

EXPOSITION D'ACTUALITE ~ Du 31 mai au 27 août 2006

3 concours d'architecture pour le quartier Masséna-Chevaleret*
Paris Rive Gauche - 75013 Paris



PAVILLON DE L'ARSENAL

21, BD MORLAND 75004 PARIS M° SULLY-MORLAND WWW.PAVILLON-ARSENAL.COM
CENTRE D'INFORMATION, DE DOCUMENTATION ET D'EXPOSITION
D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DE LA VILLE DE PARIS



SOMMAIRE

Paris Rive Gauche	2
Masséna - Chevaleret, le projet urbain	4
Concours pour la réalisation d'un immeuble de 61 logements, d'une école maternelle de 9 classes et d'une salle de spectacle.	6
Consultation pour la réalisation d'un immeuble de 55 logements	10
Consultation pour la réalisation d'une résidence pour étudiants de 77 chambres	15

Paris Rive Gauche

Les fondements du projet

Paris Rive Gauche est une opération d'aménagement urbain importante engagée il y a une quinzaine d'années à partir de grandes friches ferroviaires ou industrielles, pour la plupart publiques, situées dans le 13ème arrondissement en bord de Seine.

Le site, occupé depuis la première moitié du XIXème siècle par les voies ferrées qui s'y sont ensuite développées jusqu'au milieu du XXème siècle, était en quasi-totalité voué à l'activité ferroviaire. La coupure générée par cette présence a conduit à isoler les bords de Seine du reste de l'arrondissement, dont la rue du Chevaleret constitue encore une frontière pour de nombreux habitants.

Le choix urbanistique a donc été guidé par la volonté de relier les abords du 13ème arrondissement à la Seine, en établissant une vaste continuité urbaine entre anciens et nouveaux quartiers et en mettant ainsi fin à la coupure imposée par les voies ferrées. Cette continuité s'opère par la mise en place d'un nouveau relief qui enjambe le faisceau ferroviaire, et d'un réseau de voies nouvelles prolongeant les rues du 13ème arrondissement jusqu'aux quais de Seine.

Les premières études ont été lancées en 1988 et ont abouti à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) en 1991, qui porte sur un territoire d'environ de 130 hectares. Les premières constructions ont vu le jour en 1995, et le quartier de la Bibliothèque nationale de France a



Périmètre de la ZAC Paris Rive Gauche

été achevé en 2000. Parallèlement, depuis quelques années, a aussi été engagée la mise en œuvre du secteur de la gare d'Austerlitz le long de la Seine et du quartier des Grands Moulins, ainsi que les études pré-opérationnelles des quartiers bordant la rue du Chevaleret. C'est dans le cadre de celles-ci que s'inscrit la présente consultation d'architecture.

Le programme

5 000 logements dont 1 000 logements étudiants et un objectif de 2 500 logements sociaux. L'ensemble du programme accueillera environ 15 000 habitants.

700 000 m² H.O de bureaux, ce qui représente environ 50.000 emplois

405 000 m² H.O dédiés à des activités, commerces et services divers, et équipements privés, dont notamment les cinémas MK2 qui ont ouvert au pied de la BnF,

la Bibliothèque de France François Mitterrand (250000 m²), des locaux d'enseignement supérieur pour 210 000 m², regroupant, dans les quartiers des Grands Moulins et Masséna-Chevaleret, le pôle universitaire de Paris 7, Denis Diderot, l'école nationale d'architecture Paris Val de Seine, et l'Inalco,

des programmes hospitaliers liés à l'hôpital de la Pitié Sapétrière, des équipements ferroviaires, notamment la restructuration de la Gare d'Austerlitz,

des équipements de proximité : un collège, quatre écoles dont deux sont ouvertes ainsi que divers équipements dédiés à la petite enfance et aux activités sportives.

98 000 m² d'espaces verts publics

Par ailleurs, dans le cadre des études menées pour la réorganisation du Tribunal de Grande Instance de Paris, l'Etat à fait part à la Ville de Paris de son intérêt pour la construction du nouveau TGI à Paris Rive Gauche. Il s'agit d'un équipement d'une superficie de l'ordre de 110.000 m².

