



**2016 DU 132** Approbation du bilan de la concertation préalable et des modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact environnemental en vue de la création d'une ZAC sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, mes chers collègues,

L'hôpital Saint-Vincent-de-Paul situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, 74-86, avenue Denfert Rochereau, 51-53 avenue Boissonade, est aujourd'hui libéré de ses activités hospitalières dans le cadre du redéploiement opéré par l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris depuis plus d'une décennie. Il représente une opportunité unique de développer une opération exemplaire d'aménagement urbain. Un accord est intervenu entre la Ville de Paris et l'AP-HP afin de céder l'emprise de l'hôpital à l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) qui en assurera le portage foncier avant de la céder à son tour en 2017 à l'aménageur qui sera désigné fin 2016.

En séance des 17, 18 et 19 novembre 2014 (2014 DU 1113-1) vous avez approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à l'aménagement de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul.

Un premier cycle de concertation s'est déroulé de décembre 2014 à avril 2015 sur la base de l'étude de faisabilité en vue d'une évolution du PLU confiée fin 2010 à l'atelier X. Lauzeral qui s'est appuyée sur l'étude patrimoniale confiée par la Ville à l'association GRAHAL (Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature).

Avec la désignation en juillet 2015 d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine emmenée par l'agence Anyoji Beltrando, le projet est entré dans une nouvelle phase d'élaboration et de concertation. Ce second cycle de concertation s'est déroulé de décembre 2015 à juin 2016.

Le bilan de la concertation constitue une étape dans le déroulement des procédures administratives de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de Saint-Vincent-de-Paul. La concertation contribue en effet à la mise au point du projet et du programme à un niveau de définition qui permet la finalisation de l'étude d'impact environnemental, la création de la ZAC et la mise en cohérence avec la modification du PLU. Cette modification du PLU, préalable nécessaire à la reconversion de ce site hospitalier en quartier urbain mixte, est soumise à votre approbation au cours de cette même séance du Conseil de Paris (2016 DU 1 : Approbation de la modification générale du PLU).

L'étude d'impact environnemental est une pièce constitutive du dossier de création de la ZAC, et il vous est aujourd'hui demandé d'approuver les modalités de la mise à disposition du public de cette étude en vue de la création de la ZAC.

Ces jalons permettront de soumettre au Conseil de Paris fin 2016 de nouvelles délibérations portant sur l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et sur l'approbation du traité de concession qui sera confié à un aménageur. La démarche de concertation se poursuivra lors des prochaines étapes du projet urbain.

Afin de vous permettre de vous prononcer sur ces deux projets de délibération relatifs au bilan de la concertation et aux modalités de mise à disposition de l'étude d'impact environnemental, après un rappel du dispositif de concertation, je vous exposerai les orientations d'aménagement soumises à la concertation, le bilan de la concertation et ses apports dans le projet d'aménagement retenu par la Ville ainsi que les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact environnemental que je vous propose d'approuver.

## **1. Rappel du dispositif de concertation approuvé en novembre 2014**

Les modalités de concertation telles que vous les avez approuvées sont les suivantes :

*« L'aménagement du site de Saint-Vincent de Paul fera l'objet d'une large concertation, associant notamment les riverains, les associations locales et parisiennes et les élus concernés.*

*Un comité d'organisation de la concertation présidée par la Maire du 14<sup>ème</sup> arrondissement sera mis en place associant l'ensemble des partenaires concernés.*

*Le processus de concertation s'appuiera sur :*

- *des réunions publiques auxquelles seront invités à participer l'ensemble des partenaires, afin qu'un réel débat puisse s'instaurer. La tenue de deux réunions publiques au moins peut être retenue tout en considérant que des réunions supplémentaires pourront être organisées si elles apparaissent nécessaires. Le lieu et la date des réunions publiques seront annoncées par une insertion dans deux quotidiens nationaux ou locaux et par un affichage sur le site de l'opération projetée et de ses abords, ainsi qu'à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement.*
- *Un travail d'approfondissement du projet sera mené en ateliers. Ces ateliers participatifs se tiendront simultanément et seront organisés en fonction des thèmes qui auront été retenus en concertation.*
- *Afin que les habitants et plus largement les parisiens concernés puissent participer à l'élaboration de ce projet, une exposition publique sera organisée à leur attention. Cette exposition devra être, comme les réunions publiques, de réelles occasions d'échange, grâce à l'organisation de permanences par des techniciens en charge du projet d'aménagement, ainsi que la possibilité de recueillir les avis au moyen d'un registre et d'une boîte à idées. Dans cette exposition seront présentées successivement les documents qui seront établis aux principales étapes du processus et en particulier : le diagnostic, les objectifs d'aménagement, des illustrations des partis d'aménagement envisageables. Le lieu et la date de cette exposition sera annoncée par une insertion dans deux quotidiens nationaux ou locaux et par un affichage sur le site de l'opération projetée et de ses abords, ainsi qu'à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement. »*

