fait l'objet de deux autorisations tacites de prorogation dont la dernière a été obtenue le 13 mai 2024.

Les permis de construire n° PC 075 119 23 V0044 (tranche 1) et n° PC 075 119 23 V0045, et le permis de démolir n° PD 075 119 23 V0011 (tranche 2) font suite à l'acquisition des parcelles ci-dessus par la SAS QUAI DE LA GIRONDE et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI.

Les demandes d'autorisations déposées le 11 décembre 2023, soit dans le délai de validité prorogé des certificats d'urbanisme, sont conformes au PLU en vigueur à la date d'obtention des certificats d'urbanisme.

Le projet développant une surface de plancher totale supérieure à 10.000 m², les maîtres d'ouvrage, la SAS QUAI DE LA GIRONDE et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI, ont, en application des dispositions de l'article L.122-1 IV du Code de l'environnement, déposé le 31 juillet 2023 une demande d'examen au cas par cas auprès des services de la préfecture.

Par une décision, en date du 20 septembre 2023 le préfet de la région Ile de France a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement. Cette dernière s'inscrit dans le cadre de l'article L. 122-1, V, du Code de l'environnement :

« Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet […] ».

Par une application combinée des dispositions susvisées et celles figurant à l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, l'étude d'impact constitue une pièce du dossier de demande de permis de construire.

Conformément aux articles L.123-2-I 1° et L123-19 du Code de l'Environnement, et dans le respect des modalités prévues aux articles L.123-19 et R.123-46-1 du même code, la demande de permis de construire précitée

a été soumise à la procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) du mercredi 2 avril 2025 à 8 heures 30 au lundi 5 mai 2025 à 17 heures.

La PPVE est une procédure de consultation du public totalement dématérialisée. Le dossier de PPVE comprend les mêmes pièces qu'un dossier soumis à enquête publique et notamment la demande de permis de construire, l'étude d'impact ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse lié. Elle vise à informer et à faire participer le public à la prise de décision. Les résultats de la PPVE doivent permettre ensuite à l'autorité en charge de la délivrance de l'autorisation, et en l'espèce la Ville de Paris, de décider de la suite à donner au projet. La synthèse des observations est portée à la connaissance du public et réalisée avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Le présent document constitue une synthèse des observations et propositions du public et indique la façon dans il en a été tenu compte.

La Ville de Paris rendra public ce document, par voie électronique sur le site dédié, durant une durée minimale de trois mois.

L'autorité compétente, à savoir la Maire de Paris, statue sur la demande de permis de construire au terme de la procédure de PPVE.

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Ouverture et Publicité

La procédure de PPVE a été ouverte par arrêté municipal de la maire de Paris du 6 février 2025. Elle s'est tenue pendant 33 jours consécutifs, du mercredi 2 avril 2025 à 8 heures 30 au lundi 5 mai 2025 à 17 heures.

Un avis au public faisant connaitre l'ouverture de la participation du public par voie électronique a été publié le 12 mars 2025 dans le Parisien et le 13 mars dans Libération.

Cet avis a également été affiché le 12 mars 2025 à l'Hôtel de Ville de Paris , à la mairie du 19ème arrondissement de Paris, dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme, 121 avenue de France, CS51388 – 75639 Paris Cedex 13, et à proximité du secteur concerné. L'avis a également été mis en ligne sur le site de la Ville de Paris, paris.fr.

Consultation du Dossier

Le dossier soumis à participation du public était consultable sur le site dédié : https://www.registre-numerique.fr/ppve-quai-de-la-gironde/. Un registre dématérialisé était disponible sur le même site internet afin de recueillir les observations et propositions du public durant toute la durée de la consultation.

Durant cette durée, un poste informatique a été mis à disposition du public dans la mairie du 19ème arrondissement, au 5-7 place Armand Carrel, aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie : les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h30 à 17h, sauf les lundi 21 avril et jeudi 1er mai (fériés), avec une ouverture à partir de 13h le premier mardi du mois. Cela permet l'accès au dossier sous forme dématérialisée et au registre dématérialisé.

Conformément à l'article L.123-19-II du Code de l'Environnement, le public avait également la possibilité de présenter une demande de mise en consultation sur support papier, auprès de la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, située au 121 avenue de France, dans le 13ème arrondissement ou à la mairie du 19ème arrondissement, située au 5-7 place Armand Carrel. La demande devait être présentée au plus tard le quatrième jour ouvré précédant l'expiration du délai de consultation fixé par l'autorité administrative conformément au quatrième alinéa du II de l'article L.123-19-1 du Code de l'environnement.

A compter de l'ouverture de la participation du public par voie électronique, des renseignements sur le dossier pouvaient être obtenus par courrier auprès de la Ville de Paris – Direction de l'Urbanisme – Service de l'aménagement – 121 avenue de France – CS 51388 – 75639 Paris Cedex 13, ainsi qu'à l'adresse mail suivante : DU-PPVE-quai-de-la-gironde@paris.fr

Contenu du dossier de Participation du Public par Voie Electronique

Le dossier de participation du public par voie électronique comprenait notamment :

- L'arrêté municipal du 6 février 2025 portant sur l'organisation de la PPVE et les différentes mesures de publicité associées
- Une notice de présentation de la procédure de PPVE
- Les dossiers de permis de construire PC 075 119 23 V0044, PC 075 119 23 V0045, les permis de démolir PD 075 119 23 V0011, dont l'étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Les avis des services et commissions consultés dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire et du permis de démolir ;
- L'avis délibéré de l'Autorité Environnementale (MRAe d'Ile-de-France) rendu le 2 octobre 2024 ;
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la suite de l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 24 janvier 2025 ;

3. OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES

Analyse quantitative

Le site internet https://www.registre-numerique.fr/ppve-quai-de-la-gironde/ a enregistré 347 visiteurs et 44 observations et/ou propositions ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Analyse des observations et réponses apportées par les maîtres d'ouvrage et la Ville de Paris

Après lecture et analyse de ces observations, et pour faciliter la lecture du document, l'intégralité desdites observations ont été regroupée en 7 thèmes, sur lesquels, les maîtres d'ouvrage et la Ville de Paris ont souhaité apporter des précisions sur les réponses apportées au public :

- Thème 1 : Qualité urbaine du projet
- Thème 2 : Assujettissement du projet au PLU à la date de demande des autorisations d'urbanisme ;
- Thème 3 : Ensoleillement & vis-à-vis
- Thème 4 : Programmation & Projet paysager
- Thème 5 : Impacts du projet en phase chantier
- Thème 6 : Modalité de consultation du public
- Thème 7 : Qualité acoustique et environnementale du projet

Les observations peuvent apporter un ou plusieurs de ces thèmes. Le tableau ci-dessous présente cette répartition :

Observation	Thème 1	Thème 2	Thème 3	Thème 4	Thème 5	Thème 6	Thème 7
1	X	X		X			
2	X		X				
3			X		X		X
4			X		X		X
5	X						
6		X					
7	X			X			
8	X						
9			X		X		X
10	X	X					
11	X						
12		X					
13		X					
14						X	
15							X
16				X			
17	X						
18	X						
19	X					X	
20	X						
21		X	X				
22						X	
23		X	X				
24	X						
25		X	X		X		
26		X	X		X		
27		X					
28				X			
29	X						

30				X			
31	X						
32						X	
33	X	X					
34				X			
35		X					
36							
37	X						
38		X					
39	X			X			
40	X	X	X		X		
41	X	X	X			X	
42		X				X	
43	X	X		X		X	
44	X	X	X		X		

Thème 1 – Qualité urbaine du projet - Synthèse des observations

21 observations ont abordé ce thème.

Contribution n°1 : « *'1/Même pas un plan de masse des bâtiments, une seule illustration floue, vous vous moquez de nous2/ vous n'êtes écolos, que ds votre tête, >> ilot surpeuplé sans espace vert (mais vous avez déjà rasé la moitié des arbres quais de seine parfaitement sains (à d'autres, l'attaque de parasites, j'ai examiné toute les souches, saines) pour votre cérémonie JO pour milliardaires), > Regardez bien votre hypocrisie en face, nous Parisiens, elle nous saute aux yeux !3/ Cet ilot prévu, n'est pas même pas raccord avec votre propre PLU greenwashing4/ déja 40% de logements sociaux dans le 19ème, qd est ce que vous nous lâcher un peu, les bourgeois du 75004 ?Et vivement 2026, que dégage la clique Hidalgo, corruption, bons sentiments & greenwashing, anti prolo, anti commerces, CHEH !!* »

Contribution n°2 : « *Le projet en l'état, notamment par l'élévation trop importante des batiments F (R+10) et I (R+8 en surélévation), qui sont d'ailleurs très proches l'un de l'autre […] La hauteur et la densité des constructions en coeur d'ilôt dans le projet présenté engendreront une perte majeure de la vue sur le canal et le parc de la Villette pour les habitants de la façade arrière du 20 rue Rouvet (obstruction complète de la vue par les bâtiments F et I).En l'état ce projet n'est donc pas acceptable. La densité et la hauteur des constructions en coeur d'ilôt doit être diminuée, pour s'accorder avec la hauteur du bâti environnant des voisins existants, et préverver leur ensoleillement, leur intimité et leur vue. Une solution proposée est la diminution de hauteur des batiments F et I (non surélévation du batiment I, ancienne imprimerie ; limitation de hauteur du batiment I), ne dépassant pas la hauteur des batiments de l'environnement direct existant (immeubles bordant l'avenue Corentin Cariou et la rue Rouvet existants), la diminution de l'emprise au sol du batiment F avec éloignement de la facade arrière du 20 rue rouvet, l'ensemble assurant au maximum la préservation de la vue sur le parc de la Villette pour le voisinage du projet. […].* »

Contribution n°5 : « *Avis négatif sur le dossier tels qu'il est proposé. Celui ci fait penser aux heures sombres de l'architecture française où dans les des années 60 70 et 80 où il fallait absolument construire pour loger de nouveaux habitants.[…] Non, très clairement ce n'est pas le cas, les villes de Pantin et Aubervilliers connaissent bien des projets, plus modestes, qui peinent a trouver preneur..Des immeubles de taille et volumes raisonnés, qui ne seraient pas de simples blocs a dortoirs géant, là pour apporter un gain financier certain de par sa volumétrie démesurée vis a vis de son bien fondé, qui incluraient des espaces commerciaux, des espaces de vie ouverts sur la rue et a tous, avec le maximum de végétation en son sein et d'arbres aux abords seraient un projet bien plus ambitieux et nécessaire à ce quartier pour le rendre plus vivant, pour le faire dépasser sa condition de dortoir intramuros.Avec ce projet on a l'impression que vous allez simplement faire des lits pour faire des lits.. dans un bout de quartier qui gardait encore une taille raisonnable et lui donne un charme certain aux abords du parc de la Villette. On espère sincèrement que la copie sera revue et pourra enchanter tous les habitants du quartier, si ce n'est un maximum en tout cas ?* »

Contribution n°7 : « *Mesdames, Messieurs,[…] Je constate que le projet prévoit la construction de plus de 200 logements, soit près de 450 nouveaux habitants concentrés sur une même opération immobilière, outre de nombreux bureaux et commerces. Une telle densité, dans un espace urbain restreint, aura des conséquences importantes sur le quartier : stationnement, bruit, saturation des équipements publics, congestion de la voirie avec une augmentation significative du trafic automobile, des livraisons et du stationnement, dans un quartier déjà fortement sollicité !Cette pression supplémentaire affectera directement la qualité de vie des habitants, ainsi que la fluidité et la sécurité des*

déplacements.De plus, la forte concentration de bâtiments en hauteur, sans réels espaces de respiration, créera un effet de masse oppressant, nuisible à la qualité de vie des riverains actuels.Dans ces conditions, il apparaît nécessaire de repenser la densité du projet, en réduisant notamment la hauteur de certains bâtiments (en particulier le bâtiment F) et en prévoyant davantage d'espaces ouverts et végétalisés.En effet, le quartier est déjà confronté à de réelles difficultés sociales, notamment en matière de tranquillité publique, de problèmes de drogue, et d'insécurité ressentie, en particulier aux abords du canal et dans certaines rues avoisinantes.Il est donc impératif de repenser ce projet dans un esprit de dé-densification partielle, avec une architecture plus aérée, une meilleure intégration paysagère, et surtout un vrai projet de quartier, pas simplement une opération immobilière concentrée.2.L'impact du projet sur les immeubles riverains immédiatsLe bâtiment F dont la hauteur atteindra 10 étages, aura un impact significatif sur la qualité de vie des habitants des immeubles environnants, en particulier en termes d'ensoleillement, de vue dégagée, qui sera fortement obstruée.[…]. Dans ces conditions, il apparaît nécessaire que la hauteur des bâtiments, en particulier du bâtiment F soit revue à la baisse.De même, l'architecture du projet semble répondre à des logiques de maximisation de surface plutôt qu'à un souci d'intégration ou de valorisation du quartier.Je sollicite par conséquent que soit repensé le choix architectural général, afin de respecter le cadre de vie des habitants du quartier et la cohérence urbaine. Ainsi, le projet, et notamment le bâtiment F, devrait faire l'objet :•D'une révision de la hauteur, pour mieux s'insérer dans l'environnement.•D'un travail plus poussé sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère.•Et d'une réflexion globale sur l'équilibre social du quartier, en lien avec les habitants actuels.Un quartier fragile n'a pas besoin de plus de densité, il a besoin de qualité, de respiration, de lieux publics bien pensés, et d'un vrai projet de mixité et de cohérence urbaine ce qui ne ressort malheureusement pas de l'état actuel du projet.3.Contraintes locales à prendre en compte Enfin, je rappelle que le projet se situe dans une zone urbaine soumise à un certain nombre de contraintes et d'objectifs réglementaires spécifiques, qui appellent une approche plus respectueuse de ceux-ci, notamment :•Le projet est implanté dans un périmètre de protection des monuments historiques, ce qui devrait imposer une intégration architecturale plus soignée et mesurée.•Il est situé en zone non déficitaire en logements sociaux, ce qui signifie qu'il n'y a pas d'obligation forte de densifier à tout prix. La pression foncière ne justifie donc pas une surintensification de l'usage du sol ! Pourquoi reproduire les erreurs du passé avec un agglomérat de tours verticales dans un quartier déjà sensible ?•Il s'inscrit dans une zone favorable à l'équilibrage emploi/logement, ce qui nécessite une cohérence globale du projet urbain, pas seulement l'ajout de logements, mais une vraie mixité fonctionnelle.•Il est classé comme secteur de mise en valeur du végétal, or le projet présente peu d'espaces verts en pleine terre, et privilégie le bâti dense et minéral.•Enfin, le bâtiment F du fait de sa hauteur ne prend en compte les enjeux de cadre de vie, d'ensoleillement et de gabarit perçu depuis les rues voisines.Tous ces éléments indiquent que le projet est disproportionné dans ses formes et ses effets. Il conviendrait de revoir sa densité, ses hauteurs et ses aménagements paysagers pour répondre réellement aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme et le contexte local. »