La mise en œuvre - l'avancement

La dimension du territoire de Paris Rive Gauche et son étirement en bordure de Seine sur près de 3 km entre le jardin des Plantes et la limite d'Ivry induisent une mise en œuvre de longue durée et une réflexion urbaine basée sur la constitution progressive de quartiers reliés entre eux, mais aux fonctions et aux identités différenciées.

Des territoires de projets sont donc successivement identifiés et donnent lieu à des consultations d'urbanisme qui permettent de développer une organisation urbaine, quartier par quartier, s'inscrivant dans le projet d'ensemble. Ce processus de mise en œuvre enrichit progressivement, dans la durée, le projet urbain.

Aujourd'hui, les quartiers situés de part et d'autre de la Bibliothèque nationale de France sont achevés, achèvement concrétisé par l'ouverture du complexe cinématographique MK2, et la mise en œuvre des quartiers de bords de Seine est très engagée. Plus précisément :

Le quartier Austerlitz, essentiellement voué aux activités tertiaires autour de la gare, a été divisé en deux secteurs. Le premier, au nord-est, est pratiquement achevé. Situé entre l'avenue Pierre Mendès-France et le quai d'Austerlitz, l'organisation urbaine et la coordination architecturale ont été assurées par l'architecte Christian Devillers. Le second, entre l'avenue Pierre Mendès-France et l'hôpital de la Salpêtrière en est au stade des études. A la suite d'une étude de définition, une mission a été confiée au cabinet d'architectes Reichen et Robert.

Par ailleurs, une nouvelle étude de définition lancée en partenariat avec la SNCF est en cours sur le thème de la restructuration du pôle multimodal de la gare d'Austerlitz et de son environnement.

Le quartier de la Bibliothèque nationale de France, premier quartier achevé, regroupe de part et d'autre de la Bibliothèque autour de deux jardins, 833 logements, des équipements de quartier (école, crèche, église, halte garderie...), 107.000 m² de bureaux, activités et commerces., ainsi qu'un multiplexe de 14 salles de cinéma et restaurants MK2. La coordination a été assurée par l'architecte Roland Schweitzer.

Mi2006, une piscine flottante sera réalisée au droit de ce quartier, et une passerelle piétonne reliera le parvis de la Bibliothèque, le quai et la berge à la terrasse du jardin de Bercy.

Le quartier Tolbiac Chevaleret, situé entre la BnF et la rue du Chevaleret, a fait l'objet en 2004 d'une consultation d'urbanisme, qui a désigné l'architecte Pierre Gangnet comme architecte coordonnateur. Ce secteur est en phase d'étude.

Le quartier des Grands Moulins, situé en bord de Seine entre les rues de Tolbiac, Watt et l'avenue de France, est partiellement achevé pour sa moitié nord-ouest, et en chantier sur sa moitié sud-est. Il se développe autour de jardins publics totalisant 2 hectares et des bâtiments des Grands Moulins de Paris qui accueilleront à partir de 2006 l'université Paris 7. La coordination est menée par l'architecte Christian de Portzamparc et le paysagiste Thierry Huau.

Au delà de la rue Watt, à l'issue d'une consultation d'urbanisme, les Ateliers Yves Lion ont été chargés de définir la morphologie urbaine et d'assurer le rôle d'architecte coordonnateur sur le secteur bordant le boulevard Masséna.

