

ASA Paris Nord - Est

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

23 janvier 2017

Secteur Ordener-Poissonniers : contribution d'ASA PNE aux orientations d'aménagement et de programmation du site

Voici la contribution d'ASA PNE à l'élaboration du projet d'aménagement "Ordener-Poissonniers" (ex dépôt de la Chapelle) dans le 18^e. Ce travail est le résultat de nombreux échanges avec les riverains, collectifs ou représentants associatifs du secteur que ce soit à travers de rencontres telles que : les tables de quartier, les réunions de conseil de quartier, les balades urbaines ou les ateliers participatifs...et d'observations faites sur le terrain ou de réflexions menées au sein de l'association. **Ce travail vise à alimenter et à enrichir le cahier des charges qui sera élaboré au terme de cette 2^{ème} phase de la concertation et qui servira de "plan guide" aux groupements d'opérateurs chargés de faire des propositions en matière d'orientations d'aménagement et de programmation du site.**

.Un lieu de mémoire de l'histoire du chemin de fer avec son patrimoine bâti

Le secteur dit « Ordener-Poissonniers » correspond au dépôt de La Chapelle, situé sur le faisceau ferroviaire nord dont la création remonte à 1846 dès l'origine de l'épopée du chemin de fer. Au pied de la butte Montmartre et à proximité de la gare du Nord, le site "s'inscrit à l'intérieur du triangle formé par la rue Ordener au sud, la rue des Poissonniers à l'ouest, et les voies principales à l'est". Dans les années 1980, les installations s'étendaient sur 7 hectares environ. Pendant plus de 160 ans, ce dépôt qui est l'un des plus anciens de la région parisienne et même de France, va connaître toutes les grandes heures de gloire de l'histoire du chemin de fer (de la vapeur aux "petits gris" de banlieue en passant par les autorails et les locos électriques), les drames de la guerre avec le bombardement allié du 20 avril 1944 et voir passer plusieurs générations de cheminots.

Les activités d'entretien et de maintenance du matériel roulant cessent définitivement en janvier 2013. Le site devient alors une friche ferroviaire dans l'attente d'un autre destin !

Les riverains, les habitants du 18^e et plus généralement les parisiens ont eu l'occasion de faire connaissance avec le site et de se l'approprier, notamment à travers deux manifestations éphémères, Ground Control (2015) et Grand Train (2016) qui ont rencontré beaucoup de succès. Ce qui fait l'identité du site et sa singularité, c'est sa situation sur le territoire avec ses vues dégagées et son patrimoine bâti composé de plusieurs pièces remarquables des années 1930, en particulier, l'atelier de levage des autorails, la remise vapeur et la fosse des chariots transbordeurs. Les capacités volumétriques et les caractéristiques qu'elles dégagent sont des atouts essentiels pour conserver l'identité du lieu, et donc pour les réhabiliter et les intégrer au projet urbain.

.Le site dans son contexte urbain

Le site « Ordener-Poissonniers », en cœur de ville, est au carrefour de plusieurs quartiers du nord-est de l'arrondissement (Amiraux-Simplon-Poissonniers, Château Rouge-Goutte d'Or et La Chapelle Marx-Dormoy). La caractéristique majeure du site, c'est sa situation enclavée avec un dénivelé de 6 mètres par rapport à la rue Ordener. Le tissu urbain environnant est très dense en termes d'habitat et de flux de circulations. Les espaces verts y sont quasiment inexistantes, malgré la réalisation récente d'un square à proximité, ce qui en fait l'un des secteurs les moins pourvus en m² d'espaces verts par habitant. La rue Ordener qui permet une liaison est-ouest entre les 18^e et 19^e arrondissements, très fréquentée par la circulation automobile, est embouteillée pratiquement toutes les heures de la journée avec un point particulièrement difficile au carrefour de la rue des Poissonniers, elle-même servant de pénétrante par la porte éponyme. L'axe qui va de la Goutte d'Or à la porte des Poissonniers se caractérise par un habitat plutôt ancien ou datant des années 1970 avec une forte proportion de logements sociaux que ce soit à travers d'immeubles gérés par des bailleurs (barre de l'allée d'Andrézieux) ou par le diffus.

ASA Paris Nord - Est

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

Malgré de nombreux efforts effectués ces dernières années pour résorber l'habitat insalubre, le secteur reste marqué par la présence d'immeubles dégradés dont de nombreux appartements aux mains de marchands de sommeil.

