



Présentation des projets lauréats Lots M et G Compte-rendu

8 novembre 2023
Salle 5-A – Ecole Normale Sociale

Introduction.....	2
Le lot M.....	2
Le lot G.....	4
Conclusion.....	7

Introduction

Mario GONZALEZ, adjoint au maire du 18^{ème} en charge de l'urbanisme et du logement, remercie les riverains présents et indique que leur avis a été pris en compte durant tout la démarche d'ateliers architecturaux. Il souligne les standards de construction audacieux et exigeants en matière environnementale des projets architecturaux proposés, composés de matériaux biosourcés et de qualité.

Il conclut en félicitant les 2 projets lauréats qui seront présentés ce soir et rappelle les tenues de 2 autres ateliers d'ici fin 2023 :

- La présentation du lauréat du lot E le mercredi 29 novembre prochain ;
- La présentation des projets architecturaux du lot F pour rédaction de l'avis citoyen le jeudi 14 décembre.

David LUCAS, directeur aménagement Ile-de-France d'ESPACES FERROVIAIRES, remercie les participants pour leur mobilisation. Il rappelle les flyers et affiches distribués dans le quartier, il incite les participants à faire passer le message à leurs contacts / connaissances pour les ateliers suivants.

Charlotte CRATCHLEY, directrice de projet urbain pour l'opération Hébert, revient sur les différents temps d'échange et de participation sur les lots M et G :

- Le 14/12/2022, 1^{er} atelier de présentation de la fiche de lot ;
- Le 15/03/23, 2nd atelier de présentation des projets architecturaux et réalisation de l'avis citoyen
- Le 7 avril 2023, tenue du jury pour sélectionner les lauréats des lots M et G.

Elle rappelle également les principales remarques issues des avis citoyens sur les lots M et G.

Le lot M

Rappel des caractéristiques du lot, des critères de sélection et de l'avis citoyen

La programmation ainsi que les caractéristiques du lot sont rappelées par **Raphaël DEBEC**, architecte urbaniste de l'agence LAQ.

Léon ESPOUY, Responsable d'Operations chez ICF Habitat La Sablière, indique que 4 projets candidats ont été soumis au jury et qu'au regard des différents critères de sélection, c'est le projet C des équipes Armand Nouvet architecture & Atelier Julien Boidot, qui a été sélectionné, à l'unanimité.

Les questionnements, réserves et les points appréciés par les riverains lors de la réalisation de l'avis citoyen ont également été rappelés.

Armand NOUVET, architecte lauréat, présente ensuite son projet, en soulignant qu'il a souhaité prendre en compte les évolutions de la manière d'habiter, consécutive à la crise sanitaire et aux enjeux du changement climatique.

Le projet lauréat

La surface du jardin de la cour intérieure a été maximisée. Ainsi, l'épaisseur du bâtiment est plus mince, et les logements sont plus facilement traversants et ventilés. Cette silhouette fine du bâtiment amoindrit son impact visuel dans l'environnement urbain. Le bâtiment comptera 98 logements, pour la plupart traversants. Des logements collectifs à double orientation composeront les 2 émergences, et seront en plancher béton.

Dans les parties basses de la construction, les appartements, sous forme de duplex ou de maisons de ville, comprendront des planchers en bois.

Les façades nobles, donnant sur les futurs espaces publics et les lots voisins allieront pierres porteuses et béton. Des façades en bois composeront la cour centrale et seront protégées par les coursives d'1m20 de profondeur.

Dans les angles du rez-de-chaussée du bâtiment, des locaux commerciaux, facilement divisibles, sont positionnés le long de la Traverse, axe piéton et commercial de l'opération. Un local artisanal prendra place le long de la Promenade du faisceau pour l'animer.

Le jardin central est prolongé par 2 halls d'entrée, qui permettront une grande transparence visuelle du rez-de-chaussée depuis les futurs espaces publics. Chacun des halls accueillera un local vélo, facilement accessible.