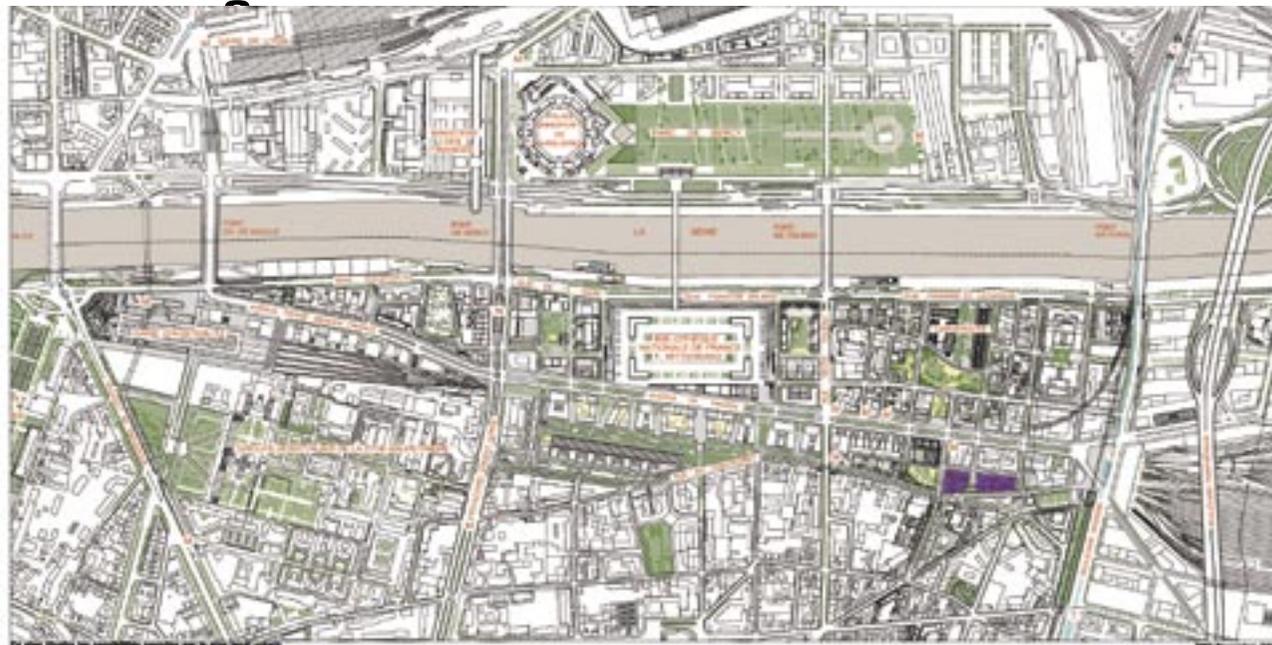
Le quartier Masséna Chevaleret, situé dans la partie sud de la ZAC entre les rues de Tolbiac, du Chevaleret, l'avenue de France et le boulevard

Masséna, est subdivisé en 2 secteurs opérationnels. Le premier (îlots M7 et M8), compris entre la rue de Tolbiac et la rue des Grands Moulins, est achevé. Il comprend des bureaux et commerces, des logements, le collège Thomas Mann, le jardin Cyprien Norwid et, en infrastructure, la station de métro et RER Bibliothèque François Mitterrand.

Le second (îlots M9 et M10), dans lequel se situe le lot objet de cette consultation, est en phase opérationnelle. La coordination est assurée par Bruno Fortier pour l'îlot M9 et par Yves Lion pour l'îlot M10, ces derniers ayant préalablement défini ensemble les tracés des espaces publics.

Le lot objet de la présente consultation, compris dans l'îlot M9, fait donc partie de la 1^{ère} phase d'études architecturales de ce secteur.

Enfin, le secteur Masséna-Bruneseau, situé entre le boulevard Masséna et la limite de Paris, fait l'objet d'études urbaines menées par les Ateliers Yves Lion qui ont été désignées après la consultation d'urbanisme citée ci-dessus.



Plan de situation du lot M9

Masséna – Chevaleret

Le projet urbain

Le quartier Masséna-Chevaleret se situe dans la partie sud de la ZAC Paris Rive Gauche, entre l'extrémité de la rue du Chevaleret et l'avenue de France. Le site est essentiellement constitué de voies ferrées, seule une bande de pleine terre longe la rue du Chevaleret. Les premiers immeubles ont été construits à partir de 1999/2000, après la mise en service de la station Bibliothèque de France François Mitterrand : l'immeuble de bureaux qui accueille notamment le ministère des sports, le collège Thomas Mann, un immeuble de 120 logements sociaux qui vient de s'achever, et un jardin public, le jardin Cyprien Norwid.

Dans la continuité de ces opérations, la Ville de Paris et la Semapa engagent aujourd'hui la phase opérationnelle des îlots M9 et M10, situés entre la rue des Grands Moulins et le boulevard Masséna. Le projet consiste à recouvrir les voies ferrées, à y implanter un programme essentiellement composé de logements et d'équipements, et, dans un souci de perméabilité, aménager le plus de cheminements transversaux possibles.

