

Groupe de travail Austerlitz

Réunion du 5 octobre 2010

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet du Maire	absente	Sandrine MOREY
Cabinet A. HIDALGO		Frédéric LUCCIONI
Mairie du 13ème		Maria-Eugenia MIGNOT
Cabinet de D. POURTAUD		Cédric GRUNENWALD
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Anne GOMEZ
Direction de la Voirie et des Déplacements	absente	Mireille BARGE
Direction du Patrimoine et de l'Architecture	absent	Michaël TAGLIANTE-SARACINO
SEMAPA		
Directeur Général		Jean-François GUEULLETTE
Directrice Générale adjointe		Elisabeth ANTONINI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION Christophe BAYLE
Direction des Infrastructures et Constructions	Absent Absent	Jean-Louis GERBENNE, François VALOUR Kewin MARCILLAUD
Direction du Développement	absente	Catherine BEYLAU
AUTRES INSTITUTIONS		
Cabinet Brenac-Gonzalez		Xavier GONZALEZ, Emmanuel PERSON
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme	absent	Jean-Jacques MUR
ICF La Sablière		Thomas CHALVIGNAC
SNCF / Gares & Connexions	absents	Xavier CAPET, Christian BREZET
RATP, Agence de Développement pour Paris	absente	Anne-Sophie LEBRETON
SDAP – BATIMENTS DE FRANCE	absent	Alain TERSEUR

PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnes qualifiées		Bertrand AVRIL
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
SOS Paris	absente	Marie KAREL
ADA 13		Françoise CELLIER
Association des Locataires du Site des Frigos	absent	Jacques LIMOUSIN
APLD91		Jean-Paul RETI
TAM-TAM		Patrick BERTON
Odyssée Lutèce	absent	Jean-Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	absents	Witold MARKIEWICZ, Pascal CAZAT
Locataires Fulton, Bellièvre, Flamand		Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris	absente	Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	absente	Marie-Danielle LERUEZ
SPPEF	Absent	Philippe MORIS
APARIS 13	absent	François GERARD
13 O'QUAI	absent	Jean-Pierre ANCELIN
ASSOCIATION LA PLATEFORME DES COMITES PARISIENS D'HABITANTS	absent	Claude BIRENBAUM
CERCLE AMICAL DU BERRY	absent	Patrick DESRUELLES
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE
Conseil de quartier n° 4	absents	Jean Pierre LAUWEREINS
Conseil de quartier n° 7	absent	André MESAS,

La séance est ouverte à 17 heures 45.

François HÔTE propose de valider le compte rendu de la précédente réunion du 9 mars 2010, au cours de laquelle une présentation générale concernant l'ensemble Fulton avait été faite.

Le compte rendu est adopté.

I. Présentation du projet lauréat pour le lot A5A (Fulton-Bellièvre-Flamand)

Thomas CHALVIGNAC explique les évolutions depuis la dernière réunion. En mars, un jury s'est tenu pour sélectionner trois équipes. En juillet, le jury organisé par la co-maîtrise d'ouvrage La Sablière-SEMAPA, s'est réuni et le cabinet Brenac-Gonzalez a été retenu à l'unanimité.

Une charte de relogement a été signée en juillet par l'ensemble des partenaires. Le cahier des préconisations des locataires avaient été transmis aux trois équipes qui ont dû en tenir compte.

Xavier GONZALEZ indique être très heureux que son cabinet ait été retenu à l'issue de ce beau concours.

L'îlot Fulton a la particularité d'être déjà occupé. Il se trouve à une position charnière. La zone compte en effet peu de logements et il fallait éviter de faire un plan masse qui donne des orientations *a priori*. L'objectif était pour l'architecte d'engendrer un processus qui, par sa propre logique, engendre un plan masse.

La première décision a été de conserver les lignes de verdure qui se dégagent entre la rue Bellièvre et la rue Fulton. De plus, il lui semblait important de marquer l'axe central. Ces grandes lignes de forces permettent de distinguer plusieurs fragments ou blocs. La question de leur hauteur se posait ensuite. Ils ont été travaillés pour créer des vues lointaines. Au final, ce processus logique a permis d'aboutir au plan masse. Tous ces plots se trouvent reliés entre eux par des socles épais permettant d'accueillir des locaux n'ayant pas nécessairement besoin de lumière, comme les locaux à vélo.

Au final, les trois lignes traversières qui existent aujourd'hui perdureront. La stabilité sera apportée par les lignes extérieures des plots. Au centre, des jardins seront installés pour former trois traverses vertes.

Tous les blocs seront desservis directement depuis la rue. Les sept halls d'entrée se situeront tous rue Bellièvre ou rue Fulton. Les trois traverses vertes pourraient être reliées entre elles. Cet îlot formerait ainsi une micro-urbanité.

Les principaux commerces se trouveront côté Seine. D'autres pourraient être installés à la charnière de l'avenue de France.

Chaque logement, même petit, disposera au minimum d'une double orientation.

