

Groupe de travail « Tolbiac-Chevaleret »

Réunion du 11 septembre 2007

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet J.P. CAFFET		Eric JEAN BAPTISTE
Mairie 13ème arrondissement		Eric TAVER
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Annick BIZOUERNE
Direction de la Voirie et des Déplacements		Mireille BARGE
SEMAPA		
Directeur Général		Michel DRESCH
Directrice Générale adjointe		Elisabeth ANTONINI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND, JM. HONORE
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Elisabeth DUFLOS, Ludovic VION
Direction des Infrastructures et Constructions		Jean-Louis GERBENNE, François VALOUR
Direction du Développement		Catherine BEYLAU
AUTRES INSTITUTIONS		
SNCF		Jean-Michel DUPEYRAT, Xavier CAPET
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme		Jean-Jacques MUR
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Gilbert CARRERE
Personnes qualifiées		Francis BEAUCIRE, Bertrand AVRIL
Architecte		Rudy RICCIOTTI
Nexity		Alexis PERRET, Maryse CASTANG
Société Foncière Lyonnaise - SFL		Jean Luc POTIER

BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
SOS Paris XIII ^{ème}		Odile STASSINET
ADA 13		Nicole CORTES
Association des Locataires du Site des Frigos	absent	Jacques REMUS
ESPACE 13		Thierry CATELAN
TAM-TAM		Fabrice PIAULT, Roger LOTHON,
Odyssée Lutèce	absent	Jean Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	absents	Witold MARKIEWICZ, Pascal CAZAT
Locataires Fulton, Bellièvre, Flamand	absent	Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris	absente	Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	absente	Sylviane AUTEBERT
APLD91	absente	Claire d'ALVIS
APARIS 13	absentes	MC. KORBER, Mme de LAVALLEE
13 O'QUAI	absent	Jean Pierre ANCELIN
Association La Plateforme des Comités Parisiens d'Habitants	absent	Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		JM. FRANTZ
Conseil de quartier n° 4		Emmanuel LEGUY
Conseil de quartier n° 7		André MESAS, Claude AZZOLA

La séance est ouverte à 17 heures 45.

Avant d'aborder l'ordre du jour, Michel DRESCH annonce le décès de Maurice SEDES, représentant du conseil de quartier au Comité de concertation Paris Rive Gauche. M. DRESCH a souligné que Maurice SEDES avait su montrer quel pouvait être le rôle des conseils de quartier au comité de concertation, en apportant avec finesse l'opinion des habitants concernés. Son action a largement contribué à l'avancement de la réflexion sur l'aménagement de Tolbiac-Chevaleret. Le remplacement d'une telle personnalité ne sera pas facile.

Michel DRESCH estime qu'une lettre, ou tout autre type de démarche, serait souhaitable pour exprimer la reconnaissance du Comité de concertation envers Maurice SEDES.

François HÔTE exprime ses regrets à cette nouvelle. Il se déclare favorable à l'envoi d'un courrier pour exprimer les condoléances du Comité.

Odile STASSINET précise qu'une lettre vient d'être envoyée par les associations à la famille SEDES.

Présentation du projet architectural retenu pour le lot T8 du secteur Tolbiac

Avant de présenter le projet retenu, Ludovic VION rappelle le contexte du projet.

Ce projet se situe à l'angle de l'avenue de France et de la rue de Tolbiac. Les conséquences sont importantes, car cette opération permettra d'achever le carrefour avenue de France/rue de Tolbiac, tout en amorçant une nouvelle séquence le long de l'avenue.

Cet immeuble sera bâti au dessus des voies ferrées, ce qui impose un certain nombre de contraintes techniques. Le programme regroupe environ 34 000 m², répartis entre bureaux, commerces et logements. La volonté commerciale est forte, avec 8 000 m² de commerces sur deux niveaux afin d'accompagner ceux déjà présents à ce carrefour.

Ce site constitue un enjeu essentiel. En effet, il devra faire le lien entre les quartiers nouveaux et ceux de la rue du Chevaleret, l'immeuble possédant une façade sur cette rue. De plus, la Semapa souhaitait une présence architecturale significative à ce carrefour.

Plutôt qu'un concours d'architectes, c'est d'abord un concours de promoteurs qui a été organisé. Il s'agissait d'attribuer les charges foncières de l'opération T8. Une première sélection a eu lieu sur la base de critères financiers et commerciaux. Trois groupements de promoteurs ont été sélectionnés. Dans un second temps, chacun de ces promoteurs a proposé deux esquisses architecturales. Celles-ci ont alors permis de désigner le lauréat.

