

PROJET URBAIN HÉBERT

CONCERTATION PUBLIQUE

Ouverte par l'arrêté en date du 21 décembre 2016

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PARTICIPATIF N°5

du jeudi 11 mai 2017 à 18h00



Site Hébert : 32 à 66 rue de l'Évangile – 20 à 24 rue Cugnot - Paris 18^e

Pour plus d'informations www.espacesferroviaires.fr
Vous pouvez poser vos questions à l'adresse projethebert@espacesferroviaires.fr

MAIRIE DE PARIS 

18^e
MAIRIE

NORD
PARIS
EST
DE NOUVEAUX QUARTIERS
MÉTROPOLITAINS

ESPACES
FERROVIAIRES

SNCF
IMMOBILIER

NOMBRE DE PARTICIPANTS : 18 participants (hors animateurs) répartis en 2 groupes

DURÉE : 1h30

EN PRÉSENCE DE :

- **Anne Chabert**, Ville de Paris, Chef de projet à la direction de l'urbanisme.
- **Philippe Durand**, Marie du 18^e, Adjoint au Maire chargé des espaces verts, de la nature en ville et du quartier Charles Hermite Évangile.

ANIMATEURS :

Aménageur :

- **Virginie Rooryck-Llorens**, Espaces Ferroviaires, Directeur de projet urbain
- **Pierre Magdelaine**, Espaces Ferroviaires, Chef de projet urbain

Équipe projet :

- **Myriam Toulouse**, Agence Claire Schorter - architecture et urbanisme
- **François Leite**, Agence Claire Schorter - architecture et urbanisme
- **Loïc Bonnin**, Atelier Jacqueline OSTY et associés

Équipe de concertation :

- **Romain Moreau**, Agence Traitclair
- **Marion Roussel**, Agence Traitclair
- **Clément Cayla**, Agence Traitclair

OBJECTIFS

- Faire un point d'étape sur les préconisations issues de la démarche de concertation ;
- Échanger sur les évolutions possibles du schéma de synthèse ;
- Échanger sur le programme détaillé du projet d'aménagement urbain : formes urbaines, programme de logements, programme économique.



Émilie Plantive-Pochon, coordinatrice des actions citoyennes et familiales au centre social et culturel Rosa-Parks (lieu d'accueil de l'atelier participatif), souhaite la bienvenue à l'ensemble des participants et présente les objectifs et les activités du centre social et culturel.

Virginie Rooryck-Llorens revient ensuite sur le calendrier du projet. Celui-ci a évolué suite à des discussions avec la Ville de Paris et d'autres partenaires. Le dépôt du permis d'aménager initialement prévu à l'été 2017 aura lieu courant octobre. C'est pourquoi un 6e atelier sera organisé, dans la mesure du possible, avant fin juillet 2017. Un « café du projet » est d'ores et déjà prévu le samedi 10 juin prochain, place Mac-Orlan, à l'occasion de la Bonne Tambouille (collectif d'habitants et d'associations du quartier Porte de la Chapelle).

Marion Roussel indique que ce nouveau format et ce créneau horaire permet d'élargir la concertation à des participants n'ayant pas pu ou souhaité se déplacer lors des différents ateliers.

Afin de communiquer sur le projet, des panneaux d'information sont également en cours de réalisation. Ils permettront de revenir sur le contexte urbain, les ambitions d'aménagement du projet et les différents retours issus de la concertation. Ils seront exposés à la Maison des projets PNE et dans différents lieux qui jouxtent le site Hébert.

