

PARIS



Gare de Rungis 13^e

**COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION
DU COMITÉ DE SUIVI
du 14 décembre 2009**

La séance est ouverte à 18 heures 40.

I. Accueil et ouverture de la séance par Monsieur Jérôme COUMET et ses adjoints

Eric OFFREDO souhaite la bienvenue aux participants et annonce l'arrivée imminente du Maire.

II. Approbation du procès-verbal de la précédente réunion

Le procès-verbal de la séance du 30 juin 2009 est adopté à l'unanimité.

III. Point sur les projets en cours : équipement de quartier, logements : Lot C maître d'ouvrage Vinci immobilier concours d'architecture en cours (traité en début de réunion)

1. Equipement de quartier

Eric OFFREDO rappelle qu'il avait présenté, lors du comité de suivi du 19 novembre 2008, le projet d'équipement de quartier, encore appelé centre social et socioculturel. La démarche de mobilisation des habitants qui avait été annoncée, en vue de constituer une association, est désormais lancée. Elle a déjà donné lieu à deux réunions publiques. Une troisième réunion est fixée le jeudi 17 décembre à 19 heures, au centre d'animation de la Poterne. Par ailleurs, un certain nombre de contacts ont été pris avec les différentes associations du quartier.

Pierre-François SALVANI ajoute qu'un travail de réflexion a été entamé avec les habitants, en lien avec la DPVI et le chef de projet, sur l'objet et l'usage d'un centre social. L'objectif est de définir collectivement le programme et les activités qui pourraient être mis en œuvre dans le cadre de ce centre.

Jacques TRIEF souhaiterait savoir à partir de quel moment le lien existant entre le projet social et l'architecture du centre social pourra être abordé.

Jérôme COUMET indique que le contenu du projet et les aménagements qu'il induira pourront être évoqués dès lors que ce programme aura été défini.

Eric OFFREDO ajoute qu'un concours devrait être lancé en début d'année prochaine sur le projet architectural, auquel sera associé le comité de suivi. Nous suivrons pour ce projet la même procédure que pour les autres projets d'architecture de la Gare de Rungis.

2. Programme de logements

Gilles de MONT-MARIN rappelle qu'il s'agit d'un programme de logements libres, de l'ordre de 6 700 mètres carrés de Shon, soit environ 90 à 100 logements. La fiche de lot établie par B. Fortier, l'architecte coordonnateur, prévoit deux à trois bâtiments sur cet emplacement. Un îlot ouvert et perméable présente l'avantage d'une architecture variée et de conditions de vue, d'éclairage et d'ensoleillement des logements intéressantes.

La société Vinci Immobilier a été désignée à l'issue d'une consultation organisée par la SEMAPA auprès de plusieurs candidats en qualité de maître d'ouvrage de cette opération. A l'issue de cette désignation, la procédure de concours a été enclenchée.

Cinq architectes ont été retenus à l'issue d'un appel à candidatures lancé le 16 novembre dernier. L'objectif est de retenir des architectes ayant des sensibilités et des modes d'expression différents, de manière à proposer au jury un choix d'architecture le plus large possible. Leurs travaux respectifs seront présentés en mars 2010. Ce projet architectural sera le dernier de la ZAC de Rungis à être retenu puisque aujourd'hui tous les autres projets sont connus.

IV. Présentation du plan des installations de chantier du 1^{er} programme de construction : lot D-EHPAD (organisation du chantier, planning prévisionnel...)

Ce point est présenté par Florence DUBOIS, ingénieur à la SEMAPA

L'ouvrage de couverture a été achevé à la fin de l'année 2008 puis les travaux de consolidation et de terrassement ont été réalisés à l'été 2009. La photographie projetée en séance met en évidence le tracé des nouvelles voiries et la topographie (relief) quasi définitive de la ZAC.

La phase suivante, consacrée dans un premier temps aux réseaux, est désormais entamée. Deux réseaux principaux sont en cours de réalisation depuis septembre : le réseau d'assainissement d'une part (les égouts), et les travaux de chauffage urbain d'autre part. Ces derniers sont conduits par la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain). Les travaux s'achèveront en décembre et la totalité des tranchées sera rebouchée durant les premières semaines de janvier. Ces réseaux constituent les deux chantiers les plus importants sous voirie. Il restera ensuite des réseaux à réaliser parallèlement aux aménagements de surface (éclairage public, réseaux de téléphonie, EDF).

