

# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

## GARE D'AUSTERLITZ ET ENSEMBLE IMMOBILIER A7A8



DU 29 JUIN  
AU  
31 JUILLET  
2020

---

**INFORMEZ-VOUS, ÉCHANGEZ  
ET DONNEZ VOTRE AVIS**

# UN NOUVEAU QUARTIER DE VILLE

Le projet vise à rénover et moderniser la Gare d'Austerlitz et à construire un nouvel ensemble immobilier : l'îlot A7A8.

En 2025, la gare, entièrement restaurée dans le respect de son patrimoine historique, sera le lieu d'une interconnexion fortement améliorée entre les différentes offres de transport. L'ensemble immobilier A7A8 accueillera des logements sociaux et intermédiaires, une résidence étudiante, un hôtel, le siège de l'Agence française de développement\*, des commerces, etc. Il s'organisera autour de jardins intérieurs et bordera une vaste esplanade publique arborée.

Ces travaux, qui s'inscrivent dans la continuité des aménagements de la ZAC Paris Rive Gauche, répondront à un double objectif : améliorer les mobilités des usagers et créer un véritable quartier de ville accessible, mixte, animé et ouvert sur son environnement.

## Enquête publique : informez-vous, échangez et donnez votre avis

Une enquête publique unique, concernant la demande de permis de construire unique (PCU) et la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau (AE), est nécessaire à la réalisation du projet. Elle se déroulera du 29 juin (ouverture à 8h30) au 31 juillet (clôture à 17h) 2020. Ce document présente le projet et les principales modalités de cette enquête publique.

\* Preneur bureaux non pétitionnaire des autorisations administratives, l'Agence française de développement (AFD) est un établissement public qui met en œuvre la politique de la France en matière de développement et de solidarité internationale : climat, santé, biodiversité, paix, éducation, urbanisme, gouvernance, formation, sport, etc.

## CINQ MAÎTRES D'OUVRAGE PRINCIPAUX POUR UN PROJET AMBITIEUX

Les spécificités du projet, tant urbaines que techniques, ainsi que la mixité de sa programmation, ont conduit à réunir plusieurs acteurs, maîtres d'ouvrage, architectes et bureaux d'études spécialisés.

GARES & CONNEXIONS



**SNCF GARES & CONNEXIONS** : maître d'ouvrage des circulations publiques dans la gare, des espaces de services aux voyageurs, de l'intermodalité au sein de la gare, de la rénovation patrimoniale des façades de la gare, des espaces publics dans la Cour et de la Rampe Muséum.

**Investissement : 92 M€**



**ALTAREA (SNC ALTA AUSTERLITZ)** : maître d'ouvrage et exploitant de l'ensemble des commerces du site (Grande Halle Voyageurs, Cour Muséum et ensemble immobilier A7A8).

**Investissement : 200 M€**



**ELOGIE-SIEMP** : maître d'ouvrage des logements sociaux et intermédiaires ainsi que de la résidence étudiante.

**Investissement : 22 M€**

KAUFMAN & BROAD

**KAUFMAN & BROAD (SNC PARIS AUSTERLITZ A7A8)** : maîtrise d'ouvrage de l'hôtel, des locaux de services et d'activités SNCF, des bureaux et des espaces de services destinés à accueillir le siège de l'Agence française de développement et d'un local associatif (géré par Emmaüs) dans l'ensemble immobilier ; réalisation des coques brutes des commerces de l'îlot A7A8 (pour ALTAREA), du parking public et du dépose-minute (pour INDIGO).

**Investissement : 600 M€**



**INDIGO** : aménagement et exploitation du parking public et du dépose-minute de la gare.

**Investissement : 4 M€**

**Soit un investissement de 918 M€**

● Fonds publics (12 %) ● Fonds privés (88 %)

D'autres acteurs interviendront sur des aménagements en liaison avec le projet, notamment la SEMAPA, la Direction des espaces verts et de l'environnement de la Ville de Paris (DEVE) et la RATP.

