

Eco-quartier Saint-Vincent-de-Paul

Comité d'organisation de la concertation du 14 avril 2016 – 19h

Compte-rendu

Présents

Prénom / NOM	Organisme
Carine PETIT	Maire du 14 ^{ème} arrondissement
Marianne AUFFRET	Mairie du 14 ^{ème} - adjointe en charge de l'urbanisme, des grands projets d'aménagement et de la santé
Florentin LETISSIER	Mairie du 14 ^{ème} - adjoint en charge de l'environnement, du développement durable, de l'eau, du plan climat et de l'économie sociale et solidaire - élu de quartier Montparnasse-Raspail
Hervé BEGUE	Mairie du 14 ^{ème} - Conseiller de Paris
Pascale LEBEAU	Direction de l'Urbanisme - Sous-direction de l'Aménagement
François HOTE	Direction de l'Urbanisme - Sous-direction de l'Aménagement
Yannick BELTRANDO	Agence ANYOJI-BELTRANDO
Sarah KENANI	Agence ANYOJI-BELTRANDO
Jeanne LACOUR	Agence ANYOJI-BELTRANDO
Pascale DUBOIS	Association Aurore
Jean Pierre COULOMB	Collectif Eco quartier SVDP
Bernard HERVIER	Conseil de Quartier Montparnasse-Raspail
Alain FARGUES	Conseil de Quartier Montparnasse-Raspail
Jo MENARD	Association Quartier Saint-Vincent-de-Paul (AQSVP)
François SCHLUMBERGER	Association Quartier Saint-Vincent-de-Paul (AQSVP)
Marielène WEBER	HESP'ERE 21
Goucem REDJIMI	HESP'ERE 21
Michèle UNTERSTELLER	Collectif éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul (CESVP)
Pierre-Antoine TIERCELIN	Ville Ouverte
Léa GOLFIER	Ville Ouverte

Mot d'accueil de Carine Petit, Maire du 14^{ème} arrondissement

Carine Petit présente les excuses de la Ville pour le manque de communication depuis décembre 2015. Il est important de maintenir le lien avec le Comité d'Organisation de la Concertation (COC) même lorsqu'il n'y a pas d'évolutions majeures à annoncer, pour éviter les malentendus ou la désinformation.

Les services de la Ville et la maîtrise d'œuvre urbaine ont travaillé pour affiner le projet suite aux temps de concertation de décembre 2015. Le 25 mars, un comité de pilotage a permis d'éclaircir les arbitrages demandés à la Maire de Paris. Le calendrier de projet est très resserré jusqu'à la fin de l'année 2016. Malgré cela, le dialogue avec les habitants se poursuivra. L'organisation de la concertation se fera en partenariat avec le COC.

En réponse à des interrogations des riverains sur les raisons de l'abattage d'un acacia sur le site de Saint-Vincent-de-Paul, Carine Petit met à disposition des membres du COC un document sur l'état phytosanitaire des arbres du site.

Nota : suite au COC, certains de ses membres ont consulté ce document, mais sa lecture leur est apparue difficile (légendes peu lisibles, sigles non expliqués...). Ils souhaiteraient des explications complémentaires sur le diagnostic phytosanitaire des arbres du site.

- Des membres du COC précisent que les habitants ont souffert de ce manque d'information et que de nombreuses questions et inquiétudes ont été formulées en conseil de quartier, malgré la présence de Marianne Auffret. La tenue d'une réunion du COC en janvier avait été annoncée et les membres auraient souhaité a minima recevoir un bref mail d'explication.

Retour sur la concertation

Pierre-Antoine Tiercelin présente les grands résultats de la concertation en précisant que cela ne signifie pas que ces pistes sont techniquement faisables ou qu'elles seront réalisées. C'est une première synthèse des idées émanant des temps de concertation.

Programmation et animation des rez-de-chaussée :

Des discussions en ateliers a émergé le souhait que le quartier soit animé par des **espaces de convivialité** (café, bistrot, restaurant), qui pourraient être accompagnés de **commerces de proximité** (boulangerie, épicerie...) **et de services** (services communs notamment : recyclerie, conciergerie).

