

Eco-quartier Saint-Vincent-de-Paul

Première phase de la concertation

Document de synthèse



Préambule - Rappel de la première phase de concertation

La première phase de concertation dans le cadre du projet d'éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul s'est déroulée de décembre 2014 à avril 2015. Elle a permis aux participants de prendre connaissance du diagnostic de l'étude Lauzeral élaboré à partir des grands enjeux identifiés par la Ville pour le projet. Différents types d'événements ouverts à tous ont été organisés. Chaque rencontre répondait à un ou plusieurs objectifs spécifiques :

- des réunions publiques et un atelier de restitution de l'étude pour informer les participants et répondre à leurs questions.
- des visites et balades sur site pour permettre à chacun de mieux appréhender l'environnement du projet, le patrimoine du site hospitalier et les ambiances qui y règnent.
- des ateliers pour travailler avec les participants sur les sujets soumis à concertation. Une partie introductive et pédagogique animée par un spécialiste de la question devait aider les participants à se saisir des termes du débat avant le travail de groupe.

Après la séance de partage de l'étude de conception urbaine, les thèmes débattus en ateliers ont porté sur la notion d'éco-quartier, les espaces publics, l'empreinte écologique, l'histoire et le patrimoine et les usages. Pour chaque thématique, les réflexions des participants ont été axées sur les futurs usages du site.

Des ateliers sont, de nouveau, prévus à partir de l'automne. Ils permettront de présenter les travaux de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine désignée à l'été 2015 et de poursuivre la discussion avec les participants.

COC

Un Comité d'Organisation de la Concertation a été créé, il est composé d'associations, d'élus et d'acteurs locaux ayant manifesté leur intérêt pour le devenir du site de Saint-Vincent-de-Paul. Il est consulté sur la stratégie de concertation proposée par la Ville de Paris et son prestataire Ville Ouverte et vérifie la neutralité et la transparence de l'information délivrée.

Plan

1. Les retours sur les principes de projet non soumis à concertation	3
1.1. Les invariants	3
1.2. Les axes de l'étude Lauzeral	4
1.2.1. Principes de composition urbaine	4
1.2.2. Hypothèses de localisation des éléments de programme	5
2. Les avis exprimés sur les sujets soumis à concertation	6
3. Les questions posées par la concertation en matière de programmation et de conception architecturale et paysagère	11
4. Les enseignements de la concertation utiles au travail de préfiguration et à la programmation des futurs équipements, services ou espaces publics	13
4.1. La préfiguration des activités du futur quartier	13
4.2. Les pistes de préfiguration à retenir	14
Annexes	17
Les orientations d'aménagement et de programmation Saint-Vincent-de-Paul	17
Schémas : synthèse des enjeux par thématique	18
Résultat du questionnaire de l'AQSVVP sep./oct.2014	20

1. Les retours sur les principes de projet non soumis à concertation

Le projet Saint-Vincent-de-Paul est encadré par de grands principes de projet portés par la Ville de Paris et la Mairie du 14^e arrondissement. Ces principes constituent les invariants de la concertation, ils ont été présentés et expliqués aux participants mais n'ont pas été soumis au débat. De premiers invariants fixés lors du Conseil de Paris des 19 et 20 mai 2014 ont évolué lors du Conseil des 17, 18 et 19 novembre 2014. Dans le cadre du projet d'éco-quartier et de la modification du PLU, l'agence *Xavier Lauzeral architectes urbanistes* a été chargée de mener une étude de conception urbaine en intégrant ces invariants pour évaluer les capacités de l'ancien site hospitalier Saint-Vincent-de-Paul. Les principes de composition issus de cette étude sont des hypothèses de travail illustrant les invariants et destinées à fixer les orientations du projet urbain pour la modification du PLU préalable à la création de la ZAC. Les remarques émises par les participants orienteront le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine qui s'engagera à l'été 2015.

1.1. Les invariants

6 invariants portés par la Ville

Créer un écoquartier	60 000 m ² (surface de plancher)	48 000 m ² de logement	50% de logement social	20% de logement intermédiaire	Conservation - bâtiment Robin - Oratoire
----------------------	--	--------------------------------------	---------------------------	----------------------------------	--

- L'objectif général de construction d'un éco-quartier est partagé par les participants.
- La future densité du site et la proportion de logements sociaux suscitent débat et parfois opposition. Peu de participants remettent en cause la volonté de la Ville de Paris de « *créer des logements pour loger les Parisiens* ». Certains craignent de voir naître un quartier où la densité prenne le pas sur la qualité de vie et où la mixité soit rendue impossible face à l'importance des surfaces réservées au logement social, ce qui élèverait les risques de « ghettoïsation ». Tous affirment la nécessité de créer des logements et des logements sociaux dans un quartier comme Saint-Vincent-de-Paul pour permettre au personnel de l'AP-HP (infirmières, aides-soignantes ...) par exemple, aux étudiants et aux familles de se loger dans Paris ; mais la proportion de logements sociaux est débattue, entre 30% pour certains, 50% pour la Ville, voire plus pour d'autres.
- La place réservée au logement par rapport à la totalité des surfaces bâties fait débat : l'espace dédié aux jardins, activités économiques, commerces, équipements (dont touristiques et culturels), et services sera-t-il suffisant pour faire vivre et animer le quartier ?
- La conservation envisagée des bâtiments Robin et de l'Oratoire suscite peu de débat.

Remarque : comment traduire une programmation ambitieuse en termes de création de logements, non remise en cause en tant que telle, en limitant les impressions de densité (espaces publics ombragés, sentiment d'écrasement) ?

