

# Compte-rendu du Conseil de quartier Georges Brassens Jeudi 6 octobre 2011

## Ordre du jour :

- 1) Projet de rénovation du secteur 102, 104, 108 rue Castagnary / 9 rue du Bessin / 3 impasse du Bocage
- 2) Présentation de l'action de l'association Espaces sur la Petite Ceinture
- 3) Présentation du projet de minibus de quartier

## Etaient présents :

### Collège des élus :

Louisa FERHAT, Adjointe au Maire du 15<sup>ème</sup> chargée des Conseils de quartier Georges Brassens et Alleray/Procession

Jean-Baptiste MENGUY, Conseiller de Paris délégué auprès du Maire du 15<sup>ème</sup> à la vie locale pour les quartiers Georges Brassens, Citroën/Boucicaut et Vaugirard/Parc des Expositions

### Collège des habitants :

Félicia MICHOT-MANOLE

Sophie PRINCE

Rosine LIBRATI

Aziza LAROUÏ

Nathalie EL OUARDI

Eric NORMAND

Olivier RIGAUD

Eric BASSI

Marc DELAVET

Philippe PRINCE

### Collège des associations :

Claude LEPLAT Aménagement population du 15<sup>ème</sup> arrondissement

Louis BAPTISTE ACE 15

### Invités :

Philippe GOUJON, Député- maire de la mairie du 15<sup>ème</sup>

Christian TERRASSOUX, Président de la Société Pitch Promotion

Pierre-Antoine BARILLE, Responsable de Programmes, Société Pitch Promotion

Lise LEBLANC-GARDELLE ; Directrice Habitation, Société Pitch Promotion

François BRAUN, Fondateur du Cabinet Braun

Vera MATOVIC, Architecte, responsable du projet, Cabinet Braun

Catherine PARENT, Assistante maitre d'ouvrage en haute qualité environnementale

Julien VAN DORPE, Encadrant du chantier Petite Ceinture, Association Espaces

Vanessa DUPONT, Responsable d'Unité, Association Espaces

### Etaient excusés :

Marie-Hélène PIETRANICO

Nicolas ROBUCHON

Marianne DELACHAUME

Louisa FERHAT accueille le public et le remercie de sa présence.

**Claude LEPLAT**, conseiller de quartier, estime qu'il faut cesser de concentrer des logements sociaux ou semi sociaux dans le quartier. Au niveau du parc Georges Brassens, entre les rues Olivier de Serres et Jacques Baudry, il y en a plus de 50%. Au nord plus de 30%, à l'ouest et à l'est plus de 40%. A cela s'ajoute le Plan finance 5, angle rue Victor Galland et rue Castagnary, le Plan finance 10 et finance 16 au 133-137 rue Castagnary. A ceux-là s'ajoutent les 135-135 bis de la rue Castagnary qui sont en devenir ainsi que l'hôpital Saint-Michel qui recevra, après réaménagement, 100 logements sociaux. Les nouveaux logements sociaux prévus rue Castagnary sont donc inquiétants. Il explique que la proportion de logements sociaux dans le 15<sup>e</sup> est anormalement haute puisqu'il en compte 46%, taux plus élevé que ce qu'exige la loi. La mixité ne prend son sens que si elle est partagée. **Claude LEPLAT** précise que lors du Conseil de quartier de juin 2010 sur le thème de la sécurité, il n'avait été question que d'une partie du quartier, or, son ensemble est concerné.

- Un permis de démolir a été délivré pour l'impassé Dantzig, quel est le devenir de l'impassé ?
- La grande poissonnerie, rue Castagnary, est vouée à disparaître. L'association Jeunes Parisiens de Paris a présenté un projet au Conseil de quartier le 22 mars 2011. Quelle suite pour ce projet ?
- Un permis a été délivré pour démolir les laboratoires des Ponts et Chaussées afin d'y faire des logements sociaux. Il a été proposé à la place d'y créer des logements étudiants, qu'en est-il aujourd'hui ?

**Philippe GOUJON** regrette l'absence des fonctionnaires de la Ville de Paris pour les débats sur le 102 - 104 - 108 rue Castagnary. Il réagit aux propos de **Claude LEPLAT** en affirmant que la Mairie du 15<sup>e</sup> n'est pas hostile aux logements sociaux mais qu'il y a des conditions pour l'adoption de projets :

- Qu'un tiers des logements sociaux soient réservés aux classes moyennes, respectant ainsi la mixité sociale.

