

Groupe de travail Tolbiac

Réunion du 19 mai 2016

| LISTE DES PARTICIPANTS | | |
|---------------------------------------|--|--|
| VILLE DE PARIS | | |
| Direction de l'Urbanisme | | Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ |
| SEMAPA | | |
| Directrice de la Communication | | Nathalie GRAND |
| Architecte urbaniste | | Susana BRUGES |
| Stagiaire | | Antoine ATTALI |
| AUTRES INSTITUTIONS | | |
| LA Architectures | | Laure GAHERY, Linda GILARDONE |
| Sempervirens Paysagiste | | Raphaël FAVORY |
| SeARCH Architecture | | Lucille DAUNAY |
| Atelier Philéas | | Anne-Charlotte ZANASSI, Aurore CROUZET |
| Paris Habitat | | Pierre DARIEL, Pauline BRAVIN |
| ICF Habitat | | Benoît ROUSSEL |
| | | |
| PERSONNALITES EXTERIEURES | | |
| Garant de la concertation | | Bertrand MEARY |
| BUREAU DES ASSOCIATIONS | | |
| Chargé de mission | | Yann RENAUD |
| REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS | | |
| ADA 13 | | Brigitte EINHORN |
| FNAUT | | Farid NECHADI |

| | | |
|--|--|--------------------------------|
| SOS Paris | | Marie KAREL, Christine NEDELEC |
| APARIS 13 | | François GERARD |
| Association des Paralysés de France | | Lionel CHOMET |
| CONSEILS DE QUARTIER | | |
| Conseil de quartier n°8 | | Nelly MATEU |

La séance est ouverte à 17 heures 40.

Les participants se présentent à l'occasion d'un tour de table.

I. Présentation du projet lauréat pour l'îlot T10

1. Présentation générale de l'îlot T10

Susana BRUGES présente une vue aérienne du quartier Tolbiac-Chevaleret. L'îlot T10 se situe dans la partie ouest de la Halle Freyssinet. Le contexte est particulier puisque ce lot ne se développera pas sur les voies ferrées, comme la plupart des autres bâtiments du quartier. L'îlot T10 est à la jonction entre l'ancien et le nouveau 13^{ème} arrondissement, ce qui représente une particularité pour l'aménageur.

Les lots T10 A et T10 B seront pris en charge par deux maîtres d'ouvrage différents. Différentes photographies et plans sont présentés pour situer ces deux lots dans leur environnement : la villa Auriol, le MINEFI occupé par des bureaux. L'îlot T10 se situe entre ces façades et la Halle Freyssinet.

Le plan de masse permet de situer l'îlot T10, bordé par l'avenue qui relie le boulevard Vincent Auriol à l'ouest et qui longe la Halle Freyssinet et des espaces publics en cours de réalisation et qui ont déjà été présentés en réunion de concertation. Le parvis entre la Halle Freyssinet et l'îlot T10 est un espace principalement piétonnier où seuls les véhicules de secours sont amenés à circuler. L'escalier monumental T4 reliera le niveau bas au niveau haut (promenade plantée Claude Lévi-Strauss).

La maîtrise d'ouvrage du lot T10 B est assurée par ICF Habitat Novedis. Le lot T10 A, quant à lui, est découpé en deux bâtiments (T10 A Nord et T10 A Sud). Il est sous la maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat.

L'îlot T10 est assez complexe du fait de la relation entre le niveau bas et le niveau haut des voies ferrées. Une coupe représentative du programme montre la volonté d'une silhouette découpée, notamment vis-à-vis des immeubles existants, pour laisser des vues et des ouvertures.

On trouve des commerces au rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs. Des brigades SNCF seront implantées dans la partie basse du lot T10 A Nord. Enfin, une galerie privée avec une servitude de passage public mènera à l'ascenseur. Les extraits de la fiche de lot témoignent de la volonté d'une porosité entre l'espace public et le cœur d'îlot. Deux accès sont déterminés : une voie de service pour la SNCF et l'accès au MINEFI.

