

REUNION DE CONCERTATION

4^{ème} ATELIER du 19 mars 2021

Présent.es

Facilitateur M. HURBIN
Architectes : M. HARDEL / Mme CLOUT / M. VANICHE
Conseillers de quartier : M. COTTREL
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 CENTRALE : M. GREGOIRE, Premier Adjoint à la Maire
de Paris en charge de l'urbanisme / Mme ACHAICHIA
MAIRIE 12^{ème} : Mme PIERRE-MARIE, Maire du 12^e arrondissement
/ M. ROUVEAU / M. BOUIGUES
Mme LATRON/
PARIS HABITAT : Mme TAVERNIER
EMERIGE : M. DUMAS / M. BERTRAND
M.TOSCAN DU PLANTIER/ M. MILINAIRE/
M. DAGUET/ Mme AUVRET



Thème du 4^{ème} Atelier

- Volumétrie/ dédensification,
- Atelier de restitution

COMPTE RENDU

1) **Introduction**

Intervention de M. Grégoire

M. Grégoire prend la parole afin de remercier tout d'abord l'ensemble des interlocuteurs pour leur participation active. Il remercie également le porteur de projet Emerige pour avoir accepté de « jouer le jeu », d'abord en acceptant de retirer un permis de construire conforme au PLU en vigueur, ensuite en acceptant de participer à ce processus collaboratif initié par la Ville de Paris, avec les différentes parties prenantes en vue d'améliorer son projet.

M. Grégoire souligne la richesse des échanges à l'occasion des différents ateliers thématiques qui ont permis d'améliorer significativement le projet depuis le rendu du concours. Il conclut en indiquant que même si des points restent à affiner, le moment est maintenant venu d'avancer par rapport au calendrier fixé collectivement.

Intervention de Mme. Pierre-Marie

Mme Pierre-Marie précise que cette façon de coconstruire un projet est une véritable innovation et remercie chacune des parties-prenantes pour son engagement dans ce processus collaboratif. Elle rappelle qu'il est difficile d'intégrer toutes les contraintes mais que la richesse du dialogue a permis de mieux prendre en compte et de répondre à tous les enjeux de ce projet. Cette concertation illustre une fois encore la vigueur des organisations collectives du quartier. C'était la volonté de l'équipe municipale de faire évoluer le projet et Emerige s'est montrée réceptif. Elle salue la qualité des échanges entre les parties prenantes.

M. DUMAS prend la parole et remercie à son tour l'ensemble des participant.es aux ateliers.

2) Intervention des architectes

Au regard des impératifs de certain.es participant.es, l'intervention des architectes démarre immédiatement par la présentation de nouveaux plans de masse

Présentation de 3 nouveaux plans de masse d'une capacité de 27 000m² de surface de plancher

Préalablement à la réunion, EMERIGE a transmis aux participants 3 nouveaux scénarii de plan de masse et un tableau de comparaison.

Ces documents sont commentés par les architectes et comprennent tous une constructibilité d'environ 27 000 m² de surface de plancher, soit 1000 m² de moins par rapport au dernier atelier et environ 3000 m² de moins par rapport à la première demande de permis de construire.

Rappel des points soulevés lors des précédents ateliers et des engagements pris par la Maitrise d'ouvrage

Par la suite, les architectes de l'opération procèdent à un récapitulatif des différents sujets qui ont été soulevés lors des précédents ateliers et rappellent les réponses aux différents engagements pris par EMERIGE lors de ces derniers (pollution, îlot de chaleur, statut du jardin, liaison douce)

3) Réactions des parties prenantes

-Association des riverains 42-50 rue de Picpus

Mme SERU exprime sa déception de ne pas constater d'évolution plus structurelle du projet et interpelle M. GREGOIRE sur le « Pacte pour la construction parisienne » qu'il a dévoilé récemment dans la presse et souhaite comprendre pourquoi la Mairie n'impose-elle pas ce Pacte dans le cadre du projet Picpus.

En réponse à l'interrogation soulevée par Mme SERU, M. GREGOIRE rappelle que ce terrain appartient à un porteur de projet privé qui entend faire valoir ses droits et que tout le monde a un intérêt à voir un nouveau projet à la place du garage actuel. Il rappelle que le projet a connu plusieurs phases d'évolution avant et pendant cette concertation. Le « Pacte pour la construction parisienne » n'a pas vocation à se substituer au cadre réglementaire actuel, mais justement à faciliter le dialogue avec les porteurs de projet pour trouver un meilleur équilibre entre l'intérêt général que la Ville de Paris défend et l'intérêt légitime du porteur de projet. Selon les recommandations de la Ville et par la concertation, le projet Picpus a connu de nombreuses évolutions positives.

- Paris Habitat

Paris Habitat rappelle que depuis le début, leur préoccupation première est la qualité des logements qui seront livrés et indiquent qu'ils continueront à y être attentifs dans les phases ultérieures du projet. Ils seront également vigilants à ce que la circulation douce prévue ne vienne pas empiéter sur le jardin de la parcelle.

