

Réunion du 4 juillet 2006

Groupe de travail Tolbiac

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet J.P. CAFFET		Denis ALKAN
Cabinet S. BLISKO		Francis COMBROUZE
Direction de l'Urbanisme		Ioannis VALOUGEORGIS
SEMAPA		
Directeur Général		Michel DRESCH
Directrice Générale adjointe		Elisabeth ANTONINI
Direction Programmation et l'Urbanisme		Elisabeth DUFLOS, Ludovic VION,
Direction Infrastructures et Constructions		Jean-Louis GERBENNE, François VALOUR
Direction du Développement		Catherine BEYLAU
AUTRES INSTITUTIONS		
SNCF	absents	Jean-Michel DUPEYRAT, Dominique CHAUVEAU
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme	absent	Jean-Jacques MUR
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Agence GANGNET		Pierre GANGNET, Grégoire MULCEY
Garant de la concertation		Gilbert CARRERE
Personnes qualifiées	absents	Francis BEAUCIRE, Bertrand AVRIL,
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
SOS Paris XIII ^{ème}		Odile STASSINET
ADA 13		Nicoles CORTES
Association des Locataires du Site des Frigos		Jacques REMUS
ESPACE 13		Thierry CATELAN
TAM-TAM		Fabrice PIAULT, Roger LOTHON, Patrick BERTON
Odyssée Lutèce	absents	Jean Georges CEP Marie José de LAVALLEE
Paris Banlieue Environnement		Witold MARKIEWICZ
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	Sylviane AUTEBERT
APLD91	absent	T. LEONARD
Association SPPEF	absent	P. MORIS
APARIS 13	absentes	MC. KORBER, Mme de LAVALLEE
13 O'QUAI	absent	Frédéric LEBEAUPIN
Vivre le nouveau 13ème	absent	Jean Michel PHILIPPON
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Maurice SEDES, JE. FRANTZ
Conseil de quartier n° 4	absent	Emmanuel LEGUY
Conseil de quartier n° 7		André MESAS

La séance commence à 17 heures 45.

I. Nouvelle présentation du cahier des charges du lot T8

Ioannis VALOUGEORGIS rappelle que le projet de cahier des charges du lot T8, avait été présenté au groupe de travail Tolbiac, une première fois, en janvier 2006. Il avait été communiqué aux associations et au conseil de quartier concerné qui ont émis un certain nombre de remarques.

Depuis, plusieurs réunions du groupe de travail ont été ajournées car le lot T8 avait été mis en *stand by* à cause des incertitudes planant sur la future localisation du TGI.

Aujourd'hui, la SEMAPA nous présentera un projet de cahier de charges qui apporte des réponses à certaines observations formulées par le CPC et qui répond aux deux hypothèses d'aménagement du secteur : sans ou avec TGI.

1. Les remarques des associations

Michel DRESCH indique que les observations des associations sur le T8 ont porté sur le caractère monolithique du bâtiment. La symétrie de celui-ci avec l'édifice ING a été critiquée, bien qu'il soit moins long (50 mètres de moins).

Les associations n'ont pas contesté le programme de bureaux et la création d'un grand magasin, mais elles ont demandé davantage de mixité. Elles estiment effectivement que la place située près de l'immeuble du T8 serait déserte si elle était bordée exclusivement de bureaux. La SEMAPA a objecté que le T7 situé de l'autre côté de la place comporte des logements. Cependant la question a été évoquée avec les élus, qui souhaitent eux aussi davantage de mixité dans le T8. Le nouveau cahier des charges prévoit donc de ramener le programme de bureaux à 20 000 m² et d'introduire un programme de logements (5 000 mètres carrés).

La création d'un grand magasin multifonctions est maintenue. Toutefois, les évolutions en cours dans le centre Italie (Habitat et H&M) devront être prises en compte. La conception du magasin devra également tenir compte de son futur public, composé d'un nombre important d'étudiants. La surface de 10 000 mètres carrés, considérée comme optimale pour le magasin, ne sera pas atteinte. Celui-ci mesurera plutôt 8 000 mètres carrés. Cependant, le projet de Pierre Gangnet prévoit l'aménagement d'autres surfaces commerciales (1 400 à 1 500 mètres carrés) côté rue du Chevaleret.