Pauline BRAVIN rappelle que Paris Habitat est le maître d'ouvrage du lot T10 A Nord qui comporte 55 logements familiaux et du lot T10 A Sud, composé de 180 logements étudiants et qui sera géré par le Crous. Le relogement des brigades SNCF se fera sous l'îlot T10 A Nord, sur deux niveaux. Paris Habitat est également maître d'ouvrage de commerces et d'un parking sur deux niveaux, commun aux lots T10 B et T10 A.

Pauline BRAVIN explique la façon dont le concours de maîtrise d'œuvre a été engagé. La volonté était d'avoir trois architectes différents sur chacun des lots mais un seul paysagiste pour le jardin du cœur d'îlot. Le bureau d'études technique est également commun à toute l'équipe. Le concours a été lancé en mai 2015. Le jury a désigné quatre

candidats en juillet. L'équipe Philéas - LA Architecture - SeARCH a été désignée lors d'un jury qui s'est tenu le 9 décembre.

Benoît ROUSSEL indique qu'ICF Habitat Novedis est maître d'ouvrage du lot T10 B, un bâtiment avec un rez-de-chaussée commercial et des étages supérieurs consacrés aux logements, notamment à destination de cadres et techniciens SNCF.

Bertrand MEARY se demande pourquoi ces logements sont affectés à la SNCF.

Benoît ROUSSEL explique qu'il s'agit d'une convention. Le foncier appartient en partie à la SNCF. C'est une recomposition patrimoniale notamment des logements démolis dans le cadre de l'opération Austerlitz Gare qui a amené ICF Habitat Novedis sur le lot T10 B.

Benoît ROUSSEL donne des précisions quant au calendrier. La phase de désignation de la maîtrise d'œuvre a eu lieu l'année dernière. Le travail de conception a commencé début 2016. Concernant les travaux, un démarrage est envisagé pour le sous-sol de T10 B à la fin de 2017, pour une fin des travaux fin 2018. Le sous-sol du lot T10 A est quant à lui prévu pour 2019. La fin des travaux globaux est envisagée à la fin 2020 pour le lot T10 B et à la fin 2021 pour le lot T10 A. Le dépôt du permis de construire est prévu à la fin de cette année.

2. Présentation architecturale de l'ensemble du lot T10

Anne-Charlotte ZANASSI rappelle qu'au moment du concours d'architecture, la fiche de lot était très précise. Des percées entre les lots étaient imposées, tout comme la juxtaposition du lot T10 A Nord à l'escalier, avec un ascenseur public. Le projet s'inscrit dans la fiche de lot avec toutefois une nouveauté : la création d'une percée supplémentaire entre le parvis de la Halle Freyssinet et le jardin. Cette percée permet de donner plus de transparence.

Anne-Charlotte ZANASSI présente ensuite des schémas résumant les grandes lignes du projet : une skyline très découpée, une accentuation des percées visuelles entre la Halle Freyssinet et le jardin et un relief de façades particulier qui peut être vu de près, à l'échelle des habitants et des piétons, mais aussi de très loin. En effet, la Halle Freyssinet crée un grand dégagement qui permet de faire émerger les façades des immeubles. Enfin, une attention particulière a été portée à la cohérence des architectures. La volonté est que les trois immeubles se ressemblent et composent les uns avec les autres tout en gardant leur identité propre. Parmi les autres contraintes à gérer se trouvait la végétalisation des toitures et des espaces partagés. Un « ruban vert », qui assure un lien entre les immeubles, a alors été créé. Les toitures feront l'objet d'un usage partagé et celles situées au plus haut niveau sont destinées à accueillir de la biodiversité. Le jardin à l'arrière fait également figure de poumon vert.

Concernant les certifications environnementales, les exigences sont élevées. Les bâtiments doivent être écologiques, peu consommateurs d'énergie et accueillir des réserves de biodiversité. La certification NF HQE Habitat est mise en place pour assurer une consommation d'énergie limitée à 50 kWh/m².

