

# PARIS



## Gare de Rungis **13<sup>e</sup>**

Comité de suivi  
ZAC Gare de Rungis  
*Réunion du 19 novembre 2008*

*La séance est ouverte à 18 heures 35.*

Francis COMBROUZE, Adjoint au Maire du 13<sup>ème</sup>, ouvre la séance du Comité de suivi en indiquant que Jérôme COUMET rejoindra la séance dans quelques instants.

Il précise que le choix d'organiser cette réunion du Comité de Suivi aussi tardivement dans l'année est volontaire pour « coller » à l'actualité de l'opération et permettre de présenter plusieurs projets et calendriers de travaux engagés au cours de cette année riche en événements – l'ordre du jour en témoigne.

Gilles de MONT-MARIN rappelle que le compte rendu de la dernière séance du Comité de Suivi du 12 décembre 2007a été transmis à l'ensemble des participants. En l'absence de demandes de modifications, le compte rendu est adopté.

## **Travaux d'avancement en cours et à engager à court terme**

### **Couverture des voies ferrées**

Il s'agit de travaux engagés après le départ de CPR qui a quitté le site de Rungis par une installation dans l'Essonne. La couverture des voies ferrées vise à rendre possible la liaison entre la place de Rungis et la rue des Longues Raies en franchissant les voies ferrées de la PC. Cet équipement va également accueillir un certain nombre d'équipements (jardin « à voir », jardin partagé, aire de jeux, équipement de quartier). Ce chantier a été confié à Bouygues Construction et n'a subi aucun retard, avec un minimum de gêne pour les riverains. L'emprise du tunnel fait 15 mètres de large pour 6 mètres de haut. Le chantier est aujourd'hui presque terminé et la SEMAPA effectue les procédures de réception de l'ouvrage.

### **Fondations / terrassement / remblais des voies futures du quartier**

Marie HURIEN, ingénieur à la SEMAPA, précise que les travaux vont démarrer le 24 novembre pour une période d'environ 7 mois. Le prestataire retenu est le Groupe GTS. Les engins seront nettoyés avant la sortie du chantier afin de ne pas salir la voirie. Les travaux vont se dérouler en 3 phases :

- terrassement ;
- fondations de sol ;
- murs de soutènement.

Francis COMBROUZE souligne que ce chantier sera a priori moins bruyant que celui du tunnel puisque les ouvrages en souterrain seront moins profonds (de l'ordre de 9.00 m).

Philippe CHENEUX souligne que ce quartier est très sensible, compte tenu de la présence sur zone d'établissements scolaires. Jérôme COUMET se déclare parfaitement conscient de ce paramètre.

En réponse à une question sur la pollution des sols, Gilles de MONT-MARIN indique que le site a été maillé sur une trame régulière de l'ordre de 15 m sur 15 m, puis sondé afin d'établir précisément le niveau de contamination des sols. Ce site a longtemps accueilli des activités ferroviaires et industrielles et il existe donc une bonne connaissance de l'histoire du site et de son usage. Suite à ces travaux ont été établis des synthèses sous forme de « schéma conceptuel » pour chacun des programmes de construction afin d'être inséré dans les cahiers des charges transmis aux opérateurs retenus. Chaque m<sup>3</sup> de terre qui sera remué sur ce terrain fait l'objet de recommandations spécifiques. Gilles de MONT-MARIN souligne qu'il n'y a pas de source de contamination particulière et que

le terrain de la Gare de Rungis présente les caractéristiques courantes des terrains de la capitale.

## **Présentation du projet lauréat de l'EHPAD par les architectes A. LAZO et E. MURE**

En préambule, Monsieur LECOEUR de Paris-Habitat, maître d'ouvrage de la construction, rappelle que ce sont les grandes lignes et le calendrier de cette opération, qui doit s'achever début 2012 qui sont présentés aujourd'hui. Il précise que le projet retenu a fait l'unanimité du jury.