2. Présentation du cahier des charges du T8

a. Le terrain d'assise du T8

Pierre GANGNET explique que le T8 est situé à la croisée de l'avenue de France et de la rue Neuve-Tolbiac. La promenade plantée sera conservée, avec un espace piéton circulable et un espace jardiné de 20 mètres de profondeur. Des moyens d'ascension sont prévus (escaliers et ascenseurs), ainsi que des dispositifs d'accès aux parkings et de sortie de la voie de service de la SNCF.

b. Le T8

L'ambition du projet s'est précisée avec davantage de mixité. Les règlements actuels de sécurité compliquent la superposition, au sein d'un même bâtiment, de commerces dans les étages inférieurs, de logements et de bureaux dans les étages supérieurs car les logements doivent posséder des accès verticaux (ascenseurs) autonomes par rapport à ceux des bureaux. Au rez-de-chaussée, le programme de bureaux sera physiquement séparé du programme de logements.

Le projet comportera un socle commercial sur deux niveaux, et pourra comprendre un patio ouvert sur deux côtés au niveau du sol qui isolera les petits commerces situés le long de la placette. Le grand magasin pourra occuper le premier étage de l'immeuble T8. Conformément à l'article UG13-1 du PLU (alinéa 4), le projet comportera 805 m² de surfaces végétalisées au rez-de-chaussée, mais elles ne figurent plus sur la placette comme dans le projet précédent.

Le programme sera composé de 8 500 m² de commerces au maximum, de 20 000 m² de bureaux et de 5 000 à 6 000 m² de logements, soit 60 à 70 appartements (soit environ 250 habitants).

Pour contribuer à l'arrosage de la promenade plantée de 26 mètres et pour éviter la sécheresse, l'eau provenant des terrasses inaccessibles de l'immeuble sera peut-être stockée dans des bâches à eau. Un local sec avec des compresseurs sera construit contre ces dernières au pied des immeubles pour constituer des réserves aquatiques.

La place mesurera 1600 m² environ. Sylvain Philippot en est le paysagiste. Les associations souhaitent que la place ait un caractère intime. Des commerces sont prévus au pied des immeubles ainsi qu'un événement construit (kiosque, guinguette, ...). La surface végétalisée et la continuité de la façade commerciale conféreront effectivement un caractère intime à la place. Cette dernière doit toutefois rester ouverte car elle constitue un lieu de passage entre les quartiers.

Le concours d'architecture portera uniquement sur le lot T8. L'espace extérieur fait l'objet d'une autre conception.

Ioannis VALOUGEORGIS souligne que le descriptif fait par M. Gagnet est celui de son étude de faisabilité et qu'il est à penser que les aménagements définitifs du lot, issus du concours, ne seront pas totalement identiques.

Michel DRESCH précise que le cahier des charges de l'appel d'offres du concours comporte les éléments de programmation indiqués, le périmètre décrit par Pierre Gangnet, ainsi que la construction d'une faille et d'un espace intérieur conformément au PLU. Si ce cahier peut prévoir que le projet comporte 850 mètres de surface extérieure et 5000 à 6 000 m² de logements, il ne peut en revanche imposer la localisation de ces éléments.

Fabrice PIAULT rappelle que le terrain a été gelé tant que la localisation du TGI était inconnue. La Ville a à présent clairement décidé de construire le TGI à Masséna plutôt qu'à Tolbiac. La promenade plantée prévue par le projet n'est pas définitive et pourrait être supprimée. Le T8 a par ailleurs été densifié puisque sa superficie initiale s'est accrue. Pourquoi construire un bâtiment aussi dense sans avoir de garanties sur les autres constructions qui seront effectuées dans le quartier ?