Sur le plan masse des trois immeubles est représenté le jardin, construit au-dessus d'un parking. Ce jardin est traversé par une voirie permettant d'accéder au MINEFI et au volume ferroviaire et sera visible depuis différents endroits. Le plan de rez-de-chaussée des trois immeubles illustre la présence de trois commerces dans le lot T10 B et d'un autre

dans le lot T10 A Sud. Un peu plus haut, un restaurant donnera sur le T4.

Les images génériques du projet révèlent l'architecture blanche des immeubles. Depuis la douve, on aperçoit l'immeuble en briques du MINEFI. Le jardin est parcouru par des véhicules mais l'aspect routier a été gommé au maximum.

3. Présentation des espaces verts

Raphael FAVORY expose un plan simplifié du jardin, montrant les différentes zones qui le composent. L'objectif est de créer plusieurs habitats. La situation en pleine terre est une situation unique qui sera mise au service de la biodiversité et du futur patrimoine arboré du site. Le long des logements et du MINEFI, une grande bande, considérée comme une zone tampon, accueillera une ambiance forestière très naturelle. Des circulations piétonnes sont prévues. Les surfaces au niveau de l'axe central permettront la création de milieux frais pour une végétation adaptée et capables de recevoir les eaux pluviales. A l'intérieur du site, on retrouve ponctuellement des ambiances forestières. Les failles sont largement plantées pour accompagner les circulations.

Bertrand MEARY demande confirmation du fait que la voirie ne concerne que la desserte de la brigade SNCF.

Raphaël FAVORY confirme et ajoute que peu de véhicules par jour l'emprunteront. Trois usagers seront amenés à fréquenter cette voirie : les pompiers, la brigade SNCF et le MINEFI dans le cadre de livraisons.

Concernant les terrasses, trois toitures seront largement plantées avec 80 centimètres de terre, ce qui promet une végétation abondante. Les terrasses, dans leur majorité, sont inaccessibles, sauf pour des questions d'entretien. L'objectif est de préserver au mieux la biodiversité. Au niveau du lot T10 A Nord se trouve une terrasse à laquelle on accède par une serre. S'ouvrent ensuite un ensemble de potagers partagés et un espace de verger. La terrasse commune sur la partie T10 A Sud, destinée aux étudiants, se dessine en « L ». Concernant le lot T10 B, deux terrasses communes communiquent entre elles. La première a une fonction potagère et d'espace de détente. La seconde abrite une aire de jeux pour les enfants, à proximité d'un espace de fitness pour les parents. La présence végétale est importante sur chacune de ces terrasses. Sur les toitures, le milieu y est plus naturel, moins maîtrisé. Il s'agit d'un espace au service de la biodiversité.

4. Présentation du lot T10 B

Lucille DAUNAY rappelle que la fiche de lot proposait deux grandes terrasses aux cinquième et septième étages. Le maître d'œuvre a voulu relier les deux pour un usage partagé, à l'échelle du bâtiment tout entier et pour permettre des déambulations entre les deux espaces. La fiche de lot avait défini comme caractéristiques principales ces deux terrasses, la toiture végétalisée et une pente qui permet d'apporter de la lumière au jardin et des vues sur les logements situés à l'arrière. L'objectif de l'architecte est de travailler sur des volumes poussés vers l'extérieur afin de développer au maximum des balcons privés. Les deux terrasses principales sont reliées par une rampe qui vient s'enrouler sur les façades Sud et Ouest du bâtiment. Les nombreuses traversées et l'accès au rez-de-chaussée permettent la connexion de ce bâtiment à l'environnement direct du piéton.

Au rez-de-chaussée, les angles seront occupés par des espaces commerciaux qui

jouissent d'une belle visibilité, depuis le métro Chevaleret par exemple. Des rampes permettront d'accéder au parking. Le porche et le hall d'entrée offrent une vue sur le jardin.