Le jardin intérieur, d'environ 300 m², sera en pleine terre et évitera ainsi une consommation d'eau excessive. Il pourra se développer sans assistance humaine. La floraison des plantes qui le composeront sera étagée selon les saisons. 3 arbres de grande taille à port vertical seront plantés. Ceux-ci seront à feuillage caduc : ils apporteront de l'ombre et de la fraîcheur pendant l'été et perdront leurs feuilles à l'automne, ce qui permettra à la lumière de pénétrer plus facilement les logements durant l'automne et l'hiver. Les massifs végétaux seront assez fournis et reprendront à 40 % la palette végétale du futur square voisin. Une partie gardera ses feuilles en hiver.

De nombreux logements donneront sur des toits plantés, où des massifs permettront de cacher les éléments techniques présents en toitures.

Temps d'échanges :

L'accessibilité des différents espaces du bâtiment

L'accessibilité des parties basses et des toits-terrasses est questionnée par les participants, avec une mise en garde concernant les terrasses hautes, jugées plus propices aux cambriolages. Le souhait de cages d'escalier facilement visibles depuis les halls est également émis, celles qui ne le sont pas étant plus facilement squattées, malgré la présence parfois de plusieurs digicodes.

Armand Nouvet indique que les parties basses seront accessibles par ascenseur : 3 niveaux seront desservis, sur les 4 qui composent les parties basses du bâtiment.

Un projet de terrasse partagée est à l'étude, il sera à destination exclusive des locataires de l'immeuble. Enfin, il devrait être facile d'intégrer des vitres aux portes des cages d'escalier, ce qui assurera leur visibilité par tous les habitants.

Le jardin central

Les participants s'interrogent sur l'accessibilité du jardin central, ainsi que sur son ensoleillement, qui pourrait être limité dans les appartements donnant sur le jardin central. Ils souhaitent également en savoir plus sur la gestion des eaux pluviales au sein du bâtiment.

Armand Nouvet confirme que le jardin ne sera pas accessible ; il a été pensé comme un jardin d'agrément qui vise à apporter de la fraîcheur et du calme aux habitants.

Concernant l'ensoleillement, les essences d'arbres choisies viseront à faciliter la pénétration de la lumière et ainsi l'ensoleillement, en particulier en hiver.

Enfin, les eaux pluviales seront récupérées pour arroser ce jardin central, et parfois stockées en cuve fermée.

Les locaux vélos

L'intégration du local vélo au sein du hall d'entrée est interrogée, ainsi que la place qui sera réservée aux vélos-cargo au sein de celui-ci, ces derniers posant actuellement des problèmes de stationnement au vu de leur taille. Les participants soulèvent également la question des vélos électriques, dont les batteries pourraient causer des incendies qui se propageraient ensuite au hall d'entrée voisin.

Armand Nouvet affirme que le local vélo sera en transparence et ne pourra pas supporter le désordre car facilement visible par tous. Chaque local offrira 50 à 60 places disponibles pour des vélos conventionnels

Il n'y aura pas d'emplacement réservé aux vélos-cargo dans le local vélo ; mais le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Paris va faire passer de 3 à 7% de l'espace public la place dédiée au vélo. Les poussettes et trottinettes auront un local prévu à cet effet ; il ne devrait ainsi y avoir que des vélos dans le local vélo.

Enfin, il sera séparé, ce qui devrait éviter les départs d'incendie ; une alarme se déclenchera dès l'apparition d'une flamme, et une porte coupe-feu séparera les halls des accès aux étages. Le projet est soumis à l'avis d'un bureau de contrôle garant de l'application de la réglementation incendie et fera l'objet de prescriptions de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Le lot G

Rappel des caractéristiques du lot, des critères de sélection et de l'avis citoyen :

La programmation ainsi que les caractéristiques du lot sont rappelées par **Raphaël DEBEC**, architecte urbaniste de l'agence LAQ.