- Copropriété du 54 rue de Picpus

Le représentant de la copropriété du 54 rue de PICPUS fait part de sa déception quant au gabarit présenté des bâtiments positionnés au droit de leur parcelle. En effet, il s'agit des bâtiments disposant des niveaux le plus élevés. Par ailleurs, M. COSTANZO fait également part de sa déception sur le fait que la concertation n'a pas permis de traiter un sujet lié à l'existence d'une servitude de passage sur leur copropriété. Il souhaite que Paris Habitat se positionne sur cette question.

- Paris Habitat

En réponse aux propos émis par M. COSTANZO, Paris Habitat précise que le cheminement dessiné sur le plan de masse n'est pas un chemin sans issue. Ce dernier permettra, à terme, de donner un accès direct à la parcelle située à l'arrière du projet dont Paris Habitat est propriétaire.

- Conseil de quartier

M. COTTREL, représentant du conseil de quartier constate que la dernière version qui leur est présentée pendant cet atelier, ressemble beaucoup à la précédente. Il note qu'il y a 1000 m² en moins mais cela ne change pas « grand-chose » selon lui. Le plan d'aménagement général reste sur le même schéma avec des niveaux élevés de bâtiments.

Par ailleurs, il rappelle que depuis le début de cette concertation, il attire l'attention sur l'importance de la dimension urbanisme liée à ce projet. Or, selon lui, il s'agit en l'espèce, prioritairement, d'un projet d'aménagement immobilier.

- France Nature Environnement

Selon M. LE DANTEC, le projet immobilier ne s'intègre pas du tout au quartier.

Alors qu'il y a de nombreuses personnes sensibles à proximité (EHPAD, Hôpital, écoles), Emerige va créer un îlot de chaleur, alors qu'il y a une forte anomalie thermique dans le quartier. La ventilation de l'îlot va être bloquée par le plot H, empêchant le rafraîchissement. Il attire, par ailleurs, l'attention sur l'importance sanitaire de l'habitabilité des futurs appartements, dont il n'a vu aucun plan à ce stade.

- Conclusion de Mme La Maire du 12^{ème}

Après avoir remercié l'ensemble des participants, Mme La Maire rappelle que nous sommes, dans le cadre d'un projet privé qui va très au-delà des exigences réglementaires du PLU en vigueur. Selon elle, ces échanges n'auraient pas été possibles si EMERIGE n'avait pas joué le jeu.

Elle entend les réactions et les déceptions de chacun.e. Toutefois, elle souhaite que l'ensemble des parties prenantes reconnaisse le chemin parcouru et les évolutions significatives du projet qui ont été rendues possibles par cette concertation.

La circulation douce est une grande avancée. Ce n'est que la première étape du projet. De nombreuses questions devront encore être traitées. Le projet sera encore enrichi dans les mois à venir. Paris Habitat devra étudier le tracé du cheminement sur sa parcelle.

La prise en compte des nouvelles populations du quartier, des services de proximité et des commerces restent des enjeux très importants pour la Ville.

- Emerige

M. DUMAS fait part de son étonnement et à son tour, de sa déception que les efforts très importants et tangibles réalisés par Emerige ne suscitent pas plus de considération et de reconnaissance.

Pour mémoire, il rappelle la diminution importante du nombre de m² consentie par Emerige. Le projet lauréat du concours d'architecture prévoyait initialement environ 34 000 m² de surface de plancher et la première demande de permis de construire, en tout point légale, prévoyait 29 909 m² de surface plancher. Par la suite, dans un esprit constructif, Emerige a accepté de retirer ce permis puis de participer à une concertation afin de continuer à améliorer le projet.

Sur les plans de masses qui ont été présentés aujourd'hui, M. DUMAS rappelle que la surface de plancher a été réduite à 27 000 m², soit environ 7 000m² de moins que le projet du concours.

De plus, M. Dumas souligne qu'un effort sensible a été réalisé pour réduire significativement le nombre d'étages de plusieurs bâtiments comme le demandait l'association et à mettre au crédit de la concertation.

Par ailleurs, il s'étonne que certaines parties parlent de « remplissage de parcelle » alors qu'il s'agit d'un très beau projet architectural fruit d'une importante réflexion avec les architectes et tous les acteurs.

M. Dumas conclut en soulignant la qualité des échanges au cours des quatre mois qui viennent de s'écouler et qui ont permis de faire évoluer le projet.

- Nouvelle réaction de l'Association des riverains 42-50 rue de Picpus

La représentante de l'association précise qu'elle ne remet pas en cause l'attitude d'EMERIGE mais souhaite rappeler son étonnement quant à la position tenue par la Mairie qui n'exige pas une dédensification encore plus importante sur ce projet.

- Nouvelle réaction de la copropriété du 54 rue de Picpus

M COSTANZO reconnaît le travail très approfondi réalisé par EMERIGE. La déception porte sur la surface de planchers. Il espérait que la discussion entre la Ville et EMERIGE libérerait des marges de manœuvre pour réduire la hauteur des bâtiments de manière significative.

4) Conclusions

EMERIGE va travailler à partir des plans de masse présentés au cours de cet atelier (soit une surface totale d'environ 27 000m²) pour élaborer un projet détaillé. Ce projet détaillé, qui représente un gros travail, sera présenté aux habitants, sous la forme d'une réunion publique, à une date qui reste à préciser et qui interviendra avant le dépôt de la demande de permis de construire. EMERIGE souhaite un dépôt de permis de construire en juin prochain.