

# Association ACCOMPLIR

49, rue Saint-Denis Paris 1<sup>er</sup> – www.accomplir.asso.fr – contact@accomplir.asso.fr – 01 40 28 06 21

## Questions de l'association ACCOMPLIR pour le groupe de travail thématique « programmation » du 07/12/06

*NB : Compte tenu de l'importance des questions concernant l'interface bâti-jardin dans cette réunion, nous jugeons indispensable que M. Contassot ou son cabinet y participent.*

### 1) Calcul des surfaces

- le tableau du 16/10/06 prévoyait un **PC de crise et un PC voirie** (260 m<sup>2</sup> au total) censés se trouver dans le nouveau bâtiment, qui n'apparaissent pas dans cette nouvelle présentation ;
- **l'accès à la future surface alimentaire** du sous-sol n'apparaît pas, alors que l'installation d'escalators prendra forcément de la place en rez-de-chaussée et surtout que cette entrée ne peut, à notre connaissance, se situer qu'à un seul endroit, l'actuel magasin Bodum (pavillons côté Rambuteau, en bordure du jardin) ; si tel est bien le cas, cela présente des contraintes non négligeables pour l'emplacement des commerces censés ouvrir sur le jardin ;
- si l'on remplace les verrières par un toit, il semble clair que l'espace de la Place Basse sera privatisé. Déjà actuellement, il est perçu comme faisant partie du centre commercial alors qu'il s'agit d'une place publique, et s'il n'existe plus de séparation physique avec le centre commercial, la confusion sera inévitable. Par exemple, la musique diffusée par les hauts-parleurs s'entendra également sur la Place Basse, ce qui est un « marqueur » de territoire apparemment anodin mais en fait très efficace. Dans tous les cas, **l'hypothèse de couverture par un toit modifie le nombre de mètres carrés créés** et sachant que le nombre maximal, d'après l'avis d'appel à concours, est de 15.000 m<sup>2</sup>, il faut faire figurer les nouveaux mètres carrés couverts créés sur la Place Basse dans le projet (en précisant s'ils sont rangés dans les mètres carrés publics ou privés) et réduire d'autant les autres surfaces ;
- on ne pourra manifestement pas reloger les **2.700 m<sup>2</sup> commerciaux actuellement en surface** dans les 500 m<sup>2</sup> de l'espace « jeunes créateurs » : que devient l'excédent ? Il est question d'« autres surfaces commerciales créées en sous-sol » : de quoi s'agit-il ? (le « barreau » ? les espaces commerciaux du côté de la place Marguerite de Navarre ?)
- dire qu'un espace pour la **salle dédiée aux sourds** doit être « recherché » dans les espaces en sous-sol nous paraît très en retrait des assurances qui leur ont été données jusqu'ici : cet espace ne doit pas être *recherché* mais *trouvé* et clairement identifié avant l'établissement du cahier des charges, en précisant quelle sera sa dimension et de quelle façon on y accèdera ; sans quoi il risque de passer « à la trappe » ;
- aucune surface destinée à des **toilettes publiques** n'apparaît, ni côté bâtiment ni, pour l'instant, côté jardin ; or c'est une demande extrêmement forte de la part de tous les usagers du site car l'ensemble du quartier est transformé en urinoir géant ; compte tenu de l'affluence, nous souhaitons que ces équipements soient publics (les tarifs

pratiqués dans les toilettes gérées par Espace Expansion sont prohibitifs pour un grand nombre d'usagers) ;

- le **total des mètres carrés programmés est très proche du nombre total de mètres carrés autorisés**, d'autant que certaines surfaces ont été oubliées ou non « recasées » (PC sécurité + accès surface alimentaire + hypothèse de couverture de la Place Basse + relogement commerces actuels + salle pour les sourds + toilettes publiques) ; nous souhaitons :
  - que les surfaces prévues pour les équipements collectifs soient incompressibles ;
  - qu'en revanche les surfaces commerciales soient indiquées sous forme de fourchettes, de sorte que les candidats puissent effectivement disposer d'une certaine marge comme cela était annoncé dans l'avis d'appel à concours (« de 11.000 à 15.000 m<sup>2</sup> ») et que l'arbitrage ne se fasse en aucun cas au détriment des équipements collectifs.

