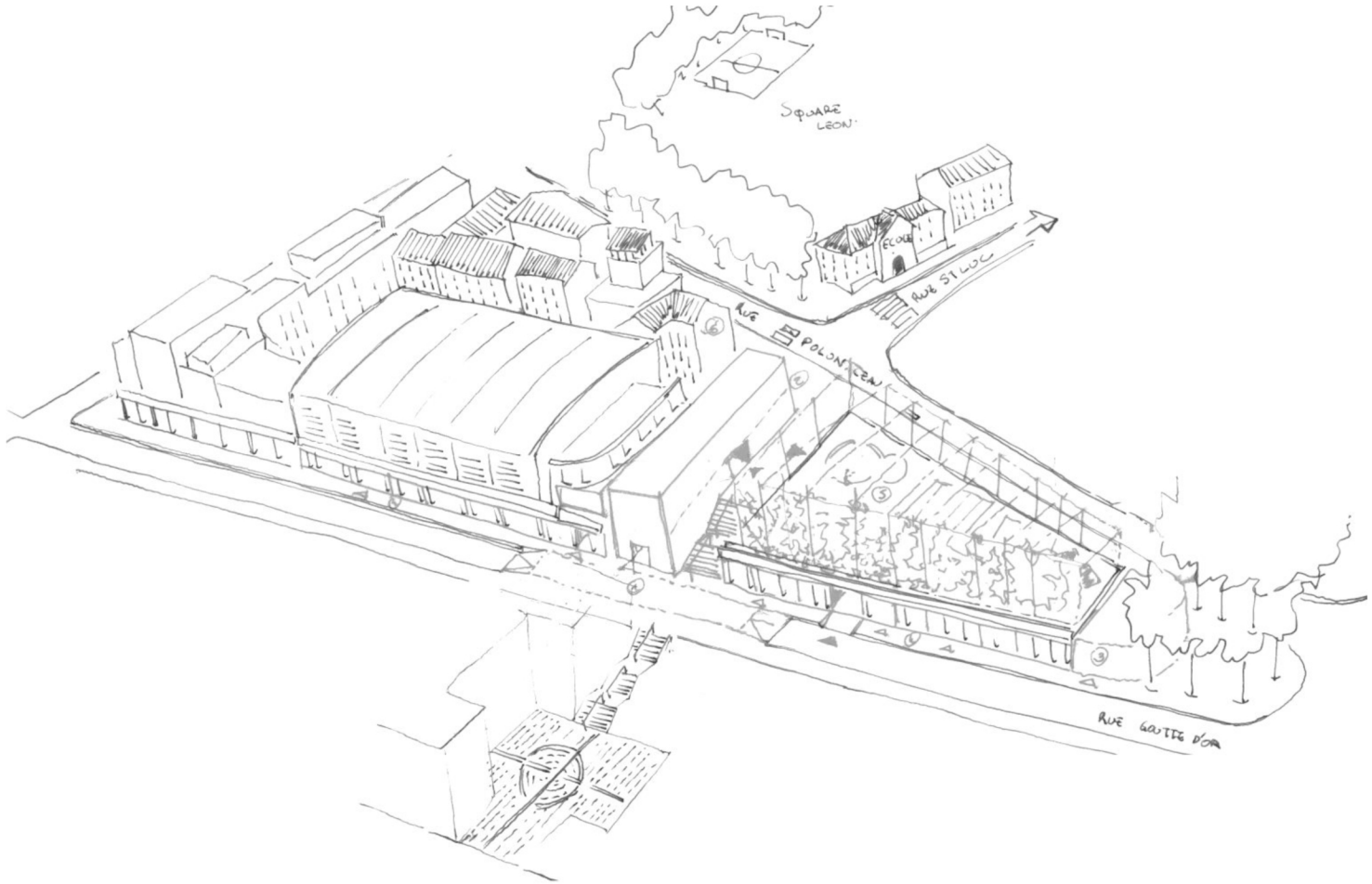
Projet de requalification de la Rue Boris Vian et de la Rue de la Goutte d'Or – Paris 18ème



Comité de suivi n°2

Mercredi 12 juin 2019 – Mairie du 18e

Objectifs du 2ème comité de suivi

1er comité de suivi le 20 mai 2019 :

- Présentation de l'instance « comité de suivi » et de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP)
- Rappel du calendrier 2014 - 2019
- Présentation du projet par l'architecte

Principaux sujets évoqués :

- La couverture du Terrain d'Éducation Physique et son accès pour les habitants
- La végétalisation du projet et du quartier en général
- Le programme pour le nouveau bâtiment : des activités économiques, du sport ?
- Les cellules sous les arcades, rue de la Goutte d'Or

Suite aux demandes formulées le 20 mai, la Ville et la maîtrise d'œuvre ont étudié différentes hypothèses. Ce 2ème COSUI permet de présenter les conclusions et d'en discuter avec les participants.