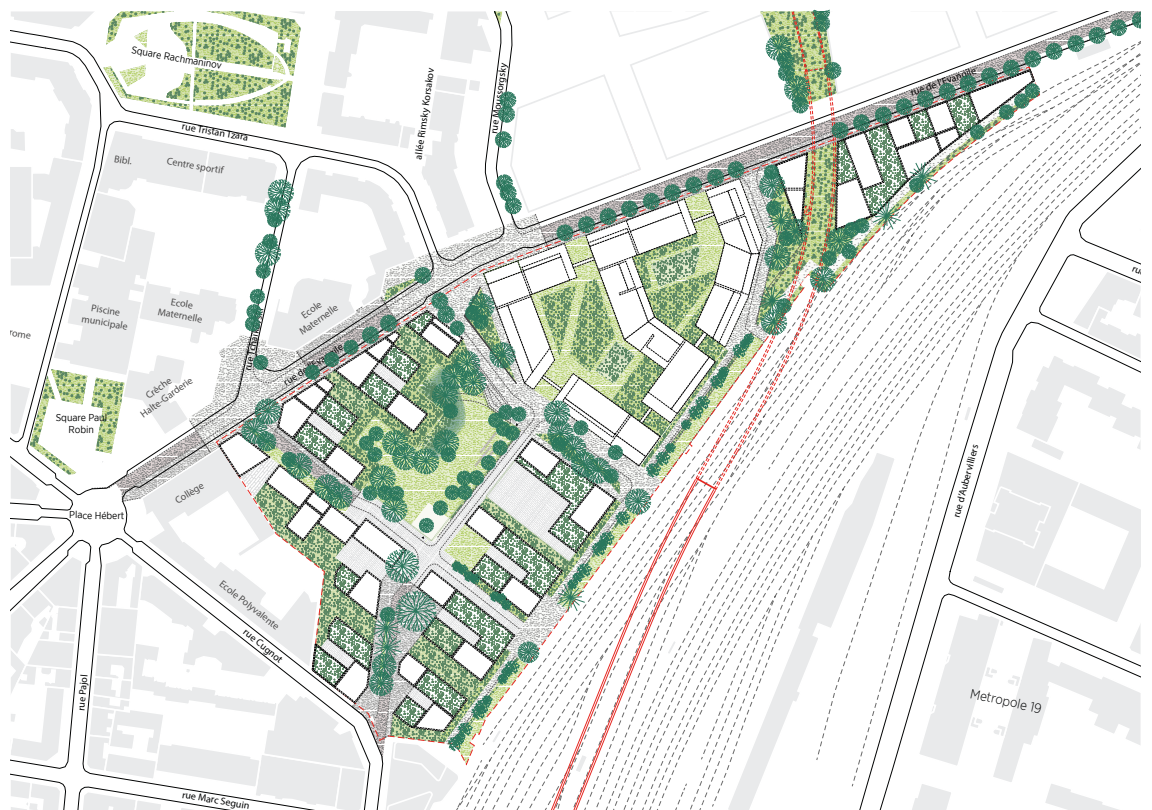
PARTIE 1 : LES ÉVOLUTIONS DU PROJET

Les parties prenantes à la concertation sont impliquées au plus près des réflexions de l'équipe projet. Le plan de synthèse a connu des modifications issues de l'avancée des études, des discussions avec la Ville et d'autres partenaires du projet.

La SNEF fait part des derniers sujets susceptibles de faire évoluer le schéma de synthèse. La maîtrise d'œuvre présente ensuite l'intégration de ces sujets au sein du schéma de synthèse et les réflexions en cours.

La pointe nord-est du site, en particulier, fait l'objet de discussions. Il est prévu que le Charles de Gaulle Express (CDGX) passe en souterrain sous ce secteur, et la Ville de Paris propose de ne pas construire au-dessus du passage souterrain (tranchée couverte) pour permettre de créer une connexion verte (un corridor écologique) qui continuerait à travers CAP 18 en direction du parc Chapelle Charbon. Cette coulée verte permettrait notamment de relier ce parc avec le square du quartier Hébert et la promenade le long des voies ferrées.

Cette ambition remet en question la localisation de l'hôtel d'activités initialement envisagé au-dessus de la tranchée couverte. Des discussions sont en cours avec la Ville de Paris sur le programme de cet hôtel d'activités. L'idée pourrait être d'y implanter des activités « urbaines » dont la logistique reste plus simple (n'engendre pas de trafic de camions). Par ailleurs, une étude d'impact sur l'évolution de la carte du bruit va être réalisée maintenant que le tracé de la tranchée couverte est connu. Cette étude permettra de nourrir les réflexions et d'affiner les propositions.



Proposition de scénario de synthèse avec la coulée verte vers le parc Chapelle Charbon, au-dessus du tracé du CDG X.

RETOURS DES PARTICIPANTS :

Un des participants (non présent aux précédentes réunions) constate que le schéma de circulation présente des rues coudées, réduisant ainsi les percées visuelles. Une personne de la maîtrise d'œuvre indique que cette organisation permet de limiter le phénomène de « couloir de vent », tout en conservant au maximum les vues sur le faisceau. Cela permet également de limiter la circulation et la vitesse automobile au sein du quartier. L'animation des rues est un facteur déterminant sur le sentiment « de longueur » des espaces publics. C'est pourquoi les rez-de-chaussée commerciaux vont être des points d'attention, et venir rythmer les cheminements.