Les travaux d'aménagement de surface, qui ont été attribués à un groupement d'entreprises débuteront en janvier.

Pour les terrains situés à l'intérieur de la ZAC, dans un premier temps seuls des aménagements provisoires seront effectués, afin d'éviter que les chantiers de constructions qui s'étendront entre début 2010 et 2013 abîment les réalisations de la première phase. Les finitions au pied des bâtiments seront effectuées au fur et à mesure des livraisons des immeubles. Parallèlement, les pavés existants datant de la période d'exploitation de la gare qui avaient été déposés dans le cadre des travaux de terrassement seront nettoyés, calibrés et remis en place dans le nouveau projet d'aménagement, sur une surface d'environ 4 000 m².

Par ailleurs, côté sud de la ZAC les travaux d'aménagement de surface de la rue des Longues Raies seront entamés. Le trottoir situé côté ZAC sera élargi de façon significative et une série d'arbres sera plantée. La mise en œuvre effective de la suppression du stationnement devrait intervenir mi janvier. Les riverains seront informés au début du mois de janvier par voie de tract sur place. Ces travaux devraient s'étendre sur quatre à cinq mois, compte tenu du nombre d'arbres à planter. La rue des Longues Raies devrait ensuite pouvoir être rendue définitivement à l'usage des riverains.

La seconde moitié de l'année 2010 sera marquée par l'engagement des travaux de l'EHPAD, à compter du mois de mai 2010, et l'engagement des travaux des logements étudiants à la rentrée de septembre.

L'EHPAD aura une configuration de chantier relativement classique. Tant que les travaux de construction de la crèche ne seront pas engagés, des accès à partir de la place de Rungis sont laissés libres pour le chantier. Une aire de livraison sera aménagée, en liaison avec le trajet d'entrée et de sortie de tous les camions. Pour de raisons de sécurité, tous les véhicules sont soumis à une obligation de circulation à sens unique à l'intérieur de la ZAC. Dans l'état actuel des études, la grue sera implantée à l'emplacement du futur immeuble et les bungalows (bureaux de chantier/vestiaires/sanitaires) seront situés le

long du mur de clôture avec Cap Sud. Le chantier comprend une phase de terrassement (fondations), ne nécessitant pas d'installation de bungalows. Dans un second temps, les bungalows seront implantés à l'intérieur du lot de l'EHPAD pour permettre à la crèche de conduire ses études de reconnaissance des sols et ses sondages. Les terrassements dureront quatre à cinq mois, et la durée totale du chantier est estimée à deux ans.

Christiane LAZARD considère qu'une réunion d'information s'avère nécessaire, afin que les habitants de Cap Sud notamment soient informés des modalités concrètes d'installation et du déroulement du chantier.

Jérôme COUMET indique que le plan des installations de chantier sera présenté dans le cadre d'une réunion à organiser. Il indique que la plus grande difficulté réside dans le respect des horaires de chantier. Il précise que la réglementation en vigueur à Paris prévoit des horaires de travail de 7h à 20h.

Christiane LAZARD demande des précisions sur la clôture SNCF.

Florence DUBOIS indique que les plans d'exécution des clôtures devraient être établis d'ici un mois et demi. Un test sera par ailleurs réalisé sur un échantillon d'une longueur de deux mètres afin de les valider définitivement. Florence DUBOIS précise que ces clôtures sont relativement hautes et solides pour éviter les intrusions sur le domaine SNCF.

Gilles de MONT-MARIN rappelle qu'une proposition écrite de remplacement de la grille de clôture entre l'espace de l'EHPAD, de la crèche et Cap Sud avait été faite. Il suggère donc de reprendre la réflexion à ce sujet. L'objectif est à terme la mise en place d'une clôture « étanche » mais plus « perméable » à la vue.

Jérôme COUMET ajoute qu'une décision devra être prise assez rapidement afin de pouvoir inscrire ce projet dans l'échéancier des travaux.