1 nouvel élément à prendre en compte

L'intégration d'une part de logements participatifs n'a pas été présentée comme un invariant au début de la démarche mais est devenu un élément à prendre en compte

du vœu 260 v 2014 émis par le Conseil de Paris des 17, 18 et 19 novembre 2014 : « il s'agit de favoriser la mixité sociale par la création de logement social mais également en développant un programme d'habitat participatif ».

2 éléments de programme à préciser

Programmer un équipement sportif	Programmer un équipement scolaire
----------------------------------	-----------------------------------

La construction d'un nouvel équipement scolaire de huit classes (dont les surfaces restent à préciser) est un objectif partagé par les participants, il répond aux besoins et aux demandes des habitants du quartier. Quelques participants regrettent que le futur équipement sportif ne puisse pas être une piscine. Ils sont favorables à une mixité des futures activités proposées au sein de cette structure.

Des pistes à étudier

Agrandissement de la Fondation Cartier	Création d'une pépinière d'entreprises	Création d'un équipement lié à la vocation sociale du site
--	--	--

Remarque : la programmation de l'équipement sportif reste ouverte à la concertation.

1.2. Les axes de l'étude Lauzeral

Les principes de composition urbaine proposés par l'étude Lauzeral ont vocation à vérifier la capacité d'accueil du site et fixer les orientations pour la modification du PLU. Ils sont des traductions du programme qui seront questionnés et approfondis par le futur maître d'œuvre. Ils ont facilité l'expression de certains participants.

1.2.1. Principes de composition urbaine

Principes de composition urbaine les plus commentés

Inventer un jardin habité	Réparer les rives de l'îlot	Révéler le cœur d'îlot	Conserver la trame d'origine	Conserver les principaux bâtiments patrimoniaux
Réduire l'emprise au sol	Hauteurs de R+5 à R+9	Créer une place publique dans l'axe de l'entrée du quartier	Réhabiliter Lelong	Maintenir une liaison piétonne entre Lelong et Cartier

Ces orientations ont permis aux participants de s'exprimer et de réagir sur la question de la forme urbaine. Si certains principes font consensus, les participants ont apporté des précisions sur certains points :

- la place laissée à la végétation : cette dimension semble particulièrement importante pour la création d'un éco-quartier,
- de nombreux participants ont souligné que les *éco-quartiers présentés en atelier ont des surfaces et morphologies proches de Saint-Vincent de Paul (GWL Terrain à Amsterdam et Kreuzberg à Berlin) mais des densités deux fois moindre.*
- Différents avis sont exprimés sur les circulations :
 - certains souhaitent limiter strictement les circulations motorisées (hors véhicules de service), en particulier sur la rue Boissonnade,
 - d'autres proposent une limitation de la vitesse sur le site accompagnée d'un développement des mobilités douces (dans l'esprit des zones de rencontre).
 - la création d'un axe entre Denfert Rochereau et Boissonnade qui serait utilisé à l'échelle du grand quartier est exclue par tous,
 - il a été proposé que la desserte motorisée de l'écoquartier soit réservée aux personnes fréquentant le quartier.
- la trame urbaine retenue, qui reprend des dimensions d'îlots et de rues proches de celles du site d'origine, a été remise en cause par certains participants qui attendent des propositions d'organisation spatiale plus innovantes pour l'éco-quartier,
- la hauteur des bâtiments :
 - situés le long de la rue Boissonnade devra être étudiée pour limiter le sentiment d'écrasement,
 - devrait être limitée sur l'ensemble du site, proportionnellement à la largeur des rues, en jouant sur les échelles : hauteurs de bâtiments plus basses en 1^{er} plan et plus hautes en cœur d'îlot.
- d'autres participants souhaitent que les hauteurs (et la densité) soient moins importantes. L'emprise au sol peut être étendue si elle permet de réduire les hauteurs et d'améliorer la luminosité tant dans les futurs logements que dans l'espace public.

Remarque : suite aux propositions de l'étude Lauzeral et aux contributions des participants, est-il possible ou souhaitable de proposer un scénario qui s'affranchisse en partie du sol "naturel" : creuser pour construire moins haut, occuper plus de surface au sol en compensant par des espaces végétalisés et accessibles sur les constructions ?

1.2.2. Hypothèses de localisation des éléments de programmes

Les hypothèses de localisation des éléments de programme sont encore peu précises en l'absence de programme définitif concernant les équipements et les services. Elles ont cependant fait l'objet de quelques remarques.

Affectations programmatiques évoquées

Groupe scolaire dans l'ensemble Robin	Salle de sport sur l'emprise Petit	Crèche sur l'emprise Pinard	Restaurant dans la Chaufferie ou la Lingerie
---------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------	--

Hypothèses programmatiques à approfondir

Développer de nouveaux usages	Participer à la réinvention du Montparnasse artistique	Investir la Maison des Médecins et l'Oratoire	Occuper les RDC
-------------------------------	--	---	-----------------

- Les participants sont en accord avec les éléments de programme envisagés et soulignent leur utilité pour le quartier Saint-Vincent-de-Paul et ses alentours. Certains se prononcent sur la localisation du groupe scolaire et de la crèche : il serait pertinent de les situer à proximité de l'avenue Denfert Rochereau pour faciliter l'accessibilité aux personnes extérieures à l'éco-quartier et ne pas encombrer ses voies.
- Des activités culturelles sont à développer sur le site, notamment en lien avec la Fondation Cartier.
- Des activités en lien avec la vocation sociale et hospitalière devraient également être développées pour perpétuer la mémoire du lieu.