Gilles de MONT-MARIN présente ensuite les 4 projets de la consultation qui n'ont pas été retenus par le jury.

Madame PHILIPPON, représentant les associations au jury de ce concours, tient à saluer la qualité du projet retenu, notamment en ce qui concerne son insertion urbaine et sa fonctionnalité.

Edouard MURE, architecte du projet lauréat avec Antonio LAZO, indique que la principale difficulté de ce projet a consisté à intégrer le programme de l'EHPAD dans un terrain de forme triangulaire et accusant une déclivité de l'ordre de 6 mètres, tout en entretenant une relation « maîtrisée » avec le bâtiment Cap Sud. Les terrasses en dégradé seront visibles depuis la place de Rungis. L'architecture se devait d'être fonctionnelle, mais aussi de participer à un projet de vie et une attention toute particulière a été portée à la qualité des chambres destinées aux malades de l'établissement.

L'architecte ajoute que les résidents auront un contact visuel à partir des terrasses et balcons avec le jardin et avec le quartier de la place de Rungis, ce qui a beaucoup pesé dans les orientations du projet. Les personnes destinées à y emménager sont atteintes de la maladie d'Alzheimer. Ces personnes souffrent avant tout d'isolement et de manque de repères. Il était donc essentiel d'éviter d'accentuer cet isolement.

Edouard MURE mentionne que le projet permettra une liaison entre le bâtiment et la future crèche via le rez de jardin, afin de s'inscrire également dans une logique de lien intergénérationnel souhaité et mis en évidence par le Comité de Suivi.

Un intervenant s'enquiert de la nature des matériaux qui seront utilisés pour la réalisation de ce bâtiment. Edouard MURE répond que le revêtement sera en béton poli blanc et zinc en partie haute du bâtiment en référence à la tradition parisienne ; la partie basse en liaison avec la rue et le jardin sera vitrée.

Francis COMBROUZE rappelle qu'il faisait partie du jury et indique que ce projet a recueilli sa préférence personnelle. Il regrette néanmoins l'aspect un peu « dur » de la façade ouvrant sur le jardin. Antonio LAZO prend acte de cette observation et rappelle que le travail est en phase d'avant projet et que la mise au point du projet fera évoluer l'architecture du bâtiment.

Une intervenante souhaite savoir à quoi correspond la bande hachurée en rez de chaussée visible sur le schéma. Edouard MURE répond qu'il s'agit d'éléments vitrés sur les locaux de soins équipés de lames verticales pour ménager « l'intimité » des locaux, tout en préservant la rue vers l'extérieur.

Une intervenante s'inquiète de l'abondance de la couleur jaune fluo dans le projet et demande si ce choix de couleurs est définitif. Antonio LAZO fait observer qu'il ne s'agit encore que d'une esquisse et que ce point doit évoluer.

Philippe CHENEUX rappelle que le quartier se caractérise par la présence de bâtiments massifs et pour certains de grandes hauteurs, et souligne que l'acceptation des nouveaux bâtiments par les habitants du quartier sera d'autant plus enthousiaste que ces nouveaux bâtiments contribueront à s'intégrer harmonieusement à la typologie générale du quartier.

Marie-Hélène GIORDANO demande des informations complémentaires sur la partie basse du bâtiment, et notamment sur la partie vitrée donnant sur le jardin. Antonio LAZO confirme que cette partie vitrée est d'autant plus importante que le bâtiment sera habité par des personnes âgées, pour qui la relation avec l'extérieur est très importante car elle leur permet d'être en lien avec l'environnement du bâtiment.

Christiane LAZARD souligne qu'il est très difficile d'imaginer ce que sera ce quartier une fois le projet achevé, à partir des documents et illustrations présentés. Une maquette serait précieuse pour mieux visualiser les choses. Francis COMBROUZE prend note de cette suggestion et propose qu'au cours de l'avancement du projet une ou plusieurs réunions de travail soit organisées.