Fabrice PIAULT déplore le manque d'informations sur le T8. Si le cahier des charges fournit certains éléments sur ce lot, il ne constitue qu'une étude de faisabilité.

Pierre GANGNET souligne que le cahier des charges aura un impact sur le projet. Ce cahier imposera notamment les hauteurs à ne pas dépasser, qui seront inférieures aux 37 mètres prévus par le PLU. Certaines parties de l'immeuble atteindront effectivement 35 mètres, mais d'autres, du côté de la rue du Chevaleret, seront moins élevées.

Fabrice PIAULT déplore que le caractère intime de la place reste limité, même si la taille du passage qui existe actuellement diminue. Le kiosque situé au centre de la place est intéressant car il marque une rupture, mais il n'accroît pas l'intimité de la place, intimité qui devrait figurer dans le cahier des charges. Avec le Conseil de quartier concerné, Fabrice PIAULT a d'ailleurs proposé la création d'une place à l'angle de l'avenue de France.

Pierre GANGNET explique que la rue Domrémy ne disparaîtra pas car certains piétons l'utiliseront pour rejoindre la Seine. La place servira donc aussi de passage.

Michel DRESCH estime que la conception de la place doit être définie parallèlement à l'appel d'offres sur le T8. Il pourrait en effet être dommage de figer la place avant d'avoir obtenu les résultats du concours d'architecture. Par ailleurs, un chapelet de places existera dans le quartier.

Maurice SEDES estime que la place doit être dans l'axe allant de la rue Domrémy à la Seine, qui constitue un itinéraire doux. Par ailleurs, la place est importante car elle n'a pas d'équivalent dans la ZAC pour le moment et elle devrait constituer un événement.

Maurice SEDES avait demandé davantage de mixité, la construction de logements, la fragmentation des volumes, la limitation de la hauteur du T8 du côté de la rue du Chevaleret et la création d'un événement qui égaye le triste carrefour Tolbiac/avenue de France. Ces demandes ont été en partie satisfaites. Toutefois les associations resteront attentives car le projet présenté est faisable mais non certain. Le dialogue avec les habitants n'est donc pas terminé.

Michel DRESCH souligne que le véritable projet prendra en compte les éléments du cahier des charges qui ont été présentés.

Witold MARKIEWICZ est heureux que le projet présenté démontre la faisabilité du cahier des charges. Le volume de l'immeuble est massif mais il peut être évié. Les architectes disposeront donc d'une grande liberté. La faille pourrait par ailleurs être oblique.

Pierre GANGNET précise que des contraintes techniques, comme la rareté des points porteurs, empêchent la construction d'une faille oblique.

Pour André MESAS, un cheminement doit mener à la place depuis le métro, faute de quoi elle ne sera pas fréquentée.

Pierre GANGNET explique que des espaces de transit majeurs existeront comme la rue Neuve-Tolbiac. Il n'est pas problématique que la place n'y soit pas connectée directement.

Francis COMBROUZE rappelle que la Ville souhaitait que des logements, des commerces et un espace public de qualité soient conçus avenue de France. L'idée de commerces sur la place est par ailleurs intéressante. Les flux principaux sur la place proviendront des transports en commun.

Michel DRESCH explique qu'il n'est pas prévu de placer un arrêt livraison sur la rue Neuve-Tolbiac pour le magasin.

Pierre GANGNET ajoute que l'arrêt livraison sera situé dans l'emprise du commerce.

Pour Francis COMBROUZE, il est hors de question qu'une aire de livraison bouche la rue Neuve-Tolbiac. Quant à la mixité, Francis COMBROUZE ignore si 5000 à 6000 m² de logements et

10 000 m² de commerces constituent une bonne répartition. Il est heureux qu'une allée plantée de 26 mètres soit prévue. Cependant, la longueur de celle-ci dépendra en fait du TGI, qui pourrait empiéter sur elle.

Pierre GANGNET est certain que le TGI n'empiétera pas sur l'allée plantée.