Les montants d'investissements indiqués représentent notamment le coût des études et travaux compris honoraires de maîtrise d'œuvre et des différents assistants maîtres d'ouvrage, bureaux d'études et dépenses diverses, nécessaires à la réalisation des constructions hors coûts et impacts fonciers.

## UNE GARE MODERNISÉE, DES FLUX HARMONISÉS



Les voyageurs pourront réinvestir le cœur de la Grande Halle Voyageurs en débouchant des lignes de métro et RER.

**30 millions**

C'est le nombre de voyageurs que la gare modernisée pourrait accueillir à l'horizon 2030 (contre 23 millions aujourd'hui)

### Un patrimoine restauré

La Grande Halle Voyageurs retrouvera, à l'occasion de ce projet, ses proportions originelles, libérée des constructions qui l'encombrent aujourd'hui. De manière générale, le projet architectural restaure le patrimoine dans son état initial. Il décroisonnera les espaces et les ouvrira sur l'extérieur pour les rendre plus lumineux et accessibles.

### Renforcer les connexions entre modes de transport

De meilleures connexions apporteront plus de fluidité et de confort aux transports du quotidien : trains régionaux, métro, RER et les six lignes d'autobus RATP. Cette offre de mobilité publique sera également mieux articulée avec les modes de déplacements privés et la mobilité douce : vélos, trottinettes et piétons.

### Rassembler les correspondances au cœur de la Grande Halle Voyageurs

Pour optimiser les flux de passagers entre les trains, le RER C, les lignes 10 et 5 du métro et les différents flux piétons, les liaisons (aujourd'hui sinueuses et principalement souterraines) seront simplifiées. Elles convergeront toutes vers le cœur de la Grande Halle Voyageurs.

## ENSEMBLE IMMOBILIER A7A8 : UNE DIVERSITÉ DE FONCTIONS

### Logements, commerces, services, etc.

Le projet répond de manière cohérente aux attentes multiples des résidents, des salariés et des étudiants du quartier :

- **les 141 logements locatifs sociaux et intermédiaires** prendront place dans la partie sud des constructions nouvelles, ainsi éloignés du bruit du boulevard de l'Hôpital ;
- **l'hôtel** offrira 210 chambres et un bar panoramique accessible au public sur la terrasse en toiture ;
- **la résidence étudiante**, située entre l'hôtel et les bureaux, comptera 81 studios ;
- **les bureaux** et les espaces de services associés (52 146 m<sup>2</sup>) accueilleront le nouveau campus tertiaire de l'Agence française de développement pour une capacité d'accueil jusqu'à 4 300 salariés ;
- **les toitures des bâtiments** seront consacrées à des terrasses accessibles, végétalisées ou agricoles, des panneaux solaires, etc. ;
- **le parking public**, le dépose-minute et les stationnements vélos et deux-roues motorisés complèteront l'intermodalité du site.

Pour améliorer et garantir la fluidité des déplacements, deux liaisons piétonnes traversantes relient la voie de desserte nouvellement créée pour l'ensemble immobilier avec la cour Seine, à travers la gare.

### Des commerces autour d'un jardin

Les espaces commerciaux de l'ensemble immobilier A7A8 seront ouverts en pied d'immeuble ; ils animeront des cheminements en coursives et en passerelles autour de jardins intérieurs accessibles et à ciel ouvert.



Les jardins en cœur d'îlot A7A8, bordés de commerces.

## ARCHITECTURE : UN DIALOGUE ENTRE PATRIMOINE ET MODERNITÉ

À travers le projet, les architectes renouent avec les qualités originelles d'une gare inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Ils poursuivent les travaux déjà engagés sur la charpente métallique de la Grande Halle Voyageurs (restauration à l'identique).

### Une écriture contemporaine

La gare s'insère dans un environnement patrimonial d'exception, entre le quartier latin et les rives de la Seine. Les constructions nouvelles dialogueront avec ce patrimoine historique, mais également avec les bâtiments iconiques de Paris Rive Gauche, comme le nouveau siège du groupe Le Monde. Sur sept à 10 niveaux, l'îlot A7A8 proposera de multiples jeux de volume. Les constructions s'enrichiront de loggias, passerelles et immeubles ponts au-dessus de passages publics et de jardins plantés.