Le grand volume de la salle des couveuses et son originalité amènent les participants à imaginer qu'elle puisse bénéficier à tous les habitants. Elle est située à l'écart des futurs logements et pourrait être rendue accessible depuis la cour nord, si bien que des activités bruyantes ne gêneraient pas les riverains. Les participants imaginent généralement une **programmation culturelle ou festive dans la salle des couveuses** : salle de musique, bibliothèque, salle de concert, bar, restaurant, espace privatisable pour des conférences, des séminaires. En cohérence avec la programmation de cette salle, **la cour nord pourrait accueillir une scène et des espaces de restauration**, elle pourrait également être couverte. Ces usages devraient aussi tenir compte de la Chapelle et de ses usages.

La cour de l'école pourrait être rendue accessible en dehors du temps scolaire pour des **usages libres**. La Chapelle pourrait devenir un espace ouvert à toutes les religions. Les bâtiments de l'ancien hôpital offrent des espaces atypiques dont les usages restent à inventer. **Les cours anglaises pourraient ainsi accueillir des espaces de co-working et des locaux associatifs**. Il pourrait s'agir de bureaux mais également des salles mutualisées entre associations ou à louer par les habitants.

Le local d'appel de la DPE (Direction de la Propreté et de l'Environnement) pourrait être localisé dans l'îlot Denfert pour minimiser les nuisances liées aux passages de camions.

Espaces publics :

L'animation du quartier est aussi celle de ses espaces publics, qui devraient proposer différentes ambiances :

- Un espace plus animé au centre de l'axe paysager,
- Des espaces ouverts mais une vigilance sur la **cohabitation des usages et des espaces**,
- Des espaces publics continus, assurant une **traversée de l'îlot** et une ouverture vers le quartier,
- Un équilibre à trouver pour le **fonctionnement des cours la nuit**.

Malgré les nuances qui se sont exprimées lors des ateliers de concertation, il ressort des échanges l'idée de ne pas marquer la place de la voiture afin qu'elle ne se sente pas prioritaire. **La boucle de circulation est souhaitée comme une véritable zone de rencontre** (dans laquelle la vitesse est limitée à 20km/h maximum selon le code de la route ; il serait également possible d'abaisser cette limite à 10km/h), sans séparation des modes de

déplacement mais avec un revêtement du sol confortable pour tous. Si le quartier n'est pas interdit aux véhicules, leur circulation doit être apaisée et discrète.

La végétation est essentielle à l'éco-quartier. Elle favorise la biodiversité et contribue au confort des espaces publics. Elle devrait être implantée de façon à préserver l'ensoleillement. Les espaces publics pourraient aussi accueillir des jardins partagés et des jeux pour enfants, ou encore des aménagements liés à l'eau.

Le projet devra donc trouver **un équilibre entre des espaces animés et d'autres où les habitants puissent trouver le calme.** Les cours des nouveaux îlots ont plutôt vocation à être des espaces calmes tandis que les cours des bâtiments Robin ou de l'Oratoire pourraient être des lieux animés.

Questions récurrentes lors de la concertation

Les participants ont appelé à la vigilance concernant :

- la préservation de l'ensoleillement des espaces publics (végétation, implantation et forme des bâtiments) ;
- la **densité du projet et la part des surfaces créées ou réhabilitées réservées aux logements**, jugées trop importantes par certains participants ;
- l'importance de **mêler spatialement logements sociaux et logements privés.**

Plusieurs sujets semblent à approfondir :

- La valorisation de la place de l'art dans le quartier (histoire artistique de Montparnasse) et l'ouverture de la Fondation Cartier vers les habitants.
- Le stationnement au sein de l'éco-quartier :
 - du stationnement vélo et des places de livraison sont souhaités ;
 - le stationnement automobile au sein du quartier n'est pas souhaitable pour une majorité de participants, mais l'utilisation de la voiture est une réalité qu'il faut prendre en compte.
 - Du stationnement en sous-sol pourrait être créé à l'entrée du quartier, sous l'actuel bâtiment Rapine.