Sous la pression immobilière qui touche fortement les arrondissements du centre parisien, on assiste depuis quelques temps au retour de "classes moyennes" dans ce secteur à travers l'installation de jeunes couples, de célibataires...

La population locale est plutôt jeune et métissée, ce qui lui confère ce caractère multiethnique. A travers certaines opérations urbaines à Château Rouge ou aux Poissonniers, des structures pour jeunes se sont développées mais restent en-deçà des besoins, surtout en matière d'espaces publics.

L'offre commerciale peu qualitative se caractérise par la présence nombreuse d'établissements dits de "mono-activité" (téléphonie, kebab...) au détriment de commerces (magasins, restauration) et de services de proximité.

L'émergence du projet urbain « Ordener-Poissonniers » doit contribuer à la requalification du tissu économique et commercial du quartier.

Enfin, le territoire connaît des situations de forte précarité avec la présence de personnes vulnérables et marginales concernées notamment par la prostitution ou la toxicomanie.

Les conditions préalables à l'élaboration du projet urbain

Ces conditions concernent la nature, la qualité et le contenu de la concertation. Après les débuts chaotiques de la concertation durant la période d'octobre 2015 à l'été 2016, évitant d'associer les représentants des riverains à la consultation des groupements d'opérateurs, de nouvelles modalités ont été mises en place à l'automne 2016 avec une nouvelle structure de médiation participative (la SDI) et l'organisation d'ateliers de réflexion et de travail sur le projet urbain (FabLab) entre novembre 2016 et janvier 2017.

Pour la nouvelle phase de la concertation qui accompagne le cahier des charges fourni aux groupements d'opérateurs, il y a lieu de répondre aux conditions suivantes :

- **Les études d'impact et de diagnostic** concernant le contexte urbain du site, notamment celles relatives aux flux de circulation et aux recensements quantitatifs et qualitatifs de la typologie existante d'habitat, de commerces et d'équipements publics, **doivent être portées à la connaissance du public dans les meilleurs délais, avant toute décision programmatique.**
- Comme nous le demandons dans notre première contribution du 13 octobre 2015, **la concertation** avec l'équipe de maîtrise d'œuvre (Saison-Menu) et maintenant les groupements d'opérateurs doit se dérouler selon **la démarche de « co-élaboration » du projet**, dont il faudra définir collectivement les modalités de fonctionnement. L'idée maîtresse est d'intégrer le processus de la concertation dans l'élaboration de la proposition urbaine et architecturale.
- Pour permettre le meilleur choix en matière de répartition spatiale de la programmation envisagée, les groupements d'opérateurs seront tenus de **présenter leurs propositions d'aménagement urbain et d'insertion paysagère sur la base d'au moins trois scénarii alternatifs, suivant des variables pré-établies.**
- Des représentants de collectifs et d'associations d'habitants participeront au **processus de sélection des groupements d'opérateurs avec voix délibérative** (commission technique et jury).
- Pour la cohérence du projet, les propositions d'aménagement doivent **intégrer l'emprise du 26 rue Ordener** (ex économat SNCF) ainsi que **les opérations envisagées rue des Poissonniers** (terrain Multinvest).

ASA Paris Nord - Est

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

.Nos préconisations sur les orientations d'aménagement et de programmation

Ce projet doit répondre à plusieurs enjeux :

- ▶ **DESENCLAVER et donc RELIER** par la réalisation de circulations douces et de continuités urbaines & paysagères avec les quartiers limitrophes.
- ▶ **REHABILITER et VALORISER** le patrimoine bâti des ateliers SNCF dans une perspective de reconversion et de développement durable.
- ▶ **AMENAGER** dans un souci d'insertion urbaine en favorisant perspectives et vues paysagères.
- ▶ **OFFRIR** des espaces de respiration et de détente par la création d'un grand espace vert, d'un belvédère, d'équipements récréatifs et sportifs de plein air...
- ▶ **REALISER** des logements de qualité en nombre raisonnable dans un contexte urbain dense, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.
- ▶ **REQUALIFIER** le secteur par la création d'activités, de services et d'équipements valorisants.