La situation de chaque bloc est différente. Le processus doit permettre de créer des échelles différentes et de donner naissance à un véritable paysage volumétrique et urbain. Les terrasses et les jardins prendront possession des hauteurs. Cette appropriation des hauteurs semblait importante car ce site offre une vue splendide sur la Seine. Xavier Gonzalez explique qu'il aurait été dommage de ne pas en profiter.

Le cœur d'îlot comprendra à la fois des espaces privés et des espaces communs.

Chaque vue offrira plusieurs diagonales et plusieurs plans pour créer un rapport de profondeur.

Un travail a été mené avec un paysagiste pour choisir des arbres avec un feuillage relativement transparent, comme des acacias, seront choisis afin de ne pas constituer un filtre solaire pour la végétation au sol.

Le phasage est en train d'être retravaillé pour être cohérent. Il est prévu de commencer la démolition/reconstruction du côté de la Seine, là où se trouve la station service.

A l'issue de la phase concours, le projet nécessite des ajustements avec l'ensemble des acteurs, les représentants des associations, la SEMAPA, les architectes de la Ville, etc. Il s'agit d'une phase de dialogue. Dans cette réflexion, il faudra repenser le parking sur plusieurs niveaux afin de libérer de grandes zones de pleine terre. Il faudra également réfléchir à la taille de la crèche ou à la localisation des commerces.

II. Discussions

François HÔTE demande si la traversée de l'îlot sera possible pour le public.

Xavier GONZALEZ répond que le statut du passage sera privé. En revanche, l'accès à la crèche sera autonome.

François HÔTE constate que le plan-masse est très travaillé. Tout semble très abouti. Il demande comment travailler maintenant avec le maître d'ouvrage.

Thomas CHALVIGNAC confirme que le projet est finement défini aujourd'hui. Il laisse toutefois une part à la créativité des maîtres d'œuvre.

Xavier GONZALEZ estime par ailleurs que le rapport de proximité est tellement fort que les architectes devront travailler ensemble. Tous les îlots sont presque fusionnels.

Emmanuel PERSON ajoute que produire des fiches de lot trop détaillées est souvent contre-productif. Il est préférable d'organiser des réunions permettant les échanges.

François HÔTE demande combien cet îlot comprendra de maîtres d'œuvre.

Xavier GONZALEZ en répond trois ou quatre.

Jean-Paul RETI souligne qu'au départ de la ZAC, ces habitations devaient être démolies sans être remplacées. Les associations ont finalement été entendues puisque les habitants pourront être relogés au même endroit, ce qui n'a pas toujours été le cas. Il ajoute que de longues discussions se sont tenues pour savoir ce que doivent être les activités au rez-de-chaussée. Il faut qu'il s'agisse de magasins ou mieux, d'ateliers de production, qui donnent la possibilité d'implanter de l'artisanat, des métiers d'art ou des artistes et qui tous ont besoin de locaux similaires, de taille moyennes, accessibles financièrement. En très peu de temps quatre agences d'architectes ont monopolisés plusieurs rez-de-chaussée et parfois aussi des premiers.

Xavier GONZALEZ précise que rien n'est encore arrêté sur ce point de vue.

Jean-Paul RETI souhaite par ailleurs que la SEMAPA demande aux architectes de présenter les perspectives sans la végétation et d'autres avec, pour pouvoir mieux apprécier les projets. La mode de présenter les planches avec de la végétation ressemble à une sorte de camouflage. Les vues présentées sont très belles mais elles ne correspondront pas à la réalité, ne permettent pas de voir les immeubles de pied en cap, tels que le passant les verra : les arbres n'ont pas toujours des feuilles....

Patrick BERTON signale que ce travail de reconstitution d'un îlot de logement sera difficile à vivre par les habitants étant donné que les travaux dureront six ans. Des impacts peuvent aussi être ressentis par les commerces.

Thomas CHALVIGNAC indique qu'il n'est pas possible de concevoir autre chose qu'une opération à tiroirs. Trois étapes sont prévues, chacune durant deux ans. Il est certain que cela crée des contraintes pour les habitants.

Jean-François GUEULLETTE confirme que c'est le prix à payer pour une opération à tiroirs.

Patrick BERTON demande si des mesures particulières seront prises pour limiter les nuisances.

Xavier GONZALEZ indique que compte tenu de la hauteur des habitations et de leur occupation au sol, la solution de la préfabrication est complexe à mettre en œuvre. Cependant, la réglementation parisienne fait que les constructions nouvelles doivent conserver les conditions de prospect et d'ensoleillement des bâtiments précédents.

Olivier SUDREAU juge qu'il faut mettre l'accent sur le problème d'accès au parking des habitants durant les travaux.

Xavier GONZALEZ précise que chaque parking sera construit en même temps que la phase correspondante.

Frédéric LUCCIONI juge qu'il s'agit des contraintes classiques d'un chantier. Les questions d'accessibilité de la voirie seront bien sûr prises en compte.

François HÔTE constate que l'immeuble à côté de l'îlot est bas, ce qui crée un contraste avec la façade de l'îlot nouveau, très haute.

Xavier GONZALEZ explique que l'alignement sur la rue Bellière est du R+5, ce qui permet d'assurer la continuité avec l'immeuble bas à côté.