Sommaire

01 Rappel des grands axes du projet

02 Le Terrain d'Éducation Physique

03 La végétalisation

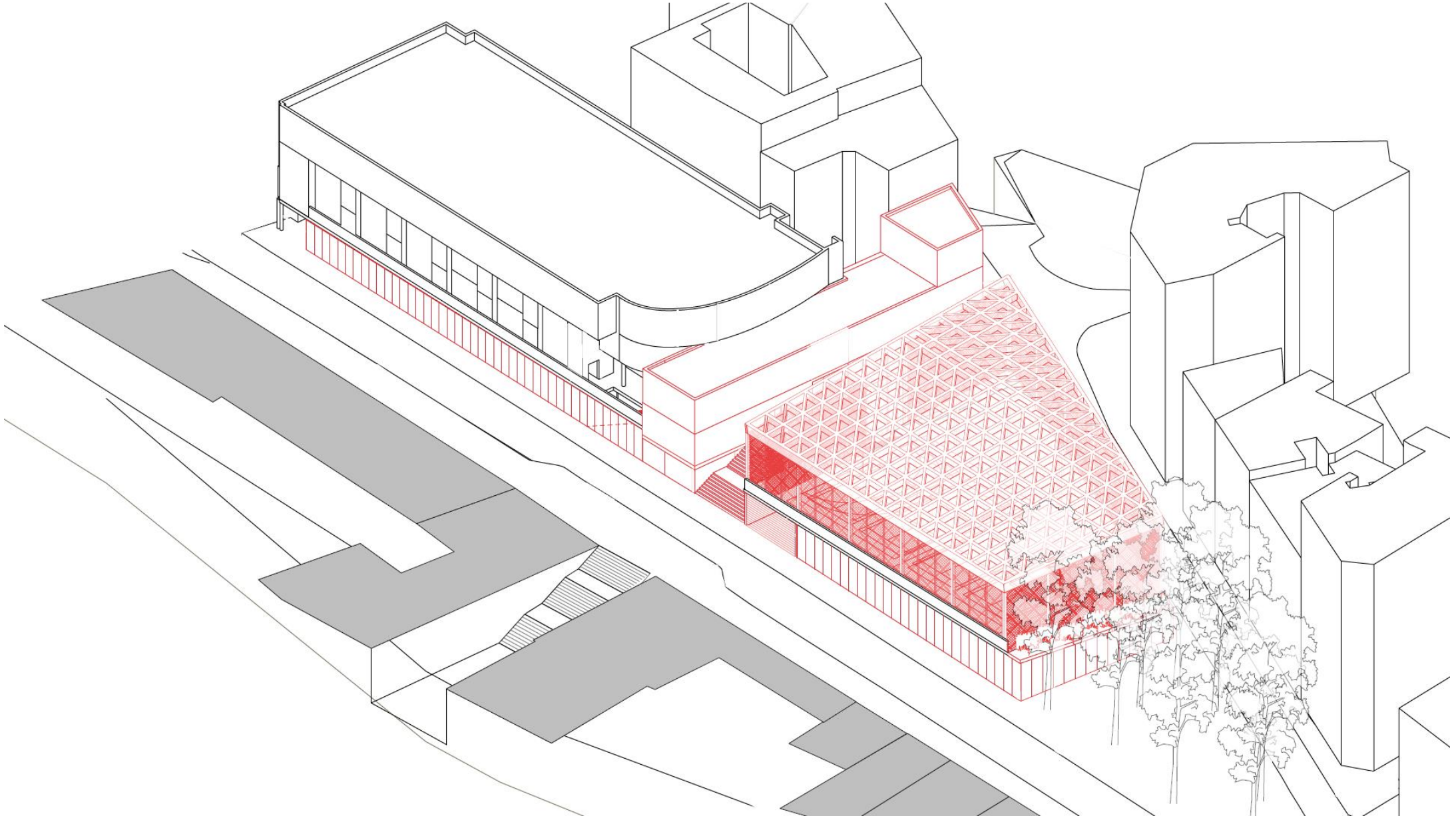
04 La programmation du nouveau bâtiment

05 Les cellules rue de la Goutte d'Or

01

Rappel des grands axes du projet

Rappel des grands axes du projet



Planning prévisionnel de l'opération

Planning prévisionnel d'aménagement des espaces publics

Désignation du MOE des espaces publics	Etudes de conception	Dépôt des autorisations d'urbanisme	Désignation des entreprises travaux	Travaux d'aménagement des espaces publics
Aout 2018 - Mars 2019	Mars 2019 – Oct. 2019	Eté 2019	Automne 2019	Début 2020 – Automne 2021

Planning prévisionnel des travaux de construction

Désignation du MOE des bâtiments	Etudes de conception	Dépôt des autorisations d'urbanisme	Désignation des entreprises travaux	Travaux de construction des bâtiments
Nov. 2019 - Eté 2020	Eté 2020 – Printemps 2021	Début 2021	Eté 2021	Automne 2021 – Automne 2022

02

Le Terrain d’Éducation Physique (TEP)

- Le triangle au nord du TEP
    - Hypothèse 1 : végétalisation
    - Hypothèse 2 : programmation sportive
- Point d’information sur la couverture, le revêtement et la gestion du TEP

Le triangle nord du TEP

Hypothèse 1 : Végétalisation



Type de végétalisation

- ✖ Une végétalisation **en pleine terre ne sera possible que très partiellement** à cause de la portance de la structure : un parking se situe en dessous.
- ➢ Un aménagement avec des **bacs** peut être étudié.

Type de couverture au dessus de ce triangle nord

- ➢ Scénario 1 : **couverture complète** en polycarbonate au dessus de ce triangle > ce n'est pas compatible avec de la végétalisation
- ➢ Scénario 2 : **une maille ouverte** pour la couverture sur cette partie du TEP > la maîtrise d'œuvre peut intégrer cette possibilité au projet
- ➢ Scénario 3 : **pas de couverture** du TEP sur cette partie > cela implique une étude de structure plus approfondie de l'architecte, ce qui exige un **délai supplémentaire** de quelques mois

➢ **Avantages :**

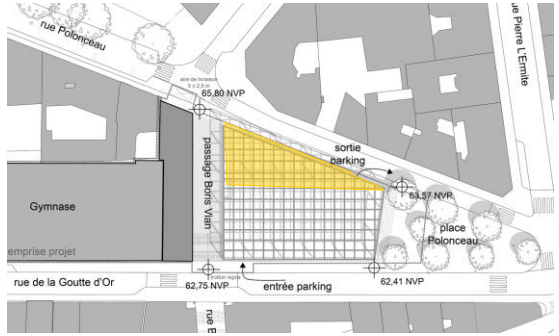
Un grand espace végétalisé et protégé des nuisances, déjà géré par La Goutte Verte.