- A partir du moment où la Ville attribue des logements, il doit y avoir un accompagnement social.

- La création de logements sociaux doit être accompagnée de celle d'équipements publics tels que des écoles, des équipements sportifs ou des espaces verts. Une nouvelle école, dont l'emplacement reste à déterminer, verra bientôt le jour dans la partie sud du 15<sup>ème</sup>, 12 à 16 classes y seront créées. Par ailleurs, le rectorat a accordé cette année l'ouverture de 4 nouvelles classes dans l'arrondissement.

Le 15<sup>ème</sup> compte 15 % de logements SRU (entre 17 000 et 18 000 logements sociaux) alors que la loi en impose 20% pour la ville. Certains arrondissements en totalisent moins de 10%. **Philippe GOUJON** explique qu'un avis défavorable a été émis quant au projet de 200 logements sociaux supplémentaires prévus dans les anciens laboratoires des Ponts et Chaussées. **Philippe GOUJON** refuse de signer le permis de construire ; cependant, le Maire d'arrondissement est seulement consulté.

Concernant l'opération Castagnary, **Philippe GOUJON** présente le projet d'un établissement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Actuellement, plusieurs EHPAD sont en chantier : à l'angle des rues Lourmel et Eglise, un second à Castagnary et un autre sur le site de l'hôpital Saint Michel.

Le site Castagnary disposera de 15 000 mètre carrés pour un établissement médico-social, de 15 000 mètre carrés de logements (dont 7 000 - 8 000 en logements privés), et le reste en logements sociaux.

Les Jeunes Parisiens de Paris ont proposé un aménagement paysager autour de la poissonnerie et le long de la voie ferrée. La Ville de Paris projette de construire 200 logements dont une moitié sera destinée aux étudiants et la seconde aux travailleurs. Une proposition a été formulée afin qu'une partie des logements étudiants soient construits sur le lieu de l'ancien immeuble des Ponts et Chaussées. Rue de Vaugirard, sur l'annexe de Paris 2, 170 logements étudiants seront construits par le CROUS. La Préfecture déterminera si la proximité des cuves de la CPCU permet ou non la réalisation d'un ensemble de logements.

### 1) Projet de rénovation du secteur 102, 104, 108 rue Castagnary / 9 rue du Bessin / 3 impasse du Bocage

**Philippe GOUJON** présente l'opération de requalification urbaine de la rue Castagnary. Il s'agit principalement de la construction d'un EHPAD d'une centaine de places. Celui-ci permettra de faire face aux besoins des habitants de plus de 80 ans dont 20% devrait se rendre dans une telle structure. A cela s'ajoute la construction d'une soixantaine de logements sociaux de 3 à 4 pièces et d'une crèche située rue Brancion. **Philippe GOUJON** informe les habitants que le square Jacques Baudry accueillera l'actuel terrain du Bessin afin de permettre l'aménagement d'un jardin en îlot qui disposera d'une ouverture vers l'extérieur. **Philippe GOUJON** ajoute que la Mairie prévoit aussi la rénovation de la voirie avoisinante. A la demande de la Mairie centrale, les logements sociaux seront grands. La semaine du 10

octobre, une réunion avec les services de la jeunesse et des sports permettra d'obtenir des précisions sur la nature du nouveau terrain de sport, les délais d'implantation ainsi que les solutions pour éviter une suspension des activités durant la période intermédiaire. **L'aménagement du jardin, son accès, sa gestion, ses horaires et son entretien seront également définis.**

**Philippe GOUJON** affirme que la Mairie du 15<sup>e</sup> s'efforce de répartir également les logements sociaux entre classes populaires et classes moyennes. Ce quartier souffre d'un manque de locaux commerciaux.

**Philippe GOUJON** explique que la Mairie du 15<sup>e</sup> a émis un avis de réserve en ce qui concerne le permis de construire et que l'avis des riverains est important.

