

# Groupe de travail Masséna-Bruneseau

## Réunion du 22 septembre 2009

<b>LISTE DES PARTICIPANTS</b>		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
Cabinet A. HIDALGO		Sandrine MOREY, Renaud PAQUE
Mairie du 13ème		Francis COMBROUZE
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Annick BIZOUERNE, Marianne BEAUCIRE
Direction de la Voirie et des Déplacements		Mireille BARGE
<b>SEMAPA</b>		
Directeur Général		Jean-François GUEULLETTE
Directrice Générale adjointe		Elisabeth ANTONINI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Elisabeth DUFLOS, AE. CAMPION, Benoit ERNEK
Direction des Infrastructures et Constructions		JJ. OBRIOT
Direction du Développement		Catherine BEYLAU
<b>AUTRES INSTITUTIONS</b>		
SNCF	absents	Jean-Michel DUPEYRAT, Xavier CAPET
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme		Caroline PROSPERO
<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnes qualifiées		Francis BEAUCIRE, Bertrand AVRIL
Ateliers LION Architectes Urbanistes		Sevak SARKISSIAN
Port Autonome de Paris		Iglal BOULAD
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
Chargé de mission		Yann RENAUD
<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
SOS Paris XIIIème	absente	Odile STASSINET
ADA 13		Françoise SAMAIN

Association des Locataires du Site des Frigos	absent	Jacques LIMOUSIN
APLD91		Jean Paul RETI
TAM-TAM		Fabrice PIAULT, Roger LOTHON
Odysée Lutèce	absent	Jean Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	absent	Witold MARKIEWICZ, Pascal CAZAT
Locataires Fulton, Bellièvre, Flamand		Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris	absent	Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	absent	Marie-Danielle LERUEZ
SPPEF	absent	Philippe MORIS
APARIS 13	absent	MC. KORBER, Mme de LAVALLEE
13 O'QUAI	absent	Jean Pierre ANCELIN
ASSOCIATION LA PLATEFORME DES COMITES PARISIENS D'HABITANTS	absent	Claude BIRENBAUM
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE
Conseil de quartier n° 4	absent	Jean Pierre LAUWEREINS
Conseil de quartier n° 7		JB. OLIVIER, Stéphane GÉRARD, JC. LENFANT

La séance est ouverte à 17 heures 40.

## **I. Présentation du dossier de révision simplifiée du PLU sur le secteur Masséna-Bruneseau avant enquête publique**

François HÔTE indique que, depuis les précédentes réunions de concertation, la Direction de l'Urbanisme a travaillé avec la SEMAPA, les Ateliers Lion, la DGAC (aviation civile) ainsi que les services de la Ville de Paris en charge du PLU, sur la révision simplifiée du PLU.

François HÔTE signale que, parallèlement à la démarche engagée par la Ville de Paris, Ivry-sur-Seine lance une révision simplifiée de son PLU concernant le quartier Ivry Confluence. Des plaquettes de présentation seront communiquées aux membres de la concertation, à ce propos.

### **1. Calendrier**

François HÔTE annonce que, le 3 novembre 2009, une réunion devrait se tenir en présence des personnes publiques concernées par la révision du PLU (représentants de l'Etat, chambres consulaires...). Le contenu de la révision simplifiée et l'étude d'impact leur seront alors présentés. Une seconde rencontre entre la Ville de Paris et les élus d'Ivry-sur-Seine aura également lieu. La Direction de l'Urbanisme rencontrera aussi le représentant du Service départemental d'Architecture de la Ville de Paris.

L'enquête publique sera double puisqu'elle portera sur la révision simplifiée du PLU ainsi que sur les investissements routiers. Elle devrait se dérouler entre le 16 décembre 2009 et le 22 janvier 2010. Parallèlement, une exposition sera organisée à la Mairie du 13<sup>ème</sup>. Au printemps 2010, le Conseil de Paris sera saisi.

Les premières consultations et les premiers concours des maîtres d'ouvrage pourraient se tenir en juin 2010. Les premiers permis de construire pourraient être délivrés en 2012, et les travaux commencer en 2013.

### **2. Présentation de l'ensemble du processus de révision simplifiée du PLU**

Annick BIZOUERNE explique que la révision simplifiée du PLU a pour objectif de permettre la mise en œuvre des principales composantes du projet des Ateliers Lion, qui a été longuement été évoqué au sein de la concertation. Il est nécessaire de modifier les orientations d'aménagement du secteur Paris Rive Gauche, le plan du plafond des hauteurs, certains éléments de zonage dans l'atlas ainsi que le document règlementaire proprement dit.