➢ **Contraintes :**

- La maîtrise d'œuvre peut avoir besoin d'un **temps complémentaire** en fonction du type de couverture
- La **gestion à long terme** pose question : si la gestion est confiée à une association dans les premiers temps, quid de la gestion à long terme par la Ville ?
- La gestion de l'accès à cet espace, qui est ouvert sur la partie TEP
- S'il n'y a pas de couverture au dessus du triangle, plus grande **exposition du terrain de sport aux intempéries**
- Réduit l'espace dédié au sport sur le TEP

Le triangle nord du TEP

Hypothèse 2 : Programmation sportive



Conclusions de la Direction de la Jeunesse et des Sports

Compte tenu de la taille et de la configuration du terrain, cela ne peut pas être des activités sportives classiques (sport collectifs, etc)

Si cette option est retenue, le triangle serait entièrement couvert.

Différentes activités peuvent être imaginées :

- ✗ Des modules *workout* > vont déjà être installés sur le square Léon
- ➢ Des jeux au sol type marelle
- ➢ Des agrès type filets, anneaux, corde à nœuds, trapèze (thématique cirque)
- ➢ Des barres de danse + miroirs pour diversifier le public
- ➢ …

➢ **Avantages :**

- Cet espace reste dédié au sport et à l'activité physique, ce qui donne une cohérence à l'équipement du TEP
- C'est une occasion de diversifier les publics et les pratiques

➢ **Contrainte :**

Ne permet pas de végétaliser à cet endroit

Point d'information : la couverture, le revêtement et la gestion du TEP

La couverture du TEP : conclusions de la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS)

- **Le TEP sera couvert**, conformément à la demande des associations et jeunes du quartier. Actuellement sous-utilisé, la couverture permettra une utilisation tout au long de l'année tant par les groupes scolaires que les clubs sportifs. Les travaux menés dans ce sens dans d'autres arrondissements ont fait leurs preuve. 5 à 6 écoles et 6 à 7 collèges/lycées pourraient être intéressés par l'utilisation de ce terrain.
- La question de la couverture – complète, partielle ou absente – du triangle nord reste ouverte *(cf. Diapo 8)*

Le revêtement du TEP

Le projet prévoit un **nouveau revêtement** pour le TEP.
La couverture permettra de limiter sa dégradation sur le long terme.

La gestion du TEP : des créneaux en accès libres ?

- Aujourd'hui, le TEP est uniquement ouvert aux associations et aux scolaires
- La question de l'ouverture de certains créneaux en accès libre doit être étudiée

➔ ***La discussion se fera dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) avec l'équipe de développement local***

03

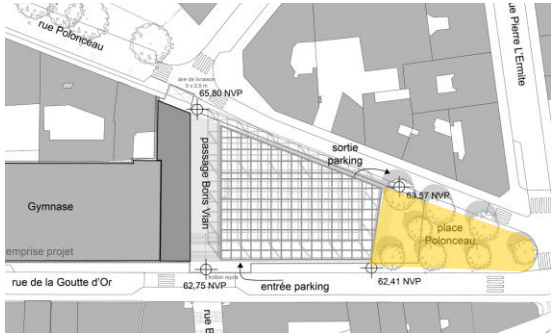
La végétalisation

- Hypothèse 1 : Le triangle nord du TEP
- Hypothèse 2 : La placette Polonceau
- Hypothèse 3 : A la place du bâtiment O
- Hypothèse 4 : Les toitures et/ou les parois du TEP

Hypothèse 1 : Végétalisation du triangle nord du TEP

➢ *Cf. Diapo 8*

Hypothèse 2 : Végétalisation de la Placette Polonceau



Conclusions de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement (DEVE) :

- Il est possible de mettre en place des **jardinières** hors-sol
- Des aménagements en **pleine terre** pourraient être étudiés par le gestionnaire de voirie
  - ➢ *Cette hypothèse nécessite une étude des réseaux en sous-face*

- Dans les deux cas, une étude est nécessaire pour savoir s'il est possible d'installer un **point d'eau** pour l'arrosage

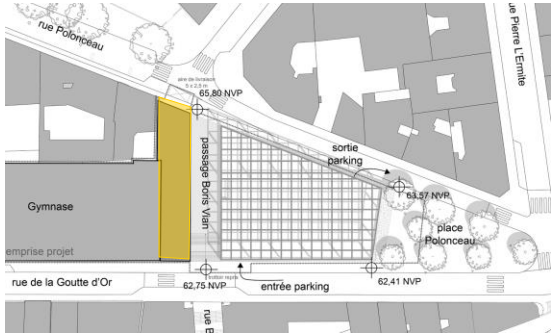
➢ **Avantages**

- Un espace végétalisé assez grand et plus visible que sur le triangle du TEP
- Permet d'abattre les écoulements d'eaux pluviales

➢ **Contraintes**

- Problématique de **gestion** : pour les jardinières, une gestion ville ne serait pas adaptée, il faudrait une gestion par une association > « Permis de végétaliser »
- Problématique de **dégradation**

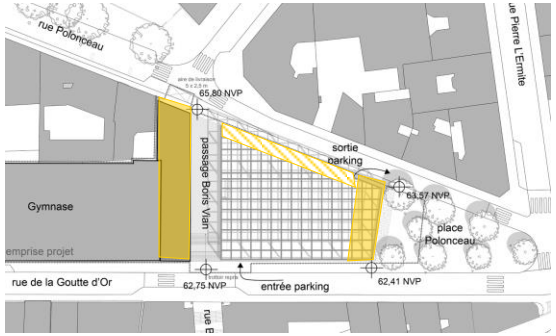
Hypothèse 3 : A la place du bâtiment O



L'hypothèse de mettre de la végétation à la place du bâtiment O a été étudiée par la Ville.

