



Présentation du projet lauréat Lot E Compte-rendu

29 novembre 2023

Salle 5-A – Ecole Normale Sociale

Introduction.....	2
Le lot E.....	2
Autres questions relatives au projet Hébert	5

Introduction

Louane PERRET, animatrice Sennse et **David LUCAS**, directeur aménagement Ile-de-France ESPACES FERROVIAIRES, introduisent cet atelier.

David LUCAS précise qu'entre le projet qui a gagné lors du jury et celui qui sera définitivement validé lors du dépôt du permis de construire peut-être légèrement différent. C'est d'ailleurs pour cela que l'avis citoyen présenté lors du jury de sélection, est important et continue à servir de cahier des charges pour la mise au point du permis de construire.

Il revient sur les différents temps d'échange et de participation sur le lot E :

- Le 14/12/2022, 1^{er} atelier de présentation de la fiche de lot ;
- Le 12/04/23, 2nd atelier de présentation des projets architecturaux et réalisation de l'avis citoyen
- Le 20 avril 2023, tenue du jury pour sélectionner le projet n'ayant pas permis de départager les projets
- Le 9 juin 2023, tenue d'un nouveau jury qui a sélectionné un projet.

Louane PERRET rappelle également les principales remarques issues de l'avis citoyen sur le lot E.

Le lot E

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, et **Roman GAUTIER-DIZAMBOURG**, paysagiste chef de projet chez Osty et associés paysage urbanisme.

Florent BEITONE, directeur promotion Ile-de-France d'ESPACES FERROVIAIRES rappelle ensuite que les 3 projets candidats devaient proposer plusieurs manières d'habiter au sein du lot : des maisons de ville, un petit habitat collectif côté parc, et une émergence sans vis-à-vis profitant d'un dégagement de vue.

Le projet lauréat, conçu par l'agence LAN, propose un cœur d'îlot sur lequel donnent les chambres permettant d'avoir une pièce de repos au calme et au frais. Cette caractéristique, ainsi que la façade et la visibilité des accès au bâtiment, ont été particulièrement appréciées par le jury.

Benoît JALLON, architecte lauréat, fondateur et associé de l'agence LAN, présente ensuite son projet en soulignant que la situation de ce lot en particulier est plutôt privilégiée par rapport à d'autres puisqu'il est bordé de chaque côté par de larges allées-jardins, du futur square et du faisceau ferroviaire. La promenade du faisceau, suffisamment plantée, offre également étages bas une certaine intimité.

Le projet lauréat

Benoît JALLON indique que dans le projet au stade du concours était prévu une cour centrale de 7 mètres de largeur, qui lui semblait trop étroite et qui était également une réserve de l'avis citoyen ; celle-ci est passée à 9,5 mètres de largeur.

Initialement, la forme de l'émergence apportait beaucoup d'ombre à l'îlot central. Mais après études d'ensoleillement (héliodons), il a été décidé de changer son orientation, afin que celle-ci laisse davantage passer la lumière pour les logements donnant sur le cœur d'îlot.

Au rez-de-chaussée, les deux halls sont traversants et le cœur d'îlot perceptibles depuis les futurs espaces publics. Dans le projet du permis de construire, deux accès latéraux au bâtiment depuis les allées-jardins ont été ajoutés.

Tous les logements, hormis les T1, sont au moins double-orientés, parfois traversants.

Concernant les aspects paysagers, trois typologies d'espaces différentes ont été travaillées :

- Les allées-jardins : elles seront ouvertes au public le jour, fermées la nuit. Le côté privé sera maintenu par des plantations en buisson, tandis qu'un filtre végétal permettra de dissimuler les espaces privés. Une partie de la végétation sera olfactive, et une seconde sera maintenue en été comme en hiver grâce à des feuillages persistants.
- L'îlot central, qui sera inaccessible, a été pensé comme un « tableau » que les habitants verront depuis leur fenêtre. Un petit « bois » sera reconstitué avec des arbres, de la végétation basse et peut-être du bois mort. Ce cœur d'îlot mesurera 9,50 mètres de large sur 26 mètres de long, soit à peu près 250 m²
- Enfin, le toit-terrasse comportera en usage collectif un jardin floral et olfactif et une grande table ; l'idée serait que les habitants puissent venir manger sur ce toit. Il permettra une vue sur l'horizon, et la végétation sera suffisamment haute pour être vue depuis la rue.