La version 2006 du PLU prévoyait déjà la mise en place d'une continuité de Paris Rive Gauche avec Ivry-sur-Seine, la création d'infrastructures de transport avec un échangeur de voirie primaire, le développement d'une trame verte au-delà du boulevard Masséna vers Seine-Amont, la création de quelques équipements de proximité ainsi que de l'allée Paris-Ivry. Ce schéma d'aménagement s'est fortement enrichi, afin de tenir compte du projet élaboré par les Ateliers Lion.

Dans la nouvelle version du PLU, l'accent sera mis sur la création d'une continuité urbaine avec Ivry-sur-Seine. Une hauteur de plafond de 50 mètres pour les immeubles de logements et de 180 mètres pour les immeubles de bureau sera aussi instaurée. La nouvelle version du PLU prévoit aussi une continuité bâtie le long de l'espace public, une trame à caractère secondaire favorisant les circulations douces, largement végétalisée celle ci favorisera la mise en réseau des espaces verts et espaces de promenade

existants. Les transports en commun seront améliorés (réservations en vue du prolongement de la ligne 10, implantation d'une station de tramway sur le boulevard du général Jean-Simon, prolongation de lignes de bus...). Enfin, la constructibilité générale de la ZAC Paris Rive Gauche augmentera de 200 000 mètres carrés, atteignant 2,455 millions de mètres carrés.

Annick BIZOUERNE explique que l'article UG10.1 concernant les hauteurs plafond sera modifié : une hauteur de 180 mètres sera définie dans le secteur MB1 et une hauteur de 50 mètres sera instaurée dans le secteur MB2.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies, la règle restera l'alignement, mais des exceptions seront possibles.

François HÔTE ajoute que l'article UG10.2 concernant le gabarit-enveloppe en bordure des voies sera modifié. Aucune règle de gabarit-enveloppe ne sera instaurée dans le quartier Masséna-Bruneseau, parallèlement au déplafonnement à 180 mètres des immeubles de bureaux. En revanche, des études d'ensoleillement seront réalisées. Dans les quartiers situés dans la continuité de Masséna-Bruneseau, du 13<sup>ème</sup> ou de la ZAC Joseph-Bédier, il ne sera pas dérogé aux règles d'éclairage des logements, qui resteront identiques à celles qui ont cours pour le reste de la ville de Paris.

Le projet prévoyant une continuité urbaine le long des voies et la création d'équipements publics intégrés en pied d'immeuble, les rez-de-chaussée seront dans l'ensemble affectés à des activités de services ou d'équipements. En tirant partie de ces pieds d'immeuble, qui n'accueilleront en principe pas de logements, le gabarit-enveloppe est calculé en appliquant un prospect calculé à partir d'une hauteur de 9 mètres correspondant à deux niveaux (R+1) assez largement dimensionnés.

Annick BIZOUERNE ajoute que l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions sera modifié. De fait, il ne semblait pas opportun de donner trop de précisions sur la forme architecturale des tours, qui doit être assez expressive et innovante. Deux orientations ont été fixées : il devra exister un vrai traitement des lignes de ciel dans l'ensemble du sous-secteur et une relation harmonieuse avec le bâti environnant. Sur MB1, des continuités au sol pour marquer le paysage général et donner une identité au quartier seront instaurées, afin que les tours soient une construction architecturale originale.

Les règles concernant les saillies et les auvents seront aussi modifiées : la limite (de 1,20 mètre actuellement) sera portée à 2 mètres.

En ce qui concerne les normes d'espace libre et de plantations (UG13), la réglementation générale sera respectée. Le lot MB1 pourra comporter des espaces libres surmontés par des parties de construction situées à plus de 30 mètres. Enfin, la végétalisation devra être plus performante sur le plan environnemental.

### **3. Débat**

Françoise SAMAIN a compris que les bâtiments d'une hauteur inférieure à 9 mètres ne seront pas pris en compte dans les gabarits-enveloppe. Elle redoute que des dalles, accueillant des tours en leur centre, soient construites, comme on en voit dans certains quartiers du 13<sup>ème</sup>.

François HÔTE assure qu'il n'est pas question de construire des immeubles sur dalle. Bien au contraire, l'accent sera placé sur la relation entre les tours et la rue. Il pourra exister un

effet de socle, provenant d'un bâtiment bas en saillie par rapport à un autre édifice en retrait, mais aucun immeuble ne sera construit sur une dalle.

Sevak SARKISSIAN déclare qu'aucune dalle ne figure dans le plan masse : tous les bâtiments auront un accès principal en correspondance directe avec la rue.

Jean-Paul RETI remarque que le socle qui ne sera pas comptabilisé dans le prospect pour le gabarit-enveloppe recevra moins de lumière que le reste de l'immeuble. C'est regrettable.

François HÔTE répond que les rez-de-chaussée accueilleront des services et des équipements, et n'auront pas nécessairement besoin d'autant de lumière que les logements situés justement en étage. En outre, les possibilités d'éclairage seront nombreuses dans le secteur Masséna-Bruneseau.