- **Cette hypothèse a été écartée :**
  - Ne pas construire le bâtiment O créerait une rue de **14 mètres** de large au lieu de 7 mètres dans le projet. De plus, la dalle ne permet pas de porter un jardin en plein terre : ce serait donc des bacs. Cela risquerait de créer des **« mauvais usages »**.
  - Ne pas construire le bâtiment O priverait le quartier de **nouvelles activités économiques**, et également **d'une animation et d'une présence humaine en continu** sur la nouvelle rue Boris Vian, des critères prioritaires pour l'opération. La rue actuelle ne fonctionne pas, entre autres raisons, du fait de l'insuffisance de l'activité issue du gymnase et du TEP.

Hypothèse 4 : Végétalisation des toitures et/ou des parois du TEP



Toitures disponibles :

- Nouveau bâtiment sur la Placette Polonceau : env. **30m²**. *Cette hypothèse pourra être étudié par le maître d'œuvre, sous réserve de l'implantation de la sculpture à cet endroit.*
- Bâtiment O : **215m²**. *Cette hypothèse sera étudiée dans un second temps par l'architecte du bâtiment.*

Les parois du TEP :

Les parois du TEP pourraient être végétalisées grâce à des plantes grimpantes, mais **seulement côté rue Polonceau**. La structure permet difficilement d'accueillir des plantes grimpantes côté rue de la Goutte d'or

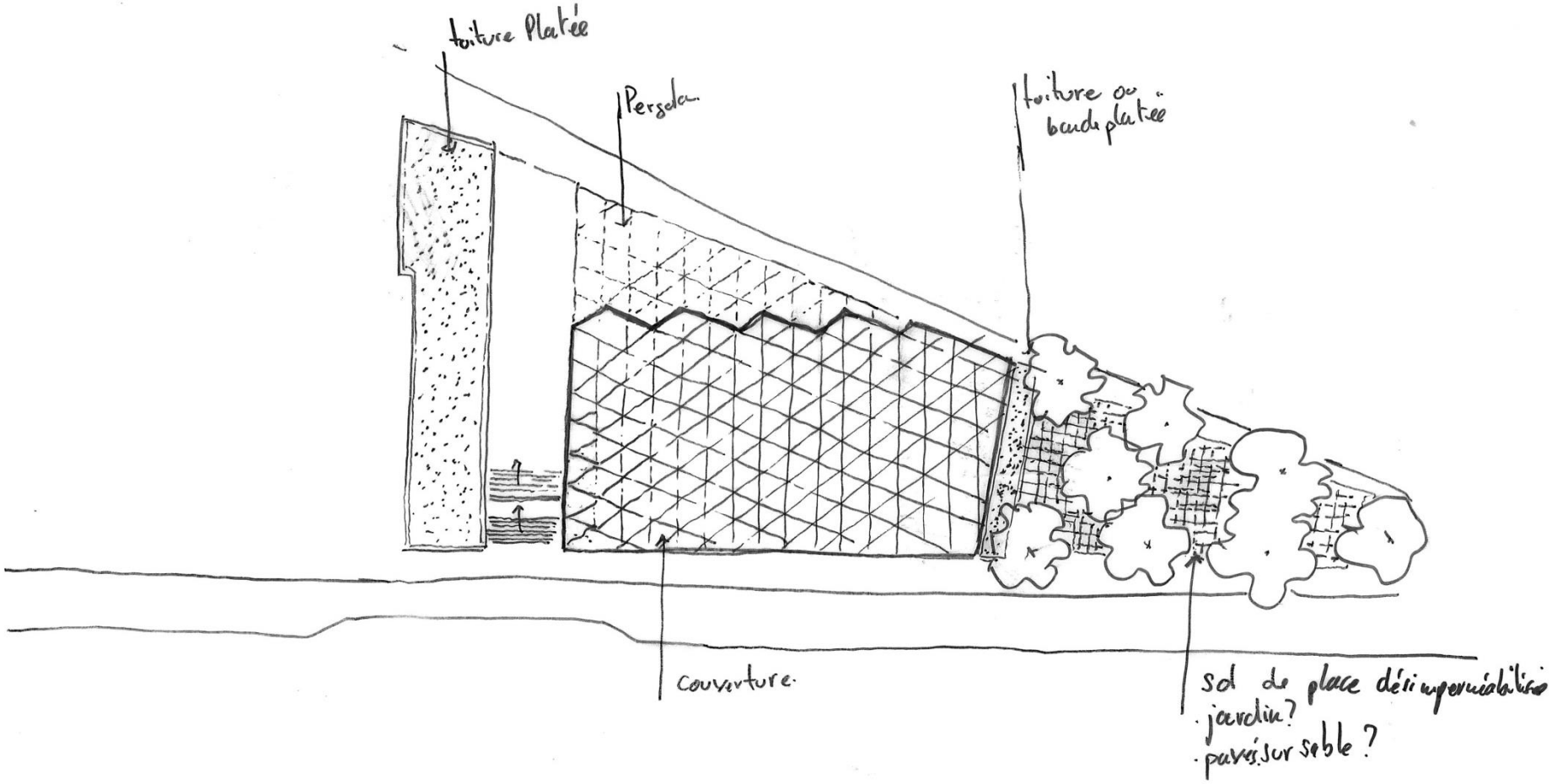
➢ **Avantages :**

- Limite les mauvais usages
- Pour les toitures, la structure des bâtiments peut être étudiée pour accueillir de la végétalisation.

