



CONCERTATION SUR LE PROJET URBAIN BELLIARD

COMPTE RENDU DE LA CONCERTATION

.....

En synthèse

Une concertation a été proposée aux habitants par Linkcity, qui est chargé par la RATP de développer un projet urbain sur le centre bus Belliard à l'occasion de sa transformation.

Une réunion publique s'est tenue le 4 juillet 2019 pour présenter le projet, suivie le 25 septembre et le 2 octobre 2019 de deux ateliers, respectivement dédiés aux Commerces activités et animations pour le premier, et à l'Habitat participatif et les services pour le second. Enfin, une réunion de restitution de la concertation a eu lieu le 27 novembre 2019.

Chaque réunion a permis de présenter le projet et d'échanger avec les participants, de recueillir leur parole et de répondre à leurs questions.

Par ailleurs, un registre électronique était proposé à l'adresse belliard-paris18.com, avec des informations sur le projet lui-même et les annonces des réunions à venir. Un registre papier était mis à disposition du public lors de chaque réunion. Une adresse mail belliard-paris18@linkcity.com a été créée, et les participants aux réunions invités à laisser leurs coordonnées pour être informés, via cette adresse, des étapes du projet et poser d'éventuelles questions.

Linkcity, maître d'ouvrage du projet urbain Belliard, a ainsi pu retravailler certains aspects (cf. surfaces végétalisées notamment) et orienter ses choix en matière de commerces, activités, animations et services.



Une partie de la salle pendant la réunion de restitution de la concertation

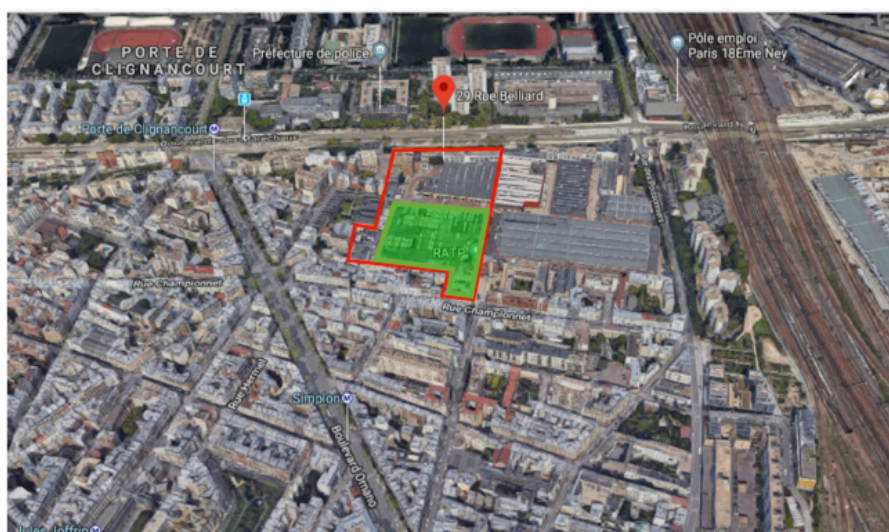
I - LE PROJET

Le contexte

A l'origine du projet urbain, une transition énergétique : celle des bus RATP. En effet, la RATP doit convertir l'ensemble de sa flotte de bus du diesel à l'électrique et au biogaz d'ici 2025. 4700 bus et 25 sites RATP sont concernés sur toute l'Île-de-France.

Le site Belliard va donc être transformé pour devenir un centre de recharge électrique des bus.

C'est dans ce contexte, et avec une obligation de poursuite de l'activité industrielle pendant les travaux, que la RATP a choisi Linkcity pour réaliser un projet urbain en superposition des espaces d'activité industrielle.



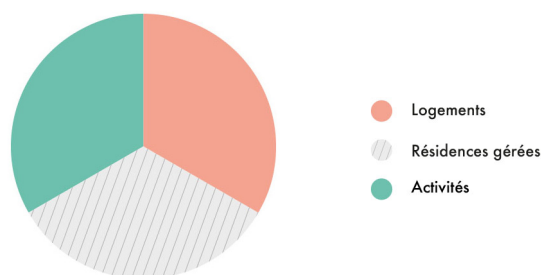
En rouge, l'emprise du site RATP Belliard ; en vert, l'emprise du site urbain Belliard.

Le projet urbain Belliard en bref

Situé dans le nord du 18^e arrondissement de Paris, à côté de la Porte de Clignancourt, le site de Belliard offre une opportunité de développement qui permettra d'ouvrir au public un espace fermé jusque-là, d'augmenter largement les surfaces végétalisées de la parcelle et contribuera à l'animation du quartier.