Le volume ferroviaire à respecter conduit à créer des escaliers du même type que ceux déjà en service au débouché de la rue Thomas Mann, ou que ceux, nombreux à Paris, nécessités par le relief. Aux escaliers s'ajoutera un ascenseur à l'attention des personnes à mobilité réduite.

Les études pour l'aménagement des îlots M9 et M10 ont démarré à la fin de l'année 2002. Bruno Fortier et Yves Lion, respectivement en charge de l'îlot M9 et de l'îlot M10, ont déterminé ensemble les tracés des espaces publics de ce secteur, la volumétrie générale des futures constructions et l'implantation des équipements.

Les principaux objectifs visent à désenclaver le secteur Chevaleret – Oudiné en le reliant au nouveau quartier aussi bien en terme de cheminements qu'en terme de programmation, et à accompagner la mutation paysagère de la rue du Chevaleret.

Le projet s'appuie sur les principes déjà esquissés par Bruno Fortier lors de la « consultation pour le paysage de la rue du Chevaleret » de 1995, et dont un premier élément a été réalisé au droit du collège Thomas Mann avec le jardin Cyprien Norwid et le talus planté et son escalier.

Il s'agit, pour l'îlot M9, de mettre en place une séquence qui s'inscrit dans une thématique proposée pour l'ensemble de la rue, consistant à alterner bâtiments et fenêtres végétales dont la forme et la profondeur exploitent le dénivelé dû au volume ferroviaire. Le principe de base est ici décliné pour tenir compte des particularités du secteur.

Le projet développe trois thèmes

La perméabilité entre les espaces publics et privés. Une volumétrie alternée du bâti qui crée des fenêtres, mettant en scène l'intérieur des îlots.

Un socle, « adossé » au volume ferroviaire, unifie la base des bâtiments, et intègre les franchissements (escaliers, ascenseurs...) nécessaires entre le sursol et le niveau de la rue du Chevaleret.

Le jeu des « oppositions » : le traitement architectural des façades sur rues, caractérisées par des parois « pleines et calmes » et des éléments en creux, est en contraste avec les éléments en saillies, colorés... qui animent les façades d'intérieur d'îlots.

Ces principes de composition sont exposés dans le cahier des charges particulières d'urbanisme et d'architecture établi par Bruno Fortier.

Les dispositions d'urbanisme

Les dispositions générales réglementaires s'appliquant au quartier M9, sont définies dans les différents documents du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU aujourd'hui en vigueur est celui qui a été approuvé par délibération du conseil municipal en septembre 2003. Cependant, la municipalité procède actuellement à l'élaboration du futur PLU de Paris ; celui-ci a fait l'objet d'un projet arrêté en janvier 2005 par le conseil de Paris, soumis à enquête publique en juillet 2005 dans la perspective d'une approbation définitive courant 2006.

En conséquence, compte-tenu du calendrier opérationnel du quartier, les dispositions réglementaires à appliquer au programme objet de cette consultation devront être celles du futur PLU. Celui-ci figure dans le présent dossier en tant que « document provisoire ».

Par ailleurs, Bruno Fortier a établi un cahier des charges particulières d'urbanisme et d'architecture (CCPUA), ainsi que des fiches de lots qui complètent les dispositions réglementaires. Les prescriptions de ces documents, qui doivent être prises en compte lors de l'élaboration des projets, définissent des volumes appelés « enveloppes théoriques » à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'inscrire. (L'organisation des planchers en coupe est indicative et peut donner lieu à des ajustements en fonction de la nature des programmes).

Les espaces publics

Les espaces publics participent activement aux liaisons transversales du quartier et offrent de larges perspectives depuis la rue du Chevaleret. Outre les escaliers déjà évoqués, le réseau de rues comprend une nouvelle voie permettant à la circulation de relier la rue du Chevaleret à l'avenue de France. Son tracé en diagonale a été défini en fonction du volume ferroviaire et de sorte que sa pente soit la plus faible possible.

Enfin, des « dilatations » ponctuelles des espaces publics permettent d'aménager des lieux piétonniers, placettes, trottoirs élargis, notamment aux abords des écoles.