TEMPS D'ÉCHANGE

- *Cette synthèse présente bien les idées concernant la programmation ou l'animation et le travail sur plan mais il manque les remarques sur les formes urbaines et les volumes. Est-ce que la demande de vigilance sur la distance entre les nouveaux bâtiments et les bâtiments historiques sera prise en compte ? Cette dimension s'était notamment traduite dans les formes « en gradin » proposées par la maquette montrée en atelier.*

Pierre-Antoine Tiercelin. La question des formes urbaines, qui figure notamment dans le compte-rendu de la marche commentée du 5 décembre, n'a pas été détaillée ce soir mais elle sera davantage mise en valeur dans le bilan de la concertation.

Yannick Beltrando. Les remarques sur les formes urbaines ont été entendues. Il y aura des concours d'architecture sur chaque bâtiment. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a essayé de travailler le plus finement possible sur ce projet mais l'exercice de la densité peut encore trouver d'autres réponses, de meilleures solutions. Il est donc important de laisser des marges de liberté pour les concours d'architecture, tout en veillant à la prise en compte des points de vigilance exprimés lors de la concertation.

Les contraintes sur cette parcelle sont le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, ainsi que les orientations des Architectes des Bâtiments de France (ABF) que les concours d'architecture devront respecter.

- Les participants ont insisté sur la programmation d'activités de co-working, de locaux associatifs ou de supérettes coopératives, ce qui est intéressant. Comment peut-on être sûr que le cahier des charges remis à l'aménageur permettra la mise en place de ces activités et que les loyers seront abordables pour de petites structures ?
- Il est compliqué de savoir ce qui est acquis et ce qui ne l'est pas, surtout après deux ans de travail en concertation sur ce projet.

François Hôte. Les objectifs de la municipalité et les orientations de la concertation devront faire partie du traité de concession qui sera signé avec l'aménageur en décembre 2016.

Evolutions du projet depuis janvier 2016

Yannick Beltrando. Le projet va encore se préciser au fil des étapes à venir : étude d'impact, création de la ZAC...). La réflexion se poursuivra lorsque l'aménageur sera désigné. Il reste donc des marges laissées ouvertes à la discussion dans le travail produit par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. L'aménageur se doit de fournir un bilan d'opération équilibré. Il est important de laisser des marges de liberté pour que l'aménageur établisse sa stratégie tout en respectant les objectifs de la Ville.

La conservation du bâtiment Pinard et la réutilisation et création de locaux situés en cours anglaises ont pour conséquence une diminution des surfaces de plancher de l'îlot Pinard et une évolution dans la répartition des surfaces du projet. La proportion de logements diminue de 48 000 m² à 43 000 m². Cette diminution permet de répondre à un besoin de mixité fonctionnelle en consacrant moins de surface aux logements et plus de surface aux activités et commerces. Le projet conserve une enveloppe globale de 60 000 m².

Carine Petit. Trois hypothèses d'implantation d'une extension ont été proposées à la Fondation Cartier qui a répondu en janvier « *qu'elle ne donnait pas suite* ». En mars, par le biais de son architecte Jean Nouvel, la Fondation Cartier s'est de nouveau montrée intéressée. Les discussions ne sont donc pas arrêtées et les scénarios de travail intègrent 6000 m² dédiés à l'extension de la Fondation Cartier ou à la création d'un autre équipement privé d'intérêt général de type CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif).

Devenir des différents îlots du quartier

Yannick Beltrando. Le travail se poursuit avec l'objectif de créer une ZAC intégrant ces deux hypothèses. Le maintien d'une surface de 6000 m² sur l'avenue Denfert-Rochereau permettrait de proposer une belle adresse à un autre opérateur pour l'implantation d'un projet. L'hypothèse d'une implantation en sous-sol a par contre disparu puisque la Fondation Cartier ne s'est pas montrée intéressée et qu'il n'aurait pas été facile de valoriser une telle surface auprès d'un autre opérateur.

