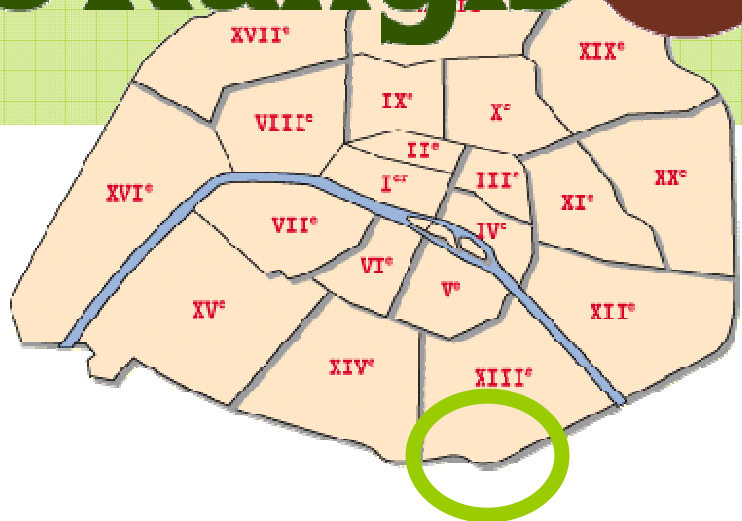


# PARIS

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

COMITÉ DE SUIVI



compte-rendu de la réunion  
du 30 juin 2009

## **Participants :**

Voir liste jointe en fin de compte-rendu.

\* \* \*

*La séance est ouverte à 18 heures 40.*

### **I. Accueil et ouverture de la séance par Monsieur Jérôme Coumet et ses adjoints**

Marie-Eugénia MIGNOT souhaite la bienvenue aux participants et précise que le Maire, retenu dans une précédente réunion, se joindra à nous dans quelques minutes.

### **II. Approbation du procès-verbal de la précédente réunion**

Le compte rendu de la précédente réunion (19/11/2008) ne fait l'objet d'aucune demande de modification. Il est donc approuvé à l'unanimité.

### **III. Point sur les travaux d'infrastructures en cours (cf. plan en annexe)**

Florence DUBOIS, ingénieure à la SEMAPA, indique que les travaux de construction des murs de soutènement sont achevés. Les travaux en cours de confortation des sols et des terrassements devraient être achevés début septembre 2009. Ces travaux prévoient également le terrassement en 3 « plateaux » du futur jardin.

La phase suivante de travaux concernera la mise en place des réseaux comme les égouts, les réseaux d'alimentation et d'évacuation des eaux (ainsi que les travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales), l'alimentation en électricité, réseau télécom, etc ... et les travaux de voirie proprement dits.

Ces derniers travaux ne comprennent pas « les finitions » (bordure de trottoirs, plantations,...) qui seront réalisées ultérieurement au fur et à mesure de la livraison des chantiers de construction des bâtiments. Cette phase de travaux est prévue pour une durée d'un année : nov.2009 / nov. 2010. Ces travaux occasionneront moins de gêne pour les riverains que les travaux précédents.

Gilles de MONT-MARIN ajoute que les travaux d'infrastructures avancent conformément au planning prévisionnel. Les premières constructions de logements débiteront en 2010, comme prévu.

Francis COMBROUZE précise que l'enchaînement des tâches exposé par F. DUBOIS correspond à une logique, celle de ne livrer les voiries définitives que lorsque les travaux de construction des immeubles sont achevés. Il s'agit d'éviter les dégradations pendant les travaux. .

### **IV. Point d'avancement des études de deux projets présentés en groupe de travail (5 février 2009)**

#### **1. Programme de 200 logements étudiants/universitaires/chercheurs**

Gilles de MONT-MARIN rappelle que le maître d'ouvrage de l'opération est la société ESPACIL et que le maître d'œuvre est l'agence d'architecture Christian Hauvette.

Christian HAUVETTE explique que l'immeuble en forme de polygone comportera une cour intérieure qui donnera directement sur le hall d'entrée. Le bâtiment sera organisé autour de ce forum. Il abritera aussi deux commerces à l'un de ses angles.

Gilles de MONT-MARIN précise que ces commerces donneront sur la placette piétonne située dans la continuité de la rue Brillat-Savarin. Il a été programmé deux surfaces commerciales, dont l'une pourrait accueillir une brasserie ou un restaurant et la seconde pourrait offrir des services aux riverains (pressing, cabinet médical...).

Christian HAUVETTE précise que les logements destinés aux chercheurs seront un peu plus grands que les chambres destinées aux étudiants. Ces deux types de logements se situeront dans des parties distinctes du bâtiment.