Florence LAMBLIN invite les architectes à présenter leur projet sous l'angle du développement durable. En matière d'énergie et conformément aux exigences de la ZAC, le bâtiment sera relié au chauffage urbain, utilisant 50 % d'énergies renouvelables (dite énergie « fatale » pour la CPCU), et sera également équipé d'une pompe à chaleur. Monsieur LECOEUR ajoute que Paris Habitat a décidé d'engager une procédure de certification de ce bâtiment à titre expérimental. Il n'existe pas encore de certification pour ce type de programme comme il en existe pour les logements et les bureaux.

Le maître d'ouvrage et les architectes soulignent que ce bâtiment ne peut pas atteindre les performances énergétiques d'un bâtiment de logements traditionnels compte tenu de son usage. En effet, s'agissant de personnes âgées avec des difficultés de déplacement, il convient par exemple d'avoir un niveau de température intérieure au bâtiment supérieur au niveau des règlements concernant le logement traditionnel. Par ailleurs, il est prévu une climatisation ou rafraîchissement de certains espaces du bâtiment pour assurer le confort des malades en période de grande chaleur ou canicule.

Jérôme COUMET confirme que pour ce bâtiment, le confort de ses utilisateurs est prioritaire et que la performance énergétique est un objectif, pas le critère déterminant.

### **Point sur la cession de l'immeuble de bureaux à la société ICADE Promotion Tertiaire (promesse de vente du 25 juin 2008)**

Elodie ABIAD, responsable du développement de la société ICADE, indique que cette dernière a engagé avec la SEMAPA et la Ville de Paris la procédure de désignation du maître d'œuvre (architecte) de ce projet. Le choix s'effectuera à l'issue d'une première sélection parmi 94 candidatures déclarées. Les 5 candidats retenus seront auditionnés le 27 novembre au Pavillon de l'Arsenal. Deux de ces candidats sont des agences allemandes, deux sont françaises et une hollandaise.

Gilles de MONT-MARIN précise que le mode de choix de l'architecte diffère un peu de la procédure suivie dans le cadre du projet d'EHPAD, puisque la sélection s'effectuera non pas sur une esquisse architecturale du projet, mais à l'issue d'un « oral » au cours duquel les candidats devront exposer leurs références antérieures et celles des bureaux d'études spécialisées qui seront associés au projet en matière de bâtiments performants au plan énergétique, et en indiquant leurs orientations et priorités pour l'immeuble de la Gare de Rungis.

## Point sur les consultations en cours

### Logements étudiants

Gilles de MONT-MARIN souligne que le jury doit se réunir le 11 décembre pour retenir le projet lauréat parmi les 5 propositions de 5 cabinets d'architecture qui travaillent actuellement sur cette opération.

### Jardin

Annette HUARD, de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement, indique que la procédure de choix du paysagiste en charge du projet du jardin est moins formalisée que dans le cadre des projets de construction d'immeubles, mais répond globalement à la même logique. Le nombre de candidatures retenues pour participer à ce concours est de 6 sur un total initial de 31. Les équipes ont rendu des esquisses, qui donnent une bonne idée de l'économie générale de leurs projets et principales orientations pour l'aménagement du jardin.

### Crèche / halte-garderie

Gilles de MONT-MARIN précise que les 5 cabinets d'architectes travaillent actuellement et que le jury se réunira en février 2009.

A l'issue de cette présentation des projets, il apparaît qu'au début de l'année 2009 **4** projets de la ZAC Gare de Rungis seront connus : l'EHPAD, la crèche, la résidence étudiants, le jardin ; **1** projet sera en cours d'étude : l'immeuble de bureaux. Il reste donc **1** programme à lancer : celui des logements familiaux.

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, avec l'avancement des travaux de voirie et la connaissance des projets architecturaux, la ZAC Gare de Rungis prend forme concrètement sur le terrain.