Un plan précis du cinquième étage permet de situer la grande terrasse. La circulation qui dessert les logements bénéficie d'une lumière naturelle. Des loggias sont prévues pour les appartements qui ne possèdent pas de balcons filants. En empruntant la rampe, on arrive au septième étage. Des logements singuliers sont créés autour de la rampe. Ils ont de petites surfaces mais, avec des mezzanines et des hauteurs plus généreuses, une nouvelle appropriation des lieux est possible.

Le mouvement du « ruban vert » est amorcé sur ce bâtiment pour être repris par les deux autres architectes.

5. Présentation du lot T10 A Sud

Linda GILARDONE indique que ce bâtiment se caractérise par un porche qui remplit plusieurs fonctions. Il dégage une grande perspective sur le jardin et donne une profondeur de champ sur les bâtiments existants, permettant de dévoiler le vieux 13^{ème} arrondissement. Ce porche permet également d'accéder à la résidence étudiante. Avec ses quatre niveaux, il apporte de la lumière naturelle dans les circulations.

Le bâtiment a été travaillé avec l'idée de mettre en avant les espaces partagés (travail, détente, buanderie). Ces espaces ont tous une relation visuelle entre eux et un prolongement extérieur avec des terrasses privatisées pour certains. L'avantage de ces espaces est qu'ils sont doublement vitrés, ce qui permet une transparence dans les circulations. Un travail a également été effectué sur les toitures et les terrasses que l'on veut végétalisées. La végétation s'exprime en façade.

Un plan du rez-de-chaussée montre le grand porche qui offre un accès direct sur le hall en double hauteur. Les commerces présents sont également sur deux niveaux. On y retrouve aussi un accès au local à vélos et la loge du gardien.

Un étage type est ensuite présenté. Il s'agit du troisième étage où on retrouve deux types de chambres (simples ou en colocation). Les chambres en colocation représentent environ 15 % de l'ensemble des logements étudiants.

Le neuvième étage du bâtiment est plus atypique. Il abrite la grande terrasse partagée, directement en relation avec la salle commune, puis la partie d'administration et le logement du gardien.

Une chambre simple comporte une salle de bain, un espace cuisine qui peut se fermer, une entrée avec un espace de rangement. Les fenêtres ont des dimensions généreuses (2,40 mètres de largeur sur 2,20 mètres de hauteur). Un système de volets orientables permettra aux étudiants de choisir leur type d'éclairage.

Bertrand MEARY s'interroge sur les dimensions de ces chambres.

Linda GILARDONE répond que les chambres font précisément 2,99 mètres de large et que la profondeur varie. Le maître d'ouvrage a défini des chambres privées de 18m² en moyenne et des chambres en colocation de 32 à 35m².

Les façades bénéficient d'un traitement recherchant une certaine unité entre les trois bâtiments. La façade d'aspect minéral est agrémentée de volets métalliques de la même finition que le bâtiment T10.

Contrairement à l'autre bâtiment, la rampe visible en façade correspond à une relation visuelle et non une connexion physique.

6. Présentation du bâtiment T10 A Nord

Anne-Charlotte ZANASSI précise que le rez-de-chaussée présente deux niveaux et que les façades sont en aluminium laqué blanc. Le « ruban vert » a été prolongé par des loggias qui reprennent le thème des cascades. Ce jeu de façades en profondeur donne une architecture creusée qui se lit de près comme de loin. Les logements supérieurs ont tous un accès direct aux terrasses de la toiture. Il s'agit de logements familiaux et non étudiants.

Le rez-de-chaussée bas est dédié aux locaux de stockage, bureaux et vestiaires de la SNCF. L'autre niveau du rez-de-chaussée offre un accès aux logements et abrite deux commerces, dont un restaurant.

Les logements sont distribués par deux ascenseurs et un escalier principal. Les circulations jouissent d'un éclairage naturel. Chaque logement possède un balcon ou une loggia. Les plus grands logements bénéficient d'une double orientation et d'une salle de bain éclairée naturellement. La terrasse collective est accessible à tous, y compris les handicapés. On y parvient par une serre. La terrasse abrite à la fois des jardins potagers partagés et des jardins privatifs.