Il comprendra une programmation mixte avec des logements, des bureaux, des résidences gérées sociales et privées (co-living), des commerces, des locaux associatifs et un équipement sportif privé. L'équilibre entre logements, résidences gérées et activités est un facteur clé d'intégration urbaine. Les programmes seront tous accessibles depuis la rue Championnet ou le parvis paysager en projet.

Programmation



L'îlot s'inscrit dans une démarche environnementale forte : utilisation de matériaux biosourcés (bâtiments bois, isolants spécifiques, etc.), des énergies renouvelables avec notamment une ombrière photovoltaïque qui permettra l'autoconsommation sur une partie de l'opération.

Au cœur du projet, au-dessus du centre de remisage de bus, un grand jardin planté (en gestion privative) partagé entre habitants et usagers du programme. Ces espaces verts offriront des perspectives sur le Sacré Cœur, un vrai confort de vie au quotidien et constitueront un îlot de fraîcheur.

Le parvis et le jardin central plantés seront ouverts au public sur des plages horaires élargies afin de permettre aux riverains de bénéficier des services proposés au sein du programme.

La place plantée à l'entrée du projet sera quant à elle ouverte au public en permanence et permettra d'animer l'entrée du projet avec deux espaces commerciaux en continuité de la rue de Clignancourt.

La livraison prévisionnelle du programme immobilier est prévue dès fin 2025.

Le projet urbain Belliard se déploiera sur 13 000 m² au sol, en partie sur dalle, auxquels s'ajoutent 4 000 m² pour l'ombrière.

Le planning prévisionnel

Mi-2019 à fin 2020 : études de conception et études environnementales

1^{er} trimestre 2020 : dépôt du permis de construire

1^{er} trimestre 2021 : travaux d'électrification du centre bus et du plancher du projet immobilier

1^{er} trimestre 2024 :

- mise en service du centre bus
- démarrage des travaux du projet immobilier

Fin 2025 : livraison du projet immobilier

II - LA CONCERTATION

.....

La concertation a été organisée à l'initiative du maître d'ouvrage au titre de l'article R121-19 du code de l'environnement. Son objet : la réalisation d'un projet immobilier à l'occasion de la transition énergétique du centre bus de la rue Belliard dans le 18^e arrondissement de Paris. Une première réunion de présentation a eu lieu le 4 juillet 2019 et a permis de préciser les modalités de la concertation qui s'est déroulée du 25 septembre 2019 au 30 novembre 2019.

Les modalités de la concertation

4 RÉUNIONS

- *Une réunion publique d'information*, le 4 juillet 2019. Y ont pris la parole, outre Quentin Héron, directeur de projet chez Linkcity, en charge du projet Belliard, Nicolas Cartier de la RATP, en charge du projet BUS 2025 et Michel Neyreneuf, adjoint au Maire du 18^e, chargé de l'urbanisme.
Le compte rendu est consultable sur le site internet du projet.
- *Un atelier participatif*, dédié aux Commerces, activités et animations, le 25 septembre 2019.
Le compte rendu est consultable sur le site.
- *Un atelier participatif*, dédié à L'habitat participatif et les services, le 2 octobre 2019.
Y a pris la parole, outre Quentin Héron, directeur de projet chez Linkcity, en charge du projet Belliard, Siham Laux, CEO de Ôfildesvoisins.
Le compte rendu est consultable sur le site.
- *Une réunion de restitution de la concertation*, le 27 novembre 2019. Y ont pris la parole, outre Quentin Héron, directeur de projet chez Linkcity, en charge du projet Belliard, Jean-Louis Houpert Directeur en charge de la valorisation immobilière à la RATP, Michel Neyreneuf, adjoint au Maire du 18^e en charge de l'urbanisme, et Frédéric Badina Serpette adjoint au Maire du 18^e.

Chaque réunion a permis de présenter le projet et d'échanger avec les participants, de recueillir leur parole et de répondre à leurs questions.

Ils étaient également invités à laisser leurs coordonnées mail pour être informés des étapes de la concertation et plus généralement du projet. 28 personnes ont renseigné leur adresse.

Ces réunions ont attiré entre 20 et 40 participants. Pour chacune, une maquette du projet ainsi qu'un grand panneau de présentation succincte du projet Belliard était à disposition dans la salle, et l'équipe Linkcity en charge du projet était présente pour accueillir les participants avant la réunion, et répondre aux questions complémentaires, à la fin.

UN REGISTRE PAPIER

A chaque réunion, ce registre était proposé aux participants.
2 contributions y ont été recueillies.