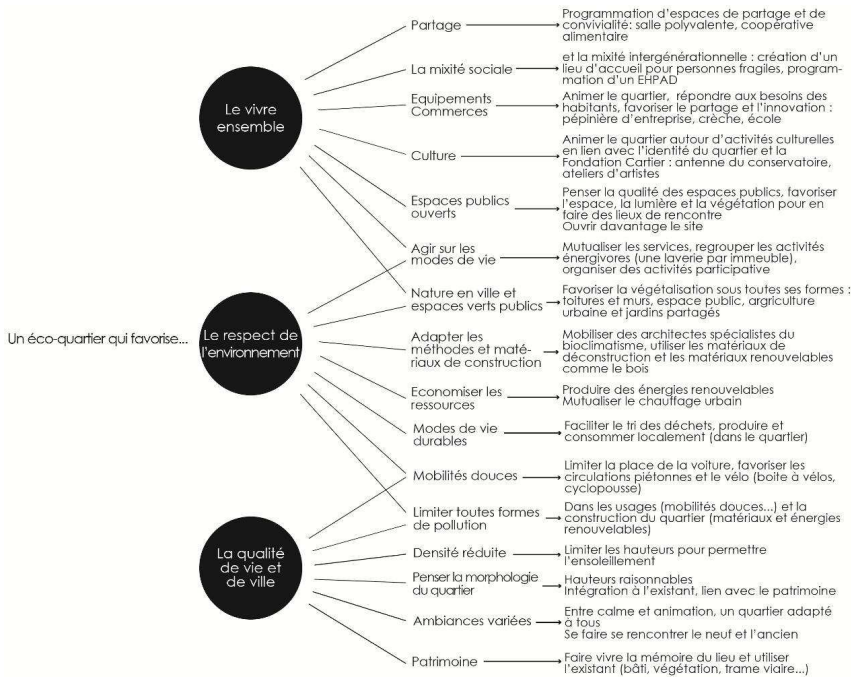
2. Les avis exprimés sur les sujets soumis à concertation

Les marges de manœuvre définie dans le cadre de la concertation ont constitué le cœur des ateliers :

Organisation spatiale : - constructions - espaces publics - jardins ?	Niveau d'exigence sur la qualité environnementale	Nature et typologie des logements	Statut et gestion de l'espace public
Nature des programmes d'équipements et de services	Nature des commerces	Place de la culture	Programmes économiques innovants

Les contributions des participants ont été regroupées par enjeux. Pour chacun des enjeux, les **points sensibles à approfondir** par la maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'œuvre urbaine ont été précisés.

Un premier schéma de synthèse, présenté lors de la réunion publique de restitution et réalisé à partir des contributions des participants a permis de présenter les conclusions principales à l'issue des ateliers. **(Schémas en annexes)**



Différents types de proposition émergent :

- Des grands objectifs à l'échelle de l'éco-quartier (vivre ensemble, respect de l'environnement, qualité de vie et de ville).
- Des orientations à suivre, sous forme de thèmes pour atteindre ces objectifs.
- Des propositions détaillées qui traduisent les orientations de manière très concrète.

Une répartition plus thématique des propositions permet de mettre en avant :

- les points de consensus,
- **en rouge, les points qui font débat.**

Apports thématiques

- **Un espace public créateur de liens**
 - Entre les habitants - créer des espaces publics propices à la rencontre et à la convivialité
 - équilibrer le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement et favoriser une circulation apaisée. **Certains défendent l'idée d'un quartier sans voiture, d'autres souhaitent que la vitesse et le stationnement soient limités tout en maintenant l'accessibilité aux logements, services et équipements en voiture.**

- privilégier le vélo, la marche et les modes de mobilité innovants en limitant la circulation motorisée,
 - végétaliser de manière importante,
 - créer de nouvelles ambiances : la campagne dans la ville,
 - des rues innovantes « *en limitant le classique route/trottoir* »,
 - aménager des espaces propices à la pause, à l'abri et qui favorisent les mobilités douces, « *voies plus sécurisées et accessibles, notamment aux PMR* »,
 - innover sur le rapport entre l'espace public et l'espace bâti,
 - créer des espaces publics ouverts et confortables : espace et lumière en quantité suffisante (limiter les hauteurs et les gabarits des bâtiments),
 - réserver quelques espaces protégés, notamment en termes de nuisances sonores,
- Entre les activités
 - faciliter les mobilités, en particulier les circulations douces au sein du quartier,
 - créer des porosités visuelles,
 - Entre le site et le quartier
 - ouvrir le site pour le désenclaver,
 - créer une liaison piétonne entre le boulevard Raspail et le site,
 - créer des continuités visuelles entre le site et les jardins voisins (en particulier vers Visitation),
 - végétaliser et animer les entrées de site pour favoriser les interactions.

Points à approfondir par la MOEU :

- la création d'un accès ouvert aux voitures côté rue Boissonnade fait débat : il semble que deux scénarii doivent continuer à être travaillés par la maîtrise d'œuvre urbaine, l'un ouvrant l'accès aux voitures de manière limitée et cherchant toutes les solutions pour un trafic apaisé et l'autre ne l'autorisant pas (sauf véhicules de service).

- les principes d'ambiance et de partage des espaces publics sont partagés entre l'équipe Lauzeral et les participants. Des craintes significatives ont toutefois été exprimées sur le manque d'ensoleillement et la perception d'enfermement que pourraient induire les constructions,

- la conservation des deux bâtiments patrimoniaux sur l'avenue Denfert Rochereau, suscitent des réserves sur l'objectif réel de désenclavement.