Du fait de sa situation, le site « Ordener-Poissonniers » est enclavé (fort dénivelé, proximité faisceau ferroviaire). Par le traitement du dénivelé, le projet doit être conçu comme un élément ouvert sur la ville, notamment sur la rue Ordener, tout en assurant une fonction de lien avec les quartiers environnants (Château-Rouge/Goutte d'Or au nord, Amiraux-Simplon-Poissonniers au sud). Des voies de desserte sont à prévoir du nord au sud et d'est en ouest tout en respectant les limites de propriété entre le site et son environnement.

L'objectif est de réaliser un lieu aéré, ouvert sur le paysage ferroviaire, contribuant à la requalification urbaine à la croisée de plusieurs quartiers.

1-Le patrimoine ferroviaire au service du projet

Parmi toutes les pièces remarquables du patrimoine que représentent les ateliers SNCF, il y en a trois qu'il faut préserver et réhabiliter dans la perspective d'une reconversion utile au projet urbain :

L'atelier de levage des autorails : d'une belle longueur de 105 m, le bâtiment perpendiculaire à la rue Ordener, qu'il domine de sa hauteur sans l'écraser, constitue un élément majeur à réhabiliter pour d'autres usages que nous verrons plus loin.

La remise vapeur : il s'agit d'un bâtiment très imposant en surface mais moins haut que l'atelier de levage, à l'intérieur duquel sont aménagées 10 voies sur fosse de 70 m de long.

La fosse des chariots transbordeurs : c'est une pièce unique pour la manœuvre des locomotives. Cet élément extérieur peut être intégré au projet d'espace vert.

Enfin, avec l'intégration de l'emprise du 26, Ordener au projet, il nous semble important de **réhabiliter l'ancien économat de la SNCF** qui possède des qualités architecturales, techniques et constructives très intéressantes (édifice en béton armé du début des années 1950 avec fenêtres en bandeaux et allèges en briques) pour un usage d'activités ou d'équipements.

En octobre 2015, la Commission du Vieux Paris s'est opposé à la démolition de l'édifice.

En nous positionnant pour la préservation du patrimoine ferroviaire, nous nous inscrivons clairement dans une démarche « développement durable » (1 bâtiment = 2 vies) que nous avons contribué à initier il y a quelques années avec la réhabilitation de la halle Pajol.

2-Mobilités et circulations

Les conditions difficiles de circulation dans le secteur doivent être prises en compte dans le cadre de l'aménagement du site. Le site va amener un surcroît de population (nouveaux habitants, usagers) qu'il va falloir absorber. L'étude "diagnostic" de circulation qui nous a été fournie début janvier est très insuffisante. Elle doit être complétée par des études plus fines et plus poussées avec des comptages plus longs, donc plus représentatifs de la réalité du trafic. A ce stade, il nous semble indispensable qu'à la faveur du projet urbain **un nouveau plan de circulation de l'axe Ordener-Poissonniers-Jules Joffrin** soit redéfini par la Ville.

ASA Paris Nord - Est

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

S'agissant de l'organisation des circulations à l'intérieur du site, tout en prévoyant des accès véhicules pompiers et résidents du site, il faut s'orienter vers **une trame de circulation douce (tout PMR) qui puisse également se greffer sur l'existant du quartier** : par exemple, à partir des rues Emile Duployé, Emile Chainé ou du Nord... Avec l'ouverture sur la rue Ordener, nous pouvons imaginer **une continuité de circulation et paysagère** depuis la place Louis Baillot. Ce sujet complexe de l'organisation des circulations est un bon exemple à tester à travers plusieurs scénarii d'aménagement, tout comme l'idée de proposer une "promenade en balcon" le long du faisceau ferroviaire qui a ses partisans et ses détracteurs. En définitive, tous ces aménagements doivent être conçus avec le souci de préserver et d'enrichir les perspectives sur le paysage urbain actuel.

3-Espaces publics, espaces de respiration et équipements sportifs

Ce projet urbain est une opportunité pour offrir des surfaces généreuses en matière d'espaces publics et d'espaces verts. Le contexte urbain très minéral doit favoriser l'émergence de véritables espaces verts pour répondre aux besoins des habitants toutes générations confondues. Ainsi, nous demandons que le projet valide **la proposition d'un espace vert de 1 ha en pleine terre et d'un seul tenant**. Là aussi, l'idée de travailler sur la base de scénarii alternatifs est une aide déterminante au choix d'une solution d'aménagement.