Sevak SARKISSIAN explique que tous les bâtiments ne seront pas en vis-à-vis avec d'autres constructions, dans Masséna-Bruneseau.

Annick BIZOUERNE précise qu'il faut concilier les contraintes, la forme urbaine ne peut être dictée que par la seule contrainte d'éclairage la continuité bâtie et la densité favorisent l'animation qui participe de la qualité urbaine.

François HÔTE pense que la construction d'immeubles R+1 en bordure de voie sans effet de dalle permettra de créer un environnement de rue agréable. La qualité des rez-de-chaussée d'immeuble sera préservée.

Jean-Paul RETI estime gênant que les premiers 9 mètres des immeubles puissent ne pas être éclairés. Il faudra être attentif, lors des concours d'architectes, afin d'éviter que les architectes ou les investisseurs construisent des logements sous cette limite de 9 mètres, les laissant dans l'ombre, pour des raisons économiques.

Francis COMBROUZE assure que le socle ne deviendra pas le modèle dominant dans le quartier. Il faut que les prescriptions architecturales du secteur donnent une idée d'ensemble de la typologie des rez-de-chaussée.

Annick BIZOUERNE souligne que les prescriptions architecturales pour le quartier stipulent qu'un soin particulier devra être apporté au premier niveau des édifices de la zone ainsi qu'à leur rapport avec la rue.

Francis COMBROUZE estime que la nouvelle règle de 2 mètres pour les saillies est discutable, tout comme les surplombs sur espaces libres sur une hauteur de 30 mètres.

Fabrice PIAULT pense que le socle n'est pas une solution architecturale porteuse d'urbanité. Les exemples qui le démontrent sont nombreux dans le 13<sup>ème</sup>. Or la ZAC ne comporte pas de places, hormis l'esplanade située au bout de l'avenue de France. Les terrasses très ensoleillées des immeubles situés sur cette avenue risquent de ne pas le rester, sauf peut-être le matin, une fois que des immeubles auront été construits en face.

Fabrice PIAULT souhaite savoir quel impact les travaux de la concertation et/ou de la consultation ont eu sur le projet de révision simplifiée du PLU.

Lors de la précédente réunion, Fabrice PIAULT avait demandé communication des documents sur le PLU révisé avant l'enquête publique, et François HÔTE avait répondu favorablement à cette demande. Or à ce jour, Fabrice PIAULT n'a toujours rien reçu.

Sevak SARKISSIAN explique qu'il ne souhaite pas systématiser les socles dans le quartier Masséna-Bruneseau. L'avenue de France sera par ailleurs élargie en deux endroits, afin d'accueillir des espaces de dégagement. Un espace public donnant accès au bâtiment universitaire M5b2 sera effectivement créé. Un second espace public sera conçu, en surplomb de la rue Watt au droit de M6A1.

Stéphane GERARD demande si les toitures des socles pourront être transparentes, pour laisser passer la lumière.

Elisabeth DUFLOS le confirme. Les socles instaureront une continuité le long de la voie et permettront d'accueillir des programmes différents.

François HÔTE rappelle que le triangle Sud a été modifié et le problème des gabarits en vis-à-vis a été retravaillé, afin de tenir compte des remarques des membres de la concertation. Une place plus importante sera consacrée aux espaces verts.

Fabrice PIAULT s'interroge sur la pertinence de créer des espaces verts à proximité du périphérique. Il serait peut-être préférable d'agrandir le jardin prévu dans le triangle Sud.

Sevak SARKISSIAN indique que le quartier Masséna-Bruneseau comportera plusieurs espaces publics : l'emplacement large sur le boulevard Jean-Simon, la large partie de l'allée Paris/Ivry-sur-Seine, qui sera essentiellement consacrée aux piétons, le belvédère au bout de l'avenue de France et le parvis situé devant le collège de l'avenue de France, qui sera végétalisé.

François HÔTE ajoute que l'enquête publique se tiendra entre décembre 2009 et janvier 2010. Il n'est pas opposé à envoyer des documents aux membres de la concertation en novembre. Cependant, les éléments disponibles sont très techniques pour le moment.

Fabrice PIAULT estime que le mois de novembre constitue une échéance trop lointaine.

Francis COMBROUZE s'engage à communiquer ces documents à la mi-octobre.

Jean-Paul RETI rappelle qu'APLD 91 demande depuis 1997 que des rez-de-chaussée de 50 à 100 mètres carrés soient créés, afin d'accueillir de petits artisans et de petites activités. Or la hauteur de 9 mètres prévue dans la nouvelle version du PLU desservira ces derniers. En effet, les loyers seront plus onéreux, parce que les rez-de-chaussée pourront accueillir des mezzanines.