- > **Le bâtiment Pinard** sera un pôle d'équipement avec un établissement scolaire de huit classes et une crèche. La cour de la crèche occupera principalement les toits-terrasses et bénéficiera d'une partie dans la cour en RDC. Le reste de la cour en RDC sera dédié à l'école primaire et maternelle. Le toit-terrasse du bâtiment neuf sera occupé par un jardin pédagogique. Le parking actuel situé en sous-sol sera démoli en faveur de la création d'un gymnase dont l'entrée se situera en face de la maison des médecins. Il sera éclairé par sa façade nord et par les cours anglaises donnant sur la cour de l'école. Le hall carré

de l'entrée principale sera conservé et le bâtiment comportera également des entrées sur toutes les faces pour animer les différents espaces environnants. Les cours anglaises seront dédiées à 1 400 m² d'activités : enseignement, formation, locaux associatifs.

- > **La maison des médecins**, d'une surface de 255 m², reste à programmer. De nombreuses idées ont émergé de la concertation.
- > Suite aux remarques des temps de concertation, un travail a été réalisé sur l'implantation du **bâtiment Lepage**. Celui-ci se situera en retrait de 6 m du mur pignon des ateliers d'artistes et ses derniers étages pourraient être en retrait. Le passage vers la rue Boissonnade ne sera plus un porche mais un passage à ciel ouvert. Le bâtiment aura éventuellement une cour intérieure.
- > **La Chapelle de l'Oratoire** est consacrée, elle est pour l'instant maintenue dans le nouveau quartier.
- > **La salle des couveuses** et ses combles font l'objet d'un projet commun d'une surface de 495 m². La desserte incendie est facilitée si ces deux espaces sont groupés, et cela permet de créer un espace comportant une grande salle et de plus petits espaces complémentaires.
- > **Le bâtiment Robin** comportera environ 700 m² dédiés au commerce et 1 600 m² dédiés au logement.
- > Suite aux remarques émises lors de la concertation sur les nuisances des camions pour les riverains, une discussion avec la **DPE** (Direction de la Propreté et de l'Environnement) a permis de convenir de l'implantation du local d'appel sur l'îlot Denfert.
- > **Des cours anglaises** seront créées sur les nouveaux îlots (Petit et Chaufferie). Elles permettent de conserver l'esprit du site, dont les bâtiments possèdent déjà des cours anglaises, et elles offrent des surfaces dédiées aux activités.
- > **Les espaces verts** sont une demande de la concertation et un objectif du projet urbain. Le projet retient un objectif de création de 4000 m² d'espaces végétalisés. La boucle de circulation autour du site accueillera les voies de sécurité d'une largeur de 4 m. L'espace central sera en revanche exempt de voie pompiers et pourra accueillir des aménagements paysagers libres. L'entrée de la crèche sera la seule exception et devra pouvoir accueillir une zone en gazon armé pour les véhicules de secours.

Nota : bien que non significative pour la suite du projet, l'absence de la cheminée de la chaufferie sur les plans du projet recueille l'approbation des participants.

Deux hypothèses pour la création d'un grand équipement

Hypothèse 1 : extension de la Fondation Cartier, 6000 m² dans l'îlot Lelong

La bâtiment Lelong comporterait 12 570 m² de surface de plancher : 6000 m² pour l'extension de la Fondation Cartier et 6570 m² de logements. Dans cette hypothèse, le bâtiment Denfert comporterait 4065 m² de logements, 360 m² pour le local d'appel de la DPE et 820 m² de commerces.

Hypothèse 2 : projet alternatif d'équipement, 6000 m² dans l'îlot Denfert

L'îlot Denfert serait consacré à un projet alternatif occupant 6000 m² sous la forme d'un CINASPIC. Le local d'appel de 360 m² de la DPE serait maintenu.