V. Présentation des études niveau Avant Projet Sommaire-APS- de l'immeuble de bureaux : Lot A

Gilles de MONT-MARIN rappelle que le maître d'ouvrage est représenté aujourd'hui par Mesdames ABIAD et SUBRA (ICADE). Au regard des liens contractuels avec ICADE et des objectifs qui ont été fixés, le permis de construire doit être déposé en mars 2010. La phase présentée ce jour est donc celle de l'avant-projet sommaire (APS), qui a été validé par la SEMAPA. Il s'agit d'une phase d'étude, qui n'est pas définitive, et qui est susceptible d'évolutions et de modifications. Un travail important demeure à accomplir avec les bureaux d'étude et les ingénieurs pour affiner le projet. Gilles de MONT-MARIN rappelle que le bâtiment est contraint par des exigences élevées en termes de performance énergétique, qui influencent la forme et la compacité du bâtiment. Un dispositif de panneaux photovoltaïques est par ailleurs à l'étude. 85 à 90 % de l'objectif initialement fixé en termes de production d'énergie sera atteint. En revanche, le niveau de performance du bâtiment en terme de consommation d'énergie électrique pour le chauffage est inférieur au niveau requis dans les cahiers des charges.

Richard THOMAS, architecte présente les grandes lignes de l'APS à partir d'une succession d'images de synthèse.

Il précise que les niveaux supérieurs du bâtiment sont éloignés le plus possible des habitations situées rue Brillat-Savarin. La volumétrie du bâtiment est soumise à des exigences particulières afin de respecter les exigences réglementaires du PLU de la Ville de Paris.

La végétation du côté de la rue Brillat Savarin, mais aussi du côté de la rue menant au passage à niveau SNCF, est composée d'arbres de hautes tiges plantés en plein sol. Le plan masse montre également l'alignement prévu de deux rangées d'arbres sur toute la longueur de la rue Brillat Savarin.

Gilles de MONT-MARIN précise que la rue Brillat Savarin mesurera désormais vingt mètres de largeur. Les dix mètres de trottoir du côté du bâti permettront des plantations d'arbres en quinconces, assurant une relative densité de la végétation. La chaussée, dotée d'une file de stationnement du côté du bâti existant, est de l'ordre de sept mètres de large. L'espace vert intérieur de l'immeuble de bureaux situé à cet endroit sera clos par une grille le soir. L'équipe d'architectes a pu modifier le plan du sous sol pour planter des arbres de hautes tiges en plein sol. Le long de la petite ceinture, un décaissé de l'immeuble permettra un plateau pentu, qui éclairera des pièces secondaires du bâtiment de bureaux. Par ailleurs, les deux effets de courbes du bâtiment (« fenêtre urbaine ») ont été considérablement accentués afin de s'éloigner le plus possible des vues riveraines.

Françoise SUBRA ajoute que le deuxième niveau du bâtiment comporte également une terrasse, qui prolonge ainsi le jardin de l'autre côté du bâtiment.

Richard THOMAS commente ensuite une maquette d'étude qui visait à déterminer la volumétrie du bâtiment et la composition de sa « peau ». La solution d'une finition en bois a été retenue, sous forme de lattes de 6 cm, dont les joints suivent le mouvement horizontal des façades afin de créer des bandes étirées sur toute la volumétrie.

Gilles de MONT-MARIN précise que plusieurs matériaux avaient été examinés mais que ces lattes de petites dimensions, en épousant complètement les courbes de la façade, permettront de recouvrir la totalité du bâtiment d'un habillage de bois qui lui donnera une grande homogénéité.

Richard THOMAS précise que la mise en œuvre des lattes de bois permettra une finition très lisse.

Un photomontage des façades ainsi des exemples de bâtiments réalisés par l'architecte en revêtement bois sont projetés en séance.

Gilles de MONT-MARIN ajoute que les jardins, composés de végétation à base de mousses et de fougères, situés sur les plans verticaux permettent d'éclairer les pièces.

Richard THOMAS rappelle que le projet présenté est encore en phase d'étude. Les éléments ne sont pas figés et devront être affinés avant validation.