## Point sur l'avancement des études pour l'équipement de quartier

Bruno FORTIER indique que la longueur de la couverture des voies ferrées (150 m environ) résulte d'une double contrainte : la déclivité du site et le cahier des charges imposées par la SNCF. Sur cette couverture, on trouvera successivement une zone plantée, un jardin à voir, un espace pour un jardin partagé qui sera géré par une association, un terrain de « street basket » et l'équipement de quartier. La volonté est d'inscrire ce dernier équipement dans la perspective vers l'est, le bâtiment de l'ordre de 350 m<sup>2</sup> devrait permettre (effet de transparence) de ménager les vues lointaines.

Eric OFFREDO indique que le projet de maison de quartier s'inscrit dans le projet de ZAC depuis longtemps sous l'appellation de *Centre social et socioculturel* sans que celui-ci soit formalisé avec précision. L'idée est de faire en sorte que les centres sociaux parisiens soient le plus possible animés par des associations d'habitants. Les activités de ce Centre social seraient à définir avec le maximum de personnes concernées par cet équipement, les activités concerneraient les domaines éducatifs, sociaux, culturels, etc., sous le pilotage d'une équipe de professionnels. Les bénéficiaires en seraient les habitants du quartier. Ce Centre pourrait être co-financé par la Ville de Paris, le Conseil Général, le Conseil Régional et la CAF. Eric OFFREDO insiste sur le fait que ce projet nécessite l'implication maximale des habitants pour être une réussite. En effet, il ne s'agira pas d'un équipement municipal, mais d'un équipement associatif.

Le Président d'ARBP se félicite de constater que la localisation du projet se situe sur le tracé des voies de liaison entre Rungis et Kellermann.

Philippe CHENEAUX indique avoir vu à Toulouse un bâtiment associatif avec un caractère plutôt « aérien » et équipé en panneaux solaires. Il voit là un exemple à suivre pour le bâtiment de la Gare de Rungis. Il ajoute qu'il transmettra quelques informations à Bruno FORTIER au sujet de ce bâtiment.

Marylène CHARBONNEAU s'enquiert de la façon dont les habitants devront s'y prendre pour être associés aux activités proposées par ce Centre social. Eric OFFREDO répond que pour la mise en œuvre du projet l'ARBP pourrait être utilisé comme un « centre ressource », sans pour autant en faire le maître d'œuvre exclusif du projet. La représentante de la CAF ajoute que la Fédération des Centres Sociaux pourra également apporter un certain nombre d'appuis techniques.

Brigitte PHILIPPON fait part de son souhait de voir ce Centre travailler en synergie avec les futurs équipements du quartier, notamment l'équipement réservé aux étudiants universitaires, chercheurs, etc. Eric OFFREDO confirme que l'objectif du projet qu'il propose est qu'il s'adresse au plus grand nombre.

Marylène CHARBONNEAU souhaite savoir si, comme il en avait été question à un moment donné, on utilisera la brique en référence à de nombreux bâtiments du quartier pour cet équipement.

A ce stade d'avancement des études, il est indiqué en réponse qu'il est prématuré de faire un choix architectural et de matériaux.

### **Questions / réponses et échanges avec la salle**

Un intervenant indique qu'une visite du chantier, pilotée par la SEMAPA, aura lieu le samedi 13 décembre à 15 heures et invite toutes les personnes intéressées à venir y participer (rv place de Rungis).

Madame PHILIPPON suggère que la prochaine réunion du Comité de suivi soit l'occasion de présenter des maquettes des différents projets, ce qui serait beaucoup plus parlant pour tout le monde. Gilles de MONT-MARIN indique que l'objectif de la concertation est effectivement de donner la meilleure idée possible du projet, même si les maquettes ne constituent pas l'unique outil à disposition.

Karine-Françoise CHIBRA souhaite savoir si des réunions intermédiaires avec les architectes et les paysagistes sont prévues avant la finalisation des projets, afin qu'une véritable concertation puisse avoir lieu sur la ZAC. Francis COMBROUZE répond par l'affirmative et confirme que telle est bien la vocation de l'aménageur dans tout projet de ZAC. Préalablement au dépôt de permis de construire, l'avis des associations du Comité de Suivi est requis. L'évolution normale des projets de la phase concours à la phase permis de construire est suivie par l'architecte coordonnateur Bruno FORTIER, qui doit s'assurer de la prise en compte par les architectes de toutes les observations formulées sur les projets.