La rue du Chevaleret

La rue du Chevaleret sera à terme élargie à 20 mètres (au lieu de 12 m actuellement) entre la rue Louise Weiss et la rue Watt. Les premières phases de cet élargissement ont déjà été réalisées entre la rue Charcot d'un côté, et la rue des Grands Moulins de l'autre. L'achèvement de cet élargissement, sera mis en œuvre après le départ du théâtre du Lierre pour l'extrémité sud-est, et en fonction du traitement des abords de la halle Sernam pour l'extrémité nord-ouest.

La rue des Grands Moulins

La rue des Grands Moulins, récemment mise en service, est la première voie nouvelle qui relie le quartier sud-ouest de la rue du Chevaleret aux nouveaux quartiers de Paris Rive Gauche. Entre la rue Cantagrel et la rue du Chevaleret, qu'elle franchit en pont, elle dessert déjà un immeuble de logements, une résidence pour étudiants et une clinique achevés en 2005. En vis à vis de cet immeuble sera construit par la Région Ile-de-France le Pôle des Langues et Civilisations Orientales, qui a fait l'objet d'un concours d'architecture dont le lauréat est Yves Lion.

L'aménagement du carrefour Chevaleret / Cantagrel

Le projet vise à limiter l'intersection du carrefour Chevaleret/Cantagrel à quatre voies au lieu de six voies actuellement; les rues Cantagrel et du Loiret sont raccordées respectivement aux rues Oudiné et du Chevaleret en amont du croisement.

Ce dispositif conduit à élargir les espaces dévolus aux piétons, espaces qui pourront ainsi faire l'objet d'aménagements spécifiques. Par ailleurs, un escalier et un ascenseur sont prévus pour relier les deux niveaux entre la rue Watt et la rue nouvelle en balcon.

La trame verte

La « trame verte » est destinée à relier le Jardin des Plantes au boulevard Masséna. Elle s'exprime au travers de diverses formes de présence végétale telles que jardins publics, jardins privés, talus plantés,... S'y associera la végétation en cœur d'îlot des immeubles, ou encore des terrasses plantées.

Dans le quartier Masséna sud, elle sera matérialisée, du nord au sud, par :

le jardin public, au droit du collège Thomas Mann, et un talus planté qui s'inscrit dans le thème des « fenêtres végétales » du projet de Bruno Fortier,

une placette publique desservant une future école maternelle, accompagnée d'une seconde « fenêtre végétale »,

des jardins privés et cours d'immeubles, qui jalonnent la future « rue haute », et pour lesquels a été établi un cahier des charges particulières paysagères,

un jardin public programmé le long de la rue du Loiret, entre la petite ceinture et la tour SNCF conservée,

le talus de la petite ceinture, aujourd'hui déjà une forte présence végétale dans le paysage.

Aux abords de ce parcours se développeront également des alignements d'arbres, en particulier celui qui est aujourd'hui amorcé sur le trottoir est de la rue du Chevaleret (des platanes), ainsi que d'autres espaces publics dont le traitement reste à étudier, et qui pourront accueillir des plantations, tels que l'espace situé au pied de la tour de logements de la SNCF ; celui-ci, après reconfiguration du croisement rue du Chevaleret/ rue Watt, pourrait être relié au futur jardin public.

Stationnement

Un parking résidentiel collectif d'environ 600 places, comprenant trois niveaux de sous-sols sera réalisé en partie sous le plateau ferroviaire. Placé sous l'ilot M9D et partiellement sous M9C, il est calé à l'aplomb de la rue haute et déborde sous les espaces publics de la voie nouvelle. Sa capacité permet de prendre en compte les places de stationnement affectées aux logements du quartier, conformément à la réglementation du PLU, qui pour des contraintes techniques, ne peuvent pas se trouver sous l'emprise même du lot. Les gaines techniques (extractions, ventilations) ainsi que les issues de secours provenant du volume ferroviaire et du parking collectif sont intégrées dans les bâtiments. (Les dispositions relatives à ces ouvrages sont décrites dans la synthèse des données techniques.)