La parole est donnée aux associations.

Farid NECHADI se demande quel impact sur la superficie du bâtiment a eu la création de la percée, qui n'était pas prévue à l'origine.

Les architectes répondent qu'elle n'a pas eu d'influence puisqu'un logement a même été rajouté.

Farid NECHADI souhaite plus de précisions sur les caves.

Pierre DARIEL explique que le maître d'ouvrage essaie de développer les rangements de manière générale. L'objectif est notamment d'éviter que le rangement ne se fasse sur les balcons.

Pauline BRAVIN ajoute que des surfaces ont été récupérées grâce aux brigades SNCF qui avaient un programme de 850 m² à l'origine, mais qui ont considéré cette surface comme trop grande.

Farid NECHADI se demande si un accès pour les personnes à mobilité réduite est prévu au niveau des appartements.

Benoît ROUSSEL répond par l'affirmative.

Pierre DARIEL ajoute que cette règle leur est imposée. Par ailleurs 5 à 10 % des logements seront adaptés pour personnes handicapées.

Lionel CHOMET a le sentiment que la question de la circulation des personnes en fauteuil roulant n'a pas été suffisamment prise en compte.

Pierre DARIEL confirme l'importance de cette question. L'objectif est que l'accessibilité se fasse depuis la rue jusqu'à la chambre. Les largeurs dans les couloirs, les ascenseurs et sur les paliers sont donc respectées. De plus, les cloisons sont démontables entre les WC et la salle de bain sans que l'on ait besoin de faire des travaux particuliers. La baignoire peut facilement s'enlever pour être remplacée par une douche. Paris Habitat possède un service spécialisé dans ces questions et qui apporte le savoir nécessaire.

Farid NECHADI précise que sa question s'adressait surtout à l'ICF.

Benoît ROUSSEL répond que l'ICF est soumis aux mêmes normes.

Lionel CHOMET se demande si le passage visible en surface sera facilement utilisable par les personnes en situation de handicap.

Lucille DAUNAY répond que la coursive en question présente un escalier et n'est donc pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lionel CHOMET rappelle le cas de certains immeubles où un escalier intègre une rampe pour être accessible aux personnes en fauteuil roulant.

Lucille DAUNAY répond qu'une telle rampe n'est pas faisable dans ce présent cas car la longueur du bâtiment est trop courte et la pente inférieure à 5 % ne serait donc pas respectée.

Benoît ROUSSEL précise que cet espace est un lieu de transition et non de vie.

Christine NEDELEC s'interroge sur la largeur du parvis entre les immeubles et la Halle Freyssinet qui lui semble assez faible.

Susana BRUGES répond que la largeur est de 25 mètres.

Christine NEDELEC fait part de l'effet d'enfoncement du bâtiment.

Susana BRUGES précise que la Halle Freyssinet est surélevée par rapport à l'immeuble T10. Il y a un dénivelé et la pente est ensuite absorbée le long de la halle. Le bâtiment T10 se trouve donc quasiment au même niveau que le parvis.

Christine NEDELEC demande si les dimensions des allées et des douves respectent les prescriptions des monuments historiques.

Pierre DARIEL répond par l'affirmative et précise que le maître d'ouvrage a rencontré à trois reprises l'Architecte des bâtiments de France qui a donné un avis favorable.

François GERARD fait part de son avis sur l'aspect global des bâtiments. Il déplore l'aspect déconstruit qui est créateur d'angoisse dans cet environnement déjà complexe et estime que plus de modération de la part des architectes aurait été bienvenue.

Annick BIZOUERNE rappelle que ce projet a fait l'objet d'un concours et qu'il a dans ce cadre été reconnu pour ses qualités.