- **Faire avec l'existant, entre enjeux écologiques et dimension patrimoniale**
 - conserver des bâtiments pour continuer à faire vivre l'histoire du site,
 - conserver le patrimoine dans sa dimension matérielle, par conservation de certains bâtiments et aménagements existants,
 - dans sa dimension immatérielle à travers le rapport à l'art en lien avec le quartier Montparnasse et l'héritage de la vocation sociale et hospitalière du lieu,

- mener une réflexion sur la réhabilitation des bâtiments (en particulier Lelong, Lingerie, Chaufferie, Maison des Médecins) et sur la récupération des matériaux de déconstruction,
- la conservation de certains bâtiments existant fait consensus : bâtiment Robin, l'Oratoire, la Maison de Médecins,
- l'intérêt d'autres bâtiments a été exprimé au cours de la concertation : Chaufferie, Lingerie, Lelong,
- **conserver tout ou partie des bâtiments pour limiter l'empreinte écologique du chantier,**
- **le respect du patrimoine et de la trame historique est un point de désaccord. Pour certains ils permettent de faire vivre la mémoire du lieu, pour d'autres ils constituent un frein à l'innovation, une limite pour les possibilités futures et la menace de plus fortes hauteurs sur les sites non patrimoniaux afin de compenser le manque à gagner sur les sites patrimoniaux.**

Points à approfondir par la MOEU :

- la valorisation du patrimoine immatériel peut être un axe de travail dès le temps de préfiguration du site,

- les possibilités de réemploi des matériaux sur place devront être approfondies.

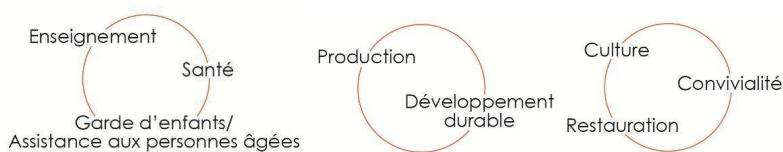
□ Construire un quartier sobre et durable

- respecter les critères des labels (BBC, HQE) en termes de performance énergétique (isolations phonique et thermique performante),
- mettre en œuvre les principes du bioclimatisme dans les constructions et l'espace public,
- introduire des matériaux de construction à faible empreinte écologique (bois, paille...),
- mettre en œuvre un système raisonné de gestion des eaux et des énergies,
- faciliter le tri des déchets,
- **végétaliser au maximum les surfaces (sols, toitures, murs). Avec des interrogations exprimées par certains participants : quel statut, quelle gestion et accès, quelle durabilité pour ces espaces ?**

□ Instaurer de nouveaux usages

- Les thématiques privilégiées
 - l'activité économique et productive, « *agriculture urbaine, artisanat, hôtellerie, hôtel et/ou pépinière d'entreprise* » : un hôtel d'entreprise dédié à l'économie sociale et solidaire et/ ou à des activités classiques pourrait contribuer au dynamisme de l'activité économique
 - la nature en ville et l'écologie, « *AMAP, commerce équitable, jardins potagers, arboretum* »,
 - la mémoire hospitalière et sociale du site, « *activités touristiques, centre de santé, EHPAD* »,
 - les activités solidaires et le partage, « *espaces partagés, salle polyvalente, conciergerie de quartier* »,

- o l'art et la culture, « *antenne du conservatoire, ateliers d'artistes, annexe de la Fondation Cartier* »,
- o certains proposent un fonctionnement en pôles thématiques (ex : « *économie, intergénérationnel, soins, culture* »), quand d'autres privilégient la mixité des activités en les articulant entre elles :



- Articulations entre le site et le grand quartier
 - o l'attractivité du quartier Saint-Vincent-de-Paul au sein du quartier Montparnasse-Raspail et son rayonnement à l'échelle de l'arrondissement doivent être favorisés par la création d'un réseau de lieux culturels et vivants connectés dans l'espace et le temps (librairies, galeries d'art, musées, Fondation Cartier, etc.), par la mise en œuvre d'animations et d'activités de qualité
 - o la dimension innovante propre à l'éco-quartier doit être valorisée pour accroître sa visibilité à travers l'organisation de visites touristiques et pédagogiques.
- Orientations sur les équipements publics
 - o de nombreuses propositions ont été réalisées sur la nature des nouveaux équipements publics : « crèche, EHPAD, bibliothèque, espace socio-culturel, espace multi-culturel ... »,
 - o développer les usages liés au passé du site par mise en valeur des ateliers d'artistes (ouverture de la vue sur ces bâtiments), implantations de nouveaux ateliers d'artistes, musée de l'assistance publique (dans les bâtiments 17ème siècle)
- Premières pistes pour l'organisation spatiale
 - o des commerces de proximité à l'entrée du site,
 - o des locaux commerciaux, d'activités ou des équipements pour animer les rez-de-chaussée,
 - o des espaces de stationnement sous les bâtiments pour libérer l'espace public,
 - o un fonctionnement par strates : animer l'avenue, préserver le cœur d'îlot,
 - o en cœur de quartier, un espace public attractif autour duquel s'articulent des lieux de convivialité, dans un esprit « place du village ».

3. Les questions posées par la concertation en matière de programmation et de conception architecturale et paysagère

Les propositions des participants sur les points soumis à concertation et les remarques concernant les invariants et les propositions de l'étude Lauzeral permettent d'interroger les principes de composition urbaine et de programmation qui pourraient être mis en œuvre.

Questionnements programmatiques :

- Quel niveau de rayonnement le quartier Saint-Vincent-de-Paul doit-il avoir à l'échelle de l'arrondissement (esprit artistique de Montparnasse) et de Paris ? Où localiser les pôles d'animation ? Quels types d'aménagement et d'activités peuvent générer des effets levier ?
- Réflexion sur une programmation culturelle complémentaire à la Fondation Cartier. Quelle ouverture réciproque du site vers la Fondation ?
- Quelles surfaces prévoir pour l'équipement scolaire du bâtiment Robin ? Quelle imbrication entre le neuf et l'existant ?
- Quel statut et quelle gestion pour les espaces communs partagés à l'intérieur des bâtiments (pièces communes, ateliers, lingerie, toitures terrasses accessibles ...), mais aussi dans l'espace public (jardins et potagers partagés) ?