Les trois promoteurs retenus étaient les suivants : COGEDIM/ALTAREA/Mines de la Lucette, Bouwfonds-Marignan et Nexity/SFL. Le fait que chaque groupement présente deux équipes d'architectes, une française et une étrangère, a permis une grande richesse d'approche.

Ludovic VION présente ensuite les cinq projets qui n'ont pas été retenus.

- Le projet de Jean-Marc IBOS et Myrto VITART (COGEDIM/ALTAREA/Mines de la Lucette) prenait le parti de s'afficher le long de la l'avenue de France, en assumant le linéaire de 120 mètres, sans découpage transversal. Sur la rue du Chevaleret, au contraire, les logements offraient une façade crénelée. Une autre particularité était le retrait par rapport à la promenade plantée, dérogeant au principe d'alignement

répondant à une logique globale. Enfin, dans ce projet, les commerces s'apparentaient à la typologie d'un grand magasin sur deux niveaux.

- Le second projet de COGEDIM/ALTAREA/Mines de la Lucette, dessiné par Kengo KUMA, revendiquait une continuité par rapport aux immeubles déjà construits le long de l'avenue. Cette proposition respectait strictement le cahier des charges. Au-delà de son approche classique, elle proposait un travail fin sur les matières, notamment l'onyx. Comme précédemment, le concept commercial était celui d'un grand magasin d'un seul tenant, avec quelques boutiques autonomes.
- Le projet d'Emmanuel COMBAREL et de Dominique MARREC (Bouffonds-Marignan) était le plus innovant, avec un épannelage partant d'un point haut vers un point bas puis remontant, donnant la forme d'un 8 autour de deux cours. De plus, les bureaux et les logements se superposaient, différenciés par leurs matériaux. Les surfaces commerciales étaient constituées de deux grandes entités séparées et de boutiques.
- Le second projet de Bouffonds-Marignan, dessiné par Erik VAN EGERAAT, créait un événement architectural à ce carrefour en enveloppant l'immeuble d'une maille. Là aussi, les commerces se divisaient en deux entités distinctes.
- Enfin, le premier projet de Nexity/SFL, avec Xaveer DE GEYTER, proposait un effet de masse, avec un traitement uniforme des logements et des bureaux. Cependant, des cours introduisaient la lumière dans cette masse minérale. A l'intérieur, une galerie transversale permettait de desservir les boutiques, dont deux entités de plus de 2 500 m², comme le prévoyait le cahier des charges.

A la suite de ce rappel, Jean-Luc POTIER présente la SFL, Société Foncière Lyonnaise. Celle-ci possède déjà de beaux sites à Paris, mais pas encore sur la rive gauche. Cet immeuble constituera un phare, à la jonction des quartiers anciens et nouveaux. Pour réaliser ce projet, la SFL a décidé de s'associer avec un promoteur reconnu, Nexity.

Alexis PERRET rappelle que Nexity est une société très présente sur Paris Rive Gauche. Elle a été très intéressée par le concours lancé par la Semapa. Elle a choisi de faire concourir deux architectes très différents. Le projet présenté aujourd'hui n'est qu'une esquisse. L'avant-projet sommaire puis le projet définitif pourront encore varier quelque peu. En termes de qualité environnementale, le projet est allé au-delà du cahier des charges en s'inscrivant 30 % en deçà de la RT 2005, contre 20 % prévus.

Rudy RICCIOTTI présente le projet lauréat. Il rappelle d'abord qu'il a réhabilité les Grands Moulins de Paris, dans lesquels il a installé une université pour un coût très réduit. Le nouveau projet, comportant des moyens bien plus importants, a permis une certaine liberté d'écriture.

L'excellente idée de départ était de couvrir la voie ferrée, créant un masque acoustique définitif. Rudy RICCIOTTI rappelle que construire sur une voie ferrée n'est pas naturel. Ainsi, ce projet lui a posé beaucoup de questions.

Le projet se caractérise par la fragmentation de l'îlot, qui permet de voir ce qui se passe à l'intérieur. Un espace onirique se détache, composé d'un jardin prenant sa source à une altitude inconnue et descendant jusqu'aux restaurants du rez-de-chaussée, abrités du tumulte. Cette fragmentation permet d'obtenir un espace à la fois intime et chaleureux.

Rudy RICCIOTTI explique par ailleurs, que la rue intérieure sera publique, grâce aux boutiques et aux restaurants qui y seront installés. Cette rue pourra éventuellement être fermée la nuit, mais elle n'a pas vocation à être privatisée. La fragmentation apportera également à l'îlot un ensoleillement du matin au soir.

