

42 RUE DE PICPUS – PARIS 12^{ème}
REUNION DE CONCERTATION : 3^{ème} ATELIER du 21 décembre 2020

Présents

Facilitateur M. HURBIN
Architectes : M. HARDEL / Mme CLOUT / Mme LARRERE /
M. PRESSACCO / M. VANICHE
Conseillers de quartier : M. COTTREL / M. LORINQUE
Association des riverains 42/50 rue de Picpus : Mme SERU
France-Nature-Environnement-Paris : M LE DANTEC
Copropriété du 54 rue de Picpus : M COSTANZO
MAIRIE 12^{ème} : M BOUIGUE / M. ROUVEAU
PARIS HABITAT : Mme TAVERNIER
EMERIGE : M. DUMAS / M. BERTRAND
M.TOSCAN DU PLANTIER/ M. MILINAIRE



Thème du 3^{ème} Atelier

- Volumétrie/ dédensification, ratio construction vs. espaces verts et de pleine terre

COMPTE RENDU

Il est précisé en introduction que M LE DANTEC ne représente pas l'Association des Riverains mais France-Nature-Environnement Paris et que c'est en cette qualité qu'il s'exprime dans cette concertation. EMERIGE mentionne la présence de Mme Tchang du cabinet Tribu Energie pour répondre le cas échéant aux questions relatives à la thématique de l'îlot de chaleur.

1) Présentation de 6 scénarios

Préalablement à la réunion et à la demande de l'association, EMERIGE a transmis aux participants 6 scénarios de plan de masse et un tableau de comparaison que les architectes vont présenter.

Les différents scénarios comprennent une constructibilité de 28 000 m² de surface de plancher.

Certaines propositions prennent pour hypothèse la destruction de la maison Marani, conformément aux discussions de l'atelier précédent. Toutefois, il est précisé que l'ABF a émis un avis préliminaire défavorable à cette destruction, rendant incertaine la faisabilité des scénarios correspondants. Un renouvellement de l'ABF en charge de ce secteur interviendra au début du mois de janvier 2021, une nouvelle consultation sera faite par les architectes.

Concernant la Halle Swcheitzer, le statut d'invariant est confirmé à ce stade. Il n'a pas encore été possible d'avoir un contact avec un historien architectural afin de requérir son avis.

2) Réactions des différentes parties prenantes

L'Association des riverains

L'association constate qu'il y a bien des évolutions au cours de cette concertation, mais regrette qu'il n'y ait pas de modification majeure du projet.

L'association est consciente des contraintes d'équilibre financier pour EMERIGE. Pour autant, tous les projets étant de 28.000m² de SDP, elle considère que le résultat attendu de dédensification n'est pas atteint.

Mairie du 12^{ème} arrondissement

Richard BOUIGUE souligne et acte le travail sur le passage de la rue de Reuilly à la rue de Picpus, et sur le jardin ouvert mais regrette qu'il ne soit pas proposé de nouvelle dédensification du nombre de m² qui reste identique au dernier atelier. Richard BOUIGUE demande à EMERIGE de travailler à des variantes de surface de plancher inférieure.

EMERIGE

M. DUMAS rappelle qu'entre le concours et le permis de construire déposé puis retiré, EMERIGE avait déjà dédensifié à hauteur de 4 000 m² de constructibilité, et qu'aujourd'hui à l'occasion de cette concertation EMERIGE a supprimé 2 000m² supplémentaires pour arriver aux scénarios présentés.

M DUMAS souligne également qu'outre l'impact économique lié à la suppression des surfaces de plancher consentie, EMERIGE a également augmenté ses coûts de construction pour améliorer la dimension environnementale du projet.

Un travail d'analyse économique en toute transparence entre EMERIGE et la ville a tout juste débuté.

EMERIGE accepte d'étudier de nouvelles variantes de plan de masse avec des surfaces de plancher diminuées en chiffrant les impacts financiers correspondants.

Il est décidé d'une quatrième session de travail à programmer au début de l'année 2021 afin de présenter ce travail.