## **2. Un premier cycle de concertation : de décembre 2014 à avril 2015**

Ce premier cycle de concertation a été conduit par la Ville sur le fondement des études urbaines précédemment engagées.

### **2.1. Appréhender les potentialités du site**

Convaincue de l'intérêt patrimonial du site, la Ville avait souhaité en approfondir sa connaissance. L'analyse patrimoniale menée par la Direction de l'Urbanisme, s'est d'abord appuyée sur un premier relevé réalisé par l'APUR en mars 2009 complété en juin 2013 par une étude historique et documentaire confiée à l'association GRAHAL (Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature). L'objectif de cette étude était d'identifier et de dater les principales évolutions du site, les grandes campagnes de constructions et d'aménagements dont il fut le lieu depuis sa constitution au milieu du XVII<sup>ème</sup> siècle jusqu'à nos jours. Ces expertises croisées ont notamment permis de faire

apparaître l'intérêt de préserver et valoriser le front bâti historique sur l'avenue Denfert Rochereau et l'intérêt de conserver plusieurs bâtiments en tant que témoignage des grandes évolutions du site.

Pour mieux appréhender sa potentielle reconversion, le Conseil de Paris a délibéré en séance des 8 et 9 février 2010 (2010 DU 29) le lancement d'un appel d'offres pour une étude de faisabilité en vue d'une évolution du PLU. Cette procédure a abouti à la désignation en septembre 2010 d'un groupement pluridisciplinaire regroupant des compétences en architecture, urbanisme et paysage dont le mandataire était l'atelier X. Lauzeral.

L'étude de l'atelier X. Lauzeral a notamment permis d'engager des discussions avec l'AP-HP, propriétaire du site, à partir d'études de capacités concrètes sur les programmes envisagés, d'échanger avec le Service Territorial d'Architecture de Paris (STAP), compétent en matière de protection patrimoniale au titre du site inscrit de Paris, de nourrir le cahier des charges du marché de maîtrise d'œuvre urbaine dont vous avez approuvé le principe et le lancement par la délibération 2014 DU 1113-2, de finaliser la vente du site par l'AP-HP à l'EPIFIF définitivement intervenue en mars 2016 et d'élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées dans la modification générale du PLU de Paris soumise à enquête publique du 9 juin au 10 juillet 2015.

Les orientations d'aménagement proposées dans la modification générale du PLU ont été présentées en concertation au cours de ce premier cycle.

## **2.2. Les objectifs urbains proposés**

Les objectifs urbains poursuivis par la Ville sont précisés par la délibération 2014 DU 1113 :

*« Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, 14<sup>ème</sup> arrondissement sont les suivants :*

- *Un quartier à dominante logement, comprenant 50% de logements sociaux et des logements participatifs, ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale*
- *Une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire*
- *Un aménagement qui s'inscrit dans la trame paysagère du quartier*
- *Un quartier qui valorise son patrimoine et son histoire »*

L'exposé des motifs indiquait qu'il s'agissait plus précisément de créer un quartier à dominante logement ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale – « *sur un potentiel de 60 000 m<sup>2</sup> de SDP tenant compte des contraintes patrimoniales et urbaines, plus de 70% des surfaces constructibles devront être réservés au logement dont plus de la moitié à des logements sociaux et intermédiaires. Il s'agira également de développer des équipements tels qu'une école, une crèche et de nouveaux espaces de pratiques sportives* » - de proposer une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire, de valoriser le patrimoine architectural, de s'inscrire dans l'histoire culturelle et artistique du quartier Montparnasse et de s'inscrire dans la trame paysagère du quartier.