Certains participants questionnent l'utilisation du faisceau ferré pour l'acheminement de marchandises, l'évacuation des déchets de chantier, etc. La SNEF indique que la maîtrise d'ouvrage souhaiterait évacuer les terres via les voies ferrées mais elles sont d'ores et déjà fortement utilisées pour répondre au trafic voyageur de la Gare de l'Est. Une première analyse semble exclure cette solution. En ce qui concerne les marchandises, le site Hébert ne permet pas d'avoir l'embranchement et un quai de déchargement nécessaire pour assurer la logistique.

Un participant souhaite qu'une hypothèse du projet sans le CDGX soit prévue en cas de report ou d'annulation du projet CDGX.

Enfin, bien qu'en dehors du projet, il est demandé pourquoi une passerelle au-dessus des voies ferrées ne permet pas de relier le 18^e au 19^e. Une personne de la Ville de Paris répond que les entrepôts Tafanel, implantés de l'autre côté des voies ferrées, le long de la rue d'Aubervilliers, ne permettent pas d'envisager une implantation d'une passerelle à ce niveau-là. Les habitants demandent à ce que cette question soit traitée à l'échelle du projet Paris Nord-Est.

PARTIE 2 : PROGRAMME DE LOGEMENTS ET PROGRAMME ÉCONOMIQUE

La SNEF revient sur les éléments de programme.

Le programme global du projet envisage notamment :

- 56 000 m² environ dédiés à la construction de nouveaux logements ;
- 56 000 m² environ dédiés au tertiaire, aux activités, à la logistique et aux commerces ;
- un groupe scolaire ;
- une crèche.

1. Le programme de logements :

Le nombre de logements total dépend de l'attribution ou non des surfaces d'activités au niveau de la pointe du site. En effet, le Programme Local de l'Habitat indique que les nouveaux projets urbains doivent être équilibrés en termes de surface entre les logements et les activités.

À noter que cet équilibre doit être trouvé sur les projets de Paris Nord Est et non pas seulement sur Hébert.

<i>Les attentes exprimées lors de la concertation</i>	<i>Les réponses apportées à ce stade par le projet</i>
1. Réduire le nombre de logements	> Le programme initial prévoyait d'accueillir 56 000 m ² de surface de plancher de logements correspondant à l'accueil de 1 500 habitants. Le projet actuel propose une constructibilité légèrement inférieure.
2. Réduire la part de logements sociaux et diversifier au maximum leur typologie	> Le taux de 60 % de logements sociaux est inscrit au PLU. Il s'agit d'un invariant du projet. > 80 % des logements sociaux seront des logements familiaux dont la répartition sera similaire à celle de l'échelle parisienne avec 30% de PLAI, 40% de PLUS et 30% de PLS. Cette répartition est à confirmer par la Ville de Paris. > 20 % seront dédiés à des logements spécifiques comme un foyer de jeunes travailleurs, ou une maison relais.
3. Intégrer des éléments de programme parmi les suivants dans le projet : logements en accession sociale à la propriété, logements pour personnes âgées, habitat participatif.	> Le projet prévoit la réalisation d'une résidence pour personnes âgées. Il s'agirait d'un programme en logement social, inclus dans les 60 % évoqués ci-dessus. > La Ville de Paris oriente ses aides financières au logement en priorité vers le logement locatif social, et ne finance pas de logements en accession sociale à la propriété.

En résumé, la répartition des logements se décompose en :

- 10 % de logements locatifs intermédiaires ;
- 30 % de logements libres. Dans cette tranche, de l'habitat participatif peut être envisagé (proposition issue des ateliers de concertation) ;
- 60 % de logements sociaux.

Dans les 60 % de logements sociaux :

- 1 logement sur 5 sera du logement spécifique ;
- 4 logements sur 5 seront des logements familiaux, dont la répartition sera similaire à l'échelle parisienne avec 30 % de PLAI, 40 % de PLUS et 30 % de PLS.

RETOURS DES PARTICIPANTS :

Un participant interroge la répartition des logements sociaux. Il lui paraît important de limiter les logements sociaux type PLAI et d'augmenter la proportion de PLUS et PLS. La SNEF indique que cette répartition est définie par la Ville qui répartit les financements de ces différents types de logements. Classiquement la répartition se fait de la manière suivante : 30% de PLAI, 40% de PLUS et 30% de PLS.