Contribution n°8 : « *Projet qui défigure le quartier »*

Contribution n°10 : « *Bonjour, […] Enfin, un gabarit-enveloppe de 18 mètres a été prescrit par le Plub précisément à cet endroit. Les projets prévus mesurent plus de 25 mètres pour l'un et 31 mètres pour l'autre.Rappelons que ce projet prévoit la création de 15.000 m² pour une surface totale de 20.000 m² avec des bâtiment à R+7 et R+10, qui plus est avec une dérogation de hauteur. En pareille situation, il fallait sursoir à statuer (CAA Bordeaux, 30/11/2027, n°16BX01127,CE 23/10/1987, n° 50679, CE 26/12/2012, n° 347458). […]*»

Contribution n°11 : « *Je suis résidente de l'avenue Corentin Cariou et retraitéeJe m'inquiète de ce projet ouvert à la consultation qui prévoit des tours dont une de 10 étages.Je ne comprends pas pourquoi le photomontage qui figure sur les panneaux de la consultation et qui est affiché dans les rues ne comporte pas ces tours.Pourriez-vous nous montrer d'autres points de vue de ce projet ?Pourra-t-on toujours voir le parc de la Villette depuis nos logements de l'avenue Corentin Cariou ? »*

Contribution n°17 et 18: « *Bonjour,Pourquoi construire des barres d'immeubles en béton dans un arrondissement déjà très peuplé et très dense ?L'avis de l'ABF est très intéressant. Cette entrée de ville est remarquable et typiquement faubourienne. Elle est caractéristique du secteur de La Villette du temps des abattoirs.Il y a beaucoup mieux à faire que de construire des tours du 20e siècle pour gâcher le paysage. Soyez modernes ! Il faut loger les gens autrement, intelligemment et écologiquement.Sylvain.»*

Contribution n°19 : *« Je suis résident d'un immeuble qui va être très impacté par la construction de ces immeubles à 10, 8 et 7 étages. Le quai de Gironde est un*

très beau site avec les marques de son histoire, un canal , des espaces à échelle humaine et d'autres qui sont déjà assez denses et nombreux. Pourquoi rajouter un tel projet avec de telles dimensions? […] Pourquoi ne pas montrer clairement la densité du projet proposé et le cacher par une jolie photo.? […] Il faudrait donc revoir votre manière de consulter les habitants ainsi que la manière de présenter ce projet hors normes à l'échelle du quartier et de ce qui devrait se construire aujourd'hui en 2025 en terme de respect de l'écologie et des règles d'urbanisme.Nous espérons donc une révision de ce projet qui serait plus respectueuse à tout égard. »

Contribution n°20 : *« Je suis propriétaire d'un appartement rue Dampierre; je suis contre ce projet qui défigure le paysage, c'est un quartier où nous avons la chance d'avoir un horizon relativement ouvert, ce qui ne sera plus le cas avec une nouvelle tour de 10 étages supplémentaires.Pourquoi ne densifiez-vous pas le 16ème arrondissement? Pourquoi cibler toujours les arrondissements où les habitants n'ont pas les moyens ni les réseaux pour se défendre contre ce genre de constructions?Enfin quelle perte pour l'histoire de ce quartier, qui ressemblera, si ce projet aboutit, à un quartier moche de plus. »*

Contribution n°24 : « *Bonjour, J'ai constaté en téléchargeant les pièces du projet qu'une tour de 10 étages (le bâtiment F) allait être créée. Je suis bien surpris de découvrir cela car sur l'image de la procédure, je ne la vois pas. - Pourriez-vous m'indiquer comment a été fait le calcul des 31m de gabarit autorisé. Est-ce à partir de la côte de nivellement? Du terrain naturel? Si oui : - est-ce le tiret bleu appelé TN, tiret souvent côté avec parfois des indications type "dalles existantes" - est-ce le tiret rouge appelé aussi TN mais nettement plus bas et jamais coté?Pourriez-vous m'indiquer plus précisément cela?- De plus quel est le point de référence utilisé pour le bâtiment F? Pourriez-vous aussi me montrer comment avez-vous fait ce calcul de gabarit (cotations...). »*

Contribution n°29: *« Concernant la demande de dérogation du Bat ASelon la dérogation, il est possible d'avoir un dépassement par niveau de 25cm jusqu'à de 2.50m de hauteur si cela est la conséquence d'un choix constructif exemplaire. En l'occurrence ici, un plancher bois-béton.Si je me reporte à la coupe CC' sur le bâtiment A, l'épaisseur des dalles est de 41 cm soit 21 cm de plus qu'une dalle "classique" (comme montré sur la demande de dérogation) et il y a 6 planchers concerné soit 0.21x6=1.26m. En ajoutant 10cm supplémentaire du R+1(qui n'est pas constitué comme les autres niveaux selon la coupe CC' et fait une épaisseur totale de 30cm) =1.36m. Le dépassement total fait selon mes calculs 1.36m. Je ne comprends les 2.12m indiqué sur la demande de dérogation. Pourriez-vous m'indiquer / m'expliquer votre calcul?De plus, sur la coupe du projet, nous voyons que les 2.50m supplémentaires servent à créer un niveau supplémentaire (dont l'usage est inconnu, ou bien je n'ai pas trouvé de plans indiquant leur fonction). A part à un angle haut du bâtiment, le gabarit du projet n'a pas besoin de cette dérogation car même avec son plancher exemplaire, l'enveloppe du bâti s'arrête pile à la hauteur du prospect du PLU. Aussi cette dérogation n'a pas l'air d'être utilisée pour le mode constructif vertueux mais davantage pour un niveau supplémentaire?Enfin, quelles sont les garanties que ce plancher sera bien celui mis en œuvre lors du chantierEn vous remerciant de vos précisions »*

Contribution n°31: « *Je suis une voisine de la future opération.J'aurai tant à dire contre ce projet surtout sur les volumes proposés :L'épaisseur des bâtiments (bât A : 18.89m et bât F : 17.5mx18.3m) : Cela va renforcer l'effet de masse à la fois par la hauteur de ces bâtiments (r+7 et r+10) mais aussi par leur épaisseur. Un volume plus affiné aurait amené des logements plus lumineux et une insertion urbaine nettement moins massive et lourde.La hauteur sous plafond des logements : ils sont tous à 2.50m. Le PLU actuel (en vigueur au moment de la consultation) privilégie une hauteur de 2.70 (art. UG513). Pourquoi ne pas suivre ces recommandations ? Pour augmenter le nombre d'étages et avoir des logements plus bas sous plafond alors qu'ils pourraient être mieux? »*

Contribution n°33: *« J'ai mis 40 ans pour trouver l'appartement de mes rêves, situé au 8e étage d'un immeuble donnant rue Dampierre, avec une vue dégagée et le calme du quartier. Je suis atterrée de découvrir il y a 1 mois, le rachat par Nexity qui va défigurer ce petit coin avec des immeubles trop hauts pour les habitations voisines.Comment la mairie ose-t-elle accepter un tel projet totalement déconnecté du PLUb ?Combien d'années de travaux et donc de nuisances pour aboutir à une densification du quartier ?J'espère que ce projet sera revu avec moins de logements et des immeubles moins hauts, plus espacés pour que les quelques arbres prévus aient une chance de grandir... »*

Contribution n°37: « *Je souhaite que l'immeuble soit moins haut . »*

Contribution n°39: *« Madame, Monsieur, A la suite de la parution d'un avis de participation du public par voie électronique concernant la construction d'un ensemble immobilier au quai de la Gironde, étant moi-même un habitant très proche du futur ilot (j'habite au 20 rue Rouvet et mon immeuble donne*

directement sur les futurs bâtiments), je souhaiterais faire les observations suivantes : […] Si cela est possible, l'ilot pourrait accueillir en son centre un maximum d'espaces verts, dans un quartier qui en manque beaucoup (excepté bien sûr le parc de la Villette). »

Contribution n°40 : *« Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur la stabilité de notre immeuble, le bruit et la pollution engendrés par les travaux, et la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages. En plus du fait qu'il défigure un quartier mitoyen au canal et à des sites culturels. […]. »*

Contribution n°41 : *Je suis habitante du quartier et ce projet appelle de ma part plusieurs observations. […] Les aménagements envisagés, considérables, se feront trop haut, de manière trop dense, sans volonté ni de verdir ni de faire bénéficier de cet espace considérable et historique du 19e arrondissement les habitants du quartier — ne serait-ce qu'en ouvrant, partiellement, au public la traversée du complexe. En deuxième lieu, le projet envisagé nuira à la qualité de vie des riverains, ainsi qu'à la tranquillité rare, recherchée et très appréciée des rues adjacentes, et ce de manière pérenne ; il supprimera du quartier sa seule épicerie biologique. Il en changera profondément l'apparence et l'atmosphère en élevant dans un quartier aujourd'hui calme et bas deux tours, dans l'objectif clair d'en tirer un profit maximum.[…]Mon balcon donnera non plus sur le seul canal et sur un horizon dégagé mais aussi désormais sur les tours de dix et de sept étages qui lui feront face et qui, faut-il le rappeler, ne seront pas conformes, s'agissant de leur hauteur, aux dispositions du PLUb de novembre 2024 et s'inscrivent en contradiction claire avec tous ses objectifs. […] »*

Contribution n°43 : *Le terrain dit Emsalem (7000m2) est l'une des toutes dernières parcelles industrielles de Paris, située à l'angle de l'avenue Corentin Cariou et du quai de la Gironde (le long du canal Saint-Denis) dans le 19e arrondissement. […] Son devenir est primordial pour celui de tout le quartier, et du 19e arrondissement en général. Nous souhaitons que son évolution respecte scrupuleusement les besoins de ce quartier et les enjeux de la Ville et de sa Métropole : refus de la surdensification, augmentation des surfaces de pleine terre plantée (impératif climatique), fléchage vers une mixité d'usage (parc et jardin, activités économiques de production (artisanat du quotidien), services publics, logements accessibles, respect des perspectives.Le projet Nexity de 206 logements, mais aussi de surfaces de bureau, ne correspond pas à cette vision intégrée dans le quartier et de ses besoins. Avec ces logements et ces tours de 10 étages qui vont être construites, ce projet va participer à la surdensification de Paris. C'est "une ville dans la ville". En ajoutant 500 personnes environ sans aucune aménité supplémentaire en termes de transports en commun - avec d'ailleurs un nombre insuffisant de stationnement vélo - le projet Nexity est une aberration urbanistique et écologique[…] Comment peut-on d'ailleurs donner un avis éclairé dans cette concertation, sur la base de visuels partagés par le promoteur qui cache, par un effet de perspective, la tour de 10 étages qui va défigurer le quartier ? La dissimulation et le mensonge ne sont pas des façons acceptables de conduire une concertation. Enfin, cette volonté de surdensifier à outrance, pour de pures raisons de rentabilités, ne correspond pas aux besoins de Paris. […] »*

Contribution n°44 : « *Je suis copropriétaire au 9 rue Dampierre et je tiens à vous faire part de mes inquiétudes relatif à ce projet de construction mitoyen à notre copropriété.Du fait de l'ampleur du projet, il est à craindre une importante fragilisation des structures et des fondations de l'immeuble. […]- Perte de luminosité et d'ensoleillement, mon logement situé face à la tour prévue de 10 étage ne bénéficiera plus de la clarté et de la vue.De ce fait- Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur la stabilité de notre immeuble, le bruit et la pollution engendrés par les travaux, et la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages. En plus du fait qu'il défigure un quartier mitoyen au canal et à des sites culturels […] »*

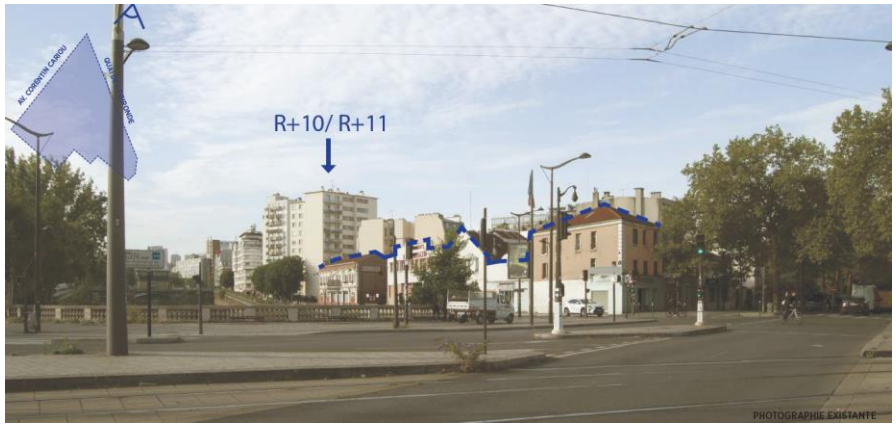
Thème 1 – Qualité urbaine du projet - Réponses et commentaires

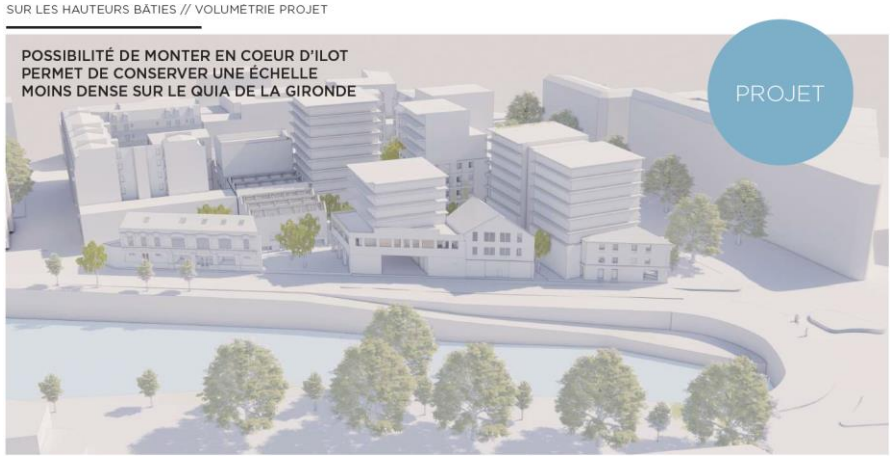
La majorité des observations recueillies pendant la durée de la PPVE traduit une inquiétude des riverains sur l'intégration du projet dans son environnement, à la fois d'un point de vue de la densité de population du quartier mais aussi sur le point de vue de l'intégration architecturale du projet dans son environnement.