Le vœu 2014 V 261 relatif à la part de logement social dans le projet d'aménagement de Saint-Vincent-de-Paul précise que : « *la Ville affecte au logement social au moins 50 % des surfaces du projet d'aménagement dédiées au logement, la Ville affecte au logement intermédiaire 20 % des surfaces du projet d'aménagement dédiées au logement, la Ville, compte-tenu du caractère déficitaire en logement social de l'arrondissement et de l'appartenance du quartier concerné à la zone de déficit en logement social définie dans le PLU en vigueur, privilégie les catégories de financement PLAI et PLUS pour les futurs logements sociaux*».

## **2.3 Le projet soumis à concertation**

Les orientations programmatiques et spatiales issues de l'étude X. Lauzeral déclinées en 3 scénarios proposaient notamment :

- le développement de 60.000 m<sup>2</sup> de SDP dont 48.000 m<sup>2</sup> de logements comprenant 50% de logement social et 20% de logement intermédiaire ;
- la conservation du front urbain de l'avenue Denfert Rochereau (bâtiments Oratoire et Robin- ce dernier accueillant le groupe scolaire) ; la conservation de la chaufferie ou de la lingerie pour marquer l'entrée du site depuis l'avenue Denfert Rochereau, de la maison des Médecins, des têtes des bâtiments des divisions ; la surélévation du bâtiment Lelong de 3 étages ; la création d'une placette face à l'entrée de l'avenue Denfert Rochereau et d'un jardin public de 2.000 m<sup>2</sup> dans l'axe de l'Oratoire (nécessitant la démolition de la maternité Adolphe Pinard) afin de reconstituer l'axe historique du jardin du noviciat de l'Oratoire ; la modulation de la hauteur des constructions de 12 à 21 m sur les rives de l'avenue Denfert Rochereau et de la rue Boissonade et atteignant progressivement 31 m en cœur d'îlot dans le respect du plafond des hauteurs du Plan Local d'Urbanisme ;
- la desserte routière du futur quartier par une voie en boucle connectée à l'avenue Denfert Rochereau et accessible par la rue Boissonade.

## 2.4 Le déroulement du 1<sup>er</sup> cycle de concertation

La concertation a été organisée en partenariat avec les associations du quartier (associations QSVP, Ecoquartier SVP, HESP'ère 21) et le conseil de quartier Montparnasse-Raspail au sein du Comité d'Organisation de la Concertation (COC).

Différents événements participatifs ouverts à l'ensemble des Parisiens ont été organisés par la Ville et animés par son prestataire Ville Ouverte dans cette première phase :

- une réunion publique de présentation du projet, le 2 décembre 2014,
- 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, les 6 et 13 décembre 2014,
- un atelier de partage de l'étude, le 12 février 2015,
- des ateliers pour travailler avec les participants sur les sujets soumis à concertation, les 3 mars, 14 mars, 20 mars, 25 mars, et 31 mars 2015,
- une réunion publique de restitution de ce premier cycle de concertation, le 16 avril 2015.
- une visite de l'éco-quartier parisien Boucicaut dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement d'échelle comparable a été organisée le 30 juin 2015 avec les membres du COC afin d'apprécier les caractéristiques propres à cette opération au plan environnemental.

Une plateforme participative et une adresse courriel dédiée ont été créées en mai 2015 pour assurer la continuité du processus de concertation.

Cette première phase de concertation a permis aux participants de prendre connaissance du diagnostic réalisé par X. Lauzeral et de ses propositions d'aménagement.

Les propositions des participants ont porté sur les thématiques suivantes :

- Créer un éco-quartier

Les participants ont ici mis en avant l'idée de sobriété. Celle-ci porte sur la manière qu'a le projet d'intégrer l'existant : conservation d'une part de l'aménagement actuel, de certains bâtiments, récupération des matériaux de déconstruction. La question de la préservation se pose aussi pour le patrimoine immatériel (médical et artistique). Au-delà du consensus sur la conservation des bâtiments

Robin, Oratoire et maison des Médecins, les participants ont manifesté un intérêt pour le bâtiment Lelong, la chaufferie et la lingerie.

La création d'un quartier durable supposait aussi pour les participants une attention soutenue à l'architecture et aux modes constructifs, de sorte qu'ils soient économes en ressources naturelles et à la place laissée à la biodiversité.

