

Groupe de travail Tolbiac
objet : lot T8
Réunion du 17 janvier 2006

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet J.P. CAFFET		Denis ALKAN
Mairie de 13 ^{ème} arrondissement		Francis COMBROUZE, Eric TAVER, M.E. MIGNOT
Direction de l'Urbanisme		Ioannis VALOUGEORGIS, Hubert CLAUDON
SEMAPA		
Directeur Général		Michel DRESCH
Directrice Générale adjointe		Elisabeth ANTONINI
Directrice déléguée chargée de la communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation /Urbanisme		Elisabeth DUFLOS, L. VION
Direction des Infrastructures et Constructions		JL GERBENNE, A. BRESSON, F. VALOUR
Direction du développement		Catherine BEYLAU
AUTRES INSTITUTIONS		
SNCF		D. CHAUVEAU
DDEE		Nathalie COUSIN-COSTE
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Architecte coordinateur du secteur		Pierre GANGNET, Grégoire MULCEY
Garant de la concertation		Gilbert CARRERE
Personnes qualifiées		Francis BEAUCIRE, Bertrand AVRIL, Arlindo STEFANI
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Olivier SUDREAU

REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
SOS Paris XIII ^{ème}		Odile STASSINET
ADA 13		Ginette TRETON
Plate-forme des comités parisiens d'habitants		Représentée par Ginette TRETON
ESPACE 13	absent	Thierry CATELAN
TAM-TAM		Roger LOTHON
Odyssée Lutèce		Elsa PAPA TECHERA
Paris Banlieue Environnement		Witold MARKIEWICZ, M. KARZEWSKI
Locataires Fulton, Bellièvre, Flamand	absent	Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris		Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	absent	Sylviane AUTEBERT
Association des Locataires 91 quai de la Gare	absent	Jacques LIMOUSIN
APLD91		T. LEONARD
APARIS 13		Madame DELAVALLEE
13 O'QUAI	absent	Frédéric LEBEAUPIN
Vivre le nouveau 13ème	absent	Jean Michel PHILIPPON
Assoc. Acteurs Economiques PRG	absent	M CLUZEL
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Maurice SEDES, Yann BELAYE, J.E. FRANTZ,
Conseil de quartier n° 4	absent	Emmanuel LEGUY
Conseil de quartier n° 7		André MESAS, Claude AZZOLA

La séance est ouverte à 17 heures 45.

Ioannis VALOUGEORGIS rappelle que l'objet de la réunion est la présentation du projet de cahier des charges de l'opération T8, située à l'angle de l'avenue de France et de la rue Neuve-Tolbiac. Il souligne qu'il s'agit d'une première réunion "d'ouverture de la concertation" sur ce dossier.

Il propose d'organiser la réunion en trois parties :

Michel DRESCH présentera les raisons pour lesquelles cette opération doit être lancée assez rapidement, son calendrier, la programmation envisagée et la procédure de consultation choisie.

Pierre GANGNET présentera par la suite la fiche du lot qui constitue le cahier de charges pour les consultations à venir et analysera son intégration dans le projet urbain du secteur Tolbiac, projet urbain qui a évolué depuis le concours au regard notamment de la problématique TGI qui s'est greffée sur ce territoire.

En troisième partie les participants pourront faire part de leurs premières réactions en sachant que la procédure de concertation proposée est la suivante : Après le débat d'aujourd'hui un projet de cahier de charge sera envoyé au bureau des associations qui devra le transmettre aux associations et conseils de quartiers. Les membres du CPC pourront ainsi faire part (de préférence par écrit) des modifications qui souhaiteraient y voir être apportées avant la prochaine séance du groupe de travail.

Enfin **Ioannis VALOUGEORGIS** souligne que concernant l'emplacement du futur TGI sur PRG et notamment dans le secteur Tolbiac il n'a pas de nouvelles informations à communiquer, la position de l'Etat, quant à la poursuite de la concertation ou à son choix définitif, étant toujours attendue.