Conscients de ces enjeux, les architectes ont pensé le projet de manière à limiter l'impact du projet sur son environnement, avec le souhait d'harmoniser les hauteurs à celles des bâtiments voisins. Seuls les hangars existants présents sur le site du projet présentent une hauteur faible (en R+1 ou R+2) et sont une exception dans le quartier ; Le long de l'avenue Corentin Cariou, du numéro 9 au numéro 17, les bâtiments faisant face au projet sont en R+6 ou en R+7. A 250m de la parcelle, les immeubles situés le long de l'Avenue de Flandres, du

numéro 140 au 145, montent en R+12. Le long du Quai de la Gironde, les bâtiments situés du numéro 11 au 15, sont en R+10 ou R+11. Lorsque l'on s'éloigne un peu de la parcelle, visible depuis le Quai de la Gironde, le centre des finances publics s'élève à environ 40 m.

Le projet prévoit une organisation de la parcelle en lanières avec une alternance de plein et de vide, ainsi que l'emplacement des bâtiments émergents (bâtiment F en R+10 et bâtiment I en R+8) en cœur d'ilot. Cette organisation permet de limiter l'impact visuel des émergences depuis l'espace public tout en intégrant le projet à la skyline des immeubles voisins.





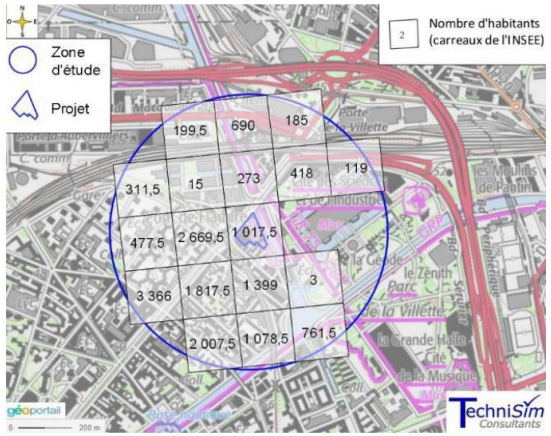
Grâce à l'organisation en lanières et la présence d'émergences, le projet permet de libérer le maximum de surfaces au sol afin de désimperméabiliser le site et créer des espaces verts généreux. La surface de pleine terre développée par le projet est deux fois plus importante que celle requise par le PLU applicable au projet (1 516 m^2 développée pour une surface réglementaire de 745m^2 (SA min réglementaire), et de 372 m^2 (SB min et SC min réglementaire)). L'emprise au sol libérée représente 2 260 m^2 soit 36% de la surface totale de la parcelle.

Le coefficient d'occupation des sols - ou COS - est un rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme. Il est obtenu en divisant la superficie bâtie en superstructure d'une construction par la superficie de son terrain récepteur. Il est exprimé en nombre décimal. Plus il est élevé, plus le COS permet de densifier, c'est-à-dire construire en hauteur sur un terrain et y loger le plus de résidents possibles. Inversement, un COS maintenu bas limite sans équivoque toute intensification de l'urbanisme. Bien que supprimé par loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – ou loi ALUR -, ce coefficient reste un indicateur urbain pertinent pour mesurer la densité d'une parcelle. A Paris, les projets de construction devaient, de 2006 jusqu'en 2014, respecter un COS de 3, ce qui signifie que pour un terrain de 1000 m^2, la constructibilité maximum en superstructure pouvait atteindre 3 000m^2. Pour comparaison, les habitations de la ceinture des Maréchaux atteignent un COS de 4, et le bâti haussmannien culmine à 4,5 voire 5 suivants les arrondissements. La parcelle existante, par son dédale de hangar, présente actuellement un COS de 1,9. Le projet de

construction présente quant à lui un COS de 2,5. Ainsi, la densité urbaine du projet est légèrement inférieure à l'ancienne référence de COS pratiquée jusqu'en 2014 et largement inférieure aux densités urbaines parisiennes de référence (ilot hausmanien, HBM, etc). Bien que le quartier soit situé dans un arrondissement dense de la ville, les données INSEE disponibles sur la zone tendent à montrer que celui-ci peut accueillir de nouveaux habitants, tout en accompagnant ces arrivées des services nécessaires au développement d'une vie de quartier qualitative. Le projet en prévoyant l'installation d'une crèche et de nombreux commerces de proximité, participe activement à l'activation du quartier, grâce à la préservation de la mixité habitat-activité et au développement de la ville du quart d'heure en concentrant cinq fonctions sociales essentielles : se loger, travailler, s'approvisionner, apprendre et s'épanouir (sports & culture).

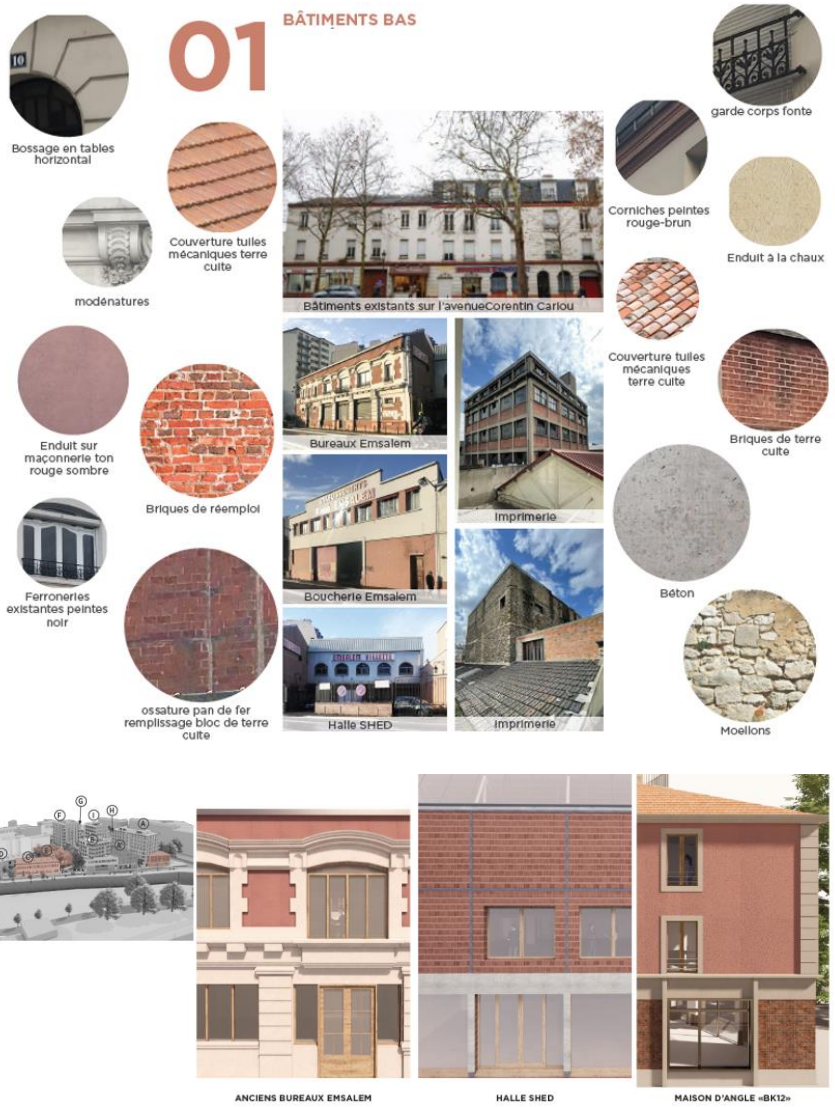
. L'intégration d'une programmation résidentielle mixte au projet (bail réel solidaire, qui est un dispositif d'accession sociale à la propriété, logements intermédiaires, logements accession libre, …) facilite ainsi l'accès à la propriété de logements qualitatifs neufs aux familles, dans un quartier où prédominent les logements dits « passoires thermiques », locatifs, de petites surfaces.

Population dans la zone d'étude répartie en carreaux de 200m de côté (données carroyées INSEE 2017 publiées en 2022)



Par ailleurs, concernant l'écriture architecturale en elle-même, les architectes ont eu à cœur d'appliquer deux stratégies distinctes d'intervention en distinguant le traitement des bâtiments bas et celui des émergences ;

En effet, les bâtiments bas sont principalement constitués des bâtiments existants conservés. Ils sont caractérisés par une hétérogénéité des matériaux : briques de terres cuites, béton, moellons apparents, ou enduit.



Afin d'équilibrer cette hétérogénéité du socle, tout en la mettant en valeur, une harmonie de teintes est recherchée sur les émergences hautes. Les matériaux et appareillage utilisés sur ces émergences restent variés pour éviter une redondance de l'écriture architecturale : bardage en terre cuite, briques de terre cuite, béton bas carbone sablé, bois, moellons, balcons CLT, etc..

Une des contributions relève le recours à la dérogation

Le projet répond aux conditions fixées par l'article L152-5-2 du Code de

L'Urbanisme qui permet, sous conditions, un dépassement de la hauteur autorisée dans une limite maximale de 2.50m, sans création de niveau supplémentaire. Les édicules d'accès en toitures ne constituent pas un niveau supplémentaire.

Les modes constructifs sont décrits dans les éléments du permis de construire et seront vérifiés à la conformité.

Thème 2 – Assujettissement du projet au PLU - Synthèse des observations

18 observations ont abordé ce thème :

Contribution n°1 : « *'1/Même pas un plan de masse des bâtiments, une seule illustration floue, vous vous moquez de nous2/ vous n'êtes écolos, que ds votre*

tête, >> ilot surpeuplé sans espace vert (mais vous avez déjà rasé la moitié des arbres quais de seine parfaitement sains (à d'autres, l'attaque de parasites, j'ai examiné toute les souches, saines) pour votre cérémonie JO pour milliardaires), > Regardez bien votre hypocrisie en face, nous Parisiens, elle nous saute aux yeux !3/ Cet ilot prévu, n'est pas même pas raccord avec votre propre PLU greenwashing4/ déja 40% de logements sociaux dans le 19ème, qd est ce que vous nous lâcher un peu, les bourgeois du 75004 ?Et vivement 2026, que dégage la clique Hidalgo, corruption, bons sentiments & greenwashing, anti prolo, anti commerces, CHEH !! »

Contribution n°6 : « *[…] Ce projet a été initié sur la base des règles du PLU avant sa révision approuvée en novembre 2024 par le Conseil de Paris, après enquête publique, et donc on pourrait espérer qu'il soit adapté pour correspondre aux objectifs du PADD et du PLUb.* »

Contribution n°10 : *« Bonjour,Je m'étonne de l'existence de ce projet et de cette PPVE aujourd'hui.Ce projet de constructions a fait l'objet de certificats d'urbanisme les 18, 19 décembre 2021 et le 2 décembre 2022, certificats qui ont été prorogés en 2023 et 2024. Ils permettent de figer les règles d'urbanisme de l'ancien PLU alors qu'au même moment la commune entreprenait une révision profonde de ses règles de construction avec le PLU dit "bioclimatique." L'ambition et la profondeur des réformes ont été maintes fois proclamées dans la presse par les élu.es du Conseil de Paris, notamment en termes de résilience, de lutte contre le réchauffement climatique, de désartificialisation des sols et de végétalisation massive, de protection de la biodiversité.Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme, la Ville de Paris pouvait sursoir à statuer dès le débat sur les orientations générales du PADD. Ce débat a eu lieu au Conseil de Paris le 16 décembre 2021, soit 2 jours avant la signature du premier certificat administratif.Ce sont donc des sursis à statuer qui auraient dû être édictés et non pas des certificats d'urbanisme. En ne procédant pas ainsi, la Ville nie ses engagements de fond pris dans le PLUb et fragilise la totalité de ce projet immobilier. Cela est d'autant plus troublant que le PLUb révisé considère à présent que les parcelles sont dans un périmètre de sursis à statuer. De plus, il est inscrit dans un périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général (P.19-40). Enfin, un gabarit-enveloppe de 18 mètres a été prescrit par le Plub précisément à cet endroit. Les projets prévus mesurent plus de 25 mètres pour l'un et 31 mètres pour l'autre. Rappelons que ce projet prévoit la création de 15.000 m² pour une surface totale de 20.000 m² avec des bâtiment à R+7 et R+10, qui plus est avec une dérogation de hauteur. En pareille situation, il fallait sursoir à statuer (CAA Bordeaux, 30/11/2027, n°16BX01127,CE 23/10/1987, n° 50679, CE 26/12/2012, n° 347458). […].* »

Contribution n°12 : *« […]D'ailleurs la relocalisation du Cours Florent me laisse penser que la mairie du 19e a dû réaliser des négociations avec le promoteur, alors pourquoi la mairie du 19e a-t-elle omis de demander la préservation des activités industrielles ? Il me semble que cette préservation est écrite dans le PADD dans son objectif 25 (extrait : « renforcer les activités productives existantes, en particulier les hôtels industriels, les ateliers, les pépinières de l'est parisien »). La parcelle concernée par le projet est l'une des rares de l'est parisien a avoir encore des activités productives. Alors si la mairie du 19e ne plaide pas pour leur maintien sur ce site, comment compte-t-elle respecter l'objectif du PADD ?Je vous remercie de votre réponse. »*