L'îlot Lelong accueillerait alors des logements et des activités. Le beau hall d'entrée serait conservé et pourrait desservir les activités installées dans les cours anglaises. L'ancien bureau

du directeur comportant des boiseries et l'auditorium seraient également maintenus. Afin de tenir compte des remarques émanant de la concertation sur l'ensoleillement des espaces publics et l'insertion dans le quartier, une surélévation en gradin est proposée pour le bâtiment Lelong. La conservation de ces espaces et la surélévation en gradins génèrent une perte de surface de plancher. 1000 m² de logements seraient donc créés dans un nouveau bâtiment situé dans la cour du bâtiment Lelong pour atteindre l'objectif global de 43 000 m² de logements.

Ces deux hypothèses permettent de progresser vers la création de la ZAC et de ne pas retarder le calendrier du projet dans l'attente de la décision concernant l'implantation de la Fondation Cartier.

TEMPS D'ÉCHANGE

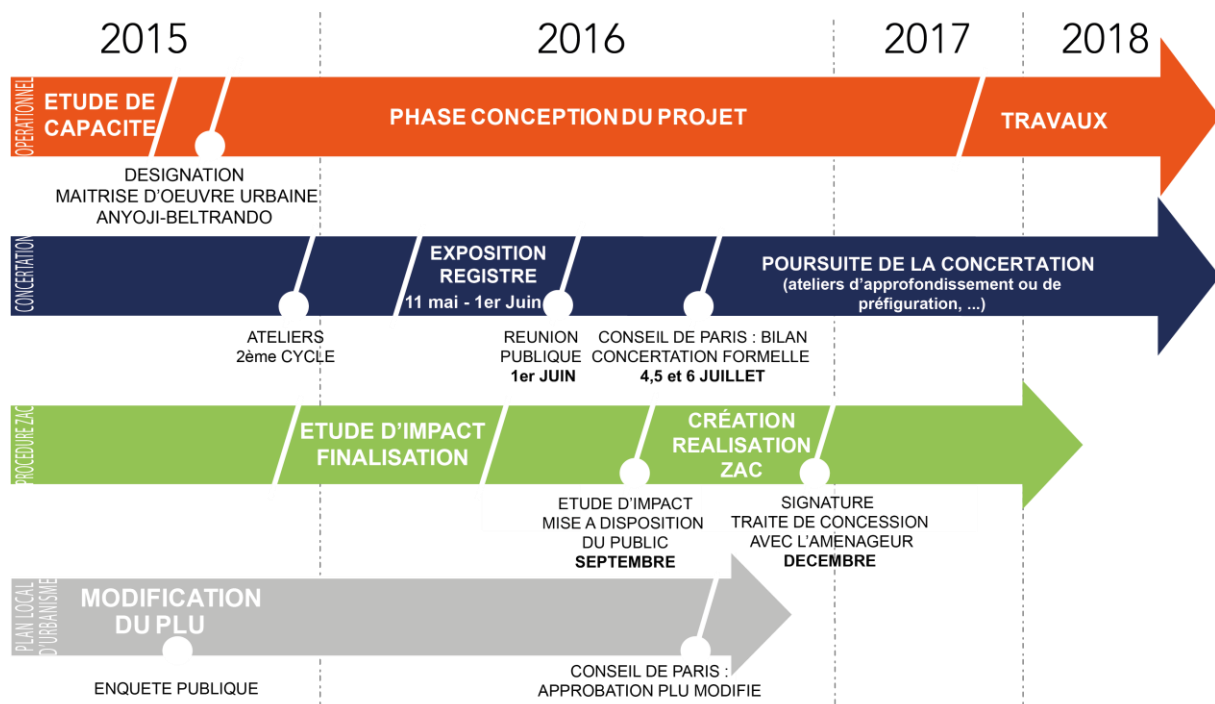
- *Si la diminution du programme de logements est une évolution positive du projet, le manque de souplesse dans la programmation conduisant à construire un bâtiment supplémentaire dans la cour de Lelong est préjudiciable au projet.*
- *Le collectif pour l'éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul (CESVP) est attaché à l'ouverture de l'îlot vers le quartier. Est-ce que les murs d'enceinte seront détruits ?*