➢ **Contraintes :**

- Problématique **d'accessibilité**
- Problématique de **gestion**
- Des espaces réduits et peu visibles

Conclusion : possibilités de végétalisation



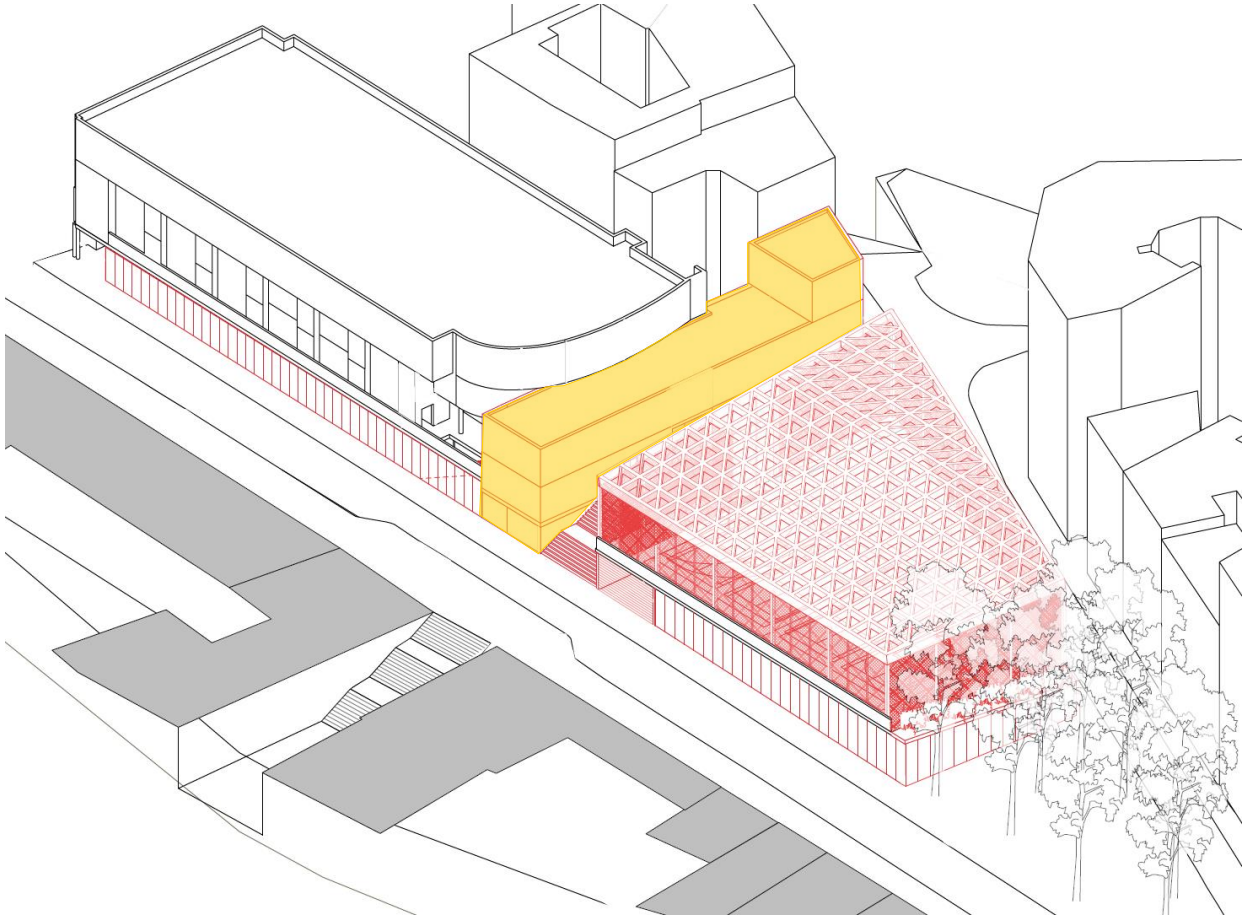
04

La programmation du bâtiment O

Présentation des premières hypothèses :

- Hypothèse 1 : Programmation économique et commerciale
- Hypothèse 2 : Programmation sportive

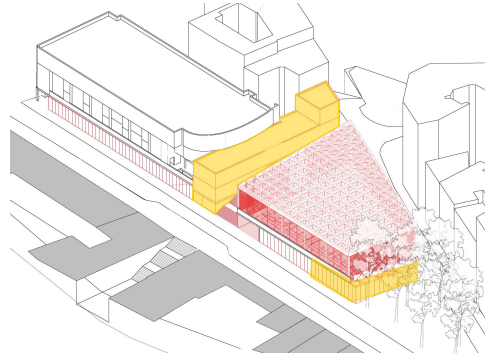
Rappel sur le bâtiment O





Un bâtiment de 414 m² sur 2 niveaux (+ mezzanine), à la place de l'ancienne rue Boris Vian.

Hypothèse 1 : Programmation économique et commerciale



Conclusions de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi (DAE)

Plusieurs porteurs de projet ont manifesté leur intérêt pour occuper ce bâtiment à ce jour. Leur projet est solide.

Certains souhaitent occuper uniquement le bâtiment O, uniquement les cellules sous les arcades ou les deux espaces.