Contribution n°13 : *« Dans le dossier que vous avez mis en ligne on lit que le certificat d'urbanisme déposé en 2021 a été tacitement prorogé en mai 2024. Comment est-il possible que la Ville de Paris proroge de façon tacite alors qu'elle révise son PLU. En mai 2024 cette révision était sûrement très aboutie puisque le PLU a été voté en novembre de la même année.Comme beaucoup d'habitants je regrette que ce projet n'applique pas les règles actuelles mais les règles qui ont plus de 10 ans de l'ancien PLU. J'imagine que le promoteur gagnera moins d'argent avec les règles du nouveau PLU qui est bioclimatique, mais ne doit-on pas sauver le climat à tout pris ? »*

Contribution n°21 : *« Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.[..] Mais surtout, est-ce que ce projet, qui prévoit la construction de barres d'immeubles en béton, respecte le PLU 2024 ? Ce PLU 2024 qui se vante d'être "le 1er Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de France" ? […] »*

Contribution n°23 : *« […]Je suis dans l'incompréhension qu'un tel projet massif de construction ait pu être validé par la mairie.Et surtout, est-ce que ce projet, qui prévoit la construction de barres d'immeubles en béton, respecte le PLU 2024 ? Ce PLU 2024 qui se vante d'être "le 1er Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de France" ?[…] »*

Contribution n°25 : *« […].Par ailleurs, est-ce que ce projet qui prévoit la construction de barres d'immeubles en béton respecte-t-il le PLU 2024 ? Lequel*

PLU 2024 est supposé être "le 1er Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de France" ? […] »

Contribution n°26 : *« Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction .[…]Mais surtout, est-ce que ce projet, qui prévoit la construction de barres d'immeubles en béton, respecte le PLU 2024 ? Ce PLU 2024 qui se vante d'être "le 1er Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de France" ? […] »*

Contribution n°27 : *« C'est scandaleux ! Comment la mairie de Paris peut-elle laisser construire un tel projet qui est en totale inadéquation avec son discours et sa politique d'habitat et d'occupation des sols en ville ?Les espaces libres en pleine terre prévus sont environ deux fois moins importants par rapport aux règles en vigueur en 2025 à Paris avec le PLU bioclimatique. Et ce n'est qu'un exemple. Comment expliquez-vous une telle différence ?Si vous, élues de la ville de Paris et du 19ème, appliquez et respectez votre politique sur la ville, vous savez très bien que ce projet est totalement caduc ! Alors soyez cohérent et nous vous suivrons. »*

Contribution n°33 : « *[…].Comment la mairie ose-t-elle accepter un tel projet totalement déconnecté du PLUb ? […] »*

Contribution n°35 : *« L'association de quartier qui a étudié le projet et qui nous l'a présenté nous a dit que les espaces libres en pleine terre prévus sont deux fois moins importants par rapport aux règles en vigueur en 2025 à Paris avec le PLU bioclimatique. Comment expliquer une telle différence ? »*

Contribution n°38 : *« […] Par contre, je m'associe aux remarques et interrogations largement exprimées quant aux autorisations d'urbanisme déposées en décembre 2023. Plusieurs certificats d'urbanisme délivrés en 2021 (basés sur les prescriptions du précédent PLU) ont été prorogés tacitement en 2023 mais aussi en mars 2024 alors même que le PLUb était en pleine réflexion et rédaction puisque approuvé en novembre 2024!!!.A souhaiter que ce projet ne soit pas délivré en l'état, puisque non conforme nouvelles aux règles d'urbanisme […] »*

Contribution n°40 : *[…] Mais surtout, est-ce que ce projet, qui prévoit la construction de barres d'immeubles en béton, respecte le PLU 2024 ? Ce PLU 2024 qui se vante d'être "le 1er Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de France" ? […]. »*

Contribution n°41 : « *Je suis habitante du quartier et ce projet appelle de ma part plusieurs observations.En premier lieu, il s'agit d'un projet dont tant les objectifs que les modalités sont, et de façon patente, contradictoires avec les règles et l'esprit du PLU bioclimatique que la ville de Paris a adopté en 2024. […] Mon balcon donnera non plus sur le seul canal et sur un horizon dégagé mais aussi désormais sur les tours de dix et de sept étages qui lui feront face et qui, faut-il le rappeler, ne seront pas conformes, s'agissant de leur hauteur, aux dispositions du PLUb de novembre 2024 et s'inscrivent en contradiction claire avec tous ses objectifs. […]»*

Contribution n°42 : *« Je complète mes emières observations du 24 avril dernier. Un certificat d'urbanisme ayant été délivré pour les propriétés concernées, avant l'approbation en novembre 2024 par le Conseil de Paris de l'approbation de la révision du PLU de Paris, toute la procédure de pré-instruction puis d'instruction des autorisations administratives a été menée sur cette base, d'autant plus que le certificat d'urbanisme a été prorogée. Alors que tout Paris bruissait d'une "révolution" en matière d'urbanisme avec la concertation sur la révision du PLU et l'actualisation du PADD, le projet à été amélioré à la marge, mais sans respecter les choix du Conseil de Paris quand il a arrêté en juin 2023 un projet de révision, et encore moins les choix compris dans l'approbation, après enquête publique en janvier-février 2024, par le Conseil de Paris en novembre 2024. Il aurait été intéressant de présenter pour cet Îlot ce qui pouvait être fait sur la base du PLU avant sa révision (en gros ce qui est soumis à cette PPVE) et ce qui aurait été possible avec la révision du PLU approuvée. Souvent il est demander aux petitionnaires de présenter un projet compatible avec le PLU opposable et aussi avec la révision à venir du PLU. En établissant un tel tableau la ville de Paris aurait pu faire un plaidoyer pro-domo pour expliquer les vertus de ce nouveau PLUb. Mais un tel tableau comparatif aurait fait apparaître les faiblesses de ce "coup parti", et aurait menacé son équilibre économique. Toutefois diminuer le nombre de logements, et donc éviter de faire construire un immeuble (bien caché) de 10 étages aurait pu être compensé par une répartition différente entre le type de logements, étant rappelé que le 19ème arrondissement comporte déjà plus de 40% de logements sociaux Cela valait bien un débat local qui aurait pu déboucher sur un projet mixte plus apaisé, moins dense et prenant plus en compte la végétalisation de cet Îlot et le climat. La demande de prorogation du certificat d'urbanisme aurait pu être l'occasion d'un débat pour améliorer ce projet. Cet Îlot, compte-tenu de son histoire, doit évoluer, mais la ville de Paris n'a pas su faire évoluer ce projet pour qu'il respecte son PADD et désormais son PLU révisé.*

L'étude d'impact, ancienne, n'évoque pas la révision du SDRIF, désormais approuvée en 2024, ni le processus en cours de révision du PLU de Paris, désormais approuvée et auto-proclamée "bioclimatique". Je n'ose pas imaginer que des transactions aient pu avoir lieu entre la Présidence du porteur de projet et la ville de Paris pour proroger le certificat d'urbanisme. Cette situation génère une incompréhension qui pourraient déboucher sur des contentieux qui retarderaient la mise en œuvre d'un projet qui devrait améliorer cet Îlot assez à l'abandon. Un dialogue de toutes les parties prenantes est encore possible, et la ville de Paris aurait intérêt à en prendre l'initiative très rapidement avant de délivrer des autorisations administratives qui ne sont pas dans l'esprit du PLUb dont elle est di fier. Cette invitation à un nouveau dialogue permettrait la mise au point d'un projet plus équilibré et plus respectueux de l'environnement, du paysage et du climat. D'ailleurs, l'Architecte des Bâtiments de France y incite. »

Contribution n°43 : « *[…] D'ailleurs, ce projet ne répond pas aux exigences du PLU bioclimatique voté par le Conseil de Paris. C'est à ce titre particulièrement incompréhensible qu'il puisse être potentiellement réalisé alors même que la Ville aurait dû faire valoir un "sursis à statuer". C'est une rupture d'égalité avec les autres projets en cours de concertation. C'est une faute sur un plan écologique, qui met en danger à moyen et long terme ce quartier. On ne peut pas mener un projet avec des règles anciennes qui ne correspondent plus aux enjeux urbains d'aujourd'hui. […] »*

Contribution n°44 : *« […] Ce projet ne respecte pas le plan local d'urbanisme (PLU) 2024. Ils auraient obtenus des autorisations basées sur le PLU antérieur, et ont réussi à avoir une prorogation (repousser à une date ultérieure la validité de leurs autorisations), tant bien même que leur projet n'obéit pas au PLU 2024.- […] Mais surtout, est-ce que ce projet, qui prévoit la construction de barres d'immeubles en béton, respecte le PLU 2024 ? Ce PLU 2024 qui se vante d'être "le 1er Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de France" ? […] »*

Thème 2 – Assujettissement du projet au PLU - Réponses et commentaires

Une grande partie des observations recueillies pendant la durée de la PPVE interroge l'assujettissement de l'opération aux prescriptions du nouveau PLUb de Paris.

Les terrains ont respectivement fait l'objet, pour la tranche n°1, d'un certificat d'urbanisme acquis le 2 février 2022, et, pour la tranche n°2, de cinq certificats d'urbanisme acquis le 19 décembre 2021.

Or, l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme précise que « *lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique* ».

Un certificat d'urbanisme a donc pour effet de figer les règles d'urbanisme applicable au terrain à construire, et aux demandes de permis de construire s'y rapportant, dès lors que ces demandes sont déposées pendant la durée de validité de ce certificat.

En l'espèce, le certificat d'urbanisme se rapportant à la tranche n°1 a été obtenu le 2 février 2022,

Cette échéance a toutefois été reportée par des prorogations tacites successives.

Quant aux cinq certificats d'urbanisme se rapportant à la tranche n°2, ceux-ci ont été obtenus le 19 décembre 2021,

Cette échéance a toutefois été reportée par des prorogations successives comme le permet l'article R.410-17 du Code de l'urbanisme.

Les deux demandes de permis de construire ayant été déposées avant les échéances des CU prorogés, celles-ci ont donc vocation à être instruite au regard du PLU en vigueur à la date d'obtention de ces certificats, et non au regard du nouveau PLUb de Paris ultérieurement entrée en vigueur.

Il est par ailleurs rappelé que la ville de Paris a saisi l'autorité environnementale le 2 aout 2024, pour rendre un avis sur le projet du Quai de la Gironde et sur l'étude d'impact datée de juillet 2024, soit avant la mise à jour du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France le 11 septembre 2024.

Thème 3 - Ensoleillement & vis-à-vis – Synthèse des observations

11 observations ont abordé ce thème :

Contribution n°2 : *« Le projet en l'état, notamment par l'élévation trop importante des batiments F (R+10) et I (R+8 en surélévation), qui sont d'ailleurs très proches l'un de l'autre engendre :- une perte d'ensoleillement sur la facade arrière du 20 rue Rouvet (reconnue par l'étude d'impact mise au dossier).- une perte d'intimité pour tous les habitants du 20 rue Rouvet (façade arrière) : les logements du 20 rue Rouvet n'ont actuellement aucun vis à vis direct, ce qui ne sera plus le cas après construction /surélévation des batiments F et I. - une perte de vue : les logements de la façade arrière du 20 rue Rouvet ont actuellement une vue dégagée sur le parc de la VIllette, principal parc du 19ème arrondissement et le Canal Saint-Denis. La hauteur et la densité des constructions en coeur d'ilôt dans le projet présenté engendreront une perte majeure de la vue sur le canal et le parc de la Villette pour les habitants de la façade arrière du 20 rue Rouvet (obstruction complète de la vue par les bâtiments F et I).En l'état ce projet n'est donc pas acceptable. […] »*

Contribution n°3 : *« […] Impacts visuels et perte de luminositéoVis-à-vis et intimité : la hauteur du bâtiment F en projet, sa proximité avec nos bâtiments A et C, ainsi que les vues directes sur notre jardin commun, créent un vis-à-vis important et une réduction notable de la tranquillité et de la qualité d'usage de nos logements ou espaces communs.Pouvez-vous nous transmettre l'analyse d'impact sur le vis-à-vis de nos 3 bâtiments et de notre jardin partagé ?oPerte de lumière naturelle : Notre bâtiment C perdra l'ensoleillement après 17h. Nos bâtiments A et B verront leur luminosité naturelle réduite par le bâtiment F en projet ce qui affectera leur confort thermique, visuel et lumineux.Il est par ailleurs porté à notre connaissance que la hauteur des bâtiments en projet excéderait les limites autorisées dans le PLU de Paris.Pouvez-vous nous transmettre l'analyse d'impact sur la luminosité naturelle sur nos 3 bâtiments et notre jardin commun et la réglementation indiquant les limites de hauteurs des bâtiments à Paris pour tout nouveau projet […] »*

Contribution n°4 : *« […]Impacts visuels et perte de luminositéVis-à-vis et intimité : la hauteur du bâtiment F en projet, sa proximité avec nos bâtiments A, B et C, ainsi que les vues directes sur notre jardin commun, créent un vis-à-vis important et une réduction notable de la tranquillité et de la qualité d'usage de nos logements ou espaces communs.Pouvez-vous nous transmettre l'analyse d'impact sur le vis-à-vis de nos 3 bâtiments et de notre jardin partagé ?Perte de lumière naturelle : Notre bâtiment C perdra l'ensoleillement après 17h. Nos bâtiments A et B verront leur luminosité naturelle réduite par le bâtiment F en projet ce qui affectera leur confort thermique, visuel et lumineux.Il est par ailleurs porté à notre connaissance que la hauteur des bâtiments en projet excéderait les limites autorisées dans le PLU de Paris.Pouvez-vous nous transmettre l'analyse d'impact sur la luminosité naturelle sur nos 3 bâtiments et notre jardin commun et la réglementation indiquant les limites de hauteurs des bâtiments à Paris pour tout nouveau projet […]. »*