**Christian TERRASSOUX** présente le groupe Pitch Promotion. Il a vu le jour il y a 23 ans et est spécialisé dans la réalisation d'immeubles d'habitation, de bureaux et d'activité. L'entreprise s'inscrit dans une politique de développement durable et de sécurité. Un certain nombre d'opérations ont déjà été réalisées dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, notamment à l'angle des rues Saint Charles et Grenelle (12 000 mètre carré de bureaux).

**Christian TERRASSOUX** précise que Pitch Promotion est propriétaire de l'immeuble situé au 104 rue Castagnary ainsi que du terrain au 106. L'opération de requalification concernera l'ensemble de l'îlot. Le nouveau terrain de sport est au cœur des préoccupations et a fait l'objet de nombreuses réflexions afin de s'assurer qu'il reçoive tous les équipements nécessaires et souhaités. La création de l'EHPAD générera 50 emplois. Les logements sociaux disposeront d'un espace vert de plus de 500 mètre carrés en cœur d'îlot.

**François BRAUN** informe que le travail a été mené en collaboration avec les services techniques de la Direction de l'Urbanisme. Il explique que les bâtiments sont de petite taille et que le jardin sera à la fois protégé et ouvert sur le quartier. Celui-ci sera en pleine terre, en cœur d'îlot, avec deux accès : un par la rue du Bocage et un second par la rue du Bessin. **François BRAUN** précise qu'il y aura un local dédié aux associations dans un des bâtiments. Dans l'ensemble, l'architecture reste parisienne et bénéficie de petites avancées ainsi que de parties hautes en retrait et de parties traitées en bois.

**Vera MATOVIC** : Le jardin en cœur d'îlot sera composé de différentes essences de plantes et d'arbres, d'origine francilienne, et sera agencé autour des deux grands arbres déjà présents. L'aménagement du jardin s'effectuera en étroite collaboration avec la Direction des Espaces Verts.

**Catherine PARENT** précise que Pitch Promotion assure la qualité environnementale du projet de son démarrage à sa livraison finale. Des matériaux de construction simples et écologiques seront utilisés. Pitch Promotion s'engage dans des certifications environnementales, une agence extérieure viendra évaluer si les engagements en la matière sont bien tenus. Le jardin est créé sur une surface perméable et les zones d'ombres sont optimisées afin de garantir l'ensoleillement. Afin d'éviter un engorgement, un parking sera créé en sous sol. Le réseau CPCU sera exploité et permettra l'incinération des déchets ménagers. L'objectif aussi est de ne pas gêner les habitants pendant la construction.

### Questions et réflexions :

- Pourquoi n'est-il pas prévu un terrain entièrement couvert pour l'activité sportive ?
- Est-il possible d'étudier les nuisances générées par les activités de plein air sur ce terrain sportif ? Quel sera le nombre de logements concernés par les nuisances sonores ?
- Où vont aller les jeunes qui sont souvent derrière la rue Bessin, pourront-ils aller librement après les constructions ?
- Comment les enfants vont-ils se défouler sur un nouveau terrain plus petit ?
- **Comment tenir compte du trafic de la rue Castagnary (très passante) que les enfants devront traverser pour aller au nouveau terrain?**
- Pourquoi choisir de construire un immeuble en travers de la rue du Bocage qui entraîne une perte de lumière et la quasi fermeture de cette rue ?
- Quelle est votre intention pour permettre aux habitants du 108 de garder leur niveau de luminosité et leur surface habitable ?
- Au vu des différences de surfaces entre les deux terrains de sport, qu'est-ce qui sera supprimé ? Combien de temps vont durer les travaux ? Qu'est-il prévu d'y faire ?
- Pourquoi bétonner la surface ? Des espaces verts pourraient être construits à la place, cela allant dans le sens de Philippe GOUJON souhaitant construire des lieux publics lorsque des logements sociaux sont créés.
- Aujourd'hui, quelle est notre marge de manœuvre sur ce projet ?

**Patricia BELLAICHE**, Directrice de l'école rue de Cherbourg, précise que le terrain du Bessin est utilisé par les 256 élèves de cette école ainsi que par une association tenue par des parents bénévoles, qui y proposent des activités le mercredi. La promesse de la Ville de Paris lors de l'élaboration du projet était de construire dans un premier temps le terrain du Bessin afin de ne pas avoir de rupture d'utilisation du terrain. Aujourd'hui la ville de Paris doit prendre ses responsabilités et assurer cette promesse.