Francis COMBROUZE considère positif de commencer l'aménagement du quartier par le lot T8.

Pierre GANGNET précise qu'une cour plantée pourra exister à l'intérieur de l'îlot, et s'ouvrir sur l'avenue de France et sur la promenade plantée. Le site pourra s'ouvrir également au niveau aérien. D'autres hypothèses peuvent, peut-être, être élaborées suite au concours.

Nicole CORTES souhaite connaître la longueur de la parcelle constructible.

Pierre GANGNET indique qu'elle mesure 120 mètres de long et 106 mètres de large.

Odile STASSINET est déçue par ce projet à cause du paysage urbain créé par la taille des îlots. La ZAC ne comporte pas les placettes qui avaient été demandées lors de l'enquête publique réalisée en 1996.

Pierre GANGNET objecte que la traversée joue un rôle fondamental dans le projet.

Pour Odile STASSINET, le quai bordé d'immeubles de bureaux est ennuyeux pour les piétons. Seuls les cinémas et la TGB rendent le quartier attractif.

Michel DRESCH ne pense pas que l'opinion d'Odile Stassinnet soit majoritaire.

Pierre GANGNET, qui habite dans le quartier, le trouve extrêmement agréable.

En réponse à une question de Patrick BERTON, Pierre GANGNET explique que le cahier des charges imposera une haute qualité environnementale pour les bureaux et les logements.

Elisabeth DUFLOS précise que tous les logements construits sur Paris Rive Gauche doivent respecter la norme Qualité Habitat et Environnement.

Patrick BERTON souhaite savoir où se trouvera l'entrée du magasin.

Pierre GANGNET explique que l'entrée du magasin, située rue Neuve-Tolbiac, fonctionnera comme celle d'INNO Montparnasse pour les livraisons. Le passage de 38 tonnes devra être possible.

André MESAS déplore que les livraisons s'effectuent rue Neuve-Tolbiac, qui est déjà encombrée, et non avenue de France.

Pierre GANGNET indique que cette décision ne relève pas de lui.

André MESAS a demandé un audit pour vérifier si les propositions des associations ont été trop ou trop peu écoutées et si l'intérêt des habitants a été pris en compte.

Pierre GANGNET explique que les livraisons sont impossibles sur l'avenue de France en raison de la voie pour les bus, qui est séparée de celle destinée aux voitures par un boudin infranchissable. Sur cette voie pour les bus, les autobus, les taxis, les ambulances et les vélos peuvent circuler mais non les 38 tonnes.

Ioannis VALOUGEORGIS ne pense que le boudin infranchissable est la vraie raison pour ne pas effectuer les livraisons depuis l'avenue. Il rappelle que, dans l'histoire de la ZAC, l'avenue de France n'a pas été pensée comme une voie de livraison ou même de desserte des immeubles adjacents. Elle est destinée à accueillir les façades nobles.

Francis COMBROUZE demande que le cahier des charges envisage le franchissement de la voie réservée aux bus pour des livraisons dédiées.

Ioannis VALOUGEORGIS demande à la SEMAPA si les livraisons depuis l'avenue de France sont techniquement possibles.

François VALOUR répond que les livraisons sont possibles *via* l'avenue de France. Une porte cochère permettant d'entrer dans le magasin peut effectivement y être construite.

Francis COMBROUZE explique que c'est ce qu'il souhaite.

Elisabeth DUFLOS estime qu'il serait également possible de construire une voirie de bouclage accessible seulement aux livraisons.

Pierre GANGNET ajoute que les livraisons pourraient avoir lieu sur la chaussée de l'avenue de France pendant certains créneaux horaires.

Ioannis VALOUGEORGIS rappelle que le règlement l'interdit, chaque opération devant accueillir son aire de livraison. Le problème des livraisons est important car il se posera également dans les autres lots tout au long de l'avenue, au droit de la BnF. Une réponse précise doit être donnée sur ce point.

Pour François VALOUR, le problème n'est pas technique, mais politique.