Anne-Charlotte ZANASSI ajoute que tous ces débats ont eu lieu en interne lors de l'élaboration du projet. Il est important de considérer la situation exceptionnelle dans laquelle s'inscrit ce projet. Le bâtiment de la Halle Freyssinet présente des dimensions hors normes et fait l'objet d'une totale reconversion. Il faut également tenir compte du fait que l'on se trouve dans un espace public sans voitures, ce qui est assez nouveau. Ces différentes contraintes ont abouti à une architecture qui n'est pas classique, mais soutenue par toutes ces demandes d'innovation.

Nelly MATEU se demande quel organisme gèrera le jardin.

Pierre DARIEL indique que ce sera Paris Habitat.

Nelly MATEU s'interroge sur le choix de deux grandes tours.

Susana BRUGES précise que le PLU est respecté avec une hauteur de 37 mètres.

Nelly MATEU se demande si des supermarchés supplémentaires sont prévus.

Susana BRUGES répond qu'un Auchan s'est implanté à proximité et qu'un Monoprix et un Franprix sont déjà présents.

Farid NECHADI demande des précisions sur l'isolation phonique des logements compte tenu de l'animation et de la fréquentation du lieu.

Pauline BRAVIN répond que les certifications NF Habitat HQE sont respectées. La performance acoustique fait partie des critères de cette certification.

Anne-Charlotte ZANASSI précise qu'un acousticien travaille auprès des architectes.

Marie KAREL livre son sentiment sur le projet. Il lui semble que chaque équipe travaille séparément sans tenir compte de l'entourage.

Annick BIZOUERNE pense qu'au contraire ce projet est un véritable exemple de travail en équipe où trois groupes se coordonnent et réfléchissent. Un architecte coordinateur assiste à toutes les réunions et veille à ce qu'une cohésion soit maintenue sur l'ensemble du quartier Tolbiac-Chevaleret.

Pierre DARIEL ajoute que les trois équipes travaillent en atelier et que le maître d'ouvrage a insisté pour avoir un architecte coordinateur, un bureau d'études et un paysagiste communs. Ces trois immeubles auront donc un esprit de diversité et d'homogénéité.

Lionel CHOMET considère qu'il manque une stratégie qui pourrait donner aux futurs habitants la possibilité de s'exprimer sur les lieux, par le biais de potagers par exemple.

Bertrand MEARY lui indique que c'est le cas.

Lionel CHOMET se pose la question du partage et de l'intégration des habitants dans la vie de quartier compte tenu de la présence de logements étudiants et familiaux.

Raphaël FAVORY rappelle que les espaces partagés ont été pensés pour donner la

possibilité aux gens de s'exprimer, de se réunir, de jardiner ensemble. Les aires de jeux permettent aussi de rassembler les enfants. L'objectif est véritablement le vivre ensemble.

Pierre DARIEL rappelle que les immeubles sont gérés par trois organismes différents mais que les terrasses et le jardin sont communs et ont vocation à accueillir tous les habitants.

Brigitte EINHORN se demande comment s'organisera l'entretien du jardin commun et craint qu'une végétalisation importante apporte des nuisances, comme la présence d'animaux.

Pierre DARIEL signale que Paris Habitat a l'habitude de gérer ces espaces verts et que la tendance est d'éviter au possible les jardins individuels, qui sont généralement les moins bien entretenus.

Brigitte EINHORN demande des précisions sur les nouveaux équipements du type crèches et écoles qui seront aménagés.

Susana BRUGES indique qu'une crèche sera créée par Paris Habitat et qu'une autre est déjà présente dans le secteur de Masséna. Concernant les autres équipements, il y aura un gymnase sous le jardin Charcot.

Farid NECHADI s'interroge sur l'entretien de l'ascenseur.

Susana BRUGES indique que l'entretien sera assuré par la Ville de Paris. C'est Paris Habitat qui s'occupera de l'entretien de la galerie.

Annick BIZOUERNE signale que la prochaine réunion de bureau aura lieu le 2 juin.

La séance est levée à 19 heures 20.