Questionnements en matière de composition urbaine et de conception architecturale :

- Comment proposer de nouveaux rapports entre l'espace public et l'espace bâti (jeux de toitures, pilotis...) ? Comment limiter la distinction classique rue / espace bâti, en menant une réflexion sur les niveaux de sols et les porosités.
- Faut-il limiter les hauteurs et les gabarits des bâtiments pour améliorer le confort dans l'espace public (plus de lumière, plus d'espace), si cela implique une augmentation des emprises bâties ? Quelles sont les potentialités de construction en sous-sols ?
- Comment composer avec des ambiances végétales diversifiées : le caractère boisé préconisé par l'étude Lauzeral est-il compatible avec la demande d'agriculture urbaine issue des ateliers ?
- Quels dispositifs privilégier pour une architecture durable ? (bioclimatisme, orientation des toitures, dimensionnement des ouvertures, matériaux à faible empreinte énergétique, bois, paille, matériaux de déconstruction, sobriété énergétique des bâtiments)

Ci-après figure une synthèse des propositions programmatiques spatialisées des participants au cours des ateliers.

Elle reprend les propositions programmatiques spatialisées les plus consensuelles, et celles qui font globalement l'unanimité mais suscitent encore le débat.

Lors de l'atelier du 31 mars, les participants étaient plus particulièrement interrogés sur les équipements, services et commerces à programmer en rez-de-chaussée des futures constructions et des bâtiments existants qui seront conservés, sur la programmation des espaces publics et sur l'articulation des différentes activités.

Synthèse des propositions programmatiques réalisées par les participants au cours des ateliers :

L'opportunité et la faisabilité des propositions devront être étudiées par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Les propositions qui ne font pas débat

Accéder, se déplacer

- Localiser l'entrée principale côté avenue Denfert Rochereau, au niveau des actuels bâtiments Rapine et Jalaguiet.
- Localiser une entrée secondaire "piétons et vélos" rue Boissonade au niveau de l'actuel bâtiment Lepage.
- Créer un accès vers la Fondation Cartier depuis le site.
- Maintenir la liaison piétonne le long des murs extérieurs du site
- Créer des espaces de stationnement sous certains bâtiments pour libérer de la surface sur l'espace public et les espaces privés plantés.
- Eviter un axe de circulation direct entre Denfert Rochereau et Boissonade.
- Limiter les rues classiques (voie/trottoirs) et créer des espaces de circulation partagés.

Animer, consommer, produire

- Localiser des commerces de proximité à l'entrée principale du quartier (secteur Rapine-Jalaguiet), en lien avec l'avenue Denfert Rochereau.
- Concevoir une école, une crèche et une structure hôtelière dans les bâtiments Robin et l'Oratoire pour animer le front de rue et ouvrir le site.

Se rencontrer, échanger

- Créer un grand jardin ouvert au cœur du quartier.
- Créer un espace public de type « place de village » en cœur de site, dans le secteur de l'actuel bâtiment Colombani dans des proportions débattues pour ne pas induire des hauteurs de bâtiments trop élevée.
- Créer un espace public de qualité créateur de continuité entre le bâtiment Lelong et la Fondation Cartier.

Les propositions en débat

Accéder, se déplacer

- Créer des espaces de circulation partagés et apaisés. Certains participants privilégient au contraire l'idée d'une piste cyclable reliant l'entrée principale avenue Denfert Rochereau à l'entrée secondaire rue Boissonade.
- Créer ou maintenir un lien visuel ou physique entre les espaces du site ...
 - la cour du bâtiment Robin et l'espace public du cœur de site,
 - la cour de l'oratoire et l'espace public du cœur de site,... mais aussi avec les sites voisins :
 - le site et le jardin de l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles,
 - le site et le jardin du Couvent de la Visitation.

Animer, consommer, produire

- Végétaliser les espaces extérieurs de manière plus prononcée et les qualifier (jardin, potager, forêt...) en particulier (mais pas uniquement) au niveau des entrées du site et de l'allée centrale si elle est maintenue sous cette forme.
- Concevoir un grand jardin ouvert et ne pas réduire les espaces verts à des trottoirs arborés.
- Localiser des commerces ou activités en rez-de-chaussée et éventuellement en R+1 au niveau des actuels îlots Petit et Pinard ou à l'entrée du quartier (Rapine et Jalaguier).
- Localiser une crèche dans l'Oratoire pour perpétuer la mémoire du lieu.
- Implanter des ateliers d'artistes dans le bâtiment Lelong en lien avec les activités de la Fondation Cartier.
- Créer un espace dédié à l'agriculture urbaine sur le toit du bâtiment Lelong, comme des jardins partagés.
- Créer un café /espace de restauration, associatif ou « classique » dans la chaufferie, si elle est conservée.

Se rencontrer, échanger

- Programmer un lieu multi-culturel au rez-de-chaussée de la chapelle de l'Oratoire.
- Favoriser les hauteurs plus importantes en cœur d'îlot et sur jardin (aspect pyramidal du site) sans pénaliser les constructions voisines hors site.
- Construire des bâtiments sur pilotis, et/ou implanter des équipements en cœur d'îlot pour créer un nouveau rapport à la rue.

4. Les enseignements de la concertation utiles au travail de préfiguration et à la programmation des futurs équipements, services ou espaces publics.

Les réflexions autour de la programmation ont été assez abouties et dépassent le niveau de détail requis à ce stade du projet. Elles offrent cependant des indications sur les attentes des participants et pourront être approfondies dans le cadre de la programmation des futurs lieux publics ou privés, notamment dans le temps de préfiguration qui s'ouvre.