Yannick Beltrando. La parcelle est située entre des propriétés privées et certains murs sont mitoyens. Il faudrait obtenir l'accord des propriétaires pour pouvoir percer ou démolir ces murs, ce qui semble délicat concernant un lieu religieux tel que le Couvent de la Visitation. S'il n'y a pas de traversée possible vers les espaces voisins, les percées sont moins pertinentes. Ce sont des murs massifs avec des qualités. Les ABF ont demandé à préserver le mur surmonté de grilles devant le bâtiment de l'Oratoire.

- *Les axonométries présentées ne font pas apparaître de formes pyramidales sur les nouveaux îlots Chaufferie et Petit, formes plébiscitées pendant la concertation.*

Yannick Beltrando. Plusieurs formes urbaines possibles ont été présentées en décembre 2015 mais aucune n'a été figée. Ces îlots auront un point haut, avec un volume qui reste à déterminer lors des concours d'architecture, dans le respect des objectifs de surfaces.

Suite de la concertation



François Hôte. La ZAC doit être créée et réalisée avant la fin de l'année 2016 afin que les travaux puissent débuter à l'automne 2017. Les modalités de la concertation ont été fixées par délibération du Conseil de Paris. Le respect de ces modalités implique la tenue de la réunion publique de clôture de la concertation formelle le 1er Juin 2016. Le bilan de la concertation sera présenté au conseil d'arrondissement du 20 Juin 2016. Le passage d'une délibération en Conseil de Paris des 4, 5 et 6 juillet actera ce bilan et fixera les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact.

Au-delà la concertation formelle, les échanges et les discussions se poursuivront, notamment lors de la mise à disposition de l'étude d'impact. Lors de la désignation de l'aménageur, un autre cycle de concertation sur l'éco-quartier pourra être amorcé. Les thématiques portées à la réflexion pourront être le fonctionnement de l'équipement sportif, le logement, l'animation des rez-de-chaussée, etc.

Pierre-Antoine Tiercelin. La concertation formelle comporte des obligations réglementaires (registre, réunion publique, bilan de la concertation) qui s'inscrivent dans un calendrier serré. La mise à disposition d'un registre et l'exposition publique permettront de recevoir de nouvelles remarques et de continuer à mobiliser les habitants, mais ce sont des formats plus classiques comparés aux événements de concertation menés en 2014 et 2015.

TEMPS D'ECHANGE

- Le premier trimestre 2016 aurait pu être utilisé pour poursuivre la concertation.
- Dans le PLU, le site va être classé en zone urbaine générale. Quelles sont les conséquences ? Est-ce qu'il y aura une réserve pour le logement social ?
- Quelle est la date de création de la ZAC ?

François Hôte. Le changement de zonage dans l'atlas du PLU implique le passage de cette parcelle d'une zone classée grand services urbains (GSU) en zone Urbaine Générale (UG). Cette parcelle se verra donc appliquer les règles générales du PLU et non plus les règles spécifiques des zones de grands services urbains.

Lors de l'enquête publique sur la modification du PLU, des observations ont été formulées, notamment par la Mairie du 14^{ème} arrondissement. Ainsi, il est proposé d'alléger le schéma viaire pour ne pas être trop prescriptif. Le nouveau schéma, qui comportera le principe d'une desserte apaisée de l'éco-quartier, et l'atlas, qui figurera un périmètre de localisation des voies de bouclage permettant de régir le système de gabarit et d'insertion des bâtiments, seront proposés au vote du Conseil de Paris des 4, 5 et 6 juillet. Dans la modification du PLU, la création de l'espace vert public et des équipements scolaires sont indiqués. Le niveau de détails sur la composition des équipements n'est pas trop élevé afin de conserver de la souplesse. Le texte des orientations d'aménagements précise la proportion de logements sociaux qui seront créés sur le site. Le rapport de l'enquête publique sera communiqué après la délibération du Conseil de Paris. La ZAC sera créée à la fin de l'année 2016.