Léon ESPOUY, Responsable d'Operations chez ICF Habitat La Sablière, indique que 4 projets candidats ont été soumis au jury et qu'au regard des différents critères de sélection, c'est le projet D, des équipes Jean-Christophe Quinton architecte & Yann Chereau architecte, qui a été sélectionné, à la majorité des voix.

Les questionnements, réserves et les points appréciés par les riverains lors de la réalisation de l'avis citoyen ont également été rappelés.

Jean-Christophe QUINTON, architecte lauréat, présente son projet, en affirmant avoir commencé son raisonnement en partant du logement.

Le projet lauréat

Le projet et le cahier des charges permet d'avoir un bâtiment très « mince » ; comme pour le lot M, cela permet ainsi d'avoir des logements traversants ou à double-orientation. Les différentes typologies d'appartement (courante ou d'angle) permettent d'avoir toujours une bonne luminosité. La forme du bâtiment est rendue possible grâce à l'ensemble des logements positionnés côte à côte.

Les logements mesureront 11 mètres de largeur, ce qui facilite la conception de logements traversants, et leur ventilation.

Les deux coursives qui donnent sur le cœur d'îlot sont prolongées par des terrasses privatives ; ainsi, les habitants ne passeront jamais devant une chambre qui n'est pas la leur en empruntant une des coursives.

Au rez-de-chaussée, c'est la continuité qui a été recherchée : les halls sont traversants, et les duplex ont des terrasses côtés jardin central et leurs accès privatifs depuis la rue sont en retrait et sécurisés par une serrurerie.

Les locaux vélos seront davantage fermés par rapport à ceux du lot M.

Concernant les matériaux qui composeront le futur bâtiment, Jean-Christophe QUINTON a fait le choix de la brique et de la pierre massive. Ces matériaux donneront une identité spécifique à ce bâtiment, tout en gardant un aspect parisien. La manière de construire s'inspire de la qualité et de la robustesse de construction des Habitations Bon Marché (HBM), des logements sociaux destinés aux personnes aux revenus modestes.

Le cœur d'îlot sera assez « intime », préservé du bruit du faisceau ferré et également en pleine terre, accessible pour les habitants depuis les différents halls.

Son sol sera composé de pavés et de pierres. Ce jardin central sera composé d'arbres de grande hauteur qui perdront leurs feuilles en automne. Une lisière arbustive sera plantée entre les logements et le cœur d'îlot pour davantage d'intimité.

Enfin, les toits-terrasses de la partie basse du bâtiment seront accessibles aux résidents. La terrasse collective en R+5 sera partagée ; des espaces collectifs la composeront, un potager par exemple, des arbres fruitiers ou des espaces permettant le compostage des déchets des habitants. Des plantes grimpantes permettront d'apporter de l'ombre.

Les toitures végétalisées seront majoritairement inaccessibles, afin de laisser la biodiversité se développer.

Temps d'échanges :

La programmation du lot

Les participants souhaitent savoir qui sera responsable de la gestion du lot G, et si des logements en Bail Réel Solidaire (BRS) sont prévus. Ils s'interrogent également sur le nombre de logements prévus dans le bâtiment ainsi que sur la présence d'une loge et d'un gardien.

Léon ESPOUY indique qu'ICF Habitat sera le gestionnaire du lot G, mais aussi du lot M. Aucun logement en BRS n'est prévu, ce lot comprendra uniquement du logement locatif social. Il sera composé de 68 logements et accueillera effectivement une loge et un gardien.

L'accès aux logements situés en rez-de-chaussée

David LUCAS souhaite des explications supplémentaires concernant les logements en rez-de-chaussée et se demande si les loggias prévues pour les mettre à distance de la rue seront suffisantes au regard des potentielles nuisances.

Mario GONZALEZ exprime ses réserves quant à la capacité de loger des familles dans des duplex qui donneront sur la rue.