L'Association des riverains

L'association souhaite savoir si la proportion de logements sociaux a un impact significatif sur l'équilibre économique du projet. EMERIGE confirme que cette proportion a effectivement un impact sur le bilan économique du projet, mais qu'elle répond à la servitude LS60/60 imposée au PLU sur la parcelle et qu'il serait trop aléatoire de compter sur une modification du PLU pour modifier cette proportion.

L'association exprime clairement sa préférence pour le projet avec un jardin élargi et un passage central (scénario 1), tout en indiquant son souhait de voir retravailler le plot H afin d'avoir une continuité du jardin de bout en bout de la parcelle, et de concentrer la baisse des étages sur le fond de parcelle et sur les parties latérales en augmentant si nécessaire la hauteur sur rue.

La copropriété du 54 rue de Picpus

La copropriété du 54 rue de Picpus confirme également sa préférence pour le scénario 1 avec un jardin central qui pourrait idéalement être ouvert par le sud-ouest pour éviter la configuration en U.

M COSTANZO souhaite également avoir une précision sur le raccordement de la circulation douce et ses horaires d'ouverture. PARIS HABITAT confirme que cette question du passage est une préoccupation importante, mais étant encore à l'étude il est prématuré de pouvoir y répondre.

Conseil de quartier Nation-Picpus

M. COTTREL confirme l'insuffisance de la dédensification proposée à ce stade et pense que le projet doit être étudié davantage sous l'angle urbain d'un quartier en pleine mutation (Université, Tour ONF, ...) avec 3 niveaux de contraintes :

- l'insertion urbaine générale dans un contexte de révision à venir du PLU
- l'axe de passage Reuilly - Picpus
- la densité de construction (îlots de chaleur, ensoleillement, ...)

M. COTTREL suggère qu'à l'occasion de ce projet, l'étude APUR de 2017 soit actualisée et s'interroge sur la valorisation financière de la parcelle.

A réponse à la question de M. COSTANZO relative à l'é étroitesse du trottoir de la rue de Picpus, les architectes confirment que l'alignement de la Halle Schweitzer permet un agrandissement du jardin

La Mairie du 12^{ème} arrondissement réaffirme que la question des trottoirs de la rue de Picpus est une des priorités sur cette mandature et que la suppression de places de stationnement en surface sera à l'étude pour améliorer la circulation piétonne.

La Mairie du 12^{ème} arrondissement confirme par ailleurs qu'il est important de pouvoir ouvrir au niveau du plot H pour faire respirer la parcelle, et que même si les questions de densité et de jardin viennent en premier, elle est sensible aux autres qui seront traitées par la suite (commerces, travail sur les matériaux...).

Concernant la valorisation financière de la parcelle, EMERIGE précise qu'il est d'usage de fixer la valeur d'un terrain en fonction de la constructibilité possible réglementairement et que le permis de construire retiré avait été considéré conforme dans son instruction, seule la Mairie du 12 avait émis un avis défavorable.

A propos du plot H et de la continuité visuelle, la solution qui peut être envisagée est de créer une transparence en élevant le plot H afin de limiter la transposition des m² supprimés sur les autres bâtiments.

France-Nature-Environnement-Paris

France-Nature-Environnement-Paris constate la convergence de vue entre la Mairie du 12^{ème} arrondissement et les associations locales sur la dédensification.

M LE DANTEC préfère également le scénario 1 en constatant qu'un jardin plus large et des arbres de pleine tige constituent des réponses adaptées au problème clé de l'îlot de chaleur urbain, tout en indiquant qu'il est préférable de planter des arbres jeunes aux essences bien choisies qui vont se développer et que la suppression du plot H pourrait aussi faciliter le rafraîchissement par la circulation d'air.

M LE DANTEC rappelle également, comme indiqué la dernière fois par PARIS HABITAT, que la qualité d'habitabilité des appartements diminue lorsque l'on élargit les bâtiments et qu'il faut privilégier des appartements traversants.

3) Conclusion

La préférence générale pour le scénario 1 avec un jardin central élargi est acté sous réserve d'une plus grande dédensification. Un nouveau rendez-vous entre EMERIGE et la ville va être reprogrammé pour évoquer l'équilibre financier du projet.

M. DUMAS accepte de décaler le dépôt du permis de construire à fin avril 2021 au lieu de fin mars 2021.

Un quatrième atelier va être organisé au début de l'année 2021.