Concernant les façades qui sont plutôt « silencieuses » et sobres, un travail esthétique particulier a été réalisé sur la double-hauteur. Elle propose ainsi des fenêtres et des loggias de double-hauteur, offrant un aspect différent d'une tour plus classique permettant de perdre la lecture de l'usage de ce bâtiment et de gagner en légèreté. Un travail fin est mené sur les fenêtres et les loggias. Ces fenêtres seront également équipées d'éléments coupe-feu.

Le bâtiment sera en pierre semi-porteuse en façade ; la structure sera composée de poteaux-dalles en béton bas carbone. Entre les poteaux, béton végétal (mélange de ciment, chaux et chanvre, respirant et isolant) sera projeté sur une façade ossature bois. Les pierres semi-porteuses seront ensuite ajoutées. Les menuiseries seront en bois, tandis que les occultations seront en aluminium sur les façades extérieurs et en bois dans le cœur d'îlot.

Temps d'échanges :

La programmation du lot E

Les participants s'interrogent sur le type de logements prévus pour ce lot, ainsi que sur le type de locaux prévus en rez-de-chaussée.

Benoit JALLON indique qu'il s'agira de logements en accession libre.

David LUCAS complète en précisant que tous les types de logements sont prévus dans l'opération Hébert : du locatif social, de l'accession libre (d'autres lots de la phase 2 en prévoient), mais également du Bail Réel Solidaire, pour le lot F et probablement pour le lot D. En rez-de-chaussée, une Maison de santé pluridisciplinaire et des locaux artisanaux sont prévus ; ils donneront sur la promenade du faisceau et accueilleront, par exemple, de l'artisanat d'art.

La cour centrale

Les participants s'interrogent sur le jardin central, certes contemplatif, mais qui nécessitera d'être entretenu pour que la végétation puisse pousser convenablement, encore davantage si la luminosité est faible. Ils souhaitent qu'une attention particulière soit donnée aux arbres qui seront choisis et demandent si l'arrosage du jardin sera assuré par la récupération des eaux de pluie

Benoit JALLON prend en exemple la référence Vogt, exposée dans la présentation : l'idée n'est pas obligatoirement d'avoir des arbres de grande tige, et le concept de sculptures en bois peut être intéressant à exploiter. Il tient également à rassurer les participants concernant la luminosité en cœur d'îlot : celle-ci existera, et à 12h par exemple, le soleil pénétrera largement dans le jardin.

David LUCAS tient à préciser qu'un nombre précis d'arbres à planter figure dans les fiches des lots M, F et E à respecter. Il faut se projeter dans un scénario de long terme, dans lequel le réchauffement climatique sera plus avancé, et les arbres indispensables pour procurer de la fraîcheur.

Enfin, **Benoit JALLON** assure qu'un maximum d'eaux pluviales sera en effet récupéré pour arroser le jardin central.

Une alerte est émise sur la présence de moustiques dans le quartier et estime que l'eau récupérée devra être stockée avec attention ; s'il s'avère que celle-ci est stagnante et à ciel ouvert, cela deviendrait problématique pour les pièces des logements qui donnent sur l'îlot central.

Florent BEITONE affirme que cet aspect sera bien pris en compte ; il existe à l'échelle de Paris une rétention réglementaire. L'intégralité des eaux pluviales ne sert pas obligatoirement à arroser la végétation, mais parfois à nettoyer également les espaces communs ou les parkings.

Les espaces communs

Les riverains demandent s'il est bien prévu une grande terrasse collective ainsi que d'autres privées, plus réduites. La question de la sécurisation des allées-jardins ouvertes au public est également soulevée, certains craignant des mésusages ainsi que le vol potentiel d'effets personnels qui seraient entreposés dans les jardins bordant celles-ci.

D'autres participants demandent si les halls latéraux disposeront, comme pour les autres halls, de locaux vélos.