La Direction de la Voirie n'étant pas présente, Ioannis VALOUGEORGIS précise que la DU lui demandera d'examiner avec les élus concernés l'option qui consiste de créer des accès aux aires de livraison des bâtiments depuis l'avenue de France.

En tant qu'élu, Francis COMBROUZE demande que les livraisons s'effectuent depuis l'avenue de France.

Michel DRESCH explique que cette option sera envisagée, si elle est techniquement possible.

Fabrice PIAULT estime que des portes cochères pour 38 tonnes ne doivent pas être construites sur la rue neuve de Tolbiac, sur le tronçon entre avenue de France/rue du Chevaleret, car celui-ci est très fréquenté par les piétons. La ZAC n'est pas autocentrée.

Fabrice PIAULT signale que ses questions sur le carrefour Tolbiac/avenue de France et sur la densité du projet n'ont pas reçu de réponse.

Michel DRESCH répond que le cadrage de l'aménagement du quartier, dont les différentes composantes ne sont pas figées, prévoit que la densité du site soit inférieure à celle définie pour le concours (entre 175 000 et 200 000 mètres carrés). La densité du projet de Pierre Gangnet s'élève à 187 500 m²environ. Son projet dédensifie en fait T8.

Les études sur l'aménagement global du quartier Tolbiac, prévoient 190 000 m²de constructions, dont 90 000 m² de logements et 20 000 m² d'espaces verts. Cependant l'Etat n'a pas dévoilé sa position sur l'avenir de la Halle. Or cette dernière constitue un élément essentiel du projet. Il sera impossible de réaliser un programme de 190 000 m² si la Halle est gelée.

Bien qu'ignorant le sort de la Halle et étant bloquée à ce niveau, la SEMAPA a décidé de commencer l'aménagement du quartier (T8, études de fabrication de la dalle...).

André MESAS estime que les logements ne seront pas remis en cause s'ils sont tous construits sur dalle.

Michel DRESCH ajoute que la construction de logements sur la partie ouest de Tolbiac/Chevaleret est envisagée.

Concernant l'intersection Tolbiac/Avenue de France, P. GANGNET estime qu'il ne s'agit pas d'une place mais d'un carrefour. L'agrandir équivaudrait donc à agrandir le carrefour.

II. Le calendrier et la procédure

1. La procédure

Michel DRESCH explique que, pour le Maire de Paris, le projet doit être exceptionnel d'un point de vue architectural. La procédure sera donc différente de celle qui est habituellement suivie. Deux démarches parallèles seront engagées.

Un appel d'offres charges foncières classique devrait être lancé en septembre. Il mettra en concurrence les principaux promoteurs de la place. Ceux-ci seront jugés en fonction de leurs propositions mais aussi de la qualité des enseignes qu'ils draineront.

Un appel à candidatures d'architectes sera organisé dans un second temps ; Le promoteur désigné participera au jury qui retiendra 5 ou 6 architectes. La liberté architecturale doit être préservée mais un consensus entre l'architecte et le promoteur est nécessaire sur ce projet qui fera appel à des financements privés et s'inscrira dans le marché. L'un des cinq ou six projets, qui seront concurrents, sera ensuite choisi.

La SEMAPA s'assure donc les meilleures chances de concevoir un projet significatif.

2. Le calendrier

L'élaboration du projet demandera une année environ. La SEMAPA présentera un calendrier plus détaillé. Un projet sera retenu fin 2007 suite au concours d'architectes.

Elisabeth DUFLOS précise que la construction ne pourra commencer qu'en 2009.

Michel DRESCH ajoute que la construction ne commencera qu'après celle de la dalle, qui aura lieu vers la mi-2009.

Philippe COMBROUZE souhaite savoir si le type des logements a été évoqué.

Michel DRESCH a retenu que ces logements seront privés mais la décision d'introduire un programme de logement a été prise rapidement, suite à une réunion entre la SEMAPA et les élus du 13^{ème} arrondissement.

La séance est levée à 19 heures 05.