Denis ALKAN confirme qu'aucune décision officielle n'a été prise pour l'implantation du TGI. En revanche, le Préfet a diffusé le compte rendu du Conseil d'administration de l'EPPJP, qui exprimait clairement le souhait de voir le TGI s'installer sur le secteur Tolbiac.

I. Les objectifs de l'opération

Michel DRESCH rappelle que l'opération PRG est censée se terminer aux alentours de 2015. Toutefois, compte tenu des délais de fabrication de la dalle, il faut dès 2006 se préoccuper de la réalisation du quartier Tolbiac Chevaleret, quelles que soient les solutions retenues à l'avenir pour l'implantation du TGI. A ce stade, la couverture du faisceau ferré ne pourrait être totalement achevée qu'en 2012 ; les programmes ne verront donc le jour qu'entre 2012 et 2015. Pour tenir ces délais, il est important de disposer, relativement en amont, d'un projet immobilier. Pour le lot T8, le délai est de trois ans et demi pour que la dalle soit fabriquée et le terrain disponible.

Par ailleurs, le Maire de Paris a demandé aux concepteurs de faire preuve d'audace. Pour traduire cette orientation au plan opérationnel, le cabinet du Maire a demandé que les opérations d'aménagement, notamment de la ZAC Paris Rive Gauche disposent de sites pilotes, sur lesquels les bâtiments se différencieraient des constructions précédentes. Le site T8 sera l'un de ces sites

pilotes, ce qui rend d'autant plus nécessaire de travailler en amont. Dans ces conditions, un appel d'offres peut être lancé, dissociant la mise en compétition des promoteurs, d'une part, et des architectes, d'autre part.

Le programme T8 prévoit à la fois des bureaux (25.000 m²), des commerces (10.000 m²). Les différentes études effectuées indiquent en effet que le cœur commercial de Paris Rive gauche se situe à l'angle de la rue neuve Tolbiac et de l'avenue de France. Le type de commerce serait celui de grands magasins généralistes, dont la configuration devrait néanmoins tenir compte de la présence future des étudiants dans le quartier. Pour la désignation du promoteur lauréat, il serait donc nécessaire de prendre en compte la charge foncière mais aussi la qualité de l'enseigne commerciale présentée. Enfin, quelle que soit l'implantation finale du TGI, Michel DRESCH indique que le volume du programme semble pouvoir être maintenu.

Odile STASSINET confirme que ce secteur avait été considéré comme le plus intéressant au plan commercial dès l'ouverture de la ligne 14 du métro.

Elsa PAPA TECHERA comprend les contraintes de temps qui s'appliquent à ce projet. Pour autant, il est dommage de ne pas disposer d'une vue d'ensemble dès maintenant, en raison du doute concernant l'implantation du TGI.

II. Présentation du projet

Pierre GANGNET indique que la présentation qui va être effectuée porte sur une fiche de lot et en aucun cas sur un projet d'architecture. A la vue du plan, l'on constate que la halle a été laissée en blanc, en tant que territoire en attente de projet ; de même, un trapèze est également en attente entre la halle et l'avenue de France, qui pourrait constituer le parvis du TGI. Si ce dernier s'implantait au-dessus de la halle, ou si cette dernière était maintenue, 9 000 mètres carrés jardinés seraient créés, sous la forme d'une promenade plantée, conduisant de la rue neuve Tolbiac au boulevard Vincent Auriol ; au total, 12 000 mètres carrés d'espaces verts seraient créés, soit 3 000 de moins que ce qui était prévu à l'origine ; la différence pourrait être obtenue dans les six premières travées de la halle, créant ainsi une transversalité supplémentaire dans le prolongement de la rue Pierre Gourdault.

Ginette TRETON demande si les espaces verts créés au centre des immeubles d'habitation sont réservés aux résidents ou s'ils sont ouverts au public.

Pierre GANGNET croit savoir qu'il s'agit plutôt d'espaces privés, ce qui ne signifie pas pour autant que l'entrée serait impossible. Il souhaite au moins que les vues puissent se prolonger dans les cours des immeubles.