4.1. La préfiguration des activités du futur quartier

La préfiguration de l'espace public est mise en œuvre parallèlement au projet. Elle doit permettre d'approfondir le projet avant le temps des travaux en lien avec la vie du quartier.

Le site est actuellement occupé de manière temporaire par l'école des sages-femmes et par l'association Aurore qui gère plusieurs unités d'hébergement d'urgence et d'accueil.

Un gestionnaire de friche urbaine sera chargé d'organiser la préfiguration en lien avec les porteurs de projet.

Des activités temporaires sont actuellement mises en place pour continuer à faire vivre le site avant son réaménagement. Ces activités ont vocation à activer le site en lien avec la vie du quartier. On peut parler de préfiguration si la pérennisation de certains de ces usages temporaires s'avère pertinente dans le futur quartier. Ces activités pourront alors s'installer dans des constructions conservés ou dans de nouveaux bâtiments.

4.2. Les pistes de préfiguration à retenir

Pour plusieurs participants, l'aménagement du quartier Saint-Vincent de Paul est l'occasion d'expérimenter la mise en œuvre par les citoyens de nombreuses activités participatives et coopératives. De nombreuses propositions ont été émises en ce sens lors des ateliers ou par courriel, avec un souhait de les mettre en œuvre au plus vite.

Plusieurs intervenants ont cependant souhaité ces activités ne viennent pas perturber la qualité du cadre de vie des riverains.

Ces propositions traduisent l'envie de créer de nouveaux rapports entre les habitants, du quartier. Ces pistes sont principalement localisées en rez-de-chaussée dans une logique d'animation du futur quartier et de lien entre espaces publics et services au-delà d'une logique purement commerciale.

- **Des équipements mixtes autour de la santé, du social et de l'intergénérationnel** sans oublier la dimension économique.
 - regroupement au sein d'un même bâtiment d'une résidence pour personnes âgées, d'une crèche et d'un centre de santé,
 - regroupement d'activités sportives, de soin et de spiritualité au sein d'un pôle de "soin du corps et de l'âme" autour de l'Oratoire,
 - création d'une résidence mixte pour étudiants et seniors avec échanges de services et espaces partagés,
 - auberge de jeunesse ou hôtel autogéré / classique ouvert aux visiteurs des habitants du grand quartier, aux personnes appelées à de courts séjours de travail avec des tarifs variés,
 - un espace dédié aux activités économiques.
- **Des activités liées à la nature et à l'agriculture en ville**

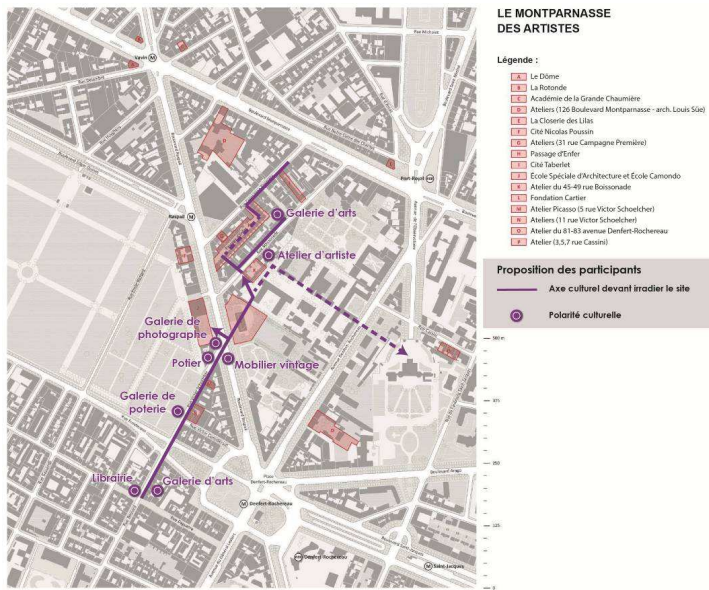
La dimension agricole rejoint une envie générale de proposer des modes de consommation alternatifs :

- idée d'une coopérative alimentaire telle que la Louve évoquée à plusieurs reprises,
- un café-restaurant associatif / classique localisé par de nombreux participants dans la Chaufferie, lieu fléché par l'étude Lauzeral pour l'implantation d'un restaurant,
- l'agriculture peut prendre différentes formes plus ou moins modestes et plus ou moins productives : jardins sur les toits du bâtiment Lelong, ferme urbaine, potagers, événements de sensibilisation, arboretum ou AMAP. Cette dimension agricole est souvent associée à une programmation sociale ou culturelle (*centre socio-culturel, liens avec la Fondation Cartier*) et aux fonctions résidentielles par la mise en place de jardins partagés sur les toits ou entre les étages.

- **Des activités culturelles**

L'objectif est de permettre à tous d'accéder aux activités culturelles. Plusieurs propositions visent à construire des liens entre les activités culturelles proposées sur le site et celles qui existent dans le quartier :

- antenne du conservatoire et studios de musique,
- extension de la Fondation Cartier. La plupart des participants souhaitent son développement, c'est une locomotive pour le développement des activités économiques, artistiques et culturelles.
- mise à disposition de salles de travail pour les étudiants à proximité, à des horaires élargis (jusqu'à 22h, samedis compris) ;
- lieu de recherche artistique et de passerelle avec les publics autour du texte, de la musique, ainsi que des grandes questions contemporaines : lieu de création mutualisé, de diffusion et de rencontre ;
- réseau de lieux culturels (voir schéma ci-dessous).