- Accéder, se déplacer dans le quartier

Les déplacements dans le futur quartier devraient être apaisés. Les propositions des participants valorisent la mise en place de circulations douces et la création d'une zone de rencontre permettant la cohabitation des modes de déplacement. Il est souhaité que l'espace viaire s'affranchisse par exemple de la distinction classique entre rue et trottoir. Les participants s'opposent majoritairement à la création d'une voirie traversant le site qui risquerait d'être utilisée à l'échelle du grand quartier, entre l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade. L'entrée principale du quartier se ferait ainsi depuis l'avenue Denfert Rochereau, tandis qu'une entrée secondaire (piétons et vélos) serait créée du côté de la rue Boissonade. Un lien depuis le futur quartier vers la Fondation Cartier pourrait être créé.

- Un quartier mixte : animation, consommation, production

Les participants ont proposé des pistes de programmation ainsi que des hypothèses de spatialisation pour les éléments de programme évoqués. Les participants ont préconisé la présence d'activités économiques et productives sur le site, notamment des activités relevant de l'économie sociale et solidaire ou en lien avec la nature. Les rez-de-chaussée pourraient accueillir des commerces de manière à animer l'entrée principale du quartier. Les participants suggèrent également d'animer la façade du quartier donnant sur l'avenue Denfert Rochereau en implantant des activités dans les bâtiments Robin et Oratoire. L'art et la culture sont également cités parmi les dimensions susceptibles de contribuer à l'animation du quartier.

- Des espaces publics pour se rencontrer et échanger

Les participants ont souhaité la création d'espaces publics plus généreux, plus lumineux et confortables. Ce souhait se traduisant notamment par la limitation du stationnement sur chaussée, la création de porosités visuelles (vers les jardins voisins) et physiques (entre les cours de Robin et de l'Oratoire et l'espace public central), et par la limitation de la densité du projet et des hauteurs bâties. A cette fin, les participants ont proposé que les hauteurs soient limitées sur le pourtour du site, en particulier le long de la rue Boissonade, et soient plus importantes en cœur de quartier.

Une volonté de différenciation des espaces a émergé : un espace à la fonction de « place de village », un grand jardin ouvert au centre du quartier, et des espaces de pause, protégés des nuisances sonores.

- Le souhait d'un temps d'animation en amont du projet

Pour certains participants, l'aménagement du quartier est l'occasion d'expérimenter à court terme et de manière temporaire des activités associatives et coopératives.

Ainsi, un large consensus a émergé parmi les participants aux différents événements pour souhaiter : réaliser un éco-quartier favorisant le vivre-ensemble et le respect de l'environnement, localiser l'entrée principale du site côté avenue Denfert Rochereau, localiser une entrée secondaire «piétons et vélos» rue Boissonade, ne pas réaliser des rues classiques et ne pas permettre la traversée des véhicules entre l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade, créer un grand espace vert ouvert au cœur du quartier, végétaliser fortement les espaces extérieurs, créer un espace dédié à l'agriculture urbaine sur les toits, créer un café/espace de restauration, favoriser les hauteurs les plus importantes en cœur de site et limiter les hauteurs sur l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade.

Aucun des 3 scénarios proposés par l'atelier X. Lauzeral n'a cependant été privilégié par les habitants à ce stade de réflexion. Ceux-ci ont globalement regretté que :

- un sentiment de trop forte densité se dégage du projet,

- la part réservée aux espaces verts soit nettement insuffisante (2 000 m<sup>2</sup>),
- la part réservée aux logements soit trop importante (48 000 m<sup>2</sup>),
- le schéma viaire traversant ne fasse pas suffisamment obstacle aux traversées motorisées du site.

## **2. Un deuxième cycle de concertation de décembre 2015 à juin 2016**

### **2.1. Les orientations d'aménagement proposées par l'équipe Anyoji Beltrando**

Par la délibération 2014 DU 113-2 le Conseil de Paris a approuvé le lancement d'un appel d'offres ouvert en vue de passer un marché de maîtrise d'œuvre urbaine. L'équipe conduite par l'agence Anyoji Beltrando a été désignée en juillet 2015.