Si l'on examine le lot T8 en coupe, il est proposé que l'immeuble puisse monter au plafond des hauteurs sur l'avenue de France et qu'il soit limité à la cote 72,5 (altitude NVP) sur la promenade plantée. Cette dimension est importante pour ne pas écraser la rue du Chevaleret. Il est proposé d'opérer également un retrait de 4 mètres sur les deux premiers niveaux, le long de l'avenue de France, donnant un effet de galerie. En termes de fonctionnalité, l'entrée du grand commerce pourrait se situer à l'angle France/Tolbiac, l'accès des livraisons se faisant dans la rue neuve Tolbiac, sachant qu'il faut que les camions entrent et sortent en marche avant. Le long de l'avenue de France pourraient être créés les accès aux bureaux ; le long de la place traversante et de la promenade plantée, des commerces de restauration pourraient s'installer et des entrées secondaires

du grand commerce pourraient être accessibles. Par ailleurs, il est proposé de mettre en place un moyen mécanisé pour accéder du niveau 0 de la rue du Chevaleret au niveau 1 de la dalle.

Monsieur TAVER souhaite connaître la différence de niveau envisagée entre la promenade plantée et la rue du Chevaleret.

Pierre GANGNET répond qu'elle est de sept à huit mètres, la largeur de la promenade étant au droit de T8, de 18 à 20 mètres.

Odile STASSINET souhaite connaître les dimensions extérieures de l'immeuble.

Pierre GANGNET répond que le long de l'avenue de France, la parcelle constructible mesure 105 mètres, contre 125 mètres le long de la promenade plantée, pour 55 mètres de profondeur ; la hauteur est de 37 mètres pour l'avenue de France et de 29 mètres du côté de la promenade plantée.

Pour **Witold MARKIEWICZ**, le problème principal de cette zone est l'animation. En la matière, des propositions intéressantes viennent d'être effectuées. Toutefois, face à la promenade plantée, orientée plein Sud, ne serait-il pas possible d'installer des petits commerces ?

Pierre GANGNET confirme que le souhait de la Ville est d'y installer des commerces, notamment des restaurants, brasseries, cafés...

Ioannis VALOUGEORGIS demande si cela n'est pas en contradiction avec le maintien d'une voie réservée aux secours le long de la promenade plantée.

Pierre GANGNET répond par la négative.

Roger LOTHON demande si le principe de la création d'une promenade plantée est acquis, y compris si le TGI venait à s'installer dans le quartier. Par ailleurs, où se trouvera l'espace vert manquant de 3 000 mètres carrés ?

Pierre GANGNET indique que la promenade plantée fixe la limite à ne pas franchir, que le TGI s'implante ou pas.

Michel DRESCH ajoute que si le projet se réalise, le parvis sera construit, ainsi que les 90 000 mètres carrés de logements. Si le TGI s'installe à cet endroit, le programme sera bouleversé puisqu'il se substituera au programme de bureaux initial ; l'allée plantée permettrait néanmoins de construire les logements dans des conditions satisfaisantes. Si la halle est conservée dans ses trois travées, l'allée plantée permettra également de construire des immeubles sur l'avenue de France. Pour autant, si la halle était classée, cela poserait de sérieux problèmes au plan de l'équilibre financier du programme dans son ensemble.

Gilbert CARRERE constate que l'allée plantée est la variable d'ajustement.

Michel DRESCH confirme qu'elle permet de faire face à toutes les hypothèses.

Marie-Josée de LAVALLEE estime que les blocs placés sur les toits ne constituent pas des solutions satisfaisantes au plan esthétique.

Pierre GANGNET répond que rien n'est encore défini en la matière ; aucune obligation n'existe à ce niveau.