Contribution n°9 : « […] *Impacts visuels et perte de luminosité:-Vis-à-vis et intimité : la hauteur du bâtiment F en projet, sa proximité avec nos bâtiments A et C, ainsi que les vues directes sur notre jardin commun, créent un vis-à-vis important et une réduction notable de la tranquillité et de la qualité d'usage de nos logements ou espaces communs.Pouvez-vous nous transmettre l'analyse d'impact sur le vis-à-vis de nos 3 bâtiments et de notre jardin partagé ?-Perte de lumière naturelle : Notre bâtiment C perdra l'ensoleillement après 17h. Nos bâtiments A et B verront leur luminosité naturelle réduite par le bâtiment F en projet ce qui affectera leur confort thermique, visuel et lumineux.Il est par ailleurs porté à notre connaissance que la hauteur des bâtiments en projet excéderait les limites autorisées dans le PLU de Paris.Pouvez-vous nous transmettre l'analyse d'impact sur la luminosité naturelle sur nos 3 bâtiments et notre jardin commun et la réglementation indiquant les limites de hauteurs des bâtiments à Paris pour tout nouveau projet ? […] »*

Contribution n°21 : *« Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur […], et la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages. […] »*

Contribution n°23 : « *Je suis copropriétaire au 9 rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiete quant aux impacts que ce projet massif aura sur [...] et surtout aussi sur la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages - ce qui engendrera une perte de valeur pour notre immeuble. […] »*

Contribution n°25 : « *Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiète quant aux impacts que ce projet massif aura sur […] la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages. […] »*

Contribution n°26 : « *Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur […] la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages. . […] »*

Contribution n°40 : « *Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur la […] la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages. […] »**

Contribution n°41 : « *Je suis habitante du quartier et ce projet appelle de ma part plusieurs observations.[…]L'appartement où je vis, comme beaucoup d'autres dans le quartier, dont la vue dégagée constituait un atout et un agrément rares à Paris, perdra ainsi en luminosité dans la quasi-totalité de ses pièces, ainsi qu'en valeur. Mon balcon donnera non plus sur le seul canal et sur un horizon dégagé mais aussi désormais sur les tours de dix et de sept étages qui lui feront face et qui, faut-il le rappeler, ne seront pas conformes, s'agissant de leur hauteur, aux dispositions du PLUb de novembre 2024 et s'inscrivent en contradiction claire avec tous ses objectifs. […] »*

Contribution n°44 : « *Je suis copropriétaire au 9 rue Dampierre et je tiens à vous faire part de mes inquiétudes relatif à ce projet de construction mitoyen à notre copropriété.[…] Perte de luminosité et d'ensoleillement, mon logement situé face à la tour prévue de 10 étage ne bénéficiera plus de la clarté et de la vue.De ce fait- Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur la […], et la perte de luminosité et d'ensoleillement dus à la tour à 10 étages. […] »*

Thème 3 – Ensoleillement & vis-à-vis- Réponses et commentaires

Les membres des copropriétés voisines au projet ont émis des inquiétudes sur l'impact du projet sur l'ensoleillement des logements lui faisant face. Les maîtres d'ouvrage ont fait réaliser une étude d'ensoleillement, dont une partie porte spécifiquement sur les façades du 16 et 20 rue Rouvet en vis-à-vis du projet.

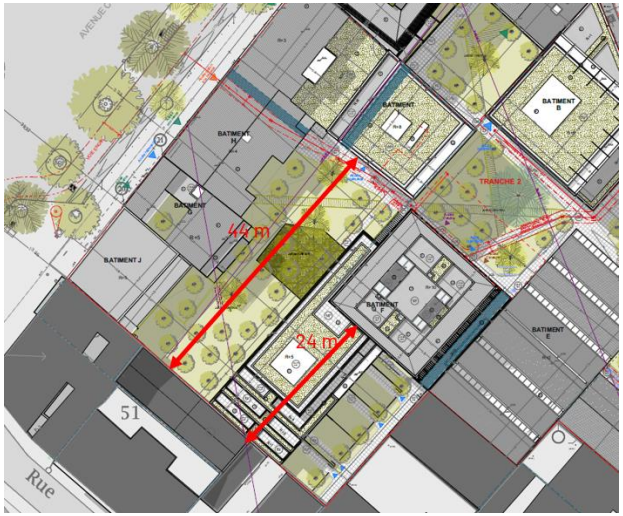
De manière générale, le projet est situé au Nord-Est de ses voisins : il n'impacte donc que très peu leur ensoleillement. L'étude d'ensoleillement annexée à l'étude d'impact précise que le projet n'impacte aucunement ces façades lors du solstice d'hiver et de l'équinoxe. Les bâtiments du 20 rue Rouvet auront une partie de la façade ombragée de 8h à 9h lors du solstice d'été par le bâtiment F. Ce n'est pas le cas pour la copropriété du 16 rue Rouvet qui n'est pas impactée par le projet lors du solstice d'été. Ainsi, seule une partie des logements du 20 rue Rouvet perdront 1h de soleil, le matin, dans les quelques semaines précédant et suivant le 21 juin de chaque année ;

Concernant les copropriétés situées rue Dampierre, le projet se situant au Nord-Ouest, aucune perte d'ensoleillement n'est à prévoir.

Par ailleurs, l'organisation de la parcelle en lanière avec alternance de vide et de plein permet de conserver des percées visuelles en biais vers le canal Saint Denis et le parc de la Villette.

Les hangars, en matériaux de très mauvaises factures, augmentant les températures au pied des copropriétés voisines sont démolies afin de laisser place à de larges jardins paysagers permettant de faire bénéficier les avoisinants de l'effet d'ilot de fraicheur, tout en éloignant au maximum les émergences d'une distance comprise entre 24 et 44 mètres. Pour mémoire, l'Avenue Corentin Cariou, y compris les contres allées, présente un largeur de 39m, la rue Rouvet présente une largeur de 10m ;

Il est par ailleurs rappelé par les maîtres d'ouvrage, que l'étude d'ilot de chaleur urbain annexée à l'étude d'impact (Pièce n° 1.1.3.8.1 – Annexe Etude réduction ilôt chaleur urbain) présente deux points chauds pouvant atteindre les 40° C en été, au niveau des toitures existantes des hangars se situant devant la copropriété du 20 rue Rouvet. Grâce à la création du jardin de la biodiversité à cet endroit, les températures au sol baisseront de plus de 13 °C et seront bénéfiques à tout le voisinnage pour contribuer à la lutte contre les épisodes caniculaires.



Par ailleurs, avec la conservation des hauteurs des bâtiments C, D et E en R+2, les copropriétés situées rue Dampierre conservent leur vue vers le canal et le Parc de la Villette.

Thème 4 - Programmation & Projet paysager – Synthèse des observations

8 observations ont abordé ce thème :

Contribution n°1 : « *Même pas un plan de masse des bâtiments, une seule illustration floue, vous vous moquez de nous2/ vous n'êtes écolos, que ds votre tête, >> ilot surpeuplé sans espace vert (mais vous avez déjà rasé la moitié des arbres quais de seine parfaitement sains (à d'autres, l'attaque de parasites, j'ai examiné toute les souches, saines) pour votre cérémonie JO pour milliardaires), > Regardez bien votre hypocrisie en face, nous Parisiens, elle nous saute aux yeux !3/ Cet ilot prévu, n'est pas même pas raccord avec votre propre PLU greenwashing4/ déja 40% de logements sociaux dans le 19ème, qd est ce que vous nous lâcher un peu, les bourgeois du 75004 ?Et vivement 2026, que dégage la clique Hidalgo, corruption, bons sentiments & greenwashing, anti prolo, anti commerces, CHEH !!* »

Contribution n°7 : « *[…] ces conditions, il apparaît nécessaire de repenser la densité du projet, en réduisant notamment la hauteur de certains bâtiments (en particulier le bâtiment F) et en prévoyant davantage d'espaces ouverts et végétalisés.En effet, le quartier est déjà confronté à de réelles difficultés sociales, notamment en matière de tranquillité publique, de problèmes de drogue, et d'insécurité ressentie, en particulier aux abords du canal et dans certaines rues avoisinantes.Il est donc impératif de repenser ce projet dans un esprit de dé-densification partielle, avec une architecture plus aérée, une meilleure intégration paysagère, et surtout un vrai projet de quartier, pas simplement une opération immobilière concentrée.2[…] D'un travail plus poussé sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère. […].Tous ces éléments indiquent que le projet est disproportionné dans ses formes et ses effets. Il conviendrait de revoir sa densité, ses hauteurs et ses aménagements paysagers pour répondre réellement aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme et le contexte local.*»

Contribution n°16 : « *Je suis retraité et ancien pépiniériste.Je peux vous dire que les arbres que vous plantez n'ont aucune chance de pousser. Vous plantez trop près des façades, ce qui n'est pas réaliste. Pour vos petites arbres, il faut respecter un espacement minimum aux façades de 3 à 4 mètres et un espacement minimum de 4m des arbres entre eux. Si vous appliquez ces règles que je viens de citer vous serez amenés à diviser par 2 le nombre de vos arbres. Je suis assez fâché contre ces projets qui se veulent écolo en achetant le plus d'arbres possibles en pépinière lors de la livraison du projet alors que le promoteur sait qu'ils seront tous morts dans 5 ans, à un moment où il aura de toute façon vendu tous ses lots et qu'il n'aura de compte rendre à personne. En 2025, on devrait quand même en finir avec cette écologie de paillette qui ne comprend rien au vivant. La question des arbres est trop sérieuse pour être traitée en dilettante.* »

Contribution n°28 : « *Bonjour,Habitante d'un quartier où il fait bon vivre, avec des espaces communs, le canal , un Paris où nous imaginons faire grandir nos enfants agréablement et s'investir dans une vie de quartier. Mais ce bien vivre est menacé par le projet "Quai de Gironde" qui va défigurer le paysage par des immeubles massifs et vertigineux et surtout, car nous pouvons entendre que Paris manque de logements, nous amputer des espaces à vivre ensemble, parcs, places, espaces de jeux pour nos enfants, bref ce projet va nous enlever tout ce qui nous fait respirer dans notre quartier! Le profit des promoteurs est il plus fort qu'e la réflexion des politiques sur l'urbanisme de leur ville?* »

'Contribution n°30: « *Je regrette que le projet ne prévoit pas d'espace public, il aurait été souhaitable de permettre aux habitants du quartier de pouvoir traverser l'îlot et de profiter des espaces intérieurs végétalisés. Le projet de*

construction ne tient pas du tout compte du cadre et de l'environnement du secteur. C'est rendre moche notre quartier par une construction massive. D'ailleurs les images que vous proposez dans le projet sont trompeuses car beaucoup d'habitants du quartier semblent persuadé que vous avez prévu de rendre accessible au public le cœur d'îlot alors que ce n'est pas le cas. »

*'*Contribution n°34: « *Je regrette que le projet ne prévoie pas d'espace public, il aurait été souhaitable de permettre aux habitants du quartier de pouvoir traverser l'îlot et de profiter des espaces intérieurs végétalisés, notamment durant les épisodes.D'ailleurs, les images que vous proposez dans le projet sont trompeuses car beaucoup d'habitants du quartier semblent persuadés que vous avez prévu de rendre accessible au public le cœur d'îlot alors que ce n'est pas le cas. »*

*'*Contribution n°39: « *[…];- il serait intéressant que l'ilot soit traversant pour les piétons uniquement, depuis la rue Rouvet vers le quai de la Gironde;- Si cela est possible, l'ilot pourrait accueillir en son centre un maximum d'espaces verts, dans un quartier qui en manque beaucoup (excepté bien sûr le parc de la Villette).*

*'*Contribution n°43: « *[…] le projet Nexity est une aberration urbanistique et écologique. Et cela d'autant plus que les bâtiments n'ont pas été prévus pour être raccordés au réseau de froid de la Ville, condition pourtant essentielle pour continuer à vivre avec des pics de chaleur de 50 degrés.En outre, il ne répond pas à la nécessité pourtant vitale de verdissement de Paris. Les arbres présentés sont plantés trop près des bâtiments, avec un risque très élevé de mourir avant maturité. C'est un projet qui va participer à accentuer l'effet îlot de chaleur, là où nous avons besoin de rafraîchir par de la création de surfaces de pleine terre plantée. […] »*

Thème 4 – Programmation & Projet paysager- Réponses et commentaires

Le quart des observations reflète une inquiétude pour la survie des arbres plantés et sur l'accès aux jardins paysagés.

Les distances entre les arbres, ainsi qu'entre les arbres et les façades, ont été définies en cohérence avec les recommandations du PLU de Paris. Les seuils de référence sont les suivants :

- Arbres de petit développement (< 8 m) : distance inter-arbres ≥ 2 m, distance arbre-façade ≥ 2 m, pleine terre ≥ 10 m²
- Arbres de développement moyen (8 à 15 m) : distance inter-arbres ≥ 4 m, distance arbre-façade ≥ 5 m, pleine terre ≥ 15 m²
- Arbres de grand développement (> 15 m) : distance inter-arbres ≥ 6 m, distance arbre-façade ≥ 6 m, pleine terre ≥ 20 m²

Le projet s'appuie sur une végétalisation pluristratifiée, intégrant des strates herbacées, arbustives et arborées. La majorité des sujets prévus sont des arbres de petit développement, plantés majoritairement en cépées, afin de créer un paysage dense, foisonnant et immersif. Ce choix permet d'enrichir l'ambiance végétale du cœur d'îlot tout en s'adaptant aux contraintes d'espace. À ces plantations s'ajoutent ponctuellement quelques arbres de moyen et grand développement, implantés à des distances spécifiques (4 à 6 mètres des façades et environ 8 mètres entre axes), afin d'introduire une strate arborée supérieure et de diversifier la composition végétale.

La palette végétale sera précisée en tenant compte de la compatibilité des essences avec le contexte urbain : croissance maîtrisée, tolérance à l'ombre ou à l'exposition solaire, enracinement adapté et faible agressivité racinaire. Tous les arbres seront implantés en pleine terre, dans des volumes de sol favorables à leur développement.