Dans tous les cas, des aménagements spécifiques sont à prévoir pour traiter au mieux les émergences qui débouchent en superstructure, notamment en coeur d'îlots.

Le programme général du secteur M9 - M10

Le programme se compose d'environ 1000 logements (74700 m2) répartis ainsi:

260 logements libres

450 logements sociaux (280 PLS et 170 PLUS)

290 logements d'étudiants

La répartition de ces logements et la définition du parcellaire visent à définir des opérations de l'ordre de 40 à 100 logements, implantés dans un souci de mixité tenant compte des catégories d'immeubles existants hors du périmètre de la ZAC.

Sont également programmés des équipements publics :

une école élémentaire de 14 classes (M10)

une école maternelle de 9 classes (M9C)

une halte-crèche de 30 places (20 berceaux de crèche et 10 de halte-garderie) (M9D1-D2)

un jardin public d'au moins 2000 m2 (M10C)

un parking collectif résidentiel d'environ 600 places

le théâtre du Lierre relocalisé sur le lot M9C

un programme universitaire lié à l'INALCO représentant environ 12 000 m2 (M9A)

En terme d'activités, le programme porte sur environ 5000 m2 shon de commerces et d'activités en pieds d'immeubles, répartis sur l'ensemble du secteur.

SEMAPA, mai 2006



Plan du quartier Masséna - Chevaleret

CONCOURS POUR LA RÉALISATION D'UN IMMEUBLE DE 61 LOGEMENTS PLS, D'UNE ÉCOLE MATERNELLE DE 9 CLASSES ET D'UNE SALLE DE SPECTACLE

SITE :

ZAC Paris Rive Gauche, quartier Masséna-Chevaleret*
Lot M9C, Paris 13e

*Bruno Fortier : architecte coordonnateur du secteur Masséna-Chevaleret

AMÉNAGEUR DE LA ZAC : SEMAPA

MAÎTRE D'OUVRAGE : RIVP

TYPE DE CONCOURS : concours d'architecture

PROGRAMME :

5450 m2 de logements PLS (environ 61 appartements),
Ecole maternelle 9 classes, Théâtre 220 spectateurs
(relogement du théâtre du Lierre), Ascenseur public,
intégration d'un accès au parking collectif résidentiel
(SHON 8850 m2)

ARCHITECTES INVITÉS :

Architectures Francis Soler
BP architectures
K Architectures
Gaëtan Le Penhuel architectes

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

Etudes :

novembre 2005 : appel public à candidatures

15 novembre 2005 : réception des candidatures

16 décembre 2005 : désignation des candidats à la maîtrise d'oeuvre

6 janvier 2006 : lancement du concours de maîtrise d'oeuvre

30 mars 2006 : remise des projets

10 mai 2006 : jury de sélection du maître d'oeuvre

Travaux :

1er trimestre 2008 : démarrage

mi 2010 : livraison

COMPOSITION DU JURY :

Mme CORNIL, Présidente Directrice Générale de la RIVP,
Présidente du Jury

M. BLISKO, Maire du 13ème arrondissement, Président de la Semapa

M. MANO, Adjoint au maire chargé du Logement

M. CAFFET, Adjoint au maire chargé de l'Urbanisme et de l'Architecture

M. GIRARD, Adjoint au maire chargé de la Culture

M. FERRAND, Adjoint au maire chargé de la Vie Scolaire

M. SCHNEIDER, Directeur de la Construction de la RIVP

M. DRESCH, Directeur Général de la SEMAPA

Mme STASSINET, Représentante du Comité de Concertation de Paris Rive Gauche

M. FORTIER, architecte coordonnateur du secteur Masséna-Chevaleret

M. FERRIER, architecte

M. PERROTET, architecte

M. PRANLAS DESCOURS, architecte

LAURÉAT DU CONCOURS :

BP architectures

Situation

L'immeuble M9C est le premier immeuble du secteur M9 dont la phase d'étude architecturale est engagée. Il constitue à lui seul un îlot, situé à l'angle de la rue des Grands Moulins et de la rue du Chevaleret, face au jardin public, et bordé par deux voies nouvelles. La voie située au sud-est forme l'une des « fenêtres végétales », espace évasé aménagé en talus planté et qui accueille un escalier, prolongé au niveau haut par un parvis piétonnier.

La situation du lot M9C est donc tout à fait particulière : il se situe à l'articulation de 2 rues dénivelées, la rue des Grands Moulins et la rue du Chevaleret et aura donc à traiter différents niveaux d'accès ; il borde l'un des éléments emblématiques du dispositif d'espaces publics : la fenêtre végétale, qu'il devra accompagner par un autre élément important du projet global : le thème du socle en pierre ; il bénéficie dans son environnement de larges espaces, le jardin Cyprien Norwid, la fenêtre végétale et sa jonction avec la rue du Chevaleret, qui le rendent perceptible sous de nombreux angles et avec beaucoup de recul. Il est implanté pour partie en plein sol (côté rue de Chevaleret) et pour partie en sur-sol du volume ferroviaire, ce qui implique des dispositions techniques particulières



Localisation du lot M9C

Programme

Le lot M9C combine plusieurs éléments de programme : environ 60 logements PLS, une école maternelle de 9 classes, qui sera réalisée pour le compte de la Ville de Paris. L'école sera répartie sur 2 niveaux, l'accès se situant au niveau de la rue des Grands Moulins, un théâtre destiné à accueillir le théâtre de Lierre, aujourd'hui installé au bout de la rue du Chevaleret, dans un bâtiment de la SNCF voué à la démolition. Ce théâtre sera accessible depuis la rue du Chevaleret. La capacité d'accueil prévue est d'environ 220 spectateurs, un ascenseur public à l'attention notamment des personnes à mobilité réduite, reliant la rue du Chevaleret à la rue des Grands Moulins. L'ensemble de l'opération porte sur environ 8.800 m² hon.

Conception du projet – prescriptions

Le Cahier des Charges Particulières d'Urbanisme et d'Architecture, CCPUA
Bruno Fortier, architecte coordonnateur du quartier, a été chargé par la Ville de Paris et la Semapa de rédiger un Cahier des Charges Particulières d'Urbanisme et d'Architecture (CCPUA) et de veiller à son respect lors de l'élaboration de chaque projet. Ce document décrit les principes généraux du projet urbain, ainsi que la méthode de conception des différents projets architecturaux. Le CCPUA est complété par une fiche de lot qui regroupe les règles et recommandations spécifiques à chaque lot ainsi que l'évaluation de l'enveloppe constructible. Chaque projet doit respecter l'ensemble de ces documents.

Aspect technique

Environ la moitié du terrain d'assiette du programme M9C est situé au-dessus des voies ferrées. Elles-mêmes sont ponctuellement superposées à un parking collectif qui sera prochainement construit par la Semapa. La conception de l'immeuble devra donc tenir compte des interfaces imposées par cette superposition, principalement : les ouvrages d'infrastructure réalisés par la Semapa et la SNCF (fondations, appuis, poutres principales de la dalle de couverture), les conduits et grilles de ventilation et désenfumage nécessaires aux infrastructures (voies ferrées et parking collectif), un escalier d'accès et d'issue de secours du parking collectif.

Points particuliers

Outre les règles d'implantation et de morphologie architecturale énoncées par Bruno Fortier, certaines dispositions particulières doivent être prises en compte :

Conception des rez-de-chaussée

La conception du projet doit prendre en compte les nivellements existants et futurs. Les rez-de-chaussée, notamment les accès, doivent être en continuité avec le nivellement du trottoir et les projets devront s'adapter à l'espace public. La réalisation des façades des rez-de-chaussée devra être assurée par le constructeur.

Emergences liées aux ouvrages en infrastructure

Les contraintes de ventilations liées à la construction au dessus du volume ferroviaire sont à intégrer dans la parcelle. Les dispositions relatives à ces ouvrages sont décrites dans la synthèse des données techniques.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être pérennes. Certains matériaux sont interdits : verre réfléchissant, verre foncé, pierre agrafée en soubassement. Le choix des matériaux doit s'effectuer dans le cadre de la coordination menée par Bruno Fortier. Cette coordination s'effectue par l'intermédiaire de réunions de travail (les « ateliers matériaux »), associant l'ensemble des concepteurs intervenant dans le quartier. En effet, si les matériaux ne sont a priori pas définis, ils doivent être choisis de façon concertée et en cohérence avec ceux des projets voisins. A ces réunions de travail doivent être présentés des échantillons permettant de juger de leur aspect, de leur nature et de leur couleur. Dans certains cas, l'architecte-coordonnateur pourra prescrire des matériaux spécifiques en cohérence avec les projets voisins.

Avant la commande définitive des entreprises chargées de les mettre en œuvre, une seconde présentation des matériaux doit être faite in situ, en présence de l'architecte-coordonnateur, de la Semapa, et de la Ville de Paris. Toute modification qui pourrait intervenir après approbation des échantillons présentés devra faire l'objet d'une nouvelle validation.

Clôtures

La nécessaire harmonisation des clôtures pourra amener l'architecte-coordonnateur à proposer un modèle qui devra être adopté par les différents concepteurs.

Toitures

Traitement architectural de qualité et intégration à la volumétrie générale du bâtiment, des édicules techniques en toiture. Il est demandé que les toitures terrasses soient végétalisées

Stockage des déchets

Les locaux de stockage des déchets devront être conçus dans le respect de la réglementation en vigueur. Ils devront être dimensionnés de façon à permettre le remisage des conteneurs en vue des collectes sélectives de récupération.

Label QUALITEL (HQE)

La conception des logements devra être conforme aux exigences de la certification « habitat et environnement » du label QUALITEL.

ARCHITECTES INVITÉS



BP architectures - équipe lauréate



Architectures Francis Soler



K Architectures



Gaétan Le Penhuel architectes

CONSULTATION POUR LA RÉALISATION D'UN IMMEUBLE DE 55 LOGEMENTS

SITE :

ZAC Paris Rive Gauche, quartier Masséna-Chevaleret*
Ilot M9D - lot M9D4, Paris 13e

*Bruno Fortier : architecte coordonnateur du secteur Masséna-Chevaleret

AMÉNAGEUR DE LA ZAC : SEMAPA
consultation lancée par la SEMAPA

MAÎTRE D'OUVRAGE : à désigner

TYPE DE CONCOURS :

consultation restreinte sur esquisse

PROGRAMME :

M9D4 : Un immeuble de logements en accession de
environ 55 appartements
(SHON 4950 m2 environ + 225 m2 de commerces)

ARCHITECTES INVITÉS :

Abalos & Herreros architects
Atelier Anne Demians
Atelier Seraji
Rémy Marciano architecte
Elisabeth Naud & Luc Poux

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

Etudes :

décembre 2005 : appel public à candidatures

17 janvier 2006 : réception des candidatures

3 février 2006 : désignation des candidats à la maîtrise
d'oeuvre

6 février 2006 : lancement du concours de maîtrise
d'oeuvre

31 mars 2006 : remise des projets

23 mai 2006 : jury de sélection du maître d'oeuvre

Travaux :

2009 : démarrage

2011 : livraison

COMPOSITION DU JURY :

M. BLISKO, Maire du 13e arrondissement de Paris,
Président de la Semapa

M. CAFFET, Adjoint au maire de Paris chargé de l'Urbanisme
et de l'Architecture

Mme MAZETIER, Adjointe au maire de Paris chargée de la
Vie Étudiante

M. MANO, Adjoint au maire de Paris chargé du logement

M. DRESCH, Directeur Général de la Semapa

M. CARO, Président Honoraire de la Fédération Nationale
des Promoteurs Constructeurs

M. FORTIER, architecte coordonnateur du secteur Masséna-
Chevaleret

M. MESAS, représentant du comité de concertation

Mme JAKOB, architecte

M. LE PENHUEL, architecte

M. SOLER, architecte

LAURÉAT DU CONCOURS :

Atelier Anne Demians

Situation et environnement du lot M9D4

Le lot M9D4, situé au centre du secteur M9, occupe l'angle sud de l'îlot M9D. Il est bordé par 2 nouvelles rues : la « voie nouvelle », qui relie la rue du Chevaleret au boulevard Masséna, et la nouvelle voie MBX, perpendiculaire à l'avenue de France dans le prolongement de la rue MBY.

Côté rue MBX, le bâtiment est mitoyen de l'immeuble