André MESAS se dit préoccupé par la sortie du métro, qui manque quelque peu d'audace et de lisibilité. IL souhaite que le trottoir du côté de la rue neuve Tolbiac soit étudié de manière à signaler la sortie de la ligne 14 et qu'il participe à l'animation urbaine. Son dimensionnement doit être réglé de manière à satisfaire à l'ensemble des flux piétons, très nombreux dans le secteur.

Pierre GANGNET répond que l'animation dépendra de la capacité et de l'énergie des commerçants qui seront installés.

Arlindo STEFANI évoque les différents flux des piétons, dont le cumul constituera une véritable foule.

Pierre GANGNET reconnaît que cette remarque est tout à fait fondamentale. De fait, l'échelle de l'avenue de France est tout à fait monumentale. Néanmoins, pour la place traversante, pour laquelle l'esprit de la place Sainte-Catherine avait été évoqué, l'objectif est de faire en sorte que les distances permettent aux gens de se voir, de s'appeler.

Pour **Arlindo STEFANI**, la rue du Chevaleret doit être intime et l'avenue de France monumentale. Par ailleurs, pour déterminer l'emplacement des accès aux commerces, il importe de tenir compte des moments de la journée où les flux, notamment d'étudiants, seront les plus denses.

Pierre GANGNET précise que les étudiants ne passeront pas par l'avenue de France pour aller de l'Université à la bibliothèque.

Michel DRESCH considère qu'il est intéressant de déterminer s'il existe un risque de sur-fréquentation. Toutefois, dans trois ans, deux sorties de métro déboucheront directement sur l'avenue de France en plus de la sortie de RER actuelle. L'objectif doit être de prolonger le pôle d'animation du MK2, afin d'assurer le transit avec l'ancien XIII^{ème} arrondissement.

Elsa PAPA TECHERA maintient qu'il est difficile de disposer d'une vision d'ensemble sans savoir si le TGI sera implanté ou pas à la place de la halle. Ce questionnement la gêne. De plus, si l'approche de la rue Chevaleret proposée par le projet est intéressante, des questions demeurent en revanche pour le côté de l'avenue de France, sur lequel il faut réfléchir davantage. Enfin, le parvis est également intéressant ; il serait bon qu'il soit conservé que le TGI soit construit ou pas.

Pierre GANGNET précise que la construction ne porte que sur la moitié de l'avenue de France (l'autre côté étant déjà réalisé). De plus, il est vrai que le fait de ne pas connaître encore la silhouette du TGI, en faisant l'hypothèse qu'il sera construit dans ce quartier, est un inconvénient.

Maurice SEDES dit avoir apprécié la présentation, ajoutant que le Comité de quartier a produit une étude participative, définissant justement l'îlot T8 comme l'un des passages permettant des liaisons fonctionnelles entre l'ancien et le nouveau quartier. Par ailleurs, il apprécierait l'utilisation du terme « Saint-Catherine » pour la place traversante, puisque cela constitue l'une des premières idées émises par l'étude participative.

Ginette TRETON souhaite que la rue du Chevaleret soit la plus jolie possible et que son intimité soit préservée, en accueillant des flux de circulation modérés. De plus, elle évoque la masse de l'immeuble, qu'elle souhaite voir allégée au final par l'imagination créatrice architecturale, en

travaillant sur la clarté et la transparence. Enfin, elle déplore que le projet masque quelques vues depuis le pont de la rue neuve Tolbiac.

Pierre GANGNET objecte que depuis le pont, il sera possible de voir le TGI et la promenade plantée. Le TGI sera également visible de la rue du Chevaleret, du parvis et de la promenade plantée.

Ginette TRETON demande confirmation que le TGI ne débordera pas de la surface actuelle de la halle.

Pierre GANGNET répond que la surface réservée pour le TGI est celle de la halle, proprement dite, et de son entourage.

Ioannis VALOUGEORGIS précise que si le TGI arrivait sur ce site, de nombreuses évolutions du plan d'ensemble présenté aujourd'hui pourraient se produire au regard notamment des contraintes d'implantation et de mise en valeur d'un tel équipement.