Josiane SYLVIA demande si les vitres des bureaux seront « ouvrantes ».

Richard THOMAS indique que les fenêtres répondent à plusieurs critères de confort des usagers et ne visent pas simplement à laisser passer l'éclairage. Par ailleurs, un châssis sur deux sera « ouvrant ». Ce dispositif est un des éléments de la performance énergétique du bâtiment puisqu'il permet de limiter considérablement les besoins de rafraîchissement du bâtiment. Le dispositif consiste en une ouverture automatique des vitrages en partie haute pour bénéficier de l'apport de fraîcheur la nuit et de « restituer » cette fraîcheur en période diurne.

Françoise SUBRA ajoute que compte tenu de la constitution des trames, chaque bureau individuel sera équipé *a minima* d'une fenêtre ouvrable. Des vitrages double hauteur seront par ailleurs disposés à l'intérieur des « fenêtres urbaines », sur l'ensemble des façades.

Au regard des objectifs de performance énergétique affichés pour le bâtiment, Philippe BOVET demande s'il ne serait pas judicieux d'éviter les grandes baies vitrées, notamment au sud, pour limiter l'effet chauffant, et par conséquent, le déclenchement de la climatisation.

Françoise SUBRA précise que seule une très faible proportion de la façade sud est concernée par ce type d'ouverture. L'objectif est d'atteindre un niveau de consommation inférieur de 50 à 70 % à celui de la réglementation thermique actuellement en vigueur. D'après les calculs qui ont été établis, ce niveau serait à ce stade des études de 77 %.

Philippe BOVET rappelle que l'objectif est fixé à 50 kwh pour l'ensemble de la ZAC. Dès lors que les lots EHPAD et Logements dépasseront a priori ce seuil compte tenu de leur implantation (effet de masque des immeubles IGH en périphérie), il serait bon de réaliser le maximum d'économies possibles sur l'immeuble de bureaux, et, pour ce faire, d'éliminer les vitrages de double hauteur. Cette ZAC est censée être exemplaire.

Françoise SUBRA pense qu'elle le sera, d'autant que les panneaux photovoltaïques permettront de produire l'équivalent de plus d'un quart de l'énergie nécessaire au bâtiment.

Richard THOMAS ajoute qu'une limitation excessive des surfaces vitrées réduirait d'autant l'éclairage naturel et accroîtrait la consommation due au besoin d'éclairage artificiel. Cette réduction diminuerait également le confort des usagers des postes de travail

Françoise SUBRA précise que la disposition horizontale des vitrages permet précisément d'obtenir un maximum d'éclairage naturel, avec un minimum de déperdition. L'immeuble est très performant à cet égard. Le système de « cut » (baies vitrées au sud) peut être remis en question mais relève de la conception architecturale. Il ne faudrait pas, selon elle, transformer le bâtiment en un immeuble totalement clos. Enfin, elle précise que le système de refroidissement est une simple ventilation nocturne, provoquée par l'ouverture d'un vitrage sur cinq pendant la période diurne (22 h – 5H/6H).

Jacques TRIEF demande si le restaurant d'entreprise sera ouvert à d'autres entreprises que celles occupant le bâtiment, et notamment au centre social.

Françoise SUBRA indique qu'il reviendra à la société utilisatrice des bureaux, qui n'est pas connue aujourd'hui, de choisir le restaurateur qui gèrera le RIE. Des accords de partage sont possibles mais cette question demeure néanmoins prématurée.

Une intervenante attire l'attention du cabinet ICADE sur la durée de vie limitée des panneaux photovoltaïques. Cet élément est-il pris en considération dans les coûts d'entretien du bâtiment ?

Françoise SUBRA indique que les panneaux envisagés ont une durée de vie minimale garantie de vingt ans. La revente de l'énergie produite par les panneaux à EDF permettra un amortissement significatif sur la durée de vie des panneaux.

Une intervenante souhaiterait des précisions sur l'éclairage artificiel des bureaux.

Richard THOMAS indique qu'il représente une consommation moyenne de 4 watts par mètre carré. Autrement dit, cet éclairage reste très limité, l'exposition du bâtiment étant favorable. La conception du bâtiment a intégré cette donnée dès les premières études.