Dans les propositions d'aménagement de l'espace vert, il serait intéressant de tester au moins deux hypothèses : l'une consistant à proposer un aménagement sans toucher à l'intégrité des bâtiments réhabilités, notamment l'atelier de levage des autorails. Une autre proposition consistant à déconstruire partiellement l'atelier de levage pour permettre une continuité du jardin à l'intérieur de l'édifice comme cela a été fait à la halle Pajol dans sa partie la plus monumentale. Dans tous les cas de figure, il semble nécessaire d'intégrer la fosse des chariots transbordeurs au projet de parc tout en veillant à ce que ce témoignage de l'activité ferroviaire reste en partie visible comme cela a été très bien mis en valeur lors des manifestations de Ground Control et de Grand Train. Concernant les caractéristiques de l'espace vert en termes d'ambiances, d'usages, de mobilier... la question doit être traitée dans un deuxième temps à travers l'organisation d'ateliers participatifs à l'instar de ce qui se fait actuellement sur le projet « Chapelle Charbon ».

Les questions relatives aux types de végétation et de la place de l'eau dans la conception et la réalisation de l'espace vert doivent être considérées très en amont afin d'optimiser au maximum le pouvoir de rafraîchissement de l'air qu'aura cet espace sur son environnement.

Des équipements sportifs sont à envisager sur le site pour répondre à la demande de la population (jeune mais pas seulement) et des nouveaux habitants prévus. Leur installation dans les bâtiments réhabilités est une hypothèse qu'il faut analyser. Une autre idée alternative d'installation d'équipements sportifs consisterait à "poser" au-dessus des sheds de la "remise vapeur", un plateau de la surface du bâtiment, accessible depuis la rue Ordener. Un cheminement pourrait entourer ces installations sportives, constituant pour riverains et visiteurs un belvédère sur la ville, en particulier sur le nouveau quartier en contrebas.

4-Des logements en nombre raisonnable

Au regard de la forte densification de l'environnement du secteur « Ordener-Poissonniers », l'idée de réaliser 500 logements supplémentaires à cet endroit n'est pas raisonnable. A l'angle des rues Ordener et des Poissonniers, puis le long de la rue des Poissonniers, nous avons déjà un habitat dense constitué du grand bâtiment linéaire dite "barre d'Andrézieux" et de plusieurs copropriétés. L'ensemble représentant environ 400 logements conférant à cet environnement un caractère oppressant. **Le besoin de logements, aussi légitime soit-il, doit prendre en compte la situation objective d'un modèle d'urbanisation ancien, trop concentré, aux conséquences négatives sur la qualité de vie des personnes, qui plus est dans un contexte de réchauffement climatique.**

ASA Paris Nord - Est

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

Ce que nous demandons sur cette opération qui doit privilégier les connexions entre les quartiers et les espaces de respiration, c'est **une programmation d'habitat d'une typologie tenant compte des besoins du quartier ne dépassant pas 250 à 300 logements maximum**. Ces 250 à 300 lots dont 50% seront des logements sociaux doivent intégrer dans ce pourcentage au moins 10% de logements dédiés aux étudiants (besoins Campus Condorcet) et jeunes travailleurs.

Paris est une ville très exposée au changement climatique. De nombreuses études convergent vers l'idée de repenser l'urbanisme pour combattre ce que l'on appelle l'effet ICU (Ilot de Chaleur Urbain). La densité de construction est de nature à favoriser les îlots de chaleur. Une étude de l'IAU(*) montre qu'une "trop forte densité foncière bâtie laisse peu de place aux espaces verts, multiplie les sources de chaleur et crée des espaces confinés qui stockent la chaleur". Des études scientifiques prouvent clairement que l'effet ICU a un impact considérable sur le bien-être et la santé des personnes. Dans la panoplie des études nécessaires à la réalisation de l'aménagement, il faudra, entre autre, établir un diagnostic "du ressenti et des ambiances thermiques" de l'existant et d'en tirer les conclusions pour le projet. Outre la question du nombre de logements, la concertation devra porter sur les conditions de réalisation du bâti qu'il soit réhabilité (halles SNCF) ou neuf pour s'assurer d'une bonne intégration architecturale et paysagère dans le tissu urbain (formes, hauteurs, orientation, végétalisation, esthétique...).