- *Qui réalise l'étude d'impact ? Est-ce que la mise à disposition de l'étude d'impact se fera par une enquête publique, avec un commissaire enquêteur ? Pourrait-on en prendre connaissance en version numérique ?*

François Hôte. L'étude d'impact est réalisée par un bureau d'études techniques, en lien avec la Direction de l'Urbanisme. Dans chaque domaine, des experts rassemblent des données (biodiversité, sol, air, ...) et analysent les impacts potentiels du projet. L'objectif est de comparer l'état initial et l'état final du site et de proposer des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

La mise à disposition du public ne se fera pas sous la forme d'une enquête publique, celle-ci n'est pas obligatoire dans le cas de la création d'une ZAC. L'étude est soumise à l'autorité environnementale de l'Etat (DRIEE) qui formule un avis.

L'étude comportera un résumé non technique et sera mise à disposition du public avec un registre pour consigner les remarques et avis. Le site internet dédié au projet est également à disposition du public.

Pierre-Antoine Tiercelin. La logique « éviter, réduire, compenser les impacts » de l'étude d'impact ne fait que rendre compte de la démarche de projet, engagée par l'équipe Anyoji-Beltrando et ayant tenu compte des précédents événements de concertation.

Le COC peut réfléchir à des modalités de présentation de l'étude d'impact, en termes de pédagogie notamment mais la véritable concertation en termes d'impact environnemental a eu lieu dans le cadre des ateliers précédents. Il est bien noté une demande de mise à disposition de l'étude d'impact et de son résumé non technique sous forme numérique pour que les membres du COC et le public puissent en prendre connaissance.

- *Est-il possible dans le traité de concession d'imposer des ambitions concrètes comme la présence de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments ?*

François Hôte. Il est en effet possible de préciser ce type de contrainte dans le traité.

- *Est-ce que l'exposition publique pourra être prolongée au-delà du 1^{er} Juin ?*
- *Si les négociations avec la Fondation Cartier aboutissent, les membres du COC souhaiteraient en être informés.*

Florentin Letissier. Il est important de donner à voir l'historique de la concertation, de faire comprendre ce qui est encore ouvert à la discussion. C'est un projet d'éco-quartier donc une réflexion pourrait être ouverte sur l'écoconstruction des bâtiments.

Pierre-Antoine Tiercelin. L'exposition publique pourra perdurer après le 1^{er} Juin mais le registre devra être clos afin de rédiger le bilan de la concertation. Cette exposition ne reprendra pas toute la matière émanant de la concertation en 2014 et 2015 mais en fera une présentation générale. Elle apportera une information synthétique au public et des clés de lecture du projet.

Calendrier

Suite aux échanges avec les membres du COC, le calendrier et le mode de fonctionnement suivant ont été retenus :

- Envoi par mail d'une première proposition de bilan de la concertation aux membres du COC pour relecture et commentaires – *Envoi du bilan au COC avant le 13 mai, les membres du COC peuvent faire part de leurs remarques jusqu'au 27 mai.*
- Exposition publique et registre (Lingerie (exposition)+ Mairie du 14^{ème} (exposition et registre)) – *à partir du 11 mai*
 - les membres du COC sont invités à faire la promotion de l'exposition auprès des habitants et peuvent accompagner l'exposition de moments de discussion avec le public.
- Réunion publique de synthèse de la concertation – *1^{er} Juin, site Saint-Vincent-de-Paul, salle Colombani.*
- Réunion du COC – *2, 6 ou 7 juin*
 - Validation du bilan de la concertation suite aux ajouts de la réunion publique du 1^{er} juin.
 - Temps pédagogique sur l'étude d'impact
- Temps pédagogique à définir lors d'une réunion du COC, à destination du grand public autour de la mise à disposition de l'étude d'impact – *En septembre*
- Temps de discussion autour des grands éléments du traité de concession - *A l'automne*