Quant à la façade en « nid d'oiseau », elle évite l'aplatissement du bâtiment tout en renvoyant à un univers organique en utilisant le bambou. Celui-ci permet également de contrôler l'énergie solaire, par une densité qui diffère en fonction de l'orientation du bâtiment. Ces tubes de bambou viendront probablement de la Réunion.

Au cœur de l'îlot, les dalles de verre seront arrondies et légèrement réfléchissantes. A l'extérieur, le bambou assurera ce même rôle de protection du soleil.

Pour les logements, la façade ondulée sera recouverte de câbles permettant de faire pousser de la glycine.

Les toitures en terrasses seront végétalisées, donnant une vue plus agréable depuis la Bibliothèque.

Rudy RICCIOTTI précise le projet du côté de la rue du Chevaleret. Il a choisi un traitement en pierre, renvoyant à la mémoire parisienne. Cette rue gagne ainsi en épaisseur. De plus, il a imposé des enseignes commerciales en bronze, pour éviter le plastique qui appauvrirait l'immeuble. Les belles matières doivent être privilégiées.

Il déclare également qu'il n'est pas persuadé de la pertinence de la rue intérieure. Celle-ci entraîne une perte de la surface commerciale, sans apporter de qualité complémentaire. Elle introduit une ambiguïté sur le fonctionnement des commerces, dont ne sait quelle est l'entrée principale. Elle risque finalement d'avoir plus d'inconvénients que d'avantages.

Un autre problème qui se posait était celui de la desserte des poids lourds. Finalement, ceux-ci rentreront dans l'îlot le long de la rue de Tolbiac.

Enfin, de nombreux dispositifs environnementaux ont été mis en œuvre. Rudy RICCIOTTI se dit prêt à répondre aux questions des associations sur ce point. Cependant, il ne souhaite pas en dire davantage lors de cette présentation. Il juge que cela serait démagogique.

André MESAS craint que l'entrée pour les poids lourds rue de Tolbiac n'encombre davantage encore cette artère, par ailleurs très piétonnière. Le comité de quartier s'était exprimé pour une entrée sur l'avenue de France.

Michel DRESCH rappelle que le cahier des charges prévoyait forcément une entrée ou une sortie rue de Tolbiac. De plus, les opérations de chargement et de déchargement se dérouleront à l'intérieur de la l'immeuble, ce qui limitera la gêne. Pas plus de trois ou quatre camions devraient entrer chaque jour. Des horaires de livraison pourront également être instaurés.

Alexis PERRET précise que la monumentalité de la façade avenue de France permettait difficilement la création d'une entrée poids lourds.

Rudy RICCIOTTI ajoute qu'il n'était pas concevable de faire entrer des camions sur l'avenue de France, à côté des commerces. De même, il n'était pas possible de les faire entrer du côté des logements, afin de ne pas déranger les habitants. Enfin, côté rue du Chevaleret, il a été décidé que cet espace serait piéton. Il ne restait donc que la rue de Tolbiac. Les poids lourds stationneront dans le bâtiment, évitant gêne et embouteillage. Ils ressortiront par le même côté sans avoir à effectuer de marche arrière, pour plus de sécurité.

Eric TAVER souhaite poser trois questions. D'abord, il rappelle que la fragmentation de l'îlot telle qu'elle a été présentée va dans le sens des recommandations des habitants. Cependant, ceux-ci souhaitent sortir du système des îlots fermés. Il serait donc souhaitable de préciser au plus vite le fonctionnement de la rue intérieure, pour savoir si elle sera ouverte au public et permettra la porosité des quartiers anciens et nouveaux.

Ensuite, il demande des précisions sur l'aspect de la façade donnant sur la petite place à l'ouest du bâtiment. De ce côté, les habitants souhaitaient une continuité paisible avec la rue Domrémy, avec un caractère plus intime que la commerçante rue de Tolbiac.

Enfin, Eric TAVER demande à l'architecte comment il envisage le passage de la rue du Chevaleret à la placette déjà mentionnée. La belle perspective de la rue Domrémy, de la placette et de la place du MK2 se trouve défigurée par une affreuse sortie de parking.

Rudy RICCIOTTI reconnaît qu'il s'est déclaré critique à propos de la galerie intérieure, ne la jugeant pas pertinente en regard de la taille de l'édifice. Cependant, il n'en fait pas une bataille personnelle si les habitants estiment qu'elle apporte de la porosité au quartier.

Jean-Luc POTIER précise que sa société possède le lotissement comprenant l'Olympia. Cet ensemble, là aussi, comprend une rue intérieure ouverte à tous la journée. En revanche, elle est fermée la nuit. Cette solution ne pose pas de problème.

Eric TAVER demande si l'architecture signalera de manière particulière l'entrée dans cette rue intérieure.