Au sein du pourcentage de logements sociaux il y a des « logements spécifiques » dont les besoins ont été défini par la ville de la manière suivante : un foyer de jeunes travailleurs, une maison relais et une résidence pour personnes âgées. Un habitant soulève le besoin de maison d'accueil pour les handicapés.

Une participante estime qu'il faut également réfléchir à l'accèsion à la propriété. Elle a remarqué que de nombreux couples quittent Paris pour la banlieue, avec l'arrivée du premier enfant. La SNEF rappelle ce qui a été dit lors de la dernière réunion de concertation par la Ville de Paris, à savoir que la Mairie de Paris privilégie les aides financières pour le logement locatif social et non l'accèsion sociale à la propriété.



2. Le programme économique :

L'ambition du projet est de remettre de l'emploi au cœur de Paris en proposant un quartier mixte.

<i>Les attentes exprimées lors de la concertation</i>	<i>Les réponses apportées à ce stade par le projet</i>
1. Faire profiter le quartier de l'arrivée des nouveaux emplois et habitants, en favorisant l'animation de l'espace public et les rez-de-chaussée sans concurrencer les commerces existants	<ul style="list-style-type: none">> Un programme permettant l'arrivée de 1 500 habitants et 3 500 emplois environ.> Un projet favorisant l'accroche au quartier existant et notamment à la rue Tristan Tzara et à ses commerces, pour favoriser la fréquentation et réanimer les commerces par les employés et habitants du quartier Hébert.> Le programme commercial sera pensé en complémentarité des commerces existants. Elle sera définie ultérieurement, au moment de la commercialisation des lots à construire (courant 2018).
2. Intégrer des éléments de programme parmi les suivants dans le projet : espace de coworking, ressourcerie, conciergerie de quartier, locaux pour artisans, bar guinguette et café, centre médical.	> Prendre en compte les éléments de programme proposés dans la définition des programmes de rez-de-chaussée des immeubles de logement et de bureaux.

La Mairie de Paris souhaite implanter sur ce secteur élargi (projet Chapelle Charbon, Gare des Mines-Fillettes...) trois hôtels d'activités en remplacement de Cap 18. À ce stade, le type d'activité implantée n'est pas encore figé. On distingue trois types d'activités (voir encart en page suivante) :

- des activités lourdes, dites « fabrique de ville ».
- des activités tertiaires de bureaux ;
- du petit artisanat, commerces ou ateliers d'artistes dans les rez-de-chaussée.

Cette programmation économique doit permettre de dynamiser le site et son quartier. Elle tient en grande partie à la création de près de 40 000 m² de bureaux tertiaires, localisés dans l'îlot central, proche de l'accès à la gare Rosa-Parks. Cette forme compacte permet d'accueillir un utilisateur unique, par exemple un siège social qui constituerait une locomotive pour le projet, mais aussi d'envisager une subdivision des locaux en plus petites entités, dans un esprit de réversibilité.

Les 16 000 m² d'activités, commerces et locaux logistiques restants sont répartis comme suit :

- 5 000 m² d'activités légères et commerces dont 3 500 m² en rez-de-chaussée ;
- un hôtel d'activités lourdes de 10 000 m². Cet hôtel était localisé jusqu'à présent à la pointe nord-est du site Hébert, à l'écart des logements, afin de limiter les nuisances. La création d'une liaison végétale et de biodiversité avec le futur parc Chapelle Charbon remet aujourd'hui en cause cette localisation.
- 1 000 m² de logistique urbaine implantée dans l'hôtel d'activité.

L'accès des camions et poids lourds par la rue de l'Évangile étant difficile (passage étroit du rond-point Hébert et saturation du trafic), des réflexions sont en cours sur une relocalisation des « activités lourdes » en dehors du projet Hébert et une répartition des autres activités sur le site.

DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'ACTIVITÉS.

1/ Des activités productives compactes «Fabrique de Ville» (activités artisanales ou petite industrie), dont les débouchés sont en cœur de métropole. Elles présentent des besoins logistiques parfois conséquents (transport lourd...) ; leur organisation reste fortement marquée par les process ; Ces activités présentent un niveau de nuisance important et s'accrochent mal d'une inscription dans un programme mixte.

Typologie de locaux pressentie : hôtel d'activités



Hôtel industriel Berlier - D. Perrault 1990 - 26 rue Bruneseau Paris 13



Hôtel industriel de l'Ourcq - P. Chemetov et B. Huidobro, 2003 - Pantin

2/ Des activités de plus petite taille «Petit Artisanat» (service aux entreprises, activités péri-productives ou créatives). Leurs contraintes techniques et fonctionnelles sont plus compatibles avec l'insertion dans un tissu urbain dense et mixte.