D'autres porteurs de projet peuvent encore se manifester auprès de **Nadia Bayan**, responsable programmation et opérations commerce et artisanat, DAE, **nadia.bayan@paris.fr**

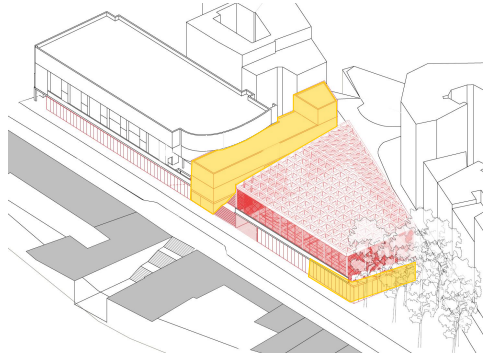
➢ **Avantages :**

- Permet l'animation de la future rue Boris Vian
- Tous les porteurs de projet sont ancrés dans le quartier depuis longtemps
- Crée de l'activité et de l'emploi

➢ **Contraintes :**

- Certains projets ont des contraintes techniques (charges au sol…) ou des prestations spécifiques qui peuvent alourdir le coût du bâtiment et limiter sa reconversion en cas de départ du porteur de projet

Hypothèse 1 : Programmation économique et commerciale



Exemples de projets proposés :

- Espace **commercial et productif**, qui présente une image actualisée de la cuisine, design et musique du continent africain : ateliers de production, boutiques, bureaux, espace restauration
- Espace **culturel** ancré sur l'Afrique du nord et l'Afrique noire, adossé a un espace de restauration légère et à une boutique
- **Brasserie** artisanale : atelier de production, stockage, bureaux et bar pour la vente en direct
- Activités de **production** dans le domaine de la mode, du design et de l'artisanat d'art

➢ **Avantages :**

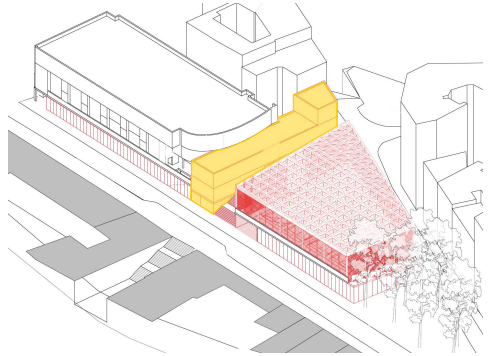
- Permet l'animation de la future rue Boris Vian
- Tous les porteurs de projet sont ancrés dans le quartier depuis longtemps
- Crée de l'activité et de l'emploi

➢ **Contraintes :**

- Certains projets ont des contraintes techniques (charges au sol…) ou des prestations spécifiques qui peuvent alourdir le coût du bâtiment et limiter sa reconversion en cas de départ du porteur de projet

Hypothèse 2 : Activités sportives

Scénario 1 : Gestion publique – Extension du gymnase



Conclusions de la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS)

Le bâtiment peut accueillir des activités sportives gérées par la Ville, et être ainsi une extension du gymnase. Les scolaires notamment sont demandeurs d'espaces sportifs innovants.

➢ *Cette première étude faite par la DJS doit être approfondie*

Différentes activités peuvent être imaginées :

- Un **mur d'escalade**, qui répondrait à une forte demande (un seul espace en extérieur dans le 18ème)
- Salle de danse
- Dojo
- Salle polyvalente
- …

➢ **Avantages :**

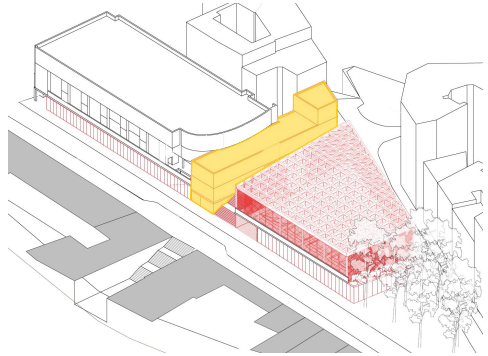
- Permet l'animation de la future rue Boris Vian
- Répond à un besoin sportif dans le quartier
- Permet de diversifier les activités sportives et les publics

➢ **Contraintes :**

- Le mur d'escalade impose beaucoup de contraintes techniques et sa faisabilité doit être **étudiée par le futur architecte du bâtiment**
- Investissement financier pour la Ville
- Pas de création d'emploi ni de valorisation économique du quartier

Hypothèse 2 : Activités sportives

Scénario 2 : Gestion privée – Centre de fitness et de sport



Conclusions de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi (DAE)

Ce scénario est possible mais aucun porteur de projet n'a manifesté son intérêt à ce jour sur ce type d'activité.
Cette hypothèse est donc à consolider.

➢ **Avantages :**

- Activité complémentaire à celle du gymnase et du TEP, pouvant diversifier le public et les activités
- Capacité du porteur à investir en fonds propres dans le projet