Par ailleurs, des bacs de végétaux seront installés sur la toiture-terrasse, afin que de la végétation « retombe » dans l'atrium qui sera donc très végétalisé. Les terrasses et espaces extérieurs du bâtiment seront également végétalisés. Chaque fenêtre sera munie de volets extérieurs, ce qui permettra d'assurer un contrôle individuel de l'occultation de chacune des chambres. Le bâtiment sera isolé par l'extérieur : un système très performant de revêtement extérieur en laine de roche et aluminium enveloppera l'immeuble. Des panneaux solaires thermiques seront installés en toiture, afin de contribuer à la production d'eau chaude sanitaire.

Le projet est donc très ambitieux, notamment au plan des exigences énergétiques et environnementales.

Marie-Françoise GOINEAU ajoute que le permis de construire sera déposé fin juillet. L'appel d'offres pour désigner les entreprises en charge de la réalisation du bâtiment sera lancé en novembre 2009. Les travaux devraient commencer en 2010 et la livraison intervenir en 2012.

Un intervenant souhaite savoir si les habitants de la résidence Brillat-Savarin, située face à la résidence étudiante, auront toujours le bénéfice du soleil.

Bruno FORTIER assure que cela sera le cas. Les constructions de la ZAC sont d'une hauteur homogène avec les hauteurs des constructions voisines.

Christiane LAZARD explique que les habitants du quartier se sont interrogés sur le choix de l'aluminium comme revêtement pour l'immeuble.

Bruno FORTIER répond que l'aluminium a été préféré au bois (interdit à Paris pour ce type de construction) et au plastique, car il est plus pérenne. L'immeuble sera donc en verre et en aluminium gris, satiné mat : son aspect sera contemporain sans agressivité.

Christian HAUVETTE explique qu'il est désormais indispensable d'isoler les bâtiments par l'extérieur, afin de se conformer aux contraintes exigées par les réglementations thermiques. Le bilan « gris » de l'aluminium est plus favorable que celui de l'acier un moment envisagé. Une enveloppe très légère de ce matériau (2,5 kilogrammes au mètre carré) revêtira l'édifice.

Christiane LAZARD explique que le choix de l'aluminium inquiète les membres du conseil de quartier mais aussi l'ensemble des riverains, notamment au plan du développement durable.

Christiane LAZARD ajoute que les habitants redoutent que la façade en aluminium ne s'harmonise pas avec l'immeuble en brique rouge de la rue Brillat-Savarin. Ils se demandent comment ce matériau s'entretient.

Christian HAUVETTE pense que son projet a été choisi par le jury parce qu'il s'intégrait bien dans le quartier et que cette « peau » gris neutre ne procurera aucun reflet ni aucun effet de miroir. Par ailleurs, l'aluminium utilisé pour le bâtiment sera issu du recyclage à 70 %. Il précise enfin que sur le chantier, le montage de la « peau en aluminium se fera à sec », pas de colle, de solvant, pas de nuisances sonores, montage rapide, etc ... Cette considération est aussi un élément de l'approche développement durable.

Christiane LAZARD souhaite savoir comment les étudiants, chercheurs et universitaires qui habiteront dans la résidence seront choisis.

Marie-Françoise GOINEAU répond que les étudiants, chercheurs et universitaires candidats à un logement proviendront de l'ensemble du territoire. Ils seront choisis par une commission d'attribution regroupant le gestionnaire ESPACIL et des représentants de la Ville de Paris, en fonction des critères du logement social. Les étudiants boursiers seront privilégiés.

## **2. Jardin public**

Thierry PHILIPP, de la DEVE (Mairie de Paris) explique que la parcelle accueillera un jardin dont l'architecte paysagiste exposera les grandes orientations et un système performant de récupération des eaux pluviales. Un appel d'offres sera lancé prochainement pour la maîtrise d'œuvre de ce dernier système. Celle-ci se coordonnera avec le maître d'œuvre désigné pour le jardin, afin que le dispositif de récupération des eaux de pluie n'ait pas un impact négatif sur l'espace vert.

Les travaux sont programmés pour le troisième ou au quatrième trimestre 2010, d'abord pour la mise en place du système de récupération des eaux de pluie. L'aménagement du jardin proprement dit est programmé ultérieurement (cf. fiche jointe 2011/2012).

Michel PENA, architecte paysagiste, présente le projet en exposant tout d'abord que le jardin public se trouve sur un versant Nord, ce qui est contraignant du point de vue paysager. Par ailleurs 6 à 7 m séparent le point bas de la parcelle, situé au Nord, du point haut, situé au Sud. Un héliogramme a été réalisé, afin d'évaluer l'ensoleillement du jardin. Il a mis en évidence des zones d'ombres importantes au solstice d'hiver. En revanche, le jardin sera bien ensoleillé au solstice d'été.