Jean-François GUEULLETTE précise que les rez-de-chaussée pourront être redécoupés dans un second temps, pour accueillir de petits commerces. De fait, les petits commerçants ne pourront investir le quartier qu'une fois que la chalandise nécessaire à l'équilibre de leur exploitation existera.

Jean-François GUEULLETTE rappelle que la SEMAPA aide les artisans et petits commerçants à s'installer dans la zone Paris Rive Gauche.

Stéphane GERARD estime qu'une réflexion doit porter sur les activités artisanales et industrielles dans le quartier Masséna-Bruneseau et dans l'ensemble de la ZAC, dans l'optique du samedi de la concertation et dans le cadre du groupe de travail activités. Stéphane GERARD souhaite que des réponses soient apportées.

François HÔTE assure que la possibilité d'implanter des activités commerciales dans le secteur sera préservée. Les objectifs du PLU dans ce domaine seront maintenus. Sur les

480 000 mètres carrés du secteur Masséna-Bruneseau, 85 000 mètres carrés au moins seront consacrés à des activités, sans compter les hôtels, les grandes surfaces, les bureaux qui accueilleront des PME/PMI... Au total, 140 000 mètres carrés accueilleront des activités commerciales, artisanales et de service. Tels sont les objectifs du PLU : on verra si la réalité les confirme ou les infirme, sachant par ailleurs que le succès du commerce ne se décrète pas.

François HÔTE conclut que le PLU et le plan masse permettent de répondre aux préoccupations de Stéphane GERARD. La possibilité de décliner ces éléments dans les faits devra toutefois être examinée.

Francis COMBROUZE souhaite que l'exposé des motifs établisse les différents types de rez-de-chaussée ou d'immeubles qu'abritera le quartier Masséna-Bruneseau. Si le commerce ne se décrète pas, il ne faudra pas pour autant laisser le marché décider. Le rapport prix/surface ne devra pas interdire l'accès au quartier aux PME/PMI, comme cela se produit dans Paris Rive Gauche – les retours d'expérience le montrent.

Jean-Paul RETI remarque que les petits commerçants et artisans devront recevoir une aide pour s'implanter dans le quartier. Ce jour, il a été annoncé que 140 000 mètres carrés seront consacrés aux activités commerciales et industrielles, mais aucune garantie n'en a été apportée. Une décision politique doit être prise, afin que les rez-de-chaussée permettent l'installation de petits commerçants et artisans, aux moyens plus modestes que les grandes enseignes.

Stéphane GERARD remarque qu'il est possible d'accorder des aides à l'implantation (aide au financement, cofinancement, aide au réseau...), afin de favoriser le développement d'une activité industrielle. Ces aides sont généralement orientées sur 20 ou 30 ans, car elles favorisent le développement d'un emploi durable et d'une activité profitable au commerce. Une réflexion doit porter sur le sujet, soit avant la finalisation de la révision simplifiée du PLU, soit au sein du groupe de travail activités.

François HÔTE pense que ce sujet est lié à la programmation de la ZAC. Il sera à nouveau abordé dans le cadre du groupe de travail activités et à l'occasion de la modification du programme de la ZAC. Il sera aussi évoqué lors du samedi de la concertation et du bureau de la concertation.

Jean-Paul RETI rappelle qu'il avait demandé l'élaboration d'un projet alternatif au projet des Ateliers Lion. Il faudrait effectivement élaborer un plan B, au cas où la situation économique ne permettrait pas la concrétisation du projet des Ateliers Lion. De fait, ce dernier ne permet pas un développement suffisant de l'activité. Il ne correspond pas aux besoins réels de la ZAC et de Paris, au vu de la situation économique actuelle de la capitale.

Francis COMBROUZE estime nécessaire de préciser le phasage dans le temps de l'élaboration de la ZAC. Celle-ci s'étalera sur une vingtaine d'année.

François HÔTE rappelle que la ZAC Paris Rive Gauche a été élaborée il y a déjà un certain temps. Ce projet a été adapté à l'évolution de la demande, avec, par exemple, la création d'immeubles hauts de bureaux (cf. premières esquisses des Ateliers Lion).

Jean-Paul RETI souhaite savoir comment la demande des petits artisans et commerçants a été entendue.

François HÔTE explique que le plan masse permet de répondre à cette demande.

Sevak SARKISSIAN rappelle que le plan masse prévoit différents types d'activités, dans des localisations différentes. Ainsi, des locaux d'activités mixtes seront implantés au premier étage des immeubles de logement.

François HÔTE conclut que le sujet sera évoqué dans le cadre du groupe de travail consacré aux activités.

*La séance est levée à 19 heures 35.*

**Document rédigé par la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – [infofrance@ubiquis.com](mailto:infofrance@ubiquis.com)**