## UN PROJET CONCERTÉ DANS LA DURÉE

Le projet s'inscrit dans la ZAC Paris Rive Gauche dont la SEMAPA est l'aménageur. Pour l'ensemble de la ZAC, un comité permanent de la concertation a été mis en place dès 1997. Il a été associé à chacune des phases du projet de modernisation de la gare d'Austerlitz et de création de l'ensemble immobilier A7A8, jusqu'au dépôt des dossiers de demande de Permis de Construire et d'Autorisation Environnementale.

État d'avancement de la ZAC Paris Rive Gauche – Mai 2020.



Périmètre du projet Gare d'Austerlitz et ensemble immobilier A7A8

## UNE FORTE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

Réduire les émissions de gaz à effet de serre, prévenir le phénomène des îlots de chaleur, restaurer la biodiversité, optimiser la gestion des fluides (eaux, énergie), diminuer la production de déchets et les valoriser dans une logique d'économie circulaire, etc. Ces enjeux ont guidé chaque étape de la conception du projet.

- **3 500 m<sup>2</sup>** d'espaces verts et de jardins dans l'ensemble immobilier A7A8 répartis à RDJ, RDC et R+1, et 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces arborés dans la cour Muséum
- **Intégration de 131 nouveaux arbres** de haute tige par rapport au site actuel
- **4 500 m<sup>2</sup>** de terrasses et toitures végétalisées pour les bureaux et 700 m<sup>2</sup> pour les logements
- **Diminution** de l'imperméabilisation du site
- **Ferme photovoltaïque** de 3 400 m<sup>2</sup> en toiture des bureaux et de l'hôtel
- **100 m<sup>2</sup> de panneaux solaires** thermiques en toiture des logements
- **Récupération de calories** des eaux usées de la résidence étudiante
- **Raccordement au réseau** de chaleur CPCU et au réseau de froid Climespace
- **Des certifications et des labels pour l'ensemble des composantes du projet** comme gage d'exigence environnementale : HQE, BREEAM®, E+/C-, etc.

### Une demande d'autorisation environnementale

Le Code de l'environnement dispose que les réalisations qui ont des impacts sur le milieu aquatique doivent être évaluées au regard de la loi sur l'eau. Proche de la Seine, le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale, soumise à la présente enquête publique unique.

### FOCUS Un chantier exemplaire

L'ensemble des maîtres d'ouvrage s'est engagé à respecter une charte de chantier à faibles nuisances, pour l'environnement comme pour le confort des riverains et celui des passagers puisque la gare restera en fonctionnement pendant les travaux. La charte s'appliquera à l'ensemble des entreprises intervenantes.

# UN PROJET, QUATRE ESPACES REVISITÉS

## 1 La Cour Seine (ancienne Cour des départs)

- Des travaux débutés en 2013, finalisés dans le cadre du projet
- Un éclairage amélioré
- 100 emplacements vélos et 16 emplacements deux-roues motorisés
- 25 places taxi pour la dépose et la prise en charge
- La plantation de six nouveaux arbres en pleine terre