Le plan du jardin vise à retrouver l'ancrage historique du site avec la vallée de la Bièvre. Un travail topographique a aussi été réalisé afin de limiter les zones d'ombre. L'accent sera mis sur la simplicité et la rusticité des aménagements. Le jardin sera facile à entretenir, et sa gestion sera peu consommatrice d'énergie.

L'espace vert sera clos comme tous les jardins parisiens, afin de garantir la pérennité des aménagements et d'éviter les intrusions nocturnes. La topologie du site sera utilisée pour mettre en œuvre le dispositif de clôture du site. Des balcons seront construits au Sud, afin de rendre le site inaccessible tout en conservant l'impression d'ouverture. Au Nord, une pièce d'eau sera implantée. Elle sera sécurisée par une clôture implantée rue Brillat-Savarin, qui empêchera aussi les intrusions.

Le jardin sera évidemment accessible aux personnes à mobilité réduite : une rampe permettra de le traverser. Une passerelle enjambera aussi le jardin d'Est en Ouest.

Brigitte PHILIPPON souhaite savoir si l'installation d'éoliennes est toujours envisagée.

Michel PENA répond que le jardin doit produire 7 MWH par an pour son usage interne (ex.abri du gardien). La manière dont cette production sera assurée est encore à l'étude. Si des éoliennes devaient être installées, celles-ci seraient de tailles modestes, sans

comparaison avec les éoliennes que l'on peut voir dans les espaces naturels des régions françaises.

Une intervenante se déclare opposée à l'installation d'éoliennes, qui sont peu esthétiques.

Francis COMBROUZE souhaite savoir si le réservoir ovoïde existant sur place sera utilisé pour stocker les eaux de pluie comme cela était prévu initialement.

Thierry PHILIPP répond par la négative. Cet ovoïde n'était effectivement pas assez résistant au plan mécanique pour supporter les surcharges de terre engendrées par l'aménagement du jardin. Les travaux nécessaires pour le consolider sont trop onéreux. Il sera donc comblé.

Des ouvrages de stockage enterrés seront construits pour recueillir les eaux de pluie. Les volumes d'eau collectés seront utilisés pour arroser le jardin. Les excédents seront évacués dans un puits d'infiltration. Les rejets dans les égouts seront très faibles.

Bruno FORTIER souhaite savoir si la pièce d'eau prévue le long de la rue Brillat-Savarin sera alimentée intégralement par l'eau de pluie collectée selon le schéma précédemment exposé.

Michel PENA répond que la pièce d'eau sera presque entièrement autoalimentée par les eaux de ruissellement et les précipitations naturelles. Si le niveau de l'eau diminue trop dans le bassin à cause de prélèvements, ou évaporation, il sera rétabli à l'aide de la réserve.

Brigitte PHILIPPON souhaite connaître le niveau de l'eau dans le bassin.

Michel PENA explique que le niveau de l'eau sera de l'ordre de 1,50 mètre, dans les parties inaccessibles. Il sera bien moins élevé dans les zones plus accessibles, pour des raisons de sécurité.

Christiane LAZARD souligne que l'espace vert sera un jardin de proximité, et non un parc. Il sera fréquenté par des enfants qui se promènent souvent seuls ou accompagnés par des nourrices devant surveiller plusieurs enfants en même temps. Il est donc important de mettre l'accent sur la sécurité des utilisateurs. La taille de la pièce d'eau est peut-être excessive.

Michel PENA assure qu'il n'y a pas inquiétude particulière à avoir : la sécurité des utilisateurs sera assurée. L'accès à la pièce d'eau ne sera pas aisé. Le jardin offrira une palette d'espaces, adaptés aux différentes catégories d'utilisateurs qui le fréquenteront (enfants en bas âge, adultes, personnes âgées, ...).

Pour conclure, Michel PENA présente plusieurs réalisations où sont aménagés des bassins et des pièces d'eau, et où aucun incident n'a été relevé.

Christiane LAZARD conclut que le jardin ne doit pas être trop densifié, par l'installation de grands arbres. Il doit rester un lien entre deux quartiers, une « aération ».

Michel PENA indique que dans son projet aucun grand arbre n'est prévu dans le jardin. Il privilégie plutôt des arbres de tailles moyennes (cf. les illustrations du projet).