UN SITE WEB

Une plateforme numérique a été ouverte à l'adresse www.belliard-paris18.com pour permettre à tous de s'informer, de poster et consulter des questions ou commentaires. Le présent compte rendu de synthèse la concertation y sera publié et consultable par tous.

Ce site web a reçu 5 007 visites (chiffre au 30 novembre 2019) et 21 contributions y ont été recueillies.

UNE ADRESSE MAIL

L'adresse belliard-paris18@linkcity.com a été utilisée auprès différents participants ayant laissé leurs coordonnées, souhaitant être informés sur les différentes étapes de la concertation.

Les modalités de l'information sur la concertation

UN COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Diffusé en amont de la réunion publique, sur le site de la RATP.

UNE OPÉRATION D'EMAILING DE LA MAIRIE DU 18^E ARRONDISSEMENT

À destination des associations, en amont de la concertation.

AFFICHES ET FLYERS DANS LE QUARTIER

3 opérations de publicité des événements de concertation (juin, septembre, novembre) avec une trentaine d'affiches et des flyers distribués dans le quartier en amont des réunions (15 j. avant).

UNE OPÉRATION MICRO-TROTTOIR

Le 17 septembre 2019, recueil de la parole des passants rue Championnet et rue de Clignancourt sur leurs souhaits en matière de commerces et animations et distribution de flyers.

LE SITE WEB BELLIARD-PARIS18.COM

Annnonce des réunions, en amont, et publications des comptes rendus.
Espace "Participer" ouvert aux contributions, visibles par tous.

ANNONCES LÉGALES

Annonces des réunions, publiées en amont à trois reprises en juin, septembre et novembre.

ADRESSE MAIL

Échange avec les participants ayant laissé leurs coordonnées email.

LES AFFICHES



EXEMPLES IN SITU



III - SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION

Les ateliers, réunions publiques, site web et adresse mail ont permis de recueillir un ensemble de contributions et de questions des habitants sur le projet urbain Belliard. Le projet a été diversement accueilli. Si ses atouts en matière d'apport d'activités et d'animation ont été appréciés par certains, d'autres ont surtout regretté la perspective de nouveaux habitants dans un quartier déjà dense et de nombreuses remarques ont porté sur le souhait d'un grand espace vert (à l'exclusion de tout autre nature de projet). Sont résumés ci-dessous les observations et questionnements, ainsi que les réponses qui leur ont été apportées (en italique). Est également présentée la manière dont les observations des contributeurs ont fait évoluer le projet urbain. Observations, questionnements et évolutions du projet constituaient l'objet de la réunion de restitution de la concertation du 27 novembre 2019.

Le cadre de vie

Ont été exprimés tout au long de la concertation des attentes et besoins concernant le quartier dans son ensemble :

- attente de plus d'espaces verts dans le nord de Paris,
- sentiment d'une saturation de logements, d'un arrondissement déjà dense,
- manque d'infrastructures publiques (écoles, crèches, centre d'animation de quartier),
- besoin d'être consultés en amont des projets urbains par la mairie.

Linkcity intervient dans le cadre fixé pour cette opération, qui repose sur la mutation du centre bus Belliard, qui conservera son rôle d'équipement industriel de la RATP : le projet viendra en superposition et juxtaposition des espaces d'activités de la RATP. Il s'agit donc d'une opération privée. Jean-Louis Houpert responsable de l'immobilier RATP, a expliqué la logique budgétaire de la RATP pour financer le plan BUS 2025, qui passe par la valorisation de trois sites parisiens, dont Belliard, sur les 25 sites concernés.

À l'échelle de la réflexion menée actuellement sur le futur quartier, qui verra évoluer aussi le côté Championnet, le projet urbain Belliard n'est que la première étape.

Frédéric Badina Serpette, adjoint au Maire du 18e, a mentionné, lors de la réunion de restitution de la concertation du 27 novembre 2019, le vote du conseil d'arrondissement en date du 25 novembre 2019 pour porter un vœu auprès de la Mairie de Paris afin de revoir certains aspects du projet, dans le sens, notamment, d'une moindre densité en m² construits, d'une question sur la gestion des espaces verts, d'une meilleure ouverture sur la quartier et de la nécessité de réfléchir au plus vite sur toute la parcelle site Championnet compris) et d'une question générale sur le planning.

L'évolution du centre Bus

Les principales préoccupations recueillies portaient sur :

- les nuisances sonores, thermiques, visuelles,
- les problématiques de circulation des bus lorsqu'ils se rendent au centre,
- les désagréments provoqués par les travaux (actuels et futurs, menés sur le site),
- l'attente d'une meilleure information de la part de la RATP lorsque des travaux sont lancés.