Benoit JALLON confirme qu'une grande terrasse collective sera accessible depuis l'émergence, et donnera sur le faisceau ferroviaire. 3 ou 4 logements auront également des terrasses privées, éloignées les unes des autres.

David LUCAS indique qu'un travail est en cours pour que les 3 opérateurs des lots qui disposent d'allées-jardins soient alignés sur les mêmes principes : des clôtures, comme celles du futur square Hébert à leurs extrémités sont prévues. Les allées-jardins seront fermées la nuit.

Benoit JALLON précise également qu'un « tampon » paysager peut cacher aisément une clôture. Sur la question des halls latéraux, il confirme que les accès latéraux disposeront tous deux de 9 rangements pour vélos. 208 places de vélos seront construites dans l'immeuble.

La façade

Les riverains se demandent si d'éventuels tags sur la façade pourront facilement s'effacer.

Benoit JALLON affirme que la pierre qui constituera la façade ne sera pas poreuse et disposera d'une protection ; l'eau, comme la peinture, « perleront » dessus et ne la pénétreront pas.

Les rangements

Les riverains s'interrogent sur les rangements prévus dans les appartements.

Benoit JALLON indique que des placards seront prévus sur les loggias et sous les escaliers des duplex.

Les accès au bâtiment

Les riverains se demandent si les déménagements pourront se faire aisément dans le futur bâtiment.

Charlotte CRATCHLEY, directrice du projet pour ESPACES FERROVIAIRES, affirme que même si la place de la voiture est réduite, des voies d'accès pour les véhicules seront maintenues, et il y aura des places de livraison. S'il n'y a pas de parking sur ce lot, le quartier n'est pas « zéro voiture » pour autant.

L'identité et l'attractivité du futur quartier

La nécessité de donner une identité singulière au futur quartier, qui n'a pas, contrairement à d'autres, d'éléments patrimoniaux est évoquée. Cette identité pourrait passer par une réflexion sur l'offre artisanale et commerciale.

Il est suggéré, concernant les locaux artisanaux, qu'une délégation soit faite à un organisme qui met en place des boutiques éphémères, celles-ci permettant un renouvellement et une activité permanente dans le quartier.

David LUCAS affirme que tous les locaux artisanaux et commerciaux représenteront environ 1500 m² sur tout le futur quartier ; l'idée est effectivement d'avoir un même propriétaire pour la gestion des locaux commerciaux. Mais il souligne que local artisanal et commercial n'est pas la même chose ; l'idée est de concentrer les commerces sur l'entrée du quartier et les locaux artisanaux sur la promenade du faisceau. Mais celle-ci ne deviendra pas pour autant une rue commerçante, ce type de rue disposant de commerces des deux côtés, et non d'un seul, ce qui sera le cas de cette promenade du faisceau.

Autres questions relatives au projet Hébert

Mise en ligne des comptes-rendus et présentation des précédents ateliers architecturaux

Les participants demandent si les supports de présentation des ateliers architecturaux seront sur le site internet du projet.

Charlotte CRATCHLEY confirme que les présentations des ateliers de présentation des lauréats et leurs comptes-rendus seront bien mis en ligne, mais que cela n'est pas le cas pour les ateliers de présentation des projets architecturaux, en raison de droit d'auteur des architectes candidats.

Difficulté de cheminement pour les piétons rue de l'Évangile

Les participants s'inquiètent de l'entretien actuel de la rue de l'Évangile, qui, avec la pluie, est jonchée de marres de boue. Ils souhaitent savoir si des actions sont prévues pour rendre la rue praticable pour les piétons, et jusqu'à quand la rue sera à sens unique.

Charlotte CRATCHLEY, informe que les travaux de viabilisation de l'opération Hébert sont désormais achevés. L'information sur l'état de la rue sera relayée néanmoins auprès de la Ville de Paris, ainsi qu'aux équipes du Charles-de-Gaulle Express et de la Compagnie parisienne de chauffage urbain qui réalisent actuellement des travaux dans la rue de l'Évangile. Celle-ci devrait redevenir à double-sens en février 2024.