## V. Présentation des études (niveau avant projet) de l'immeuble de bureaux (lot A : 20 000 m<sup>2</sup>)

Gilles de MONT-MARIN indique que cet immeuble de 20 000 m<sup>2</sup> environ représente près de la moitié de la constructibilité de la ZAC (40 000 m<sup>2</sup>). Le maître d'ouvrage (ICADE) et le maître d'œuvre (MVRDV) travailleront de manière très concertée pour ce projet afin de le réaliser conformément aux ambitions voulues pour ce projet par la Ville de Paris.

Olivier RAOUX ajoute que ce projet est important pour le quartier comme pour ICADE. Il sera exemplaire car il anticipe fortement les réglementations en cours et celles qui découleront des décisions nationales et locales en cours (Grenelle, Plan climat). Ce sera le premier bâtiment à basse consommation (BBC) construit à Paris. L'accent sera aussi mis sur le recours aux énergies renouvelables.

Bertrand SCHIPPAN indique que le programme comportera 19 000 m<sup>2</sup> shon environ. Le bâtiment sera d'une volumétrie compacte afin de répondre aux exigences environnementales. Un espace végétalisé sera créé au droit de l'entrée de l'immeuble côté rue Brillat-Savarin, les terrasses des différents niveaux seront également végétalisées. En accord avec la Ville de Paris, la rue Brillat-Savarin sera élargie à 20.00 m. Le trottoir côté immeuble Icade sera de largeur 10.00 m, constituant ainsi un véritable « espace public » qui sera planté.

Le bâtiment comportera deux accès, le premier côté rue Brillat-Savarin et le second côté « petite ceinture » en liaison donc directe avec la station du tramway du boulevard Kellermann. Il sera ainsi connecté à son environnement.

La façade qui donnera sur la rue Brillat-Savarin sera animée sur son linéaire. Celle qui s'ouvrira sur la petite ceinture comportera des terrasses orientées sud. La façade côté Brillat-Savarin comportera successivement du bas de la rue vers le haut : façade de bureaux, porche d'entrée (avec végétalisation), façade parties communes comme la cafétéria et le restaurant d'entreprise.

Olivier RAOUX précise que le projet qui vient d'être présenté est encore en phase d'esquisse et que la composition des façades (matériaux) est encore à l'étude.

La façade comportera des bandeaux vitrés linéaires dont la dimension est conditionnée par la double contrainte : 1) apport de lumière naturel dans la profondeur de l'immeuble pour offrir de bonnes conditions d'éclairage des postes de travail et 2) limiter les apports dus au rayonnement solaire afin de respecter les exigences environnementales (trop d'apport du rayonnement solaire nécessiterait le recours à une climatisation forte de l'immeuble, technique très consommatrice d'énergie). Le travail des architectes consiste donc à trouver le bon compromis entre ces deux contraintes.

Kamel RIHZI déplore le volume imposant du projet dont la masse lui fait penser aux constructions des années 1950/1960, comme la Cité des 4000. L'immeuble devait initialement être fractionné avec des passerelles « transparentes » pour assurer la liaison entre les volumes. Le projet présenté ne répond pas à cette image et suggère plutôt un « blockhaus ».

Bruno FORTIER explique qu'il a été séduit par le projet de MVRDV parce que le bâtiment « vivra » de tous les côtés. Toutes les façades seront animées, aucune ne formera un mur aveugle. Les terrasses successives en décalage contribueront à l'animation du volume bâti.

Bruno FORTIER ajoute par ailleurs qu'il reste beaucoup de travail à faire notamment concernant la composition et le dessin des façades. La mise au point du projet fera

l'objet de nombreux « allers et retours » avec les architectes pour aboutir à un projet qui s'intégrera au quartier de Rungis.

Kamel RIHZI redoute que le bâtiment forme une barre massive. Il trouve que le projet manque un peu de fantaisie.

Jérôme COUMET rappelle que MVRDV, qui a été choisi, est l'une des signatures les plus renommées dans le monde architectural, actuellement. Jérôme COUMET trouve que le travail en volume réalisé par ce cabinet est intéressant et étonnant. Il espère que les contraintes de faisabilité ne gommeront pas cet aspect créatif et que l'évolution du projet doit être suivie très attentivement comme l'a justement précisé Bruno FORTIER.

La création de deux façades différentes constitue une idée intéressante, mais Jérôme COUMET est impatient de savoir de quel matériau le revêtement sera constitué, quelles seront les modénatures des façades, quelles couleurs, .....

Marie-Hélène CHARBONNEAU remarque que le bâtiment est le seul dans le quartier à présenter une ouverture Nord-Sud. Elle se félicite de ce choix intéressant.