### Réponses aux questions :

**Louisa FERHAT** affirme que les arbres seront conservés.

**Christian TERRASSOUX** explique qu'il n'y aura pas d'interruption des activités sportives car la Ville de Paris réalisera en premier lieu le nouveau terrain dont la surface est égale à l'ancien.

**François BRAUN** ajoute que la surface future sera plus grande que celle de l'actuel terrain.

**Christian TERRASSOUX** précise qu'aucun autre projet ne sera présenté tant que celui-ci ne sera pas validé.

**Philippe GOUJON** informe que la Direction de la Jeunesse et des Sports réalisera ce terrain. Il jouira d'un plateau central avec trois tennis et un terrain de handball ainsi qu'un local. Le 11 octobre 2011, une réunion aura lieu avec les responsables du projet ce qui permettra, après avoir entendu toutes ces remarques, de faire remonter les problématiques. Tout sera fait pour que les enfants ne soient pas privés de leur terrain. En cas de problème, une alternative sera prévue. Les demandes qui seront défendues sont les suivantes : avoir une isolation phonique, un accès au terrain sécurisé, et de connaître les possibilités d'évolution du projet au niveau du terrain de sport.

**Christian TERRASSOUX** explique que les ventilations seront conservées et qu'une courette pourra être imaginée afin que la luminosité soit conservée au maximum. Une réglementation stricte s'applique en matière d'urbanisme et l'obtention d'une quelconque dérogation est impossible. Toutefois, ce terrain aurait pu être pourvu de 100% de logements sociaux. Après négociations, il a été obtenu un niveau de construction de 20% inférieur. **Christian TERRASSOUX** explique que l'équipe de Pitch Promotion joue sur un équilibre entre les différentes problématiques. Ce sont les architectes des bâtiments de France, les architectes voyers, l'ingénieur en urbanisme de la Ville et différents autres services qui prennent les décisions.

**François BRAUN** ajoute que le cadre réglementaire de la PLU doit être suivi. Un nouveau quartier se crée aujourd'hui. Rue du Bocage, Pitch Promotion s'est opposé à la fermeture de la rue. Le long du passage, un jardin et une cour ont été créés.

### Questions et réflexions :

**Eric Bassi** : Le taux de logements sociaux est d'environ 45%, la mairie du 15<sup>e</sup> n'a-t-elle pas les moyens de s'opposer aux logements sociaux ? Pourquoi nous impose-t-on une soixantaine de logements sociaux en plus ? Les accès aux rues du Bessin et du Bocage sont restreints, un nouveau « Périchaux » pourrait voir le jour.

**Olivier RIGAUD**, Conseiller de quartier et Vice Président des Jeunes Parisiens de Paris précise que Pitch Promotion agit vite tandis que la Direction du Patrimoine et de l'Architecture n'a toujours pas déposé de permis de construire. Le retard est inquiétant puisque Pitch Promotion ne peut acheter les terrains. Il regrette les absences de la Direction de la Jeunesse et des Sports, de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction du Patrimoine et de l'Architecture.

### Réponses aux questions :

**Philippe GOUJON** rappelle qu'initialement 100% de logements sociaux étaient prévus par la Ville de Paris. Grâce aux négociations et aux propositions de Pitch Promotion, les projets d'un EHPAD et de 50% de logements sociaux destinés aux classes moyennes ont été acceptés. La mairie du 15<sup>e</sup> n'a pas le pouvoir de décision mais seulement de consultation et d'influence.

**Christian TERRASSOUX** précise que pour déclasser un terrain et le vendre, celui-ci doit être réaffecté dans sa fonction initiale, il y aura de fait un nouveau terrain de sport avant que le terrain ne soit vendu.

**François BRAUN** communique les largeurs des accès : 5 mètres pour la rue du Bocage, 6 mètres pour la rue du Bessin.

**Philippe GOUJON** explique que le jardin situé en cœur d'îlot suivra la réglementation des parcs et jardins. Un dispositif de vidéo protection sera bientôt installé par la Préfecture de Police, et ce, notamment dans le secteur des Périchaux.

### Questions et réflexions :

- Quel est le pourcentage de logements sociaux dans le quartier, en fonction des types de logements ?
- Y aura-t-il un parking pour les visiteurs et les ambulances de l'EHPAD ?
- Que comptons-nous faire pour les commerces qui ferment tour à tour dans le quartier ? Ne pourrait-on pas avoir un lieu pour que les gens puissent se ravitailler ?

### Réponses aux questions :

**Philippe GOUJON** donne la répartition des soixante logements qui seront créés : 6 logements PLAI 3 T3, 2 T4, 1 T1 ; 32 logements PLUS 4 T1, 2 T2, 14 T3, 11 T4, 1 T5 et 22 logements PLS (intermédiaires) : 3 T1, 1 T2, 9 T3, 8 T4, 1 T5. Il y aura donc 1/3 de logements intermédiaires. Tous les projets ne pourront être empêchés mais les logements intermédiaires et l'EHPAD ont pu être validés par la mairie centrale. La mairie du 15<sup>e</sup> est opposée au projet consistant à créer 200 logements sociaux dans les anciens locaux des Ponts et Chaussées, il faut donc essayer de pétitionner et d'intervenir. **Philippe GOUJON** affirme qu'il ne signera pas le permis de construire.

**Louisa FERHAT** assure qu'il y aura bien un parking en sous sol pour l'EHPAD. Les commerçants ne veulent plus s'installer dans le quartier.

**Un habitant** explique qu'il est possible d'aller consulter les permis de construire à la Préfecture. Ainsi, si le code d'urbanisme n'est pas respecté, c'est aux habitants de s'organiser. Par ailleurs, le square Castagnary est sordide, il est donc préférable d'y faire du sport.

## 2) Présentation de l'action de l'association Espaces sur la Petite Ceinture

**Vanessa DUPONT** présente l'association Espaces qui œuvre pour l'insertion par l'écologie. Il existe deux chantiers à Paris dont celui de la petite ceinture du 15<sup>e</sup>. Au début du chantier, il a fallu évacuer 15 tonnes de déchets. Les missions de l'association sont d'assurer la conservation des milieux exceptionnels et de sensibiliser les habitants du quartier à la richesse naturelle de leur environnement quotidien. Pour cela, l'association est aidée par des personnes en situation difficile mais cela ne suffit pas, c'est pourquoi, un appel est lancé aux habitants qui souhaitent s'investir et donner de leur temps pour une opération bénévole de nettoyage. Par ailleurs, l'association organise des visites guidées de la petite ceinture.

**Louisa FERHAT** ajoute que les habitants souhaitant participer à cette opération peuvent venir la voir.

**Philippe GOUJON** apporte des précisions sur le projet de la coulée verte. La Mairie de Paris a accepté le projet de transformer la ceinture ferroviaire en une promenade plantée, permettant ainsi de relier le parc Georges Brassens au parc Citroën, le coût de l'opération s'élevant à plus de 7 millions d'euros. L'idée est d'organiser un arc vert structurant passant par la coulée verte, longeant la Seine pour finir par une remontée sur les quais allant jusqu'au pôle Montparnasse entre la Gare et la Place du 10 juin 1940. La promenade de la coulée verte se fera en deux étapes : Balard/ Olivier de Serres et Olivier de Serres/Georges Brassens. Il est prévu que la coulée verte débouche sur l'ancien abattoir, au pied du théâtre Sylvia Montfort, au niveau du siège social des abattoirs (106 rue Brancion). La mairie du 15<sup>e</sup> essaie de récupérer ce lieu afin de le transformer en un grand pôle culturel pour l'arrondissement.

### **3) Présentation du projet de minibus de quartier**

**Louisa FERHAT** explique que les stations d'arrêt du minibus ont déjà été définies mais que certaines ne sont pas définitives. Toute remarque peut être formulée et transmise aux services en charge du projet.

**Louis BAPTISTE** Vice Président de l'association ACE15 informe les habitants de la tenue des journées Brassens qui célèbrent les 30 ans de la mort du chanteur, elles auront lieu le samedi 8 et dimanche 9 octobre au parc Georges Brassens avec de nombreuses chorales et la présence de Juliette Greco.

**Louisa FERHAT** remercie les habitants de leur présence ainsi que chaque participant.