Les possibilités d'exploitation du patrimoine présent sur le site sont à étudier : réhabilitation de certains bâtiments atypiques à des usages culturels et notamment la Chapelle, la Lingerie, la Maison des Médecins ou l'Oratoire. Plusieurs propositions ont été formulées en ce sens lors des ateliers ou par courriel :

- accueil temporaire de l'exposition du travail photographique "à Saint-Vincent-de-Paul, deux siècles d'accueil des enfants à Paris" ;

- atelier d'artiste temporaire pour une artiste riveraine ;
- lieu de spiritualité "multi-cultuel" à l'emplacement de la chapelle de l'Oratoire.

- **Des activités solidaires**

Café associatif, ateliers partagés pour mener des activités telles que la peinture, le dessin, la sculpture, le bricolage, ateliers d'artistes ouverts au public sont autant d'activités qui pourraient contribuer à renforcer la cohésion du quartier.

- **Les activités sportives** sont envisagées en complémentarité avec l'offre existante dans le quartier. Elles sont principalement imaginées en lien avec des lieux de restauration et parfois localisées en sous-sol par les participants.

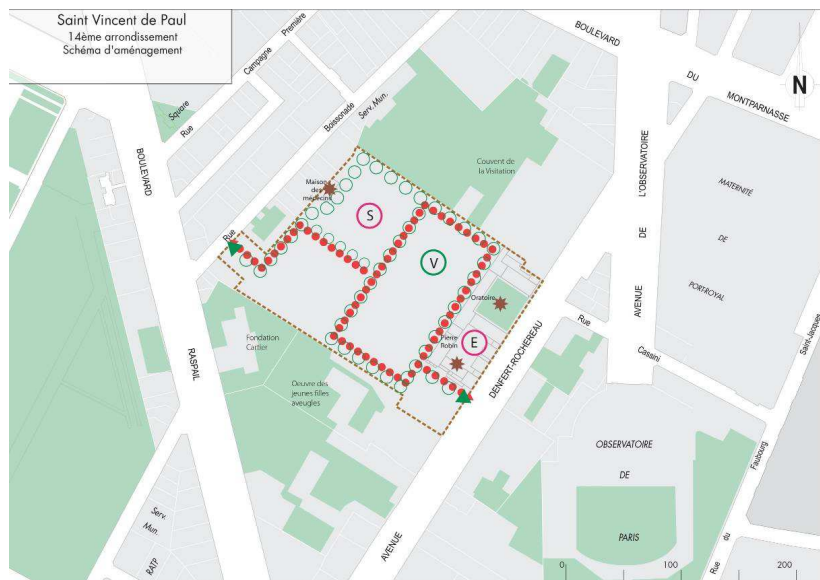
ANNEXES


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Saint-Vincent-de-Paul, seront soumises à enquête publique dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Paris.


Ces orientations d'aménagement inscrites au PLU détermineront notamment :


- le principe de cheminement entre l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade (schématiquement)
- la préservation du front bâti sur l'avenue Denfert Rochereau
- l'obligation d'implanter un espace vert et de grands équipements publics


La nécessité de figer ces principes d'aménagement dans le PLU et la crainte d'un manque de souplesse ultérieure a fait débat.




-  Aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces

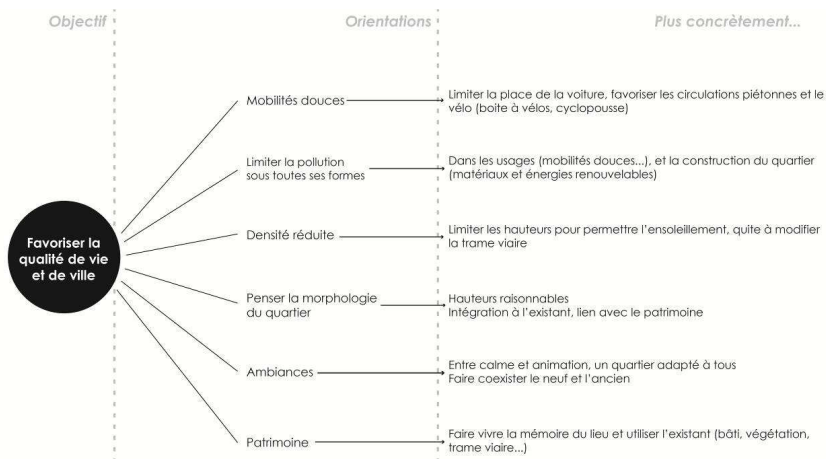
-  Voie à créer ou à modifier

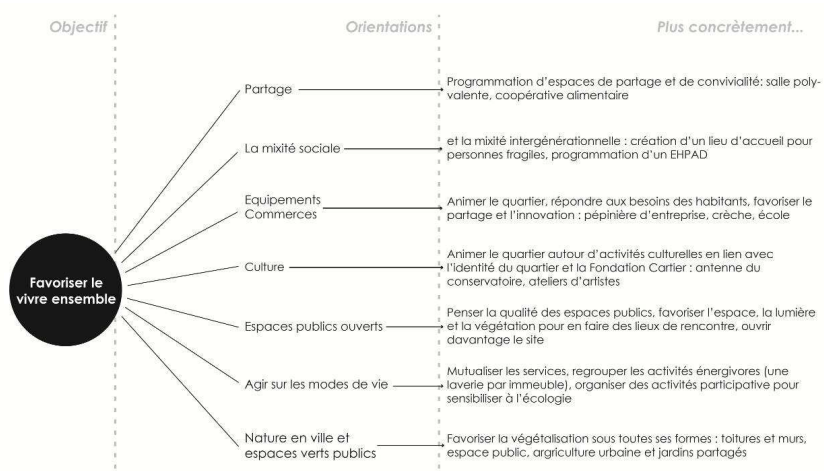
-  Mettre en valeur partiellement ou en totalité le bâti intéressant