## 2 La Gare

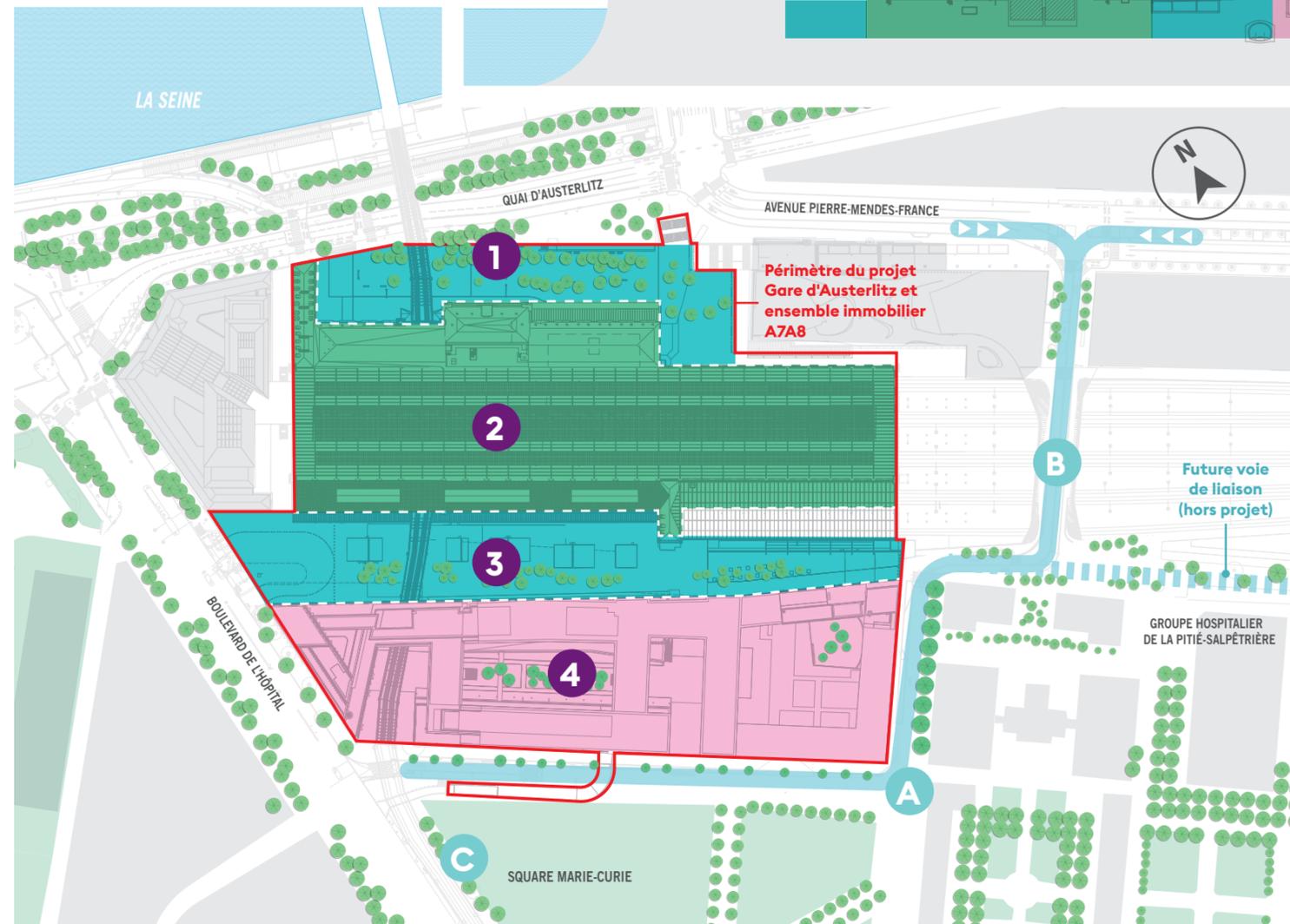
- Une restauration patrimoniale de la gare
- 7 700 m<sup>2</sup> d'espaces de circulations publics et de services sous la Grande Halle Voyageurs
- Une intermodalité entièrement repensée : tous les modes de transport convergent sous la Grande Halle Voyageurs
- Une offre de commerces sur 6 484 m<sup>2</sup> dont environ 3 000 m<sup>2</sup> de commerces de flux en cœur de gare et environ 3 500 m<sup>2</sup> ouverts sur la ville

## 3 La Cour Muséum (ancienne Cour des arrivées)

- Un vaste espace public piétonnier reliant le boulevard de l'Hôpital à la ZAC Paris Rive Gauche ainsi que la gare à l'ensemble immobilier A7A8 et ses jardins
- Des stationnements vélos : 100 emplacements vélos, 55 Vélib', 52 Véligo
- Des pavillons pour la restauration (686 m<sup>2</sup>)
- Une large promenade (300 x 40 m) plantée de 67 nouveaux arbres et la réalisation de la rampe Muséum facilitant l'accès aux bâtiments