Rudy RICCIOTTI répond qu'il serait possible de créer un passage, comme cela existe dans d'autres immeubles.

Jean-Luc POTIER explique que sa société souhaite définir un nouveau concept commercial. Quelque chose de nouveau reste à imaginer avec l'architecte.

Rudy RICCIOTTI répond à la question concernant l'aspect de la placette. Il a été proposé plusieurs cafés et restaurants de petite taille, ainsi qu'une brasserie un peu plus grande. Ces petites activités permettront de rendre plus domestique le pied de l'immeuble, ce qui n'aurait pas été le cas avec un grand commerce générique. D'autres réunions de concertation préciseront la nature du revêtement du sol de la place. Pour la façade, elle restera dans le même registre que les autres, à savoir un bâtiment vitré recouvert de tubes de bambou.

Rudy RICCIOTTI détaille également la partie des logements un peu plus haute. Une remarque judicieuse a souligné que le toit en terrasse n'était pas forcément le plus approprié. Il pourrait être remplacé par un toit en zinc, tel un début de campanile. Il faudra toutefois vérifier auparavant ce qui est autorisé par le PLU.

En ce qui concerne la question du passage de la rue du Chevaleret à la placette, Elisabeth DUFLOS indique que cet aspect ne fait pas partie du projet.

Maryse CASTANG revient sur la partie commerciale, encore en phase de pré-programmation. Trois pôles ont été imaginés : celui de la culture et des loisirs, celui de la restauration et celui de la mode et de la beauté.

Les magasins Virgin et la Fnac éveil & jeux devraient rejoindre le pôle culture et loisirs, afin de compléter l'offre déjà existante.

Le pôle mode et beauté répondra à l'esprit grand magasin, avec une offre large s'adressant à une clientèle variée.

Enfin, le pôle restauration sera marqué par la forte présence du groupe Bertrand.

La rue du Chevaleret sera réservée à des commerces artisanaux et de proximité.

François HÔTE estime nécessaire les clarifications relatives à l'espace public, afin d'éviter les déceptions. Cet espace doit être partagé avec des codes et des règles. Dans le cas

présent, l'intérêt commercial fait que la sphère privée a autant à gagner que la sphère publique de l'animation du quartier.

Rudy RICCIOTTI, devant partir, rappelle qu'il reste ouvert à toutes les questions, et notamment au dialogue avec les associations.

Rudy RICCIOTTI quitte la séance.

Roger LOTHON craint que le quartier n'attire pas suffisamment de monde. Les nombreux commerces créés risqueraient de ne pas avoir assez de clients.

Jean-Luc POTIER estime que le quartier est aujourd'hui séparé par la voie ferrée. La chance du projet T8 est de gommer cette coupure. La liaison avec l'ancien quartier sera ainsi assurée, sans plus aucune faille.

Maryse CASTANG ajoute que la multiplication de l'offre de commerces attirera des clients variés. Cet espace de verdure et de soleil assurera la convivialité du quartier.

Roger LOTHON juge dangereux d'ouvrir tous ces commerces sans savoir précisément de quoi l'avenir sera fait. Les restaurants déjà ouverts n'attirent pas encore de grandes foules, par manque d'attrait du quartier.

Maryse CASTANG assure que l'objectif est de créer un espace de vie.

Bertrand AVRIL souligne pour sa part le risque que ce projet, situé au cœur du quartier rive gauche, crée un afflux de circulation et des problèmes de stationnement. Il demande quels sont les parkings prévus et si un retraitement de l'avenue de France est envisagé, pour éviter par exemple le stationnement sauvage sur les voies de bus et les problèmes d'engorgement.

Jean-Luc POTIER rappelle la présence d'une station de métro en face de l'immeuble T8. Beaucoup de personnes devraient ainsi venir par les transports publics. De plus, sa société s'est engagée à prendre un bail de 30 ans pour 200 places dans le parking de la Bibliothèque nationale. En effet, aucun parking ne pouvait être creusé sous l'immeuble du fait de la présence des voies ferrées. Ces places louées seront réservées aux logements et aux commerces.

Michel DRESCH précise que le quartier des Grands Moulins dispose également d'un parking de grande capacité.

Jean-Luc POTIER ajoute que le site est aussi desservi par le bus. Le stationnement ne constitue donc pas une source d'inquiétude.

Maryse CASTANG juge que la présence d'une grande surface alimentaire aurait effectivement nécessité de venir faire ses courses en voiture, mais aucun magasin de ce type ne sera implanté.

François HÔTE estime que la question du stationnement est pertinente, mais que la situation est loin d'être aussi critique qu'à Bercy Village par exemple.

La séance est levée à 19 heures 15.