L'activité du centre bus se poursuivra, il y aura donc de la lumière, mais le mât lumineux sera supprimé, donc l'intensité sera diminuée.

Une attention particulière sera apportée aux nuisances sonores, thermiques et lumineuses, et des études seront réalisées pour déterminer les solutions adéquates. En attendant les résultats de ces études, les informations sur les choix techniques et leurs impacts en matière de volume sonore ou de chaleur ne sont pas disponibles.

Le projet urbain ne modifiera pas les circulations ni le fonctionnement du centre bus, qui conserve ses activités de maintenance et remisage en plus de la recharge.

Le projet urbain Belliard

Les interrogations et commentaires se sont focalisés sur 4 familles de sujets :

Le projet architectural

- quelle surface occupera le projet ?
- pourquoi ne pas avoir mis le centre bus en sous-sol ?
- pourquoi ne pas avoir dédié tout cet espace à un parc public ?
- quelle hauteur pour les bâtiments, combien d'étages ?

Le projet se développe sur environ 13 000 m² au sol, auxquels s'ajoutent à l'ouest les 4000 m² de l'ombrière photovoltaïque, soit environ la moitié des 35 000 m² du site de Belliard.

La solution en sous-sol, qui a été étudiée, est impossible compte tenu du délai de livraison du centre Bus électrique, un impératif pour la RATP et de l'impératif de continuité de l'exploitation du centre Bus pendant la durée des travaux.

L'appel à projets lancé par la RATP portait sur la réalisation d'un projet immobilier en superposition du centre Bus Belliard (et non sur un parc public).

Les hauteurs maximales de construction correspondent à un R+9 : un R+7 construit en superposition du centre de bus, sur une dalle qui se situe à environ 7 mètres de haut, dans le respect de la réglementation décrite au PLU.

Par ailleurs, pour les participants qui souhaitent aborder des sujets spécifiques liés à leur copropriété riveraine du projet, il a été proposé d'utiliser l'adresse mail belliard-paris18@lincity.com pour répondre à leurs questions.

Les logements

- combien de logements seront-ils créés ?
- quelle sera la part dévolue au logement social ?

Le projet prévoit environ 200 logements, dont une surface d'environ 7200 m² dédiée à du logement privé, en incluant les 15 à 25 logements réservés à l'habitat participatif, ainsi que ceux relevant du dispositif d'accession maîtrisée.

Au global, 3000 m² (30%) sont prévus en logement social dont une partie sera dédiée à une résidence pour personnes handicapées. Par ailleurs, 8000 m² seront occupés par une résidence de co-living, pour de courts et moyens séjours.

Les espaces verts

- quelles surfaces pour les espaces verts ?
- quelles natures de sol et de plantations ?
- quelle accessibilité pour le jardin central ?

Le jardin central occupera 2000 m² et sera accessible aux horaires d'ouverture des espaces communs de co-living et de la salle d'escalade, qui y auront un accès direct. Un accès libre permanent n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité et de gestion des flux. Le parvis, d'environ 1000 m², accessible au public, proposera des espaces plantés en pleine terre.

Prise en compte des attentes des participants à la concertation

Linkcity a fait évoluer le projet entre le début et la fin de la concertation, pour augmenter les surfaces végétalisées.

EVOLUTION DES SURFACES VÉGÉTALISÉES DEPUIS LE DÉBUT DE LA CONCERTATION

+25%		Arbres
+15%		Espaces végétalisés, y compris toitures
+20%		Sol perméable/végétal (parvis + place)

Les surfaces végétalisées représentent à la fin de la concertation, 33% de la surface du projet (à comparer à moins de 1% sur le site actuel) et contribueront à diminuer l'effet îlot de chaleur.

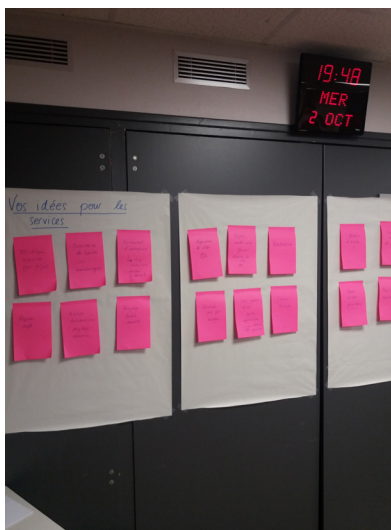
Les commerces, activités, animations et services

Au lancement de la concertation, le projet urbain Belliard comprenait 2 volets d'apport de commerces, activités, animations et services :

- les espaces communs de l'opérateur de la résidence de co-living (entre 800 m² à 1 000 m²) destinés à accueillir ce type de programmation, et les propositions du partenaire Arkose, qui envisage, outre la salle d'escalade, de développer un espace de restauration et une salle de fitness, mais aussi de pratiquer une politique d'accueil plus sociale, en travaillant avec les écoles, les associations, pour dédier certains créneaux à ces publics et en assurant des animations destinées, entre autres, aux populations modestes, sur le parvis.
- plusieurs espaces en pied d'immeuble, réservés pour des commerces ou locaux d'association, non attribués.