-  Espace vert public à créer

-  Equipement public à créer :
 - E : Enseignement
 - S : Action sociale, enfance

La synthèse des enjeux par thématique





L'association, créée en mai 2013 et qui compte près de 240 membres, affiche les **résultats de son enquête** (*) auprès de ses membres sur l'aménagement du futur quartier Saint-Vincent de Paul. Cette enquête a été lancée mi-septembre pour préciser les attentes des riverains et voisins pour que, dans le cadre de la concertation annoncée, *l'aménagement du site ne modifie pas en profondeur la qualité du cadre de vie des riverains et habitants du quartier* qu'elle représente. Depuis de nombreux mois elle a également fait savoir qu'elle considérait que le projet devait être *équilibré, intégré dans le site, économique pour les finances de la Ville et respectueux de l'environnement*.

(*) Disponible sur son site www.saintvincentdepaul14.fr

Les conclusions expriment un consensus sur le fait que le futur quartier doit être équilibré :

Dans son aménagement général :

Tout en partageant la volonté de la Ville de Paris de répondre aux besoins de *logements* (indice 3,6 sur 5), les répondants « poussent » les autres usages pour marquer leur volonté d'équilibre. Ils considèrent que le site devrait aussi être consacré au *domaine touristique & culturel* (indice 4,3), aux *espaces verts* (indice 3,9), aux *services publics* (indice 3,2) et aux *activités économiques* (indice 2,1). On retrouve d'ailleurs dans la liste ci-dessous des *équipements*, la concrétisation de la demande *touristique & culturelle*, avec, par exemple l'*extension de la Fondation Cartier* (considérée par 83% comme indispensable).

Dans les caractéristiques d'éco-quartier, parmi lesquelles la consommation d'énergie arrive en tête :

En effet, cette idée que *30% de la consommation provienne d'énergies renouvelables*, est classée dans 81% des réponses parmi leurs 3 premiers objectifs. Elle est suivie par le concept de *quartier énergiquement autonome* (61 %) puis par la *participation des habitants à la gestion du quartier* (58%), une *gestion locale des déchets* (50%) et, en cohérence avec le taux de logement social -cf. ci-dessous-, le *concept de mixité sociale* à 32%. Le concept de *logement coopératif* recueille 17% d'adhésion.

Dans les choix d'urbanisme, avec des hauteurs « raisonnables » au pourtour du site :

- Bâtiment par bâtiment que les *hauteurs actuelles*, en *périphérie du site*, soient *conservées* (43%), alors qu'au centre elles pourraient être *hausmanniennes* (R+5 ou +6) pour 54% des réponses dans un concept « *pyramidal* » du quartier (80%).
- Les avis sont partagés quant au maintien *le plus possible de l'esprit* et donc de *bâtiments actuels* (56%) ou doté d'une *architecture globale & innovante* en ne conservant que les bâtiments « vraiment » remarquables (44%).
- La circulation envisagée entre l'avenue Denfert-Rochereau et la rue Boissonade pourrait bien sûr être *piétonne* (36%) mais devrait, a minima, être *douce* (57%) - accès et vitesse réglementés - mais, en tout état de cause, pas « normale » (7%).
- Pour le stationnement, les parkings nécessaires doivent impérativement être dans le quartier SVP lui-même, l'option préférée étant de prévoir *0,5 place par logement, exclusivement en sous-sol* (50%) plus qu'en *extérieur et sous-sol pour répondre aux besoins des résidents* et de leurs visiteurs (48%).

Dans la nature des logements

Les répondants soulignent qu'il convient de respecter l'ambiance et l'environnement immédiat du site. Mais ils prennent aussi en compte les impératifs légaux et les choix « politiques » de la municipalité parisienne à 30% de logements sociaux. Ainsi, ils affichent un souhait de *logement social* pour 27% de l'habitat [dont 12% de *PLAI*, 21% de *PLUS*, 30% de *PLS* et 37% de *PLI*], ainsi que de 25% de *logements intermédiaires* et 48% de *logements libres/privés*. Ils rappellent:

- Que plus la part des logements libres est élevée, plus les logements aidés sont autofinancés. Et symétriquement, qu'un trop grand nombre de logements sociaux conduit à une hausse mécanique du prix des libres, voire à leur inoccupation,
- Qu'une forte part des logements sociaux pourrait être des résidences étudiantes ou EHPAD ou réservés au personnel des hôpitaux, enseignants et personnels municipaux travaillant alentour ou à des artistes, dans l'esprit Montparnasse.

Dans les équipements, en proscrivant un *centre commercial* (89%), en faveur de *petits commerces* :

- D'alimentation avec une *boulangerie* (34%) d'autres *de proximité* (28%) et avec une *supérette* (24%) pourquoi pas bio
- De restauration avec un (ou des) *café-restaurant « classique(s) »* à 77%, de *haut de gamme* (18%) mais pas de *fast food*,
- De service comme *librairie-papeterie* (31%), *pharmacie* (25%), *bricolage* (15%) ou encore *teinturerie* (11%)

Parmi les 14 équipements proposés, l'*extension de la Fondation Cartier* est véritablement plébiscitée avec 83% des réponses. Les autres choix sont équilibrés avec :

- Pour les autres équipements culturels : *conservatoire de musique* (48%), *salle de cinéma/spectacle* (18%) et un *musée* (9%),
- Pour les enfants, une *crèche* (60%), un *square équipé* (33%) et, à moduler en fonction des études qui seront conduites, une *école maternelle* (21%) et *primaire* (16%),
- Ou encore une *piscine* (35%), une *maison de retraite* (34%), des *équipements pour handicapés* (10%) ou un *gymnase* (9%).