L'approche paysagère adoptée vise à concilier densité végétale, biodiversité, rafraîchissement urbain, qualité d'usage et pérennité des plantations. Ce type de configuration a déjà fait ses preuves dans des projets emblématiques tels que la ZAC Clichy-Batignolles (Paris 17e) ou le quartier Python-Duvernois (Paris 20e), démontrant la faisabilité et les bénéfices de ce modèle de végétalisation en milieu dense.

Ce projet ambitieux contribuera concrètement à l'amélioration du cadre de vie, au confort climatique et à l'enrichissement écologique du quartier.

Par ailleurs, certaines contributions s'interrogent sur le fonctionnement du site. Le site sera bien ouvert au public en journée, certains services (crèche, salle de sport, food-court) étant situés en cœur d'ilot. En soirée, les accès seront fermés afin d'éviter tout mésusage. Les espaces verts auront donc vocation à être traversés par le public ; le jardin de la biodiversité, plus à l'écart des flux et où se concentre la majorité des arbres plantés, constituera un espace refuge à

l'abri des nuisances de la ville accessible au public en journée et qui préservera l'intimité des bâtiments voisins au projet.

Thème 5 – Impacts du projet en phase chantier - Synthèse des observations

7 observations ont abordé ce thème :

Contribution n°3 : *« […] Nous souhaitons donc obtenir des éléments de réponse aux questions listées ci-après.1. Réalisation des travaux•Fragilisation de nos bâtiments : la proximité immédiate de nos bâtiments B et C dont certains murs présentent une fragilité structurelle, rend cruciale une évaluation sérieuse des risques liés aux vibrations engendrés par les engins de chantier.Une expertise technique est nécessaire préalablement au démarrage du chantier, pour qu'un état général de l'ensemble de nos bâtiments (A, B et C) soit défini et lui associer les garanties et assurances nécessaires en cas de dommages constatés (assurance dommages-ouvrage, responsabilité du maître d'ouvrage) lors du chantier du projet. Pouvez-vous nous détailler les mesures prévues ? •Circulation de chantier, dans le quartier et sécurité : la fréquence élevée des allées et venues de camions (approvisionnement/déblais) soulève des inquiétudes concernant la sécurité des piétons, la fluidité du trafic dans les rues avoisinantes, la fermeture de certaines rues et l'accès à notre copropriété.Pouvez-vous détailler les mesures prises concernant la circulation dans le quartier (plan de circulation, fermetures des voies de circulation/d'accès/canal, pistes cyclables…) ?•Pollution de l'air et poussières : le chantier engendrera nécessairement une forte dispersion de poussières. Pouvez-vous détailler les mesures prises pour les limiter et protéger la qualité de l'air du quartier, de nos logements ?[…] »*

Contribution n°4 : *« […]Nous souhaitons donc obtenir des éléments de réponse aux questions listées ci-après.1. Réalisation des travaux-Fragilisation de nos bâtiments : la proximité immédiate de nos bâtiments B et C dont certains murs présentent une fragilité structurelle, rend cruciale une évaluation sérieuse des risques liés aux vibrations engendrés par les engins de chantier.Une expertise technique est nécessaire préalablement au démarrage du chantier, pour qu'un état général de l'ensemble de nos bâtiments (A, B et C) soit défini et lui associer les garanties et assurances nécessaires en cas de dommages constatés (assurance dommages-ouvrage, responsabilité du maître d'ouvrage) lors du chantier du projet. Pouvez-vous détailler les mesures prises ?-Circulation de chantier, dans le quartier et sécurité : la fréquence élevée des allées et venues de camions (approvisionnement/déblais) soulève des inquiétudes concernant la sécurité des piétons, la fluidité du trafic dans les rues avoisinantes, la fermeture de certaines rues et l'accès à notre copropriété.Pouvez-vous détailler les mesures prises concernant la circulation dans le quartier (plan de circulation, fermetures des voies de circulation/d'accès/canal, pistes cyclables…) ?-Pollution de l'air et poussières : le chantier engendrera nécessairement une forte dispersion de poussières. Pouvez-vous détailler les mesures prises pour les limiter et protéger la qualité de l'air du quartier, de nos logements ?[…] »*

Contribution n°9 : *« […] Nous souhaitons donc obtenir des éléments de réponse aux questions listées ci-après.1. Réalisation des travaux•Fragilisation de nos bâtiments : la proximité immédiate de nos bâtiments B et C dont certains murs présentent une fragilité structurelle, rend cruciale une évaluation sérieuse des risques liés aux vibrations engendrés par les engins de chantier.Une expertise technique est nécessaire préalablement au démarrage du chantier, pour qu'un état général de l'ensemble de nos bâtiments (A, B et C) soit défini et lui associer les garanties et assurances nécessaires en cas de dommages constatés (assurance dommages-ouvrage, responsabilité du maître d'ouvrage) lors du chantier du projet. Pouvez-vous nous détailler les mesures prévues ? •Circulation de chantier, dans le quartier et sécurité : la fréquence élevée des allées et venues de camions (approvisionnement/déblais) soulève des inquiétudes concernant la sécurité des piétons, la fluidité du trafic dans les rues avoisinantes, la fermeture de certaines rues et l'accès à notre copropriété.Pouvez-vous détailler les mesures prises concernant la circulation dans le quartier (plan de circulation, fermetures des voies de circulation/d'accès/canal, pistes cyclables…) ?•Pollution de l'air et poussières : le chantier engendrera nécessairement une forte dispersion de poussières. Pouvez-vous détailler les mesures prises pour les limiter et protéger la qualité de l'air du quartier, de nos logements ?[…] »*

Contribution n°25 : *« Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiète quant aux impacts que ce projet massif aura sur la stabilité de notre immeuble, le bruit et la pollution engendrés par les travaux, […] »*

Contribution n°26 : *« Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur la stabilité de notre immeuble, le bruit et la pollution engendrés par les travaux, […] »*

Contribution n°40 : *« Je suis copropriétaire rue Dampierre dans un immeuble mitoyen à ce projet de construction.Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur la stabilité de notre immeuble, le bruit et la pollution engendrés par les travaux, […] »*

Contribution n°44 : *« Je suis copropriétaire au 9 rue Dampierre et je tiens à vous faire part de mes inquiétudes relatif à ce projet de construction mitoyen à notre copropriété.Du fait de l'ampleur du projet, il est à craindre une importante fragilisation des structures et des fondations de l'immeuble.[..]De ce fait- Je suis très inquiet quant aux impacts que ce projet massif aura sur la stabilité de notre immeuble, le bruit et la pollution engendrés par les travaux, […] »*

Thème 5 – Impacts du projet en phase chantier - Réponses et commentaires

Les riverains s'inquiètent de l'impact sur les bâtiments situés à proximité pendant la phase chantier, et notamment vis-à-vis de leur intégrité structurelle.

Il faut d'abord rappeler que les démolitions et terrassements - phases les plus sensibles notamment sur un chantier en zone urbaine à proximité de bâtiments existants - sont limitées par la nature du projet : en conservant 38% des bâtiments existants, les démolitions, et les nuisances associées, sont réduites au maximum. De plus, seul un niveau de sous-sol est prévu pour les bâtiments neufs. Ces sous-sols sont concentrés sous la superstructure des bâtiments neufs et leur emprise est donc limitée. La nature du sol sur le site est favorable à ces interventions.

Par ailleurs, comme cela est indiqué dans l'étude d'impact et le tableau des mesures ERC, les maîtres d'ouvrage, préalablement à tout démarrage de travaux, diligenteront une procédure de référé préventif à leurs frais exclusifs. Cette procédure a pour objet la désignation par le tribunal administratif d'un expert judiciaire dont la mission consiste à relever l'état actuel des immeubles voisins. Ces constats sont établis par un homme de l'art indépendant, désigné par le tribunal, et sont réalisés de manière contradictoire avec l'ensemble des parties prenantes, à savoir maitres d'ouvrages, entreprises réalisant les travaux, concessionnaires, gestionnaires des voiries, et syndicat des copropriétaires des bâtiments voisins. L'expert prend également connaissance des méthodologies de travaux appliquées par les entreprises et peut être amenés à préconiser des adaptations afin de limiter toutes les nuisances pour les riverains.

En cas de dégradations, de nuisances ou de désordres apparus pendant les travaux, les parties en informent l'expert, qui après un nouveau constat contradictoire, établit les causes et responsabilités ainsi que les dédommagements éventuels ou les réparations qui doivent être effectuées.

Les riverains s'interrogent également sur l'impact des camions de chantier sur la circulation, déjà dense aux heures de pointe à cet endroit.

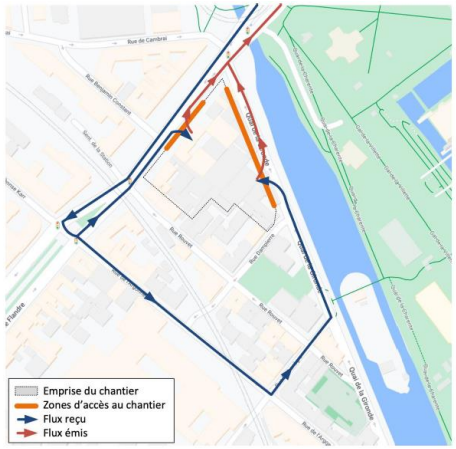
Il est rappelé par les maîtres d'ouvrage, qu'en moyenne, sur l'ensemble de la période durant la période des travaux nécessaires à la réalisation du projet, environ 9 camions desserviront quotidiennement le site (en considérant environ 20-21 jours ouvrés en moyenne par mois), tant en émission depuis le site qu'en réception c'est-à-dire à destination du site. Toutefois, ce trafic ne sera pas régulier tout au long du chantier, son évolution étant liée aux diverses phases de travaux et à leur échéancier prévisionnel de réalisation.

Au plus fort de son activité, le chantier nécessitera aux environs de 350 rotations mensuelles (soit environ 17 à 18 en moyenne par jour ouvré et environ 3 départs et 3 arrivées pendant l'heure de pointe du matin et pendant l'heure de pointe du soir). Ce trafic maximum ne sera atteint qu'au cours des mois M11 et M12 durant lesquels se cumuleront notamment les trafics liés aux opérations de terrassement, de Gros oeuvre et de certains Corps d'Etats Secondaires (C.E.S.).

L'impact sur les conditions de circulation du quartier sera donc très limité, en particulier pendant les heures de la journée durant lesquelles ces conditions sont les moins aisées c'est-à-dire pendant les heures de pointe du matin et du soir. Il faut noter que le trafic de poids lourds n'est pas inexistant sur le site aujourd'hui, compte-tenu des activités commerciales importantes, et du commerce de gros de viande qui s'y tient.

En provenance du Boulevard Périphérique (situé à un peu plus de 600 m plus au nord, via l'avenue Corentin Cariou puis l'avenue de la Porte de la Villette), les poids lourds à destination du chantier se répartiront, comme le montre l'illustration jointe, en direction des accès au chantier prévus sur l'avenue Corentin Cariou et le Quai de la Gironde. En sortie, depuis ces mêmes zones, les poids lourds rejoindront l'avenue Corentin Cariou puis l'avenue de la Porte de la Villette pour accéder au Boulevard Périphérique.

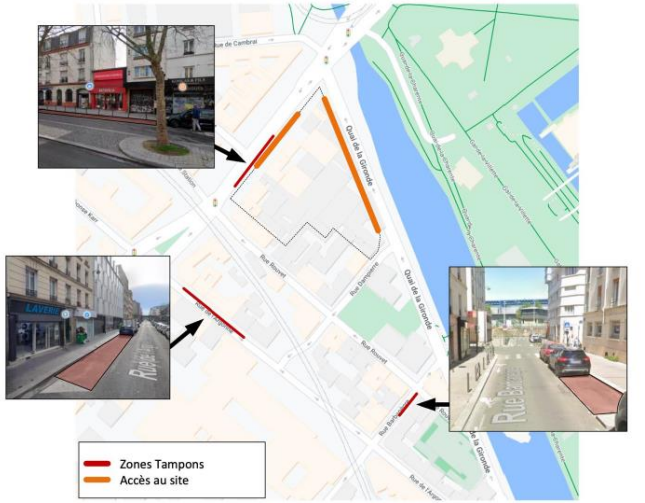
Gestion des flux poids lourds générés par le chantier en entrée et en sortie



Afin de minimiser l'impact des trafics poids lourds sur les conditions de circulation sur les voies environnantes, et plus globalement dans le secteur d'étude, des zones tampons seront mises en place aux abords directs du site mais également sur des zones plus éloignées au sein du quartier (cf. illustration jointe ci-contre). Cette mesure vise à garantir un flux de circulation optimal tout en assurant une gestion efficace des camions intervenant sur le chantier.

Les conducteurs des poids-lourds disposeront ainsi d'espaces dédiés où ils pourront stationner temporairement avant d'accéder au site, évitant ainsi tout risque de congestion ou de perturbation du trafic aux alentours. Cette approche contribuera non seulement à minimiser les éventuels impacts sur la fluidité du réseau routier environnant, mais également à améliorer la sécurité routière.

Gestion des flux poids lourds générés par le chantier en entrée et en sortie



L'organisation du chantier est donc prévue de façon à garantir le maintien de la circulation sur les différentes voies du quartier pendant toute la durée du chantier. Le chantier n'impliquera pas de modification du plan de circulation, ni de fermeture de voie.

Une signalétique appropriée pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement du chantier (stockage, déchargement, etc.) sera mise en place. Cette signalétique évoluera autant que besoin en fonction des impératifs du chantier. Les poids-lourds seront déchargés dans l'enceinte du chantier afin de minimiser l'impact sur les conditions de circulation des rues avoisinantes.

Enfin, les voisins de l'opération s'inquiètent des éventuelles nuisances en termes d'émission de poussière et qualité de l'air. Les émissions de poussière seront limitées à leur maximum grâce au choix du porteur de projet de maximiser le recours à la filière sèche : structure bois pour les bâtiments A', I, B et G, et dalle Bois/Béton pour le bâtiment A, Charpente Bois pour le bâtiment D.

Une partie des bâtiments existants sont par ailleurs réhabilités. Ces choix techniques participent à la diminution des émissions des gaz à effet de serre en phase chantier, et notamment par la diminution du nombre de camions toupies tournant au moteur thermique, la diminution des démolitions et donc des

poussières engendrées par le chantier, et le réemploi de certains matériaux sur site.