Jean-Christophe QUINTON affirme que les haies plantées et les petites loggias devraient être efficaces, d'autant que les passants n'auront pas vue sur les pièces de vie mais uniquement sur des cuisines. Il rappelle que ces logements en rez-de-chaussée ne donnent pas directement sur la rue, et que le séquençage progressif les mettra à distance de la voie publique (grille, loggia, porte d'entrée). Il explique avoir choisi de placer l'entrée de ces logements sur la rue pour pouvoir proposer des séjours et des chambres donnant sur le jardin central, au calme. Il précise entendre ces remarques et évoque sa flexibilité pour retravailler le projet sur cet aspect. Il apportera des modifications et étudiera le retournement des logements pour supprimer les accès depuis la rue.

Les espaces communs

Les riverains souhaitent en savoir davantage sur les espaces communs, en particulier les locaux vélos et poussettes prévus dans l'immeuble, ainsi que le nombre de places prévues dans le parking souterrain.

L'éventuel vis-à-vis de la terrasse collective en R+5 est interrogé, et, comme pour le lot M, il est demandé que les cages d'escalier soient facilement visibles depuis les halls, pour éviter les squats.

Jean-Christophe QUINTON affirme que le bâtiment disposera de plusieurs locaux vélos et poussettes, qui seront séparés les uns des autres. Deux locaux vélos sont prévus au rez-de-chaussée, un dans chaque hall, très accessibles et un troisième local vélos sera installé au sous-sol. Les vélos pourront emprunter la rampe du parking pour les voitures si besoin. Ce parking disposera de 22 places pour les voitures.

La terrasse collective n'aura pas de vis-à-vis ; aucun logement ne donne sur la terrasse, seules les portes des locaux techniques seront visibles depuis la terrasse. Enfin, il devrait être facile et possible d'ajouter une vitre de type oculus aux portes coupe-feu séparant les cages d'escaliers des halls.

Les matériaux

Mario GONZALEZ alerte sur la qualité de la brique en façade ; elle ne doit pas seulement être décorative comme l'est la briquette de parement. Il affirme qu'il est primordial qu'elle ne se décolle pas avec le temps. Les participants s'inquiètent eux aussi du vieillissement de la façade, constatant les

différents matériaux qui la composent et redoutant un niveau de saleté qui sera possiblement différent selon la brique ou la pierre.

Jean-Christophe QUINTON affirme qu'il n'y a pas d'inquiétude à avoir, parce que la brique sélectionnée sera épaisse et porteuse. Elle sera jointée lisse, ce qui signifie qu'il n'y aura pas de joint creux où l'on pourrait voir la pollution. Brique et pierre seront lisses et compactes, rendant la façade homogène.

La qualité des logements

Les riverains s'interrogent sur l'ensoleillement dont les logements bénéficieront, ainsi que sur les rangements prévus au sein des logements. L'absence de celliers et de caves inquiète. L'exemple de logements boulevard Mac Donald, où les loggias donnant sur la rue ont été transformées en « dépotoirs » faute de rangements suffisants, est évoqué.

Jean-Christophe QUINTON explique, à l'aide de la maquette, les orientations des logements et leur rapport au soleil. Il indique que les émergences ont été placées de sorte à maximiser l'apport de lumière naturelle.

Concernant les rangements, les entrées des logements seront équipées de placards de 3,50 mètres de long, et des linéaires de rangement sont également prévus dans les chambres.

David LUCAS suggère qu'un règlement d'usage dans l'immeuble soit établi pour éviter que les coursives soient en effet transformées en rangements.

Le jardin central

Les participants s'interrogent sur la superficie du jardin central.

Jean-Christophe QUINTON affirme que ce jardin mesurera 500 m² au total, avec la partie du jardin relative au lot H ; il est plus grand que celui du lot M et surtout accessible, donc plus facilement aménageable.

Conclusion

Charlotte CRATCHLEY conclut ce temps d'échange en rappelant que les logements des lots M et G seront livrés fin 2026-début 2027.

L'atelier s'achève avec un rappel des deux prochaines échéances :

- La présentation du lauréat du lot E le mercredi 29 novembre prochain ;
- La présentation des projets architecturaux du lot F pour rédaction de l'avis citoyen le jeudi 14 décembre.