L'agence s'est appropriée les éléments issus de l'étude X. Lauzeral et de la première phase de concertation ayant fait consensus en proposant notamment de retenir les propositions ci-dessus précédemment décrites : conserver et valoriser le front urbain historique sur l'avenue Denfert Rochereau ainsi que de la maison des Médecins, réduire les hauteurs en périphérie du site tout en s'élevant progressivement à 31 mètres dans le plafond des hauteurs du PLU en cœur du site, engager une démarche environnementale poussée et exemplaire, limiter les circulations motorisées à l'intérieur du futur quartier en faisant obstacle à sa traversée, créer un grand espace vert ouvert au cœur du quartier.

L'équipe a proposé une nouvelle lecture patrimoniale de l'histoire du site validée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) en octobre 2015. Elle a notamment privilégié la conservation de la trame orthogonale du lieu issue de ses évolutions, depuis sa création au XVII<sup>ème</sup> siècle jusqu'à l'hôpital "moderne" du XX<sup>ème</sup> siècle, plutôt que la recreation de l'axe du jardin du noviciat de l'Oratoire tel qu'il existait au XVII<sup>ème</sup> siècle et proposée dans les scénarios soumis dans le premier cycle de la concertation. La conservation de la maternité Adolphe Pinard qui a vu naître de nombreux parisiens a également été privilégiée par l'équipe plutôt que celle de la chaufferie de la même époque perçue comme un local uniquement technique. La conservation de la cheminée de cette dernière sera néanmoins étudiée. Le bâtiment Pinard est proposé pour accueillir les équipements à destination en priorité de la jeunesse : scolaire, petite enfance et sportif.

L'originalité de la proposition faite par l'agence Anyoji Beltrando réside certainement également dans la suggestion d'affecter les locaux éclairés en cours anglaises, oubliés des trois premiers scénarios, à des usages d'activités économiques ou associatives. Cette réappropriation des espaces en sous-sol vient modifier la perception de l'espace au profit d'une moindre densité tout en conservant les surfaces globales du projet.

S'agissant de l'opportunité offerte à la Fondation Cartier de s'étendre à sa demande sur l'emprise du bâtiment Lelong situé en vis-à-vis de l'actuel bâtiment Raspail, les études initialement conduites à partir des esquisses de l'agence Ateliers Jean Nouvel pour le compte de la Fondation n'ont pas pu aboutir à un projet partagé préservant les intérêts programmatiques du projet municipal notamment l'ouverture généreuse du site au public et ceux patrimoniaux d'une conservation de l'intégrité du bâtiment Lelong.

Les propositions alternatives faites par l'équipe Anyoji Beltrando et soumises à l'appréciation de la Fondation ont porté sur l'utilisation d'une partie du bâtiment Lelong ou en entrée de site sur l'avenue Denfert Rochereau.

Ces propositions n'ont pas cependant reçu l'accord de la Fondation qui a, depuis, renoncé à son projet d'extension. Le principe d'une programmation culturelle qui reste à définir demeure néanmoins dans le projet urbain.

### **2.2 Le déroulement du 2ème cycle de la concertation**

Faisant suite aux ateliers de concertation organisés au printemps 2015 plusieurs rencontres avec les habitants ont été organisées sur les bases des nouvelles orientations proposées par l'équipe Anyoji Beltrando :

- une restitution publique de l'avancement du projet, le 1<sup>er</sup> décembre 2015,
- une visite sur site, le 5 décembre 2015,
- deux ateliers de concertation avec les habitants les 12 et 16 décembre 2015,
- une exposition publique du 11 mai au 1<sup>er</sup> juin 2016 sur le site et en mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement et deux permanences sur le site les 25 et 26 mai 2016,
- une réunion publique de bilan de la concertation le 1<sup>er</sup> juin 2016.

De ces événements informatifs et participatifs a notamment émergé le souhait des habitants que :

- le quartier soit animé par des lieux conviviaux (café, bistrot, restaurant), qui s'accompagnent de commerces de proximité (boulangerie, épicerie) et de services, avec une offre de services et de commerces positionnés principalement dans la cour du bâtiment Pierre Robin,
- les cours anglaises puissent accueillir des espaces de co-working ou des locaux associatifs et que la cour de l'école soit accessible en dehors du temps scolaire,
- les cours des îlots offrent des ambiances différenciées,
- une large place soit laissée aux piétons sans séparation des modes de déplacement. Si le quartier ne peut être interdit aux véhicules motorisés, leur circulation doit être apaisée et discrète et le quartier ne doit pas être traversé,
- l'espace vert central de 4000 m<sup>2</sup> permette différents usages.