En complément, les mesures suivantes seront mises en œuvre afin de limiter les émissions de poussières :

- la limitation de la vitesse de circulation des véhicules sur les voies situées à l'intérieur de la zone de travaux ;
- le bâchage des camions après chargement des terres (en phase terrassement) ;
- l'arrosage ou l'humidification des pistes de circulation afin d'éviter l'envol de poussières par temps sec ;
- le contrôle de la propreté des roues des véhicules de chantier avant leur départ du site (avec mise en place d'une zone dans laquelle seront disposées une aire de lavage des matériels (bennes béton, etc.) et une plateforme de lavage d'engins type débourbeur).
- les travaux générateurs de poussières seront réalisés après arrosage superficiel ;
- utilisation de matériels de chantier spécifiques pour limiter l'émission de poussière notamment en phase de démolition avec l'utilisation de grignoteuses ;
- mise en place de bâches sur les échafaudages.

Par ailleurs, les riverains seront tenus informés en permanence, par affichage sur site de la durée et du rythme des travaux.

Les éléments généraux à communiquer sont :

- la finalité de la construction (et tous les éléments favorables à une bonne perception du chantier) ;
- les dates du chantier (date de début et date prévisionnelle de fin) ;
- les horaires des travaux ;
- les différentes phases des travaux ;
- l'endroit où il est possible d'obtenir plus d'information et/ou les noms et coordonnées des interlocuteurs désignés pour le bruit.

Une campagne d'information sera prévue en amont de certains événements ou en réponse à des interrogations concernant :

- les périodes de plus grandes nuisances sonores ou vibratoires ;
- les travaux remarquables et incidents majeurs (perceptibles de l'extérieur) ;
- les changements d'horaires ;
- les modifications de planning ou interventions non prévues initialement.

Les moyens à mettre en oeuvre peuvent être :

- des panneaux d'information (en plus des affichages réglementaires) ;
- des affiches, tracts dans les boîtes aux lettres, presse locale, bulletins d'information régulier, courriers etc. ;
- un site internet dédié ;
- une organisation de réunions (d'information, de concertation ou de médiation), de visites de chantier, d'expositions ou d'événements autour du chantier ;
- une ligne téléphonique dédiée ;

Afin de pouvoir répondre aux préoccupations des riverains relevées dans le cadre de la PPVE, les maitres d'ouvrage prennent l'engagement d'organiser des réunions publiques à échéances régulières et adaptées au rythme des travaux. Ces réunions publiques auront pour but de présenter l'opération, le planning et l'organisation des travaux ainsi que les mesures de réduction des nuisances associées aux voisins de l'opération. Les entreprises de construction seront associées à ces réunions.

Thème 6 – Modalité de consultation du public - Synthèse des observations

7 observations ont abordé ce thème :

Contribution n°14 : *« Je ne comprends pas le sens de cette consultation. Le 19e arrondissement est un des arrondissements les plus pauvres de Paris, avec le plus haut taux de chômage, avec des populations fragiles, comment voulez-vous que nous émettions un avis sur ce dossier qui comporte des centaines de pages que seuls des professionnels peuvent comprendre ? Nous n'avons pas les moyens de nous payer des avocats ou des juristes pour nous prononcer, ici ce n'est pas le 16e ou le 7e . La ville de Paris aurait dû nous accompagner et nous expliquer ce projet bien avant. A côté de ça la ville de Paris livre aux promoteurs des parcelles à de la densification à outrance avec des barres et des tours comme on le voit sur les*

affichettes distribuées par une association de quartier qui nous a alerté sur le projet. C'est honteux de déconsidérer comme cela les habitants du 19e arrondissement où l'on sait que les gens n'ont pas les moyens de s'opposer.J'invite les lecteurs de ce texte à aller voir le résultat de la bétonisation au 136 avenue Jaurès (19e) qui est une opération de promoteur réalisée grâce à la mairie du 19e „. Je ne connais pas les règles d'urbanisme mais je constate que le Paris des plus pauvres est aussi le Paris où les promoteurs font ce qu'ils veulent et savent s'arranger avec les règles d'urbanisme. Quand je constate que la mairie du 19e a osé consulter par référendum les habitants pour savoir s'ils souhaitaient un cimetière pour animaux de compagnie dernièrement, je suis dépitée. Moi j'aurais aimé être consultée sur des sujets un peu plus importants. Pensez-vous que nous n'avons pas les capacités intellectuelles à réfléchir à autre chose qu'aux chiens et aux chats ?Alors faites ce que vous voulez avec vos promoteurs, vous et votre bétonisation aurez toujours le dernier mot. Mais par respect pour les habitants, ne nous faites pas croire que vous vous intéresser à notre avis. »

Contribution n°19 : *Je suis résident d'un immeuble qui va être très impacté par la construction de ces immeubles à 10, 8 et 7 étages. […] Pourquoi également organiser une consultation en pleine période de vacances et de pont du mois de mai? Pourquoi ne pas montrer clairement la densité du projet proposé et le cacher par une jolie photo.?Enfin sachez que de nombreuses personnes du quartier viennent tout juste d'être informées et quelles n'ont pas l'habitude de ce genre de procédure. Les contributions que vous aurez ne sont pas représentative du nombre de personnes qui conteste la nature de ce projet de construction. Il faudrait donc revoir votre manière de consulter les habitants ainsi que la manière de présenter ce projet hors normes à l'échelle du quartier et de ce qui devrait se construire aujourd'hui en 2025 en terme de respect de l'écologie et des règles d'urbanisme. Nous espérons donc une révision de ce projet qui serait plus respectueuse à tout égard. »*

Contribution n°22 : *« Plusieurs points me semblent problématiques avec cette consultation : Sur la forme : -Le délai : choisir une période où sur un mois il y a 2 semaines de vacances puis un pont (soit plus de la moitié du temps de consultation).- La quantité : vu le nombre de documents, 1 mois me semble plus que court pour appréhender correctement le projet et ses enjeux. Des réunions publiques de présentation auraient été les bienvenues. - La technicité du dossier : lire des plans, des documents techniques.... quels outils sont mis à disposition pour bien les comprendre ? Encore une fois, des réunions publiques de présentations auraient été souhaitables.[…] Cette consultation est contradictoire : vous nous demandez d'émettre un avis sur un projet qui au moment de la consultation publique serait non conforme.....quelle est votre position? »*

Contribution n°32 : *« Pourriez-vous faire durer un peu plus la consultation car je n'ai pas réussi à trouver sur le site Paris.fr les anciennes règles d'urbanisme qui sont appliquées dans ce projet ? Dans les pièces administratives vous auriez dû mettre cet ancien règlement d'urbanisme que moi je n'ai pas réussi à trouver.D'ailleurs la période de consultation est mal choisie car elle comprend notamment 2 semaines de vacances scolaires et le pont du 1e mai. Est-ce intentionnel de votre part de choisir une période durant laquelle les gens sont susceptibles de peu se mobiliser ? »*

Contribution n°41 : *« Je suis habitante du quartier et ce projet appelle de ma part plusieurs observations.[…] En troisième et dernier lieu, je tiens à souligner que cette consultation, certes publique en application et au sens des obligations posées par la loi, s'est faite sans volonté réelle de chercher à prévenir ni à impliquer les citoyens. Les projections graphiques utilisées sur les rares affiches placardées ont été sélectionnées et faites dans un angle spécifique de façon à induire en erreur le passant quant à la hauteur réelle des tours qui seront construites. Aucune réunion publique n'a, à ma connaissance, été prévue afin de présenter les enjeux du projet au public. Par ailleurs, la consultation, d'une durée d'un mois, a été lancée entre les vacances de printemps et le „pont" du début du mois de mai, période où de nombreux riverains auront de toute évidence pu la manquer, et ce, en raison de ce seul choix de calendrier, révélant une méthode de participation du public dont on pourra légitimement questionner, sinon la lettre, du moins, l'esprit. »*

Contribution n°42 : *« […] Cela valait bien un débat local qui aurait pu déboucher sur un projet mixte plus apaisé, moins dense et prenant plus en compte la végétalisation de cet Îlot et le climat. La demande de prorogation du certificat d'urbanisme aurait pu être l'occasion d'un débat pour améliorer ce projet. Cet Îlot, compte-tenu de son histoire, doit évoluer, mais la ville de Paris n'a pas su faire évoluer ce projet pour qu'il respecte son PADD et désormais son PLU révisé. […] Un dialogue de toutes les parties prenantes est encore possible, et la ville de Paris aurait intérêt à en prendre l'initiative très rapidement avant de délivrer des autorisations administratives qui ne sont pas dans l'esprit du PLUb dont elle est di fier. Cette invitation à un nouveau dialogue permettrait la mise au point d'un*

projet plus équilibré et plus respectueux de l'environnement, du paysage et du climat. D'ailleurs, l'Architecte des Bâtiments de France y incite. »

Contribution n°43 : *« […] Un mot en outre sur la forme. Le projet actuel n'a fait l'objet d'aucune consultation préalable des riverains. Les habitants le découvrent actuellement alors qu'il a été validé par toutes les administrations compétentes. Comment peut-on aujourd'hui proposer un projet de cette importance sans concertation préalable avec celles et ceux qui vivent à proximité ? Comment peut-on d'ailleurs donner un avis éclairé dans cette concertation, sur la base de visuels partagés par le promoteur qui cache, par un effet de perspective, la tour de 10 étages qui va défigurer le quartier ? La dissimulation et le mensonge ne sont pas des façons acceptables de conduire une concertation. […] »*

Thème 6 – Modalité de consultation du public - Réponses et commentaires

Le projet développant une surface de plancher totale supérieure à 10.000 m², les maîtres d'ouvrage, la SAS QUAI DE LA GIRONDE et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI, ont, en application des dispositions de l'article L.122-1 IV du Code de l'environnement, déposé le 31 juillet 2023 une demande d'examen au cas par cas auprès des services de la préfecture.

Par une décision, en date du 20 septembre 2023 le préfet de la région Ile de France a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Par suite, et en application de l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, une étude d'impact a été jointe aux dossiers de demandes de permis de construire.

Il est rappelé que les projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale doivent être mis en consultation auprès du public.

Si le code de l'environnement (art. L123-2) prévoit en principe que les projets soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une enquête publique, une exception est toutefois prévue pour les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas. En effet, ces projets sont exemptés de la réalisation d'une enquête publique au profit d'une procédure de participation du public par voie électronique (L.123-2 I du code de l'environnement).

Il est par ailleurs précisé que l'organisation de réunions publiques préalables au dépôt des dossiers d'autorisation d'urbanisme n'est pas prévue dans le cadre de cette procédure.

C'est donc conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement ci-avant rappelées que les dossiers de demande de permis de construire déposées par la SAS QUAI DE LA GIRONDE et NEXITY IR PROGRAMMES SEERI ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique.

Les modalités d'organisation de la participation du public par voie électronique sont régies par les dispositions de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement. Outre la définition des éléments devant constituer le dossier mis à disposition du public, l'article susvisé prévoit que le public doit être avisé de l'organisation de cette procédure au moins 15 jours à l'avance et qu'il doit pouvoir formuler ses observations et propositions dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours.

Dans le cas présent, la participation du public par voie électronique s'est tenue pendant 33 jours consécutifs, du mercredi 2 avril 2025 à 8 heures 30 au lundi 5 mai 2025 à 17 heures. Elle débutait donc deux semaines avant les vacances scolaires et s'achevait une semaine après la fin des vacances scolaires. Plus de 15 jours à l'avance, un avis au public faisant connaitre l'ouverture de la participation du public par voie électronique a été publié le 12 mars 2025 dans le Parisien et le 13 mars dans Libération, affiché à proximité du projet le 12 mars 2025 et mis en ligne sur le site paris.fr le 11 mars 2025

Enfin, l'ensemble des documents et pièces devant constituer le dossier ont été mis à disposition du public (dossiers de demande de permis de construire, avis de l'autorité environnementale…) sur la plateforme dédiée. Le dossier comportait de nombreuses vues du projet, ainsi que des plans détaillés permettant de s'en faire une idée précise,

Par ailleurs, les maitres d'ouvrage, afin de prendre en compte les volontés des riverains de plus de participation dans le projet, et comme indiqué dans la synthèse de la thématique n°5, prennent l'engagement d'organiser des réunions publiques périodiques pendant l'ensemble des phases de réalisation du projet en associant les entreprises en charge du projet. Cela permettra de

créer un temps d'échange dans le but de limiter les impacts et les nuisances liés au projet sur la vie du quartier.