François HÔTE demande comment apparaîtra l'îlot dans l'ensemble du front de Seine.

Xavier GONZALEZ répond qu'il ressortira fractionné du fait des différentes hauteurs et des vides créés par les traversées vertes. Encore une fois, il serait dommage de ne pas donner de la hauteur à ces logements du fait de la vue offerte.

Emmanuel PERSON ajoute que la césure entre les différents corps de bâtiment redonne à ceux-ci un élancement.

François HÔTE souhaite des précisions en matière de dispositions environnementales.

Xavier GONZALEZ explique travailler avec un cabinet spécialisé. Un héliodon, logiciel permettant de calculer l'ensoleillement tout au long de l'année, a permis de sculpter les différents plots pour en tenir compte.

Par ailleurs, un effort sera fait concernant le bruit de l'immeuble sur quai, pour assurer le bien-être des habitants dans leur appartement. Les appartements disposeront également de pièces en bow-window, sortes de boîtes à chaleur qui pourront s'ouvrir l'été. D'autres éléments concerneront les économies d'énergie.

Emmanuel PERSON précise que 850 mètres carrés de panneaux solaires seront installés.

Jean-Paul RETI demande si des terrasses sont prévues en toiture.

Xavier GONZALEZ répond que non, les toits seront presque entièrement occupés par les panneaux solaires.

Jean-Paul RETI rappelle avoir proposé à plusieurs reprises de mettre en place dans ces nouvelles constructions des toits-terrasses accessibles à l'ensemble des habitants.

Xavier GONZALEZ donne l'exemple d'une terrasse accessible aux habitants qui a été réalisée sur le toit d'un immeuble à Bercy mais qui a été fermée au bout d'un an car les bailleurs ont une responsabilité.

Jean-Paul RETI note que dans certaines villes comme Rome ou NewYork, ces toits-terrasses collectifs existent sans qu'il y ait d'accidents. Très souvent les parapets n'atteignent même pas les 85 cm réglementaires. Le principe de précaution devrait avoir des limites.

Claude GALLAIRE demande si les panneaux solaires sont photovoltaïques.

Emmanuel PERSON confirme que c'est ce qui est prévu aujourd'hui mais les technologies évoluent rapidement. La technologie héliopack notamment, constituée de tubes, semble prometteuse.

Par ailleurs, des essais ont été réalisés pour que les locaux techniques n'apparaissent pas sur les toits. Des cours anglaises sont créées, ce qui permet d'enterrer les machineries et libère la place sur le toit pour installer les panneaux solaires.

Jean-Paul RETI demande si ces panneaux sont orientables.

Emmanuel PERSON répond que ce n'est pas prévu mais la technologie retenue n'est pas encore définie. Tout dépendra des évolutions à venir en la matière.

Jean-Paul RETI estime qu'il est temps de revoir la mode des panneaux solaires, telle qu'envisagée actuellement : tous les lieux ne s'y prêtent pas, leur rentabilité en cas de mauvaise orientation est précaire. La presse en a largement fait l'écho, ainsi que bien de spécialistes. De nombreux panneaux fixes sont souvent à l'ombre, ou leur angle d'exposition les rend peu efficaces. Les toits-terrasses végétalisés sont une belle solution en ville : ils isolent le dernier étage, permettent de récupérer l'eau de pluie et offre un agrément aux habitants s'ils sont rendus accessibles.

Patrick BERTON demande comment sera produite la chaleur des logements.

Emmanuel PERSON répond qu'il est encore un peu tôt pour répondre à cette question.

Thomas CHALVIGNAC signale toutefois que l'orientation actuelle irait vers les CPCU, c'est-à-dire le retraitement des déchets.

Dominique MACAIGNE constate que l'architecte coordinateur ne traite lui-même aucun lot.

Xavier GONZALEZ le confirme.

Olivier SUDREAU demande si les façades rendront hommage aux bâtiments précédents, notamment par l'utilisation de la brique.

Thomas CHALVIGNAC répond que ce n'est pas prévu.

Xavier GONZALEZ assure que son cabinet apprécie l'utilisation de la brique. Il serait par exemple possible d'utiliser de la brique blanche. Il importe que le matériau de façade soit clair voire blanc pour apporter de la lumière dans cet îlot dense.

Olivier SUDREAU note que la brique des bâtiments actuels n'a pas été nettoyée depuis longtemps mais elle reste égale à elle-même. Il faut prendre cet aspect en compte, surtout pour des logements sociaux.

Xavier GONZALEZ assure qu'il n'est pas interdit d'utiliser la brique. Il émet toutefois des réserves sur la couleur rouge. Pour l'instant, le cahier des charges reste à établir.

François HÔTE constate le relatif consensus autour de ce projet, qu'il juge bien conçu.

Thomas CHALVIGNAC signale que les premières fiches de lots devraient être disponibles à la mi-2011, pour un concours lancé à l'été, une réponse fin 2011 et un lancement des travaux en 2012.

La séance est levée à 19 heures 05.

Document rédigé par la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – infofrance@ubiquis.com