Ginette TRETON regrette que le projet soit lancé alors que des inconnues subsistent, notamment l'avenir de la halle et l'éventuelle construction du TGI.

Michel DRESCH rappelle que les différents délais imposent de discuter dès maintenant du projet, afin que la dalle puisse être livrée au promoteur en 2009. Il faut faire en sorte de ne limiter aucune possibilité.

Thierry LEONARD demande si l'immeuble doit être construit selon les normes HQE.

Pierre GANGNET répond que l'immeuble doit être remarquable et performant ; la démarche HQE est requise.

Thierry LEONARD indique par ailleurs qu'il ne voit pas la réalisation d'une "place", à proprement parler, sur le plan projeté. Il considère que l'espace proposée en limite du lot ne s'inscrit pas dans le vocabulaire des "places urbaines classiques".

Pierre GANGNET rappelle qu'une place peut être fermée ou ouverte, quelle que soit sa forme.

Odile STASSINET explique que les ZAC permettaient par le passé de densifier davantage les constructions ; cela n'est plus possible aujourd'hui, en raison du PLU. Pour autant, le long de l'avenue de France, et de la ZAC Paris Rive gauche dans son ensemble, les bâtiments induisent une densification au sol qui ne dessine pas un paysage urbain très satisfaisant. Il est nécessaire de trouver un nouvel équilibre en matière de densité.

Francis COMBROUZE souligne la présence de la place et le principe d'amorçage de la promenade plantée, ainsi que le traitement de la rue Chevaleret permettant une diversité des fonctions. Cela respecte le cahier des charges du concours lancé en 2004. De plus, face à l'inconnu, il faut commencer par travailler sur la zone la plus invariante.

Cependant, le fait que les livraisons se fassent par la rue neuve Tolbiac peut poser un problème, sachant que les flux de circulation y resteront durablement plus importants que sur l'avenue de France. De même, l'ouverture de la place traversante ne pourrait-elle pas s'élargir vers l'ancien

XIIIème plutôt que vers l'avenue de France ? Enfin, une fragmentation de l'immeuble est-elle garantie, afin de briser la monotonie de la ligne de ciel ?

Pierre GANGNET répond que tout est fait pour introduire la fragmentation en question, tant du côté de la rue du Chevaleret que de l'avenue de France. De plus, pour la place, le choix effectué permettra aux logements du lot T7B d'avoir des vues biaisées sur la Seine, ce que l'autre disposition interdirait.

Par ailleurs, il est vrai que les livraisons constituent une question très délicate ; pour autant, l'accès ne peut se faire que par l'avenue de France ou par la rue neuve Tolbiac. Or une voie de bus longe les façades de la première, qui devrait alors être cisailée par les camions ; l'aménagement prévu sur la rue neuve Tolbiac doit permettre à un camion de livrer tout en laissant une place suffisante pour les bus ; néanmoins, des zones d'attentes pourraient être créées pour les camions, à 300 ou 400 mètres de là.

Monsieur AZZOLA explique que la question des livraisons se pose également dans d'autres rues de Paris Rive Gauche comme par exemple la rue Primo Levi ; cela impose en effet de prévoir des zones d'attente, ce qui semble impossible dans le cas de l'îlot T8. En revanche, pourquoi ne pas imaginer une modification de l'emplacement de l'arrêt du bus 132 ?

Ioannis VALOUGEORGIS remarque qu'en effet le problème livraison, soulevé par MM. COMBROUZE et AZZOLA, devrait être approfondi afin de bien mesurer les impacts sur la circulation des transports en commun et des piétons sur la rue neuve de Tolbiac.

En absence d'autres interventions, il propose que, très prochainement, la SEMAPA adresse une vingtaine de plaquettes, résumant la fiche de lot présentée par Pierre GANGNET, au bureau des associations afin qu'elles soient remises aux associations et aux conseils de quartier. Une autre réunion sera organisée pour recevoir les observations de chacun, plutôt après les vacances du mois de février.

La séance est levée à 19 heures 55.