## 4 L'ensemble immobilier A7A8

- 141 logements sociaux et intermédiaires, une résidence étudiante de 81 studios
- Un hôtel de 210 chambres
- Des bureaux et des espaces de services associés (52 146 m<sup>2</sup>) accueilleront le nouveau campus tertiaire de l'Agence française de développement
- Un parking privé de 181 places de stationnement voiture et un local dédié pouvant accueillir plus de 1 000 vélos
- Un auditorium de 195 places, accessible au public
- Un roof top accessible au public en toiture de l'hôtel
- Des commerces ouverts sur la ville (16 462 m<sup>2</sup>)
- Des locaux SNCF : bureaux et locaux d'avitaillement (3 943 m<sup>2</sup>)
- Un local associatif accueillant un Espace Solidarité Insertion géré par Emmaüs (426 m<sup>2</sup>)
- Un parking public de 515 places de stationnement voiture, 74 places deux-roues motorisés et un dépose-minute de 30 places
- 100 stationnements vélos en extérieur
- 3 500 m<sup>2</sup> environ de jardins intérieurs accessibles et des traversées pour les piétons
- 4 500 m<sup>2</sup> de terrasses et toitures végétalisées et agricoles pour les bureaux et 700 m<sup>2</sup> pour les logements
- Une plateforme logistique mutualisée de 2 300 m<sup>2</sup> dédiée au projet et permettant le stationnement des véhicules de livraison en sous-sols sans nuisance



### FOCUS

#### Rassembler les correspondances au cœur de la Grande Halle Voyageurs

Pour optimiser les flux de passagers entre la gare SNCF, le RER C et sa gare souterraine, les lignes 10 et 5 du métro, et les différents flux piétons, les liaisons sont entièrement revues et simplifiées :

- un nouvel accès direct depuis la Grande Halle Voyageurs vers la ligne 5 du métro aérien est privilégié via des passerelles ;
- l'accès à la ligne 10 du métro se fait au plus près de la Grande Halle Voyageurs par l'aile Muséum. Une nouvelle liaison directe est créée vers la salle d'échange existante de la ligne 5 au premier étage de l'Aile Muséum ;
- le RER C bénéficie d'une liaison directe depuis la salle d'échange située au niveau -2 vers le quai transversal sous la Grande Halle Voyageurs ;
- la liaison ligne 10 du métro <-> RER C sera élargie et accompagnée de commerces. Les connexions vers la gare de surface et la ligne 5 sont améliorées grâce à la création d'escaliers mécaniques.

## Les aménagements de liaison avec la ZAC (hors permis de construire unique)

**A Une voie de liaison\*** à la circulation apaisée (zone 30) et à sens unique sera réalisée par la SEMAPA. Elle facilitera la circulation des riverains et des usagers de la gare. Elle accueillera une piste cyclable à double sens.

**B Un nouveau pont\***, le pont Salpêtrière (nom provisoire), de 85 m de long, prolongera la nouvelle voie de liaison.

**C Le square Marie-Curie** (représentant actuellement 3 600 m<sup>2</sup>) sera requalifié par la Direction des espaces verts et de l'environnement de la Ville de Paris. Il est contigu avec les jardins de l'Hôpital, et sa rénovation crée une vaste perspective paysagère de 11 000 m<sup>2</sup> environ, générée par les espaces libérés par le projet (7 000 m<sup>2</sup>).

\* Inclus dans le périmètre de l'étude d'impact.

Du 29 juin au 31 juillet 2020  
Enquête publique unique

### 2<sup>D</sup> SEMESTRE 2020

Délivrance du permis de construire et de l'autorisation environnementale.

### PHASE 2 : 2<sup>D</sup> SEMESTRE 2021

Poursuite des travaux de terrassement et de construction de l'ensemble immobilier ; fin des travaux de la rampe Muséum.

## LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

DEPUIS 1997, CONCERTATION CONTINUE DANS LE CADRE DE LA ZAC PARIS RIVE GAUCHE ET DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES SNCF

### PHASE 1 : 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Début des travaux de terrassement et de construction de l'ensemble immobilier ; travaux de la rampe Muséum ; début des travaux d'intermodalité.

### PHASE 3 : ANNÉES 2022-2024

- Démarrage de la modernisation et de la rénovation de la Gare ; travaux de superstructure de l'îlot A7A8 ; fin des travaux du pont Salpêtrière.
- Début des travaux des logements, de la résidence étudiante, de l'aménagement des commerces.

### PHASE 4 : ANNÉES 2024-2025

- Fin des travaux de modernisation de la Gare, de la Cour Muséum et des espaces publics ; aménagement de l'ensemble des programmes.
- Livraison et ouverture au public.

# L'ENQUÊTE PUBLIQUE : PRINCIPALES MODALITÉS

**L'enquête publique unique, portant sur les demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale, vise à informer le public et recueillir son avis sur le projet. Elle se tiendra du 29 juin (ouverture à 8h30) au 31 juillet (clôture à 17h) 2020.**

Désignée par le tribunal administratif, la commission d'enquête est indépendante. Sa mission consiste à garantir la qualité de l'information du public et le bon déroulement de l'enquête. Elle est composée de trois membres :

- Présidente : M<sup>me</sup> Marie-Claire Eustache
- Commissaires enquêteurs : MM. Vincent Hibon et Yves Naudet

En raison de l'épidémie liée au covid-19, toutes les précautions sanitaires nécessaires seront prises pour accueillir le public dans de bonnes conditions dans les lieux d'enquête notamment lors des permanences.

## CONSULTEZ

### • Dossier d'enquête publique

- sur le site dédié à l'enquête publique : [projet-austerlitz.enquetepublique.net](http://projet-austerlitz.enquetepublique.net)
- sur les deux lieux d'enquête\* (gare d'Austerlitz et Maison des Projets – Paris Rive Gauche) ainsi qu'à la Préfecture de Paris et d'Île-de-France\*

### • Plaquette d'information

- téléchargeable sur le site Internet : [projet-austerlitz.enquetepublique.net](http://projet-austerlitz.enquetepublique.net)
- disponible sur les lieux d'enquête et en mairies des 5<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements de Paris

## ÉCHANGEZ SUR LE DOSSIER

- **Directement auprès de la commission d'enquête** lors de ses permanences (en gare d'Austerlitz et à la Maison des Projets – Paris Rive Gauche ainsi qu'en audioconférence) – Jours et horaires sur : [projet-austerlitz.enquetepublique.net](http://projet-austerlitz.enquetepublique.net)

- **Lors de la réunion publique dématérialisée**

Mercredi 8 juillet 2020 : de 20 h à 23 h

Connectez-vous sur l'URL : [reunion-publique-projet-austerlitz.com](http://reunion-publique-projet-austerlitz.com)

## DÉPOSEZ UN AVIS

- **Registre numérique** accessible sur : [projet-austerlitz.enquetepublique.net](http://projet-austerlitz.enquetepublique.net)
- **Registres papier** mis à disposition du public sur les lieux d'enquête\* (gare d'Austerlitz et Maison des Projets – Paris Rive Gauche) ainsi qu'à la Préfecture de Paris et d'Île-de-France

Retrouvez toutes les informations sur le projet et les modalités de l'enquête publique sur : [projet-austerlitz.enquetepublique.net](http://projet-austerlitz.enquetepublique.net)

\* Coordonnées des deux lieux d'enquête et de la Préfecture :

- Gare d'Austerlitz : ESPACE SERVICES face à la voie n° 4 ;
- Maison des Projets – Paris Rive Gauche : 11, quai Panhard-et-Levassor – 75013 Paris ;
- Préfecture de Paris et d'Île-de-France (siège de l'enquête) : 5, rue Leblanc – 75015 Paris).