Typologie de locaux pressentie : immeubles mixtes



Des RDC qui vivent la journée



Des espaces en double hauteur transformable facilement en duplex

3/ Des activités tertiaires plus classiques regroupées en un lot unique ou sécable pour s'adapter à l'évolution des entreprises accueillies.

Typologie de locaux pressentie : immeubles de bureaux adaptables



Réversibilité bureaux / logements / hôtel - immeubles Black Swans à Strasbourg - Anne Demians



Immeuble aux usages mixtes, Amsterdam, De Architekten Cie

RETOURS DES PARTICIPANTS :

Un participant attire l'attention sur les gênes occasionnées par les « *micro-arrêts* » lors des livraisons sur la circulation : ralentissements voire embouteillages. La maîtrise d'œuvre précise que des aires de livraisons seront prévues dans le projet sur voirie et/ou à l'intérieur des îlots. Par ailleurs, les activités nécessitant des livraisons (commerces, locaux artisanaux, etc.) ont été positionnés sur les voies principales afin de préserver la tranquillité du reste du quartier. Elle indique que le stationnement des résidents et salariés se fera en sous-sol *via* des parkings mutualisés.

Un participant préconise quant à lui d'installer les commerces une fois les habitants arrivés sur le site. Cela permettrait de créer une véritable vie économique. La SNEF rappelle également que les commerces de la rue Tristan Tzara ont des difficultés pour pérenniser leur activité, les rez-de-chaussée sont aujourd'hui peu occupés. L'offre commerciale sur le site Hébert sera complémentaire du tissu environnant et l'arrivée de nouveaux habitants peut permettre de réactiver les lieux existants.

Certains participants questionnent le déplacement des entreprises de Cap 18 sur le site Hébert. La SNEF indique qu'une partie des activités de Cap 18 pourra trouver une place dans le projet Hébert. Les activités les plus consommatrices d'espaces et lourdes d'un point de vue de la logistique (importantes livraisons par poids lourds, etc.) devront s'implanter sur d'autres sites. Pour le site Hébert, les activités pouvant s'installer en rez-de-chaussée seront privilégiées.

Des participants soulignent l'importance de la surface utilisée par le lot tertiaire et demandent si sa forme urbaine ne peut être retravaillée.



PARTIE 3 : FORMES URBAINES

La SNEF résume les retours et préconisations issus de la concertation sur cette thématique.

Les attentes exprimées lors de la concertation	Les réponses apportées à ce stade par le projet
1. Ne pas construire de tours, varier les formes bâties et les hauteurs.	<p>> Les hauteurs maximales sont de 37 m (R+11). La rue de l'évangile est prévue avec du R+7.</p> <p>> Les formes urbaines proposées permettent de varier les hauteurs entre le R+11 et le R+3, avec un épannelage découpé, pour limiter l'impression de densité.</p>
2. Ouvrir des vues paysagères vers les voies ferrées, favoriser la porosité visuelle des îlots bâtis.	<p>> Ouverture de perspectives visuelles entre la rue de l'Évangile et les voies ferrées, à l'aide de voies publiques et de passages au sein des lots privés.</p>
3. Favoriser l'ensoleillement des logements et éviter les couloirs de vent.	<p>> Une forme urbaine avec des immeubles peu épais, favorisant les logements traversants.</p> <p>> Une orientation des immeubles favorisant l'ensoleillement des logements et des espaces publics, notamment le square, et évitant les couloirs de vent.</p>

La maîtrise d'œuvre s'appuie sur le plan et les planches de références afin d'aborder la thématique des formes urbaines (ambitions, fonctionnement à l'échelle de l'îlot, etc).

L'analyse bioclimatique des différents scénarii a permis d'étudier les contraintes environnementales du site (ensoleillement et vent). Elles ont induit une orientation précise des formes urbaines pour augmenter le confort des espaces publics et des logements.

La forme du bâti joue sur les échelles : le « grand » et le « petit » afin d'assurer une diversité de typologies, un épannelage des hauteurs (de R+4 à R+11) et l'entrée de la lumière dans les cœurs d'îlots. Cette diversité propose également plusieurs manières d'habiter.



Un travail de la mixité fonctionnelle et des formes urbaines sur le site Hébert (propositions).