Loïc AMZALAC soulève le problème d'accessibilité du parking de la rue et de l'aire de livraison, qui suscite des inquiétudes en termes de circulation dans la rue Brillat Savarin, aujourd'hui à sens unique compte tenu des travaux VRD de la ZAC.

Françoise SUBRA affirme que le nombre de places très limité du parking garantit un trafic relativement faible. Quant à l'aire de livraison, elle se situe au sous-sol de l'immeuble. Les camions entreront et sortiront une fois dans la journée mais ne déchargeront rien à partir du trottoir ou de l'espace public.

Brigitte PHILIPPON revient sur le choix de la végétation qui a été retenue. S'agit-il d'un choix de l'architecte ou une réflexion globale a-t-elle été conduite sur l'ensemble de la ZAC concernant le type d'arbre à planter ? Selon Brigitte PHILIPPON, les peupliers qui ont été évoqués ont des racines qui peuvent dégrader les constructions situées à proximité.

Richard THOMAS indique des études ont été préalablement menées par un paysagiste, afin d'identifier la végétation la plus adéquate et la plus harmonieuse possible. Il est vrai que les racines des peupliers peuvent poser problème, ce point sera précisé avant validation.

Bruno FORTIER fait observer que la végétation dominante était jusqu'alors arrêtée dans les études préalables et donc dans les cahiers des charges à caractère « paysage » avec lesquels une coordination s'impose.

Richard THOMAS confirme que cette harmonisation est en cours.

Françoise SUBRA explique, en réponse à une question de la salle, que l'implantation des panneaux photovoltaïques joue ici un rôle de protection de l'étanchéité. Le prix de rachat de l'énergie par EDF est supérieur si les panneaux sont intégrés à l'architecture de l'immeuble ; le choix d'une solution intégrée à l'architecture a donc été privilégié dès le début des études.

Josiane SYLVIA demande si un système écologique d'évacuation d'eau est également prévu.

Françoise SUBRA confirme qu'un puits d'infiltration des eaux provenant des toitures et non utilisées pour l'arrosage du jardin, placé sous l'immeuble, permettra d'éviter tout rejet à l'égout en cas d'orage. Les eaux de pluie seront, comme demandé dans les cahiers des charges, récupérées sur les toitures pour l'arrosage des espaces verts.

Christine BAUÉ précise que le surplus des eaux de toiture collecté par des immeubles soigneusement choisis sera également réutilisé pour les sanitaires des bureaux et des logements universitaires.

VI. Présentation d'avancement du projet : Lot E – Crèche/Halte garderie – Présentation des projets du concours d'architecture

Gilles de MONT-MARIN indique qu'un concours d'architecture a été organisé en juillet 2009. Il commente les différents projets qui ont été présentés au concours. Tous répondaient au programme. L'implantation sur la parcelle, le choix des formes architecturales et du fonctionnement en interne ont été analysés par une commission technique. Les espaces ouverts sur le jardin ont été privilégiés. Le projet de Catherine Fermant (projet D) a été retenu par le jury et la lauréate a reçu sa notification de marché aujourd'hui même.

Céline DELERON précise que ce projet a été particulièrement apprécié des membres du jury pour sa parfaite coordination avec le projet de l'EHPAD. Il permet notamment, en créant des retraits de façade vis-à-vis de Cap Sud, de préserver les perspectives lointaines ouvertes depuis les terrasses du bâtiment de l'EHPAD.

Ghislaine CURVALE, qui représente le comité de suivi au jury, ajoute que ce projet a fait la quasi unanimité du jury et confirme qu'il était le meilleur à tous égards : tant sur le plan financier qu'en termes de circulation, de sécurité, d'accueil des enfants, et d'esthétique.

En guise de conclusion, Gilles de MONT-MARIN projette sur écran l'état d'avancement de la maquette informatique constituée au fur et à mesure de l'insertion des projets identifiés.

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

Une synthèse des documents projetés à l'écran pendant la séance est remise aux participants.

Document rédigé sur la base de la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – infofrance@ubiquis.com