➢ **Contraintes et limites et du projet**

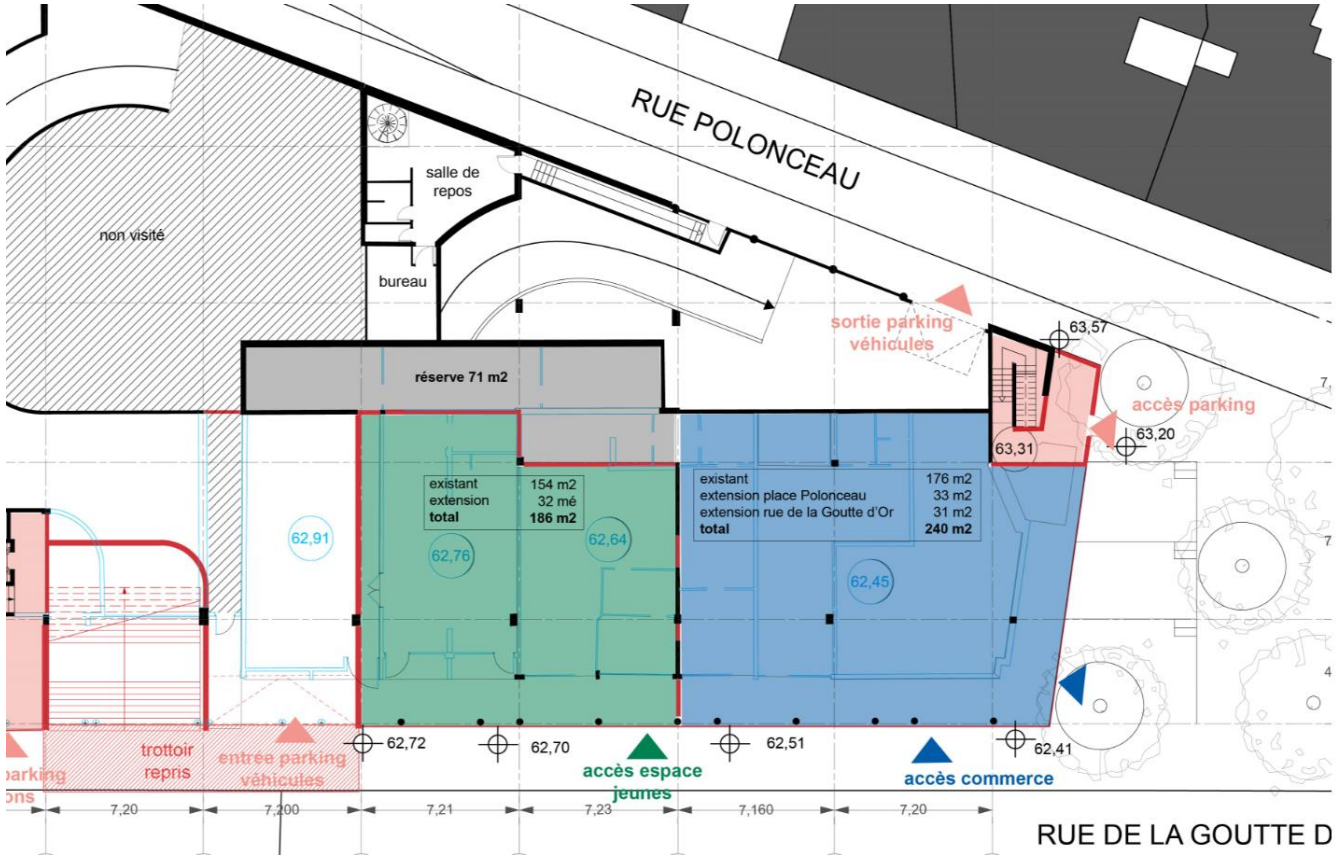
- Nécessite de trouver un porteur de projet qui propose des prix adaptés au quartier
- Projet limité en terme de création d'emploi et de valorisation économique du quartier

05

Les cellules rue de la Goutte d’Or

- L’espace Paris Jeunes
- Les cellules restantes
- Point d’information sur le Leader Price

L’Espace Paris Jeunes

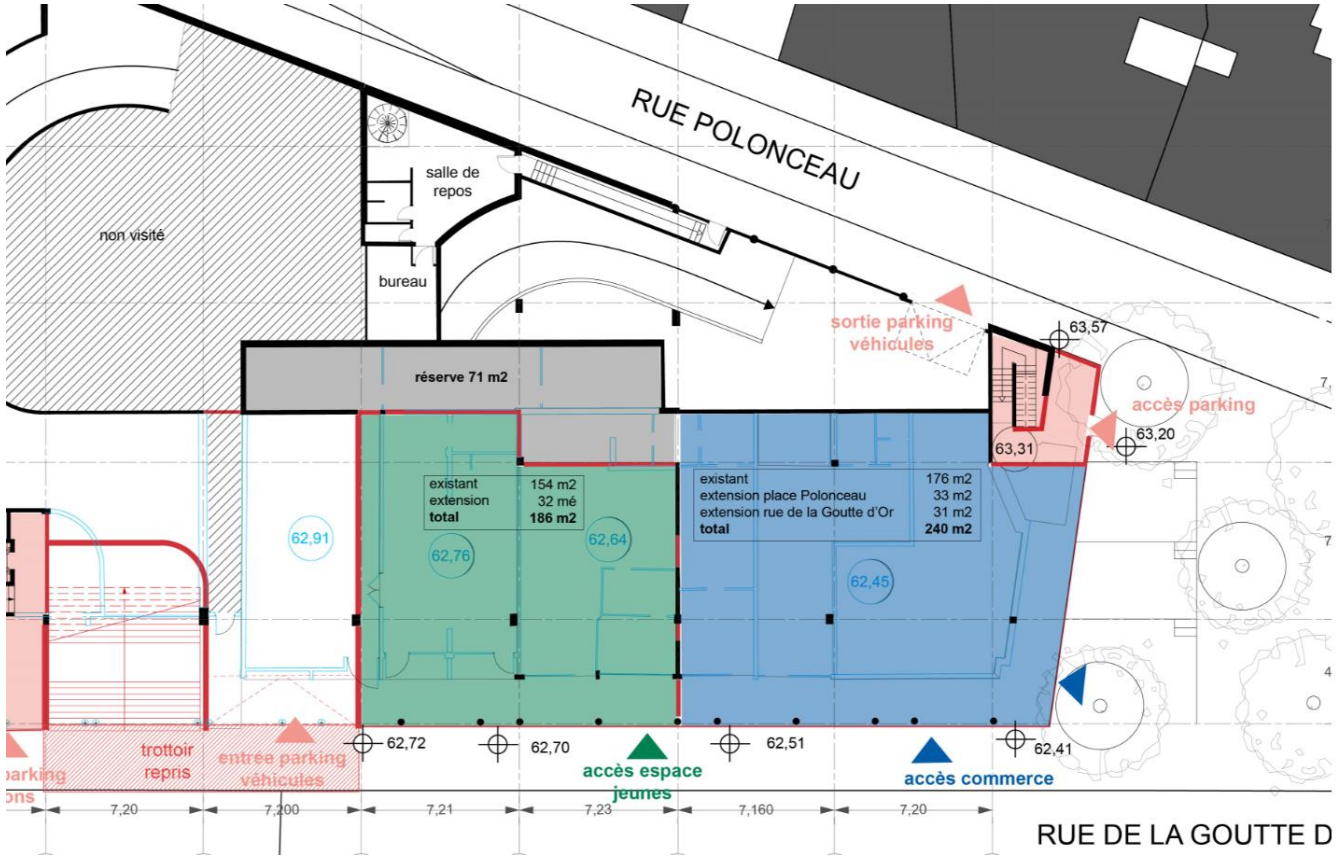


Espace Jeunes

Caractéristiques du nouveau local :