5-Vers une offre qualifiante d'activités, de services et d'équipements

Le projet urbain doit intégrer la notion de mixité d'usages en proposant des équipements, des activités, des services...permettant d'animer et de rendre l'îlot attractif.

La programmation sur cette thématique doit répondre aux enjeux combinés du développement économique (création d'activités et donc d'emplois) et de besoins d'équipements de proximité, notamment en matière socio-culturelle.

Sur le plan de l'animation "de la rue" et donc du quartier, un travail très fin doit être engagé sur **les pieds d'immeubles en proposant une mixité d'activités associant commerces, services, petites entreprises et habitat...** Il nous semble intéressant que le concept SOHO prévu sur Chapelle International soit étudié et appliqué à Ordener-Poissonniers. Dans l'une des halles reconverties, nous pouvons imaginer **la création d'un « incubateur »** permettant à des start-ups des secteurs de l'innovation, des nouvelles technologies ou de l'économie sociale et solidaire de s'installer. Un projet entrepreneurial de cette nature ferait sens avec l'Arc de l'innovation initié sur Macdonald et qui constitue l'axe fort du développement de la nouvelle économie sur Paris Nord-Est.

La proposition d'un grand équipement ou d'un grand établissement serait un marqueur fort pour le site et son environnement. C'est pour cela que nous soutenons **l'idée d'étudier la faisabilité d'installer un grand établissement d'enseignement universitaire comme l'école d'architecture (ENSA) de Paris La Villette**. L'École, à la recherche de locaux dans le nord-est parisien, est très intéressée par le site Ordener par sa position centrale sur le territoire. Une population étudiante résidant sur le site serait un élément très qualitatif pour le projet.

Sur le plan des activités et équipements à orientation socio-culturelle, il faut agir à deux niveaux. Répondre aux besoins locaux et attirer de nouveaux usagers, ce qui suppose l'offre d'une programmation de « destination » comme, par exemple, **un cinéma** qui manque cruellement dans ce secteur du 18^e. Nous pourrions imaginer son implantation à l'intérieur du site où dans l'immeuble réhabilité du 26, rue Ordener. Nous reprenons l'idée d'un **hôtel de tourisme** sur le site à condition qu'il se situe à l'intérieur de l'îlot ou dans l'immeuble réhabilité du 26, Ordener. Toujours dans le domaine culturel, nous soutenons la proposition d'installer **le Conservatoire de musique**, trop étroit dans l'immeuble de la rue Baudelique, qui pourrait trouver sa place au sein **d'un plus vaste projet d'animation socio-culturelle** dans l'une des halles réhabilitées. Enfin, l'idée de consacrer un endroit du site à **la mémoire ferroviaire du lieu** doit être explorée et peut prendre différentes formes, soit sur l'espace public ou dans un lieu dédié.

(*) IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) : étude sur les îlots de chaleur urbains - 2011

ASA Paris Nord - Est

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

6-Une opération exemplaire sur le plan environnemental

La dimension environnementale du projet a déjà été abordée dans les chapitres précédents à travers : la sauvegarde du patrimoine ferroviaire, les ICU, les modes de circulation, les trames vertes ou bleues... Le choix des maîtres d'ouvrage de faire du projet « Ordener-Poissonniers » **le premier quartier "bas carbone"** de Paris est intéressant et novateur. Il est de nature à stimuler le travail des équipes d'opérateurs pour proposer les solutions les plus innovantes en matière de construction écologique.

Mais il faut aller plus loin dans la démarche en faisant en sorte que le projet réponde *in fine* au label de l'éco-quartier intégrant l'ensemble des enjeux du développement durable non seulement dans sa dimension écologique (déplacements, énergies renouvelables, biodiversité, gestion des déchets...) mais aussi dans sa dimension économique et sociale plaçant **les processus de concertation au cœur de la démarche d'élaboration du projet à chacune des phases décisives.**

Nous demandons des engagements fermes en matière de « **chantier propre** » (déconstruction/construction) pour la réduction des nuisances, la gestion des déchets en favorisant leur traitement sur site (concassage) et/ou leur évacuation par voie ferrée. Enfin, les maîtres d'ouvrage (Ville, Espaces Ferroviaires) devront veiller à l'application de clauses d'insertion dans les marchés conclus avec les différentes entreprises qui interviendront sur le site.

Contact ASA PNE : Olivier ANSART – asa.pne18@laposte.net – 06.21.89.91.97.