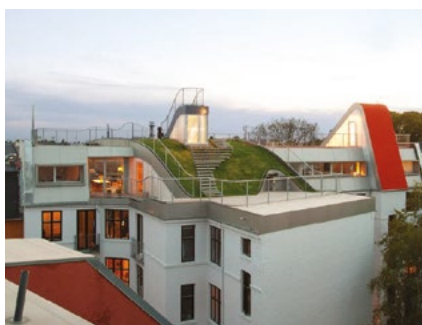
L'organisation des îlots permet de remettre au goût du jour le « passage parisien » avec un porche qui dessert les logements organisés autour de cours. On pourra y trouver de l'activité en rez-de-chaussée pour répondre à la volonté de remettre de l'emploi et de l'activité productive dans la ville (exemple de la rue du Faubourg Saint-Antoine – Bastille).

Les passages des îlots à proximité du futur square seront privés afin de garantir une gestion facilitée tout en assurant des continuités vertes. Dans ce sens, les clôtures des jardins seront dans la mesure du possible prises dans la végétation, pour limiter les barrières visuelles tout en garantissant la sécurité.

Les rez-de-chaussée commerciaux sont prévus pour être réversibles et pourront donc être transformés en habitation avec une mise à distance de la rue par rapports aux fenêtres (espace jardiné) ou bien avec des lots disposant d'une double hauteur (espace en duplex).

Les cinquièmes façades seront étudiées plus précisément. La création de toits végétalisés (pour les toitures les moins hautes) ou l'implantation de panneaux photovoltaïques (toitures les plus hautes) pourrait être envisagée. Les toits-terrasses ou jardins suspendus nécessitent quant à eux une réflexion plus fine, îlot par îlot, car ils imposent des contraintes particulières d'accessibilité et de sécurisation.

Le projet propose par ailleurs une surface d'espaces verts qui va au-delà de l'exigence du PLU de 4 000 m² d'espace vert d'un seul tenant (cf. [CR atelier 4](#)).



Usages des toits.



Typologies : du petit et du grand.



Des passages parisiens

RETOURS DES PARTICIPANTS :

Une participante se dit satisfaite de l'organisation des îlots, des différences de hauteur qui permettent de limiter l'effet « *barres* » (exemple de la rue Cugnot), et de créer des percées visuelles.

Une participante questionne la topographie du projet futur. Deux options sont à l'étude, une pente douce du plateau ferroviaire qui relie la rue de l'Évangile et une en « terrasses successives ». Le choix n'est pas encore arrêté. La pointe nord-est qui soutient le plateau ferroviaire ne pourra être raccordé au nivellement de la rue de l'Évangile. C'est le projet immobilier qui raccordera les deux espaces publics.

Un participant souhaite connaître le projet envisagé le long du faisceau à la pointe nord-est, sachant qu'il y aura peu de passage en soirée. La maîtrise d'œuvre émet une hypothèse de jardin partagé géré par une association pour empêcher l'effet négatif de l'impasse créée du fait du nivellement du site.



SYNTHÈSE

L'atelier a permis de faire un premier bilan de la concertation menée jusqu'à aujourd'hui concernant le programme de logements, le programme économique et les formes urbaines.

Le projet d'aménagement urbain prévu pour le site Hébert se conçoit et évolue en fonction des remarques des habitants, des discussions avec la Ville de Paris, la Mairie du 18^e, les partenaires, etc. Des études techniques sont également en cours afin de nourrir les réflexions.

Le projet tel que présenté en séance est bien accueilli par les habitants. Les principales demandes portent sur des sujets qui dépassent le projet urbain (passerelle, projet de la rue de l'Évangile, etc).

Les hauteurs du projet et formes bâties sont également bien accueillies. Les habitants ont toutefois renouvelé leur souhait que soit réduit le nombre de logements sociaux ou tout du moins, compte tenu de l'obligation imposée par le PLU, de favoriser les logements PLS plutôt que PLAI, dont le quartier est déjà fortement doté.

Les habitants attendent l'évolution du plan de synthèse au vu du projet du CDGX et de l'étude acoustique.

L'ensemble de l'équipe projet se tiendra disponible pour d'autres temps d'échange compte-tenu des évolutions calendaires.

La concertation continue, notamment lors de la « Bonne Tambouille » le samedi 10 juin sur la Place Mac-Orlan dans le 18^e. Les prochaines dates seront communiquées au plus vite.

Il est aussi possible de s'informer sur le projet *via* le site internet : <http://www.espacesferroviaires.fr/> Aménagement ou d'envoyer des contributions, poser des questions à l'adresse email : projethebert@espacesferroviaires.fr