La proposition de conserver les bâtiments Pinard et Lelong a fait l'objet de réserves de la part de certains participants. Les questions ont porté notamment sur l'intérêt architectural du bâtiment Lelong. Des participants s'inquiètent de ce que la conservation de ces deux bâtiments induise en compensation des constructions plus hautes en cœur d'îlot.

Les observations portées au registre de concertation ont porté sur le souhait que le futur conservatoire du 14<sup>ème</sup> arrondissement puisse s'implanter sur le site de Saint-Vincent-de-Paul, que le projet confère au futur quartier une réelle dimension culturelle qui l'inscrive dans l'histoire artistique du quartier Montparnasse et que soit mieux valorisé et explicité l'objectif de création d'un éco-quartier exemplaire.

La réunion publique de restitution de la concertation qui s'est tenue le 1<sup>er</sup> juin 2016 a été l'occasion de préciser un grand nombre de points avec les participants. De nombreuses questions à caractère techniques ont été posées permettant aux participants de mieux appréhender le projet urbain et son processus de fabrication. Deux associations ont exprimé leur souhait d'une moins grande densité du projet. Enfin, a émergé le souhait que « l'esprit du lieu » créé par la présence des activités et associations qui occupent provisoirement le site puisse perdurer.

### **2.3 Le bilan de la concertation et ses apports dans les orientations programmatiques et spatiales retenues par la Ville**

A l'issue de ce second cycle de concertation la Ville a effectué des choix programmatiques qui fondent aujourd'hui le projet urbain de reconversion de l'ancien hôpital qui sera soumis au vote du Conseil de Paris lors de la création de la ZAC en fin d'année.

Le projet a évolué en faveur d'une plus grande prise en compte des enjeux de développement durable. Le projet retenu propose ainsi de limiter les démolitions et de privilégier la reconversion des bâtiments. Environ 60 % des surfaces bâties actuelles seront conservées contre 45 % dans le projet précédent. Alors que le projet initial induisait un profond bouleversement du schéma viaire actuel du site, la trame viaire orthogonale de l'ancien hôpital sera finalement conservée et son nivellement maintenu pour limiter les remblais. La réutilisation et la création de locaux éclairés par des cours anglaises, absente des premières propositions urbaines, permettra d'offrir des surfaces atypiques pour accueillir des espaces d'activités économiques, culturelles ou associatives ( co-working, ateliers, ...)

Les principes de l'économie circulaire sont ainsi au cœur de la conception et de la vie du futur quartier. La réutilisation temporaire des bâtiments avant le démarrage des travaux par des associations à caractère social ou culturel qui occupent et animent temporairement le site, la volonté de permettre des projets d'habitat participatif et de privilégier les circuits courts en analysant la faible commercialité du site comme un atout pour expérimenter de nouvelles formes de production et de consommation en promouvant agriculture urbaine et recyclerie participent de l'objectif de promouvoir de nouvelles formes d'habiter, de travailler et de consommer.

Le projet a évolué en faveur d'un meilleur équilibre programmatique répondant aux enjeux de création d'un éco-quartier. Le programme initial prévoyait la réalisation d'environ 48 000 m<sup>2</sup> de logements pour une surface globale de 60 000 m<sup>2</sup>. Le programme de logement est désormais réduit à 43 000 m<sup>2</sup> pour offrir des surfaces d'activités et commerces plus nombreuses répondant au souhait d'une plus grande diversité fonctionnelle exprimée lors de la concertation. D'une surface de 600 m<sup>2</sup> dans les premières propositions, les surfaces d'activités et commerces sont portées à 6 000 m<sup>2</sup> dans le projet retenu. La proposition initiale prévoyait la création d'un espace vert de 2 000 m<sup>2</sup>, le projet retient un grand espace vert central aux usages diversifiés d'environ 4 000 m<sup>2</sup>. La concertation a permis de confirmer l'opportunité de réaliser un programme d'habitat participatif déjà présent dans les objectifs initiaux.

En séance des 29, 30 et 31 mars 2016 du Conseil de Paris, vous avez approuvé le souhait de réaliser dans le futur quartier Saint-Vincent-de-Paul un programme innovant d'habitat participatif en adoptant le vœu 2016 V 64 relatif aux nouveaux modèles de gestion du foncier et à l'introduction d'habitat participatif au sein du futur éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul.