Jérôme COUMET souligne qu'un débat technique est en cours, en liaison avec la procédure de la réforme du PLU engagée par la Ville de Paris. La question qui se pose pour la ZAC Gare de Rungis est de savoir si la constructibilité est suffisante pour intégrer les inévitables évolutions des projets qui doivent prendre en compte notamment les évolutions réglementaires (augmentation des surfaces pour les bâtiments publics pour se conformer aux règles de sécurité), et les évolutions dues à l'application des normes du

développement durable qui avec un niveau d'isolation renforcé (doubles peaux, isolation par l'extérieur, etc ...) ont tendance à accroître la surface des programmes de construction. Or, il y a lieu de se demander si la constructibilité globale de la ZAC arrêtée en 2004 au moment du dossier de réalisation permettra de prendre en compte ces inévitables évolutions.

A ce jour, rien n'est encore tranché. Toutefois, Jérôme COUMET indique que dans la mesure où la réforme du PLU est susceptible d'intervenir au 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, soit entre deux réunions de concertation, il est préférable de commencer à bien prendre en compte cette réalité, afin de ne pas être pris au dépourvu, au cas où la réforme du PLU intègrerait une augmentation de la constructibilité.

Bruno FORTIER indique qu'à son sens une augmentation de la constructibilité est justifiée pour deux raisons :

- Une raison technique : liée à la mise en place de dispositifs d'isolation thermique qui, bien que très performants ont une certaine épaisseur et de ce fait, contribuent à réduire les surfaces disponibles pour les habitants, (murs plus épais !).
- Une raison relevant de l'insertion des bâtiments dans le quartier. Plusieurs des programmes de construction futurs supporteraient très facilement 1 ou 2 étages de plus pour créer un meilleur rapport d'échelle entre les constructions existantes et celles à venir. Cette observation n'est pas nouvelle et Bruno Fortier l'a exprimée à plusieurs reprises.

Francis COMBROUZE indique que les 40 000 m<sup>2</sup> de ce projet risquent finalement de s'avérer un peu insuffisants. L'idéal serait de l'augmenter de 3 000 ou 4 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, ce qui pourrait être réalisé au moyen de deux solutions :

- une augmentation du programme de la ZAC comprise entre 5 et 10 % suite à l'enquête publique sur la modification du PLU de fin décembre ;
- l'utilisation de possibilités réglementaires qui autorisent pour les bâtiments publics, et sous certaines conditions bien précises, un dépassement de la constructibilité de ces programmes.

Philippe CHENEUX ajoute qu'autour de la ZAC affiche une réelle altitude, puisque certains des bâtiments ont des hauteurs qui varient entre 16 et 18 étages. Il en résulte inévitablement une sensation d'écrasement pour tout bâtiment de hauteur moyenne. Le projet de la Gare de Rungis mériterait donc sans doute un peu plus de hauteur, ne serait-ce que pour des raisons esthétiques.

Gilles de MONT-MARIN rappelle que les 40 000 m<sup>2</sup> qui fixent la constructibilité de la ZAC ont été décidés en 2004 sur la base du projet de Pierre RIBOULET. Il n'est donc pas anormal qu'au fur et à mesure de l'affinement des projets, les critères d'isolation et de mise au point des projets architecturaux poussent à un certain dépassement.

L'hypothèse de prendre en compte une constructibilité supplémentaire de l'ensemble de la ZAC de Rungis doit être une décision de la municipalité et doit être prise en considération d'une stratégie globale pour la capitale.

*La séance est levée à 20 heures 40.*

*\* Diffusion en séance d'un document imprimé (extraits des documents présentés sur écran).*