- Un seul niveau de plain pied
- Localisation sur rue avec un linéaire de vitrine important (14m) pour donner une visibilité
- Configuration : un grand plateau modulable, un espace cuisine, une salle informatique, un bureau
- Accès et issue de secours propres

Les cellules restantes

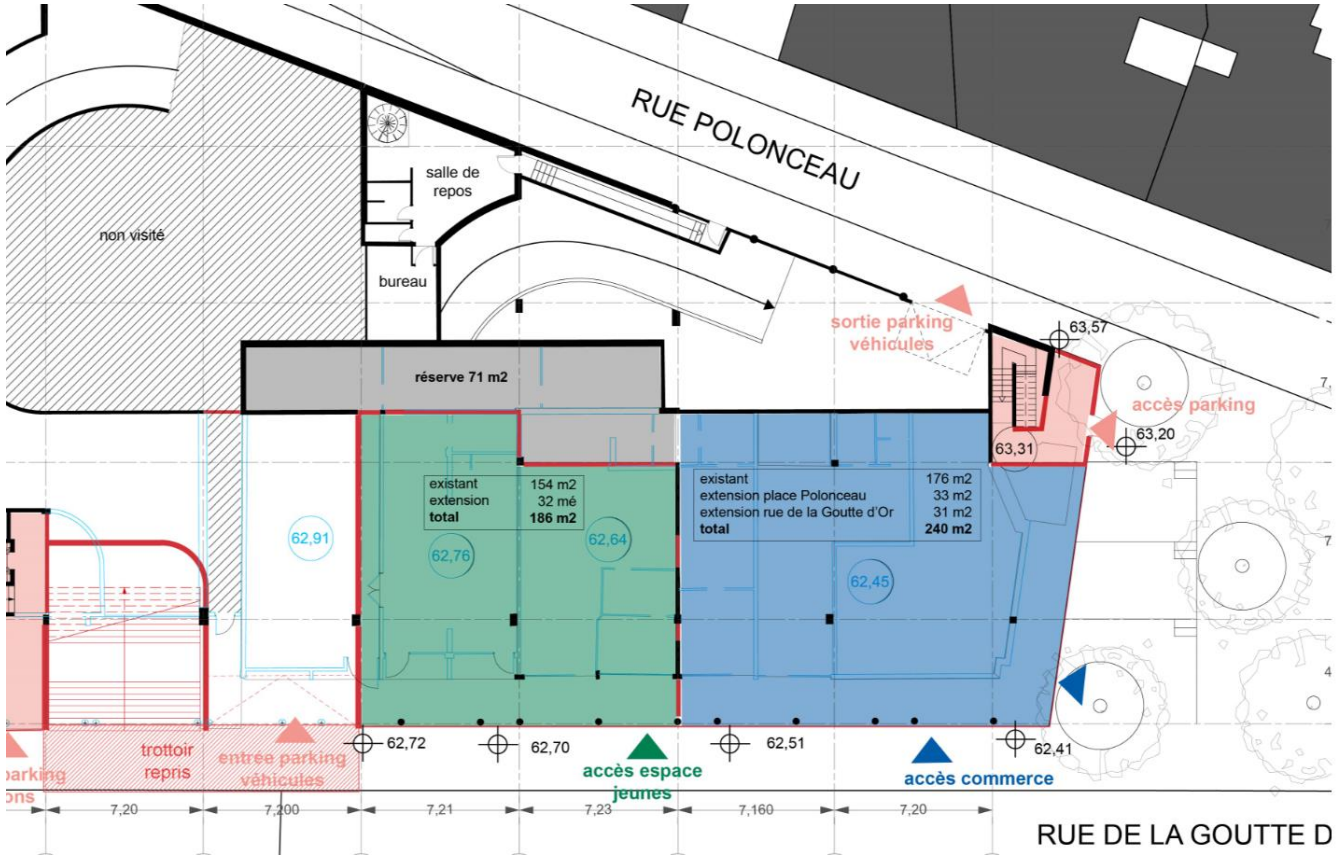


Cellule(s) restante(s)

- Nouvelle cellule de **240 m² SU** donnant sur la rue de la Goutte d'Or et la placette Polonceau, dont 33m² d'extension sur la place.
- La DAE souhaite que cette surface soit livrée prête à l'usage
- Pourra faire l'objet d'un ou deux lots
- La question du porteur de projet reste ouverte : **activité économique et/ou associative**

Début des travaux : 2ème trimestre 2020,
Les locaux seront disponibles fin 2021.

Les cellules restantes



Critère d'examen des projets

- Activité du candidat **: qualité de l'activité**
- **Viabilité du modèle économique** et capacité à supporter les investissements requis par le projet
- Politique de prix
- **Nombre d'emplois** durables créés
- Présentation et références du candidat
- Qualité des aménagements des projets présentés.
- **Capacité du candidat à animer l'espace public situé aux alentours du local** (placette Polonceau) pour répondre aux besoins d'occupation positive de cet espace et participer à sa réappropriation pour les habitants.

Point d'information : le Leader Price

- ***Intervention de la DAE***