Le projet permet, enfin, la création d'un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) pour offrir aux Parisiennes et aux Parisiens de nouveaux espaces dédiés à la création. Son implantation dans l'îlot Denfert qui bénéficie d'une généreuse façade urbaine sur l'avenue Denfert Rochereau est privilégiée. Le projet urbain devient l'occasion d'inscrire le futur éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul dans l'histoire culturelle et artistique du quartier Montparnasse en ouvrant le site aux initiatives artistiques.

La programmation retenue par la Ville à l'issue de la concertation est ainsi la suivante : réaliser environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher (SDP) répartie en :

- 43 000 m<sup>2</sup> de logements (dont 50% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires, 30% de logements libres),
- 6 000 m<sup>2</sup> pour un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC),
- 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements de proximité : un groupe scolaire de 8 classes, un équipement dédié à la petite enfance de 66 berceaux, un gymnase, un atelier de nettoyage,
- 6 000 m<sup>2</sup> d'activités et commerces,
- 4 000 m<sup>2</sup> d'espace vert central.

Le projet urbain retenu prévoit de :

- créer un quartier ouvert sur son environnement : le site est perçu comme un enclos qu'il faut rendre accessible tout en préservant son intimité. Il est prévu avenue Denfert Rochereau une entrée piétons/cyclistes/véhicules et deux entrées piétonnes ; rue Boissonade, une entrée piétons/cyclistes/véhicules de secours,
- conserver la trame actuelle du site et la dédier aux circulations douces : les mobilités douces seront favorisées par la mise en place d'une zone de rencontre où la vitesse sera limitée à 20 km/h (voire 10 km/h). Cette boucle de 700 mètres de long, longeant les murs périphériques, en sens unique, sera accessible exclusivement par l'avenue Denfert Rochereau. Ce schéma préservera le quartier de traversées motorisées et dissuadera les véhicules extérieurs au site,
- restaurer les bâtiments de l'Oratoire et de Pierre Robin : les bâtiments de l'Oratoire et de Pierre Robin pourraient accueillir des logements en étage. La cour de Pierre Robin serait rendue publique. Accès potentiel principal du site, elle accueillerait en rez-de-chaussée commerces et activités,



- construire trois îlots neufs : les bâtiments Petit, Denfert et la chaufferie laisseront place à trois îlots neufs intégrant un système de cours végétalisées et accessibles aux riverains ; un bâtiment nouvellement construit à l'emplacement du bâtiment Lepage sur la rue Boissonade complète ce programme de construction neuve,
- dédier le bâtiment Adolphe Pinard à un « super équipement » : ce bâtiment pourrait devenir un grand équipement public local dédié en priorité à la jeunesse accueillant un groupe scolaire de 8 classes, une crèche et un gymnase. Les toitures pourront accueillir un jardin pédagogique,
- créer un grand espace vert central : les événements participatifs ont fait apparaître le souhait des habitants de bénéficier d'un grand espace vert. Le projet urbain prévoit de consacrer intégralement l'espace de la croisée centrale à la végétalisation. Celui-ci représente un espace d'environ 4 000 m<sup>2</sup>,
- transformer les locaux situés en cours anglaises en espaces potentiels de projets : les locaux en cours anglaises des différents bâtiments réhabilités ou créés (Pinard, Lelong, Petit et chaufferie) accueilleraient des activités de co-working, des ateliers et des locaux associatifs.
- accueillir un équipement privé d'intérêt général de 6 000 m<sup>2</sup> afin d'offrir aux parisiennes et aux parisiens de nouveaux espaces dédiés à la création. L'îlot Denfert est envisagé pour l'implantation de ce CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### **3. L'adaptation des modifications proposées au PLU**

L'emprise hospitalière est classée au PLU (2006) en zone de "Grands Services Urbains". L'occupation est restrictive par rapport à la zone UG (Urbaine Générale). Les destinations "habitation" et "commerce" sont à titre d'exemple interdites. Une évolution du PLU est donc nécessaire pour permettre la reconversion du site. Cette évolution s'est inscrite dans la modification générale du PLU lancée par délibération du Conseil de Paris le 8 juillet 2014. Il s'agissait de modifier le classement du site de zone de "Grands Services Urbains" en zone "Urbaine Générale", de définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet d'aménagement et de localiser schématiquement celles-ci.