Il est par ailleurs important que les bâtiments de la ZAC dans son ensemble fasse écho au quartier : le choix des matériaux et des couleurs sera donc fondamental. L'étude réalisée par la SEMAPA a montré que les tons dominants dans le quartier sont l'ocre, le jaune et le gris.

Un intervenant dans la salle se demande ce qu'apportera l'implantation d'un immeuble de bureaux dans le quartier.

Jérôme COUMET rappelle que, lors de la concertation organisée au moment du dossier de réalisation la ZAC, les habitants du quartier ont pointé l'insuffisance de l'activité dans le quartier et souligné la nécessité d'y implanter un établissement destiné aux personnes âgées. Les grands principes d'aménagement de la zone ont été définis à l'issue de ce processus de concertation. Ils sont actés et ne peuvent plus être remis en cause, désormais. La mixité urbaine voulue pour le quartier de la Gare de Rungis est ici très bien illustrée. Un immeuble de bureaux ce sont des emplois directs et des emplois induits pour le quartier. Ici ce sont près de 900 emplois directs et donc une nouvelle clientèle potentielle pour les commerces du quartier.

Francis COMBROUZE confirme le dernier point exposé par le Maire concernant la question relative aux matériaux/couleurs/.... de la façade, il reste lui aussi en attente de précision et indique qu'il n'a, a priori, pas d'objection à exprimer un contraste de matériaux/couleurs/.... entre les bâtiments existants et les bâtiments neufs.

Olivier RAOUX précise qu'il a bien enregistré les demandes exprimées concernant les matériaux. Sur la question des énergies renouvelables, il indique que 30 % au minimum de l'énergie nécessaire au bâtiment sera d'origine solaire, grâce à des panneaux photovoltaïques installés en toiture et en terrasse de l'immeuble. Il rappelle que l'énergie principale du bâtiment proviendra du branchement de l'immeuble au réseau de la CPCU (raccord rendu obligatoire par l'aménageur). Il confirme enfin ce qui constitue l'engagement principal de la Ville pour l'aménageur pour cet immeuble, à savoir : une consommation d'énergie maximale de 50 KW/H /m<sup>2</sup>/an.

Gérard JOUHA souhaite savoir si des pépinières d'entreprises contribuant à la croissance verte pourraient s'installer dans le bâtiment.

Olivier RAOUX répond que le client final n'est pas encore identifié, sachant que le bâtiment devrait être livré mi- 2013. Les plateaux seront organisés le mieux possible au

sein de l'immeuble, pour s'adapter à la demande des utilisateurs : siège social d'une grande entreprise, bureaux de PME, etc ....

Francis COMBROUZE conclut qu'une maquette du bâtiment et de son environnement est nécessaire dès lors que le projet sera assez avancé, pour permettre un débat sur les volumes, les matériaux, la modénature générale du bâtiment.

Gilles de MONT-MARIN indique qu'une maquette « numérique en 3D » est actuellement en cours d'élaboration à la SEMAPA. Il précise qu'une maquette « numérique en 3D » présente l'avantage de proposer un environnement et un contexte urbain beaucoup plus large que celui d'une maquette traditionnelle « en volume » (bois/plexiglas/...). Par ailleurs il est possible de « naviguer » dans une maquette numérique et de donner la perception future du bâti par un piéton, ce qui n'est évidemment pas possible avec une maquette « en volume ». La maquette « numérique en 3D » sera présentée au prochain Comité de Suivi ou groupe de travail à l'automne.

## **VI. Point sur les projets en cours : EHPAD, crèche-halte garderie et équipement de quartier**

Gilles de MONT-MARIN indique qu'un concours d'architecture a été lancé pour la crèche/halte-garderie, dont les résultats seront connus le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le permis de construire sera déposé prochainement pour l'EHPAD.

En ce qui concerne l'équipement de quartier, des réunions ont lieu avec les adjoints et les associations en ce moment pour préciser la programmation, de l'équipement et ses principaux utilisateurs.

Brigitte PHILIPPON demande quel matériau de façade sera retenu pour l'EHPAD.

Gilles de MONT-MARIN répond que des panneaux préfabriqués de béton blanc poli pour les façades, du zinc (pour le toit) et de la pierre (pour le socle) ont été choisis.

Jérôme COUMET remercie les intervenants. Le Comité de Suivi suivant se déroulera en octobre/novembre en fonction de l'actualité de l'opération.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 50.*

**PS** -pièces jointes au présent compte-rendu :

- illustration du planning des travaux (cf. exposé F. Dubois) et de l'avancement des opérations : 1 fiche récapitulative avec localisation et programmation des différents lots.
- Liste des participants.

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