Thème 7 – Qualité acoustique & environnementale du projet - Synthèse des observations

4 observations ont abordé ce thème :

Contribution n°3 : *« […]2. Après livraison des travaux :•Impacts sonores : le projet de construction d'une salle de spectacle, d'une école d'art dramatique, d'une salle de sport et d'une crèche, génère de fortes craintes en matière de nuisances sonores, tant en journée qu'en soirée, en particulier :oLes nuisances sonores ou les vibrations issues des concerts pour notre bâtiment C, oLe bruit des visiteurs à la sortie des spectacles à des heures tardives.Pouvez-vous détailler les mesures prises pour limiter ces nuisances […] Pollution lumineuse : La création de 200 logements supplémentaires entraînera un éclairage nocturne significatif. Pouvez-vous détailler les plans, hauteurs et typologies d'éclairage prévus à proximité de nos 3 bâtiments ? […] »*

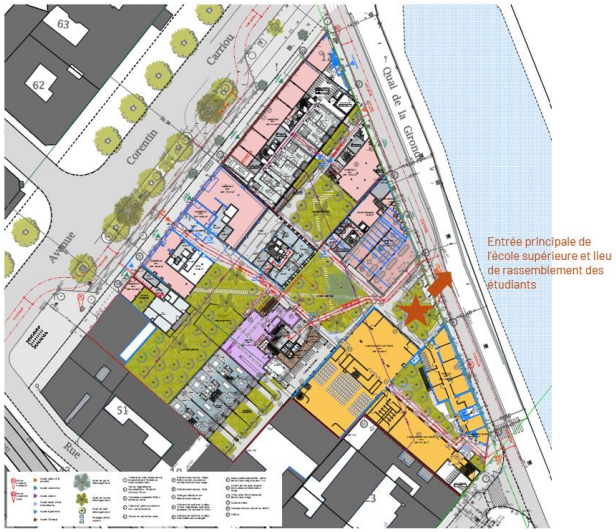
Contribution n°4 : *« […]2. Après livraison des travaux :•Impacts sonores : le projet de construction d'une salle de spectacle, d'une école d'art dramatique, d'une salle de sport et d'une crèche, génère de fortes craintes en matière de nuisances sonores, tant en journée qu'en soirée, en particulier :oLes nuisances sonores ou les vibrations issues des concerts pour notre bâtiment C, oLe bruit des visiteurs à la sortie des spectacles à des heures tardives.Pouvez-vous détailler les mesures prises pour limiter ces nuisances […] Pollution lumineuse : La création de 200 logements supplémentaires entraînera un éclairage nocturne significatif. Pouvez-vous détailler les plans, hauteurs et typologies d'éclairage prévus à proximité de nos 3 bâtiments ? […] »*

Contribution n°9 : *« […]2. Après livraison des travaux :•Impacts sonores : le projet de construction d'une salle de spectacle, d'une école d'art dramatique, d'une salle de sport et d'une crèche, génère de fortes craintes en matière de nuisances sonores, tant en journée qu'en soirée, en particulier :oLes nuisances sonores ou les vibrations issues des concerts pour notre bâtiment C, oLe bruit des visiteurs à la sortie des spectacles à des heures tardives.Pouvez-vous détailler les mesures prises pour limiter ces nuisances […] Pollution lumineuse : La création de 200 logements supplémentaires entraînera un éclairage nocturne significatif. Pouvez-vous détailler les plans, hauteurs et typologies d'éclairage prévus à proximité de nos 3 bâtiments ? […] »*

Contribution n°15 : *« 'Ingénieur en bureau d'étude thermique et locataire d'un logement Quai de la Gironde, je me permets d'émettre quelques réserves sur vos indicateurs relevant de la RE2020.Vous êtes loin des objectifs du PLUb de Paris sur l'indicateur DH et sur l'indicateur ICConstruction.J'ai bien compris que vous ne respectiez pas le PLUb car vous n'y êtes pas soumis, mais plusieurs fois dans votre texte vous faites valoir que vous anticipez le PLUb (notamment sur le Bbio). Mais ce propos est mensonger car en réalité vous anticipez des indicateurs qui sont triviaux et relativement faciles à atteindre. Sur le DH vous êtes souvent au-dessus de 1000 (notamment les bâtiments B, G, H, I), ce qui est inquiétant (même si la RE2020 vous l'autorise). Pour mémoire les règles du DH ont été réalisées selon les conditions de la canicule de 2003 qui malheureusement sont trop peu contraignantes par rapport aux extrema attendus, on parle actuellement de Paris à 50°C ce qui n'a rien à voir avec la canicule de 2003. Donc vous devriez revoir vos bâtiments avec leurs grandes baies vitrées ou alors prévoir d'ores et déjà un raccordement à la climatisation collective avec des PAC en toiture ou un mini réseau de froid interne au projet (à confier à Fraicheur de Paris). De nombreuses études pointent du doigt la fragilité des bâtiments RE2020 face aux canicules, ce que vous proposez ne fait pas exception en l'état actuel.Pour l'ICConstruction vous êtes également élevés avec notamment un niveau de 888 sur le bâtiment D. Également je conseille d'isoler vos bâtiments par l'extérieur (ITE), vous gagneriez en confort d'été. Malheureusement en France il y a toujours cette très mauvaise habitude de l'isolation thermique intérieure (ITI), les promoteurs ne savent faire que ça. Heureusement l'OAP "constructions neuves" de la Ville de Paris rappelle sa préférence pour l'ITE, mais à quoi sert cette recommandation qui n'est jamais appliquée hormis dans le parc social ? Bonne continuation. »*

Thème 7 – Qualité acoustique & environnementale du projet - Réponses et commentaires

Le projet accueillera une école d'arts dramatiques, dont l'entrée principale sera concentrée sur le Quai de la Gironde. Les éventuels regroupements d'élèves pouvant générer du bruit aux heures d'entrée/sortie ou pendant les pauses déjeuners sont donc à l'opposé des bâtiments d'habitation environnants.



La salle de spectacle est intégrée à l'école et sera dédiée aux spectacles d'élèves montés par le corps enseignants afin de présenter leur travail aux professionnels du métier et aux parents d'élèves ou à leurs proches. Elle fonctionnera souvent en journée, et ponctuellement en soirée. L'entrée et la sortie se feront exclusivement par le Quai de la Gironde.

D'un point de vue isolement acoustique, les murs de façade, et notamment ceux en limite de propriété, permettront une isolation sonore adaptée au niveau résiduel du site afin de respecter les émergences sonores exigées par la réglementation au droit du voisinage. La salle de spectacle est située au RDC du bâtiment, sous deux niveaux de salles de classe, et est partiellement enterrée. Elle n'entraînera donc aucune nuisance acoustique.

Les maîtres d'ouvrage rappellent, comme indiqué dans l'étude d'impact et le tableau des mesures ERC, qu'afin de limiter la pollution lumineuse émise par le projet, les mêmes exigences de lutte contre les nuisances lumineuses que celles régies sur la voirie par la réglementation devront être suivies sur les accès, entrées piétons, et les cœurs d'ilot :

- Ne pas éclairer vers le ciel, la cime des arbres ni vers l'extérieur des cheminements.

- Les flux lumineux seront maitrisés et contraints aux stricts besoins en éclairage.

- Les installations ne seront donc pas énergivores et fonctionneront sur des temps maîtrisés d'allumage et abaissements, et notamment en cœur d'ilot L'idée étant : maîtriser au plus juste les durées de mise en service des luminaires et donc la consommation énergétique globale annuelle du site.

- Dans cette continuité, les zones éclairées respecteront une luminosité inférieure à 20 lux ainsi qu'une température de couleur de 2700K maximum. De manière globale, il faudra limiter le nombre d'éclairage ainsi que de descendre le plus possible la luminosité et la température tout en garantissant l'accès aux espaces extérieurs.

- En cœur d'ilot, à proximité des espaces verts, les températures seront abaissées à 2400K.

- L'éclairage des jardins privés collectifs devra être réduit au minimum, c'est à dire aux cheminements soumis à réglementation PMR et aux quelques cheminements de confort. Rappelons qu'un éclairement moyen déprécié de 20 lux est exigé sur les cheminements extérieurs du programme dédié aux PMR. Il est souhaité que cet éclairage soit sur détection de présence pour ne pas éclairer autant en permanence. Un mode veille avec rehaut à détection est préférable. Des détecteurs de présence disposés dans les passages et les accès non dédiés aux PMR peuvent permettre des allumages différenciés des cheminements en fonction des différentes périodes nocturnes.

- Afin de limiter les regards ou les coffrets d'éclairage, le matériel d'éclairage retenu devra avoir une entrée et une sortie, afin de pouvoir cheminer de points lumineux en points lumineux. Des appareils d'éclairage discrets et une ambiance lumineuse nocturne apaisée et limitée aux espaces de déambulation. Une extinction en cœur de nuit est fortement recommandée dans les zones ne nécessitant pas d'éclairage sur ce créneau horaire.

Il est d'ailleurs prévu que l'ensemble des menuiseries des logements soient équipées de volets roulants ou de brises soleil orientables permettant, en utilisation normale, de limiter la pollution lumineuse issue des logements.

Enfin, pour répondre aux défis du logement et des évolutions du climat, les maitres d'ouvrage rappellent que l'ensemble des bâtiments intègre d'ores et

déjà des objectifs du futur PLU bioclimatique sur les critères de la réglementation RE2020, pour les bâtiments de logements, ci-après :

- Besoin bioclimatique : Bbio -15%
- Consommations conventionnelles d'énergie primaire, part non renouvelable : Cep,nr – 10%

Concernant l'indicateur Dh, le bâtiment F répond aux exigences du PLU bioclimatique. Les résultats Dh des autres bâtiments sont liés au fait que la structure des bâtiments présente peu d'inertie, afin de réduire l'impact carbone des bâtiments. Le bâtiment F, en plancher béton, et donc avec une inertie plus forte, respecte le niveau de DH du PLU bioclimatique.

Cependant, les maitres d'ouvrage rappellent également qu'ils ont pris l'engagement d'ajouter des brasseurs d'air sur tous les logements mono-orientés donnant sur l'Avenue Corentin Cariou dans le mémoire en réponse. Cela entraine un gain de 100 à 200h sur les Dh des bâtiments concernés, à savoir les bâtiments A, H et G, et permet, notamment, de rendre le bâtiment G conforme aux exigences du PLU bioclimatique sur ce point.

Également, la RE2020 ne remplace pas une STD confort qui elle seule permet de se rendre compte des conditions de confort prévisibles à l'intérieur des logements. Les maitres d'ouvrage ont, d'ailleurs, prévu des brise-soleils orientables relevables qui permettent de mieux gérer les apports solaires que des volets classiques. Les logements sont pour la très grande majorité bi-orientés ou traversants permettant de ventiler naturellement et ainsi profiter de la fraicheur nocturne du cœur d'ilot revégétalisé.

Les maitres d'ouvrage précisent que la conception du projet a été réalisée dans un effort de sobriété et de limitation de l'effet de l'ilot de chaleur urbain : l'utilisation de fluides frigorigènes via le raccordement à une climatisation collective ou un réseau de froid interne au projet, viendrait augmenter les consommations, les émissions carbones et viendrait participer au réchauffement de l'air ambiant : ce choix a donc été écarté lors de la conception du projet.

Enfin, sur le critère de l'Ic Construction, les maitres d'ouvrage rappellent que tous les bâtiments de logement sont bien conformes au niveau 2025 voire 2028 grâce au choix de modes constructifs ambitieux (charpente bois, plancher mixte bois-béton ou CLT, façades à ossature bois, parquet, peinture biosourcée, etc.) Le bâtiment D étant un bâtiment tertiaire, les niveaux carbones sont différents de ceux des bâtiments résidentiels, notamment pour les lots techniques. Sa surface étant très petite, il est également fortement pénalisé pour les calculs.

4. CONCLUSION

- A la lecture des observations recueillies dans le cadre de la PPVE, les principales préoccupations des contributeurs recouvrent les sept thèmes suivants : Qualité urbaine
- Assujettissement du projet au PLUb
- Ensoleillement & vis-à-vis
- Programmation & projet paysager
- Impacts du projet en phase chantier
- Modalités de consultation du public
- Qualité acoustique & environnementale du projet

De manière générale, il ressort de l'analyse des observations déposées par le public, au nombre de 44 pour 347 visiteurs, qu'il a pu être apporté des réponses à l'ensemble des question formulées pour chacun des sept thèmes abordés. Il a également pu être tenu compte de certaines remarques formulées par le public.

Ainsi, les maitres d'ouvrage ont tout d'abord rappelé les principes directeurs qu'ont suivi les architectes du projet afin de limiter la densité du projet perçue depuis l'espace public et notamment par le choix de conservation d'une part importante de bâtiments existants dans le but de les réhabiliter, et par celui de maximiser les espaces libres.

S'agissant de l'assujettissement du projet au PLUb, les terrains ont fait l'objet de certificats d'urbanisme et les deux demandes de permis de construire ont été déposées avant les échéances des certificats ; elles doivent donc être instruites au regard du PLU en vigueur à la date d'obtention de ces certificats, et non au regard du nouveau PLUb de Paris ultérieurement entré en vigueur.

Le projet tient d'ores et déjà compte des observations du public sur le volet ensoleillement et vis-à-vis. En effet, le projet n'impactera quasiment pas les façades des bâtiments situés le long de la rue Rouvet : seule une partie des logements du 20 rue Rouvet perdront 1h de soleil, le matin, dans les quelques semaines autour du solstice d'été. Le reste des façades ne sont pas impactées par le projet. L'organisation de la parcelle en lanière avec alternance de vide et de plein permet également de conserver des percées visuelles en biais vers le canal Saint Denis et le parc de la Villette.

Concernant le volet paysager, les maitres d'ouvrages ont précisé l'approche paysagère adoptée qui vise à concilier densité végétale, biodiversité, rafraîchissement urbain, qualité d'usage et pérennité des plantations. Les maitres d'ouvrage ont également tenu à préciser l'usage du site par le public : le site sera bien ouvert au public en journée, certains services (crèche, salle de sport, food-court) étant situés en cœur d'ilot. En soirée, les accès seront fermés afin d'éviter tout mésusage. Les espaces verts auront donc vocation à être traversés par le public ; le jardin de la biodiversité, plus à l'écart des flux et où se concentre la majorité des arbres plantés, constituera un espace refuge à l'abri des nuisances de la ville, accessible au public en journée et qui préservera l'intimité des bâtiments voisins au projet.

De très nombreuses précautions seront prises afin de minimiser les impacts du chantier. A ce titre, et pour tenir compte des inquiétudes du public portant sur le déroulement du chantier, les maitres d'ouvrage s'engagent à organiser, en présence des entreprises en charge de la réalisation du chantier, des réunions publiques périodiques.

Les modalités de consultation du public dans le cadre de la PPVE ont été, par la suite, rappelées par les maitres d'ouvrage. L'organisation des réunions publiques pendant la future phase de réalisation du projet permet également de répondre au désir de plus de contribution à l'acte de construire du public exprimé par certaines contributions.

Enfin, et pour clôturer cette synthèse, les maitres d'ouvrage ont rappelé les ambitions environnementales portées par le projet et ont précisé que, d'un point de vue isolement acoustique, les murs de façade, et notamment ceux en limite de propriété, permettront une isolation sonore adaptée au niveau résiduel du site afin de respecter les émergences sonores exigées par la réglementation au droit du voisinage. Les mesures de réduction liées à la pollution lumineuse sont également rappelées.

Fait à Paris, le 29 juillet 2025
Directrice de l'Urbanisme
Ariane BOULEAU