Le PLU modifié qui vous est soumis pour approbation (2016 DU 1) au cours de cette même séance du Conseil de Paris comporte notamment des orientations d'aménagement et de programmation prévoyant de « *créer un quartier à dominante logement ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale, (d')ouvrir la parcelle sur le quartier en privilégiant les liaisons douces et fortement végétalisées depuis l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade, (de) réserver au logement environ 70 % des surfaces créées ou réhabilitées, dont 50 % de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires, (de) créer des équipements scolaires, sportif et d'accueil de la petite enfance* ». Les traversées motorisées du site entre l'avenue Denfert Rochereau et la rue Boissonade ne sont pas autorisées. Une boucle de desserte paysagée privilégiant les circulations douces piétons et cyclistes et un accès uniquement piétons/cyclistes/véhicules de secours par la rue Boissonade est prévue.

### **3. Les modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact environnemental**

Parallèlement à la concertation, une étude d'impact environnemental a été lancée par la Ville en septembre 2014. Confiée au bureau d'études Médiaterre, cette étude a été réalisée en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Elle rassemble, en outre, plusieurs études lancées simultanément par la Ville :

- des études portant sur la pollution du site successivement confiées à la société TAUW pour une Etude historique, documentaire et mémorielle et à ANTEA Group pour un Diagnostic de l'état des milieux, l'Elaboration du plan de gestion et l'Analyse des Risques Résiduels,

- une étude acoustique confiée en septembre 2014 au bureau d'études IMPEDANCE,
- une étude portant sur la biodiversité du site confiée en septembre 2014 à la société ARCADIS, sous-traitant l'atelier d'écologie paysagère & environnementale GINGKO.

L'étude d'impact environnemental a été transmise à l'autorité environnementale début juin 2016.

Dans l'optique de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté, le dossier comportant l'étude d'impact, le projet de dossier de création de la ZAC ainsi que l'avis de l'autorité environnementale doit être mis à disposition du public pendant une durée d'au moins 15 jours en vertu des dispositions introduites par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et son décret d'application du 29 décembre 2011.

Le contenu du dossier de mise à disposition est régi par l'article L.122-1-1 du code de l'environnement qui dispose que *«le pétitionnaire ou le maître de l'ouvrage met à la disposition du public, avant toute décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution, l'étude d'impact relative au projet, la demande d'autorisation, l'indication des autorités compétentes pour prendre la décision et celle des personnes auprès desquelles peuvent être obtenus les renseignements sur le projet ainsi que, lorsqu'ils sont rendus obligatoires, les avis émis par une autorité administrative sur le projet ».*

Conformément à ces textes, votre assemblée doit définir les modalités de cette mise à disposition du public. Je vous propose que l'étude d'impact environnemental et son dossier soit mis à disposition du public du jeudi 15 septembre 2016 au vendredi 14 octobre 2016, soit une durée totale de 30 jours calendaires (soit 22 jours ouvrés). Le dossier complet de la mise à disposition ainsi qu'un registre visant à recueillir les observations et propositions du public seront disponibles au lieu et horaires suivants :

Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement, 2 place Ferdinand Brunot, 75014 Paris,

- les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 17h00
- le Jeudi de 8h30 à 19h

Un registre électronique sera également mis en ligne.

Un atelier de présentation de l'étude d'impact sera organisé pendant la période de mise à disposition.

Le dossier mis à disposition sera consultable sur le site dédié à l'opération. Les observations et propositions du public pourront, en plus des registres, être adressées par écrit à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement pendant la durée de la mise à disposition. Celles reçues pendant la durée de la mise à disposition mentionnée ci-avant seront prises en considération par l'administration pour prendre la décision d'approbation au même titre que les observations et propositions portées aux registres. Les modalités définies ci-dessus seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par le biais des mesures de publicité suivantes : - insertion dans un journal diffusé à l'échelle du département - insertion dans le Bulletin Municipal Officiel (BMO) - affichage dans la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement et à proximité du site de l'opération- information diffusée sur le site internet dédié à l'opération.

En conclusion, dans la perspective de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ce secteur, je vous propose de bien vouloir approuver :

- le bilan de la concertation qui s'est déroulée de décembre 2014 à juin 2016,
- les modalités de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact environnemental portant sur le projet d'aménagement de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, cher(ère)s collègues de bien vouloir en délibérer.