Afin de connaître les souhaits des habitants en matière de commerces, animations et services, deux moments spécifiques de sollicitation des participants et de recueil des besoins ont été organisés pendant les ateliers publics des 25 septembre et 2 octobre 2019. Le site web avait relayé ces invitations à prendre la parole sur ces thématiques. Mi-septembre, un micro-trottoir avait déjà permis de sonder les habitants sur ces sujets et c'est avec ces premières pistes que les discussions ont été lancées lors des deux ateliers.

2 octobre 2019 - Les suggestions recueillies pour les services affichées dans la salle.



Les suggestions recueillies auprès des habitants :

(toutes sources confondues : ateliers, site web, micro-trottoir)

Pour les espaces dédiés aux commerces, services et activités associatives

- des commerces de bouche de qualité (boulangier, boucher, poissonnier)
- une librairie
- une bibliothèque, une médiathèque
- un espace de lecture, une bibliothèque pour les jeunes enfants
- une crèche ou un jardin d'enfants associatif
- une salle de cinéma en dur
- une salle culturelle, polyvalente (concerts, spectacles)
- une maison de quartier ou une maison des jeunes, type MJC, pour les jeunes du quartier
- du soutien scolaire accessible financièrement
- un réparateur de vélos (une boutique permanente)
- une galerie d'art
- des ateliers d'artiste
- des boutiques éphémères, des pop-up stores
- un repair café
- organisation d'ateliers thématiques (recyclage, réparation, réutilisation des vêtements, des meubles, de l'électroménager, etc.)

Pour le parvis et son animation

- des vergers urbains
- des jardins partagés
- un bus-bibliothèque
- un atelier de réparation de vélos régulier
- des projections de cinéma en plein air
- des structures de jeux pour enfants
- un espace ouvert, de type « forum », où on puisse s'asseoir et qui puisse accueillir des spectacles de rue, du théâtre, etc.
- un boulodrome (plutôt dans le jardin central)

Prise en compte des suggestions des participants à la concertation

Ces suggestions ont été discutées entre participants et avec Linkcity pendant les deux ateliers, au regard des expériences menées par le passé dans le quartier et afin de mieux comprendre quelles propositions pourraient s'implanter durablement.

Linkcity transmettra ces suggestions aux opérateurs des espaces communs de la résidence de co-living et de l'équipement sportif, qui pourraient proposer certains services et recherchera des partenaires pour en développer d'autres.

En écoutant les témoignages des uns et des autres, il est apparu que le plus judicieux, pour garantir la pérennité des activités en pied d'immeubles, serait d'identifier un investisseur unique, robuste économiquement, à charge pour ce partenaire de répartir, dans les surfaces disponibles (3 locaux différents, plus de 400 m² au total), les différentes activités.

Concertation sur le projet urbain Belliard

Principales attentes exprimées

- des visites du centre bus pour les riverains, afin qu'ils comprennent mieux les contraintes et besoins du site,
- associer les habitants intéressés par le sujet du renouvellement urbain aux ateliers et réunions à venir dans le futur,
- être informés et prévenus en amont du démarrage des travaux,
- et, pendant la réunion de restitution de la concertation, le nécessité d'un plus gros effort d'information sur le projet et sur les réunions auprès de la population du quartier (plus d'affichage, un relai par la Mairie du 18^e, etc.)

L'équipe projet fait en sorte de relayer l'information au maximum, notamment auprès des associations. Le site belliard-paris18.com est à jour sur les informations sur le projet et les travaux. Il restera actif et sera actualisé au fil du chantier.

Prise en compte des attentes des participants à la concertation

Linkcity propose différentes modalités de communication avec les habitants au fil du chantier :

- édition d'une Newsletter, adressée à tous ceux qui ont communiqué leur adresse mail
- édition d'une alerte Flash info un mois avant le début des travaux, sur les boîtes mail et sur le site web
- demande à la Mairie du 18^e, pour y laisser le registre papier accessible
- affichage d'informations de chantier sur les palissades quand le chantier aura démarré
- possibilité de prise de contact avec l'équipe projet via l'adresse belliard-paris18@linkcity.com