## 2) Nature du contrat passé avec Unibail

La Ville va accorder à Unibail un nouveau contrat d'exploitation pour les surfaces commerciales supplémentaires. Nous souhaitons savoir :

- quelle sera la durée de ce contrat, et en particulier si elle sera calée sur la durée du contrat qui court actuellement pour le centre commercial (jusqu'à 2050 environ) ;
- quelle sera la contribution relative de ce contrat au financement de l'opération, par rapport aux financements apportés au titre des différents partenariats : il est très difficile pour nous de participer à la concertation sans avoir la moindre visibilité sur le mode de financement du projet ;
- s'il existera, dans ce contrat, des restrictions concernant les futurs baux commerciaux : nous souhaiterions en avoir connaissance pour nous assurer, par exemple, qu'il ne sera pas possible de transformer certains commerces en cabarets ou établissements de nuit, déjà suffisamment nombreux dans ce quartier.

## 3) Interface avec le jardin

- plusieurs équipements sont censés faire le lien avec le jardin :
  - le Cosmopole « ouvert sur le jardin » en rez-de-chaussée et étage (2.000 m<sup>2</sup>)
  - l'espace jardin du pôle Environnement et bien-être « en rez-de-chaussée ouvrant sur le jardin » (2.000 m<sup>2</sup>)
  - l'espace bien-être avec notamment « un café avec accès terrasse sur le jardin » (300 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée)
- cette volonté d'ouvrir sur le jardin nous paraît difficilement compatible avec la couverture du cratère par un toit, qui limiterait l'interface jardin à la lisière ouest, c'est-à-dire à l'actuelle allée Baltard. Si on veut maximiser le lien avec le jardin, il faut, compte tenu que le périmètre construit ne peut pas déborder dans le jardin, faire entrer le jardin dans le périmètre en question, que ce soit sous forme de plates-bandes comme actuellement, ou au moins de terrasses à l'air libre (éventuellement fleuries ou décorées de végétaux en pot) prises sur ce périmètre constructible. Ce point constitue un nouvel argument, à ajouter à tous ceux que nous avons cités et pour lesquels nous n'avons pas obtenu de réponse ou de contre-argumentaire satisfaisant, pour militer en faveur d'une obligation faite aux candidats de laisser le cratère (voire également sa bordure) à l'air libre ;

- à noter que les plates-bandes actuelles représentent une surface non négligeable par rapport au futur périmètre constructible, et que la suppression de toutes ces surfaces végétalisées représenterait une minéralisation qui choquera certainement les usagers. A l'heure actuelle, ces plates-bandes sont, certes, peu valorisées, l'ensemble des commerces et restaurants sauf un leur tournant le dos, mais il pourrait en aller tout autrement dans le futur projet ;
- nous souhaitons obtenir des garanties sur le fait que non seulement le périmètre de construction s'arrête à l'allée Baltard, mais qu'aucune exploitation commerciale, ni durable, ni temporaire, et qu'en particulier aucune terrasse ne pourra s'installer dans le jardin, dont nous souhaitons qu'il soit sanctuarisé comme espace non-commercial. A noter que si des surfaces commerciales étaient prévues au-delà du périmètre constructible tel qu'il est défini dans l'avis d'appel à concours (allée Baltard), elles devraient naturellement être ajoutées au calcul des mètres carrés commerciaux du bâtiment, et par conséquent se traduire par une diminution proportionnelle des mètres carrés commerciaux prévus à l'intérieur du périmètre constructible. Pour plus de sûreté, nous préférons qu'aucune confusion ne puisse exister sur la séparation entre l'espace commercial et l'espace jardin.

#### **4) Commerces de surface et commerces de sous-sol**

D'après le document, les hypothèses de « sortie en surface » de certains commerces souterrains (notamment la FNAC) semblent abandonnées : qu'en est-il ? L'hypothèse retenue conduit-elle à séparer strictement les commerces de surface et les commerces de sous-sol, ou des liens entre eux sont-ils prévus ?

#### **5) La nature et les façades des commerces et équipements du côté des rues**

Le document semble avoir été inspiré par l'idée, défendue par SEURA il y a quelques mois, selon laquelle l'entrée principale du Forum se ferait désormais par le Jardin. Or l'étude de flux a montré que les flux arrivant par le jardin seraient très limités. Nous souhaitons savoir comment se présenteront les commerces et équipements du côté des rues Berger, Rambuteau et Lescot : il ne faudrait pas tomber dans l'excès inverse par rapport à la situation actuelle et faire que toutes les ouvertures soient du côté Jardin, les rues devenant des corridors accueillant seulement des « portes de derrière ».

#### **6) Circulation publique**

Est-il prévu un espace de circulation publique sur le pourtour du cratère, ainsi que des accès « traversants » entre les rues Berger, Lescot et Rambuteau et le cratère ? Ceci nous semblerait contribuer à une meilleure diffusion des flux sur l'ensemble de l'espace. Si cette hypothèse est retenue, elle doit figurer dans le cahier des charges car elle a un impact sur le nombre de mètres carrés constructibles en rez-de-chaussée.

#### **7) Synergie équipements publics / équipements privés**

Nous y sommes favorables, à condition que le décompte des espaces publics et privés soit clairement effectué : de même qu'on ne confond pas, dans la rue du Cinéma, l'équipement public Forum des Images et l'équipement privé Cinémas UGC, de même nous souhaitons savoir qui sera l'exploitant d'équipements tels que :

- l'espace sur l'offre métropolitaine culturelle et notamment la billetterie : Fnac ? office du tourisme ? Ville de Paris ?
- l'Auditorium : qui tranchera sur les priorités en cas de demandes de réservation pour un même créneau horaire pour un « événement culturel privé » et pour le spectacle de fin d'année du collège du quartier ? La Fnac ? Le Conservatoire ? L'Hôtel de Ville ? Il s'agit d'une décision de grande importance pour nous, sur laquelle nous souhaitons obtenir dès maintenant des garanties.
- les ateliers de jardinage : seront-ils confiés à la société Truffaut, à la Maison des Ateliers, à la DPJEV ?

## **7) Kiosque à musique**

Le principe d'un « kiosque à musique » situé dans le jardin semble acté, alors que cette question n'a pas fait l'objet d'une concertation dans le groupe de travail « jardin ». Nous sommes a priori défavorables à cette hypothèse, la Place Basse nous semblant plus adaptée comme lieu de concert. Afin de pouvoir néanmoins étudier l'hypothèse du kiosque à musique, nous souhaitons savoir

- qui en serait l'exploitant (privé ou public),
- où il se trouverait : en bordure du jardin côté Forum ? au milieu du jardin ?
- quels seraient ses jours et heures d'ouverture ?
- comment serait géré ce kiosque en dehors des moments où il serait utilisé : libre accès ? fermeture par des grilles cadenassées ?

## **8) Sécurité**

Nous déplorons vivement le fait que l'hypothèse de la présence d'un poste de police ou du moins d'une antenne de police au Forum semble complètement écartée. Le jour où l'antenne de police Lescot sera supprimée pour être rattachée au poste de police prévu du côté de la rue du Louvre, il n'y aura plus aucune présence policière au Forum, alors même qu'on nous répète de tous côtés qu'il s'agit d'un lieu sensible. A défaut d'un poste de police, ne pourrait-on pas faire valoir à la Préfecture la nécessité de prévoir une antenne de police pérenne sur place ? Dans la négative, il faudrait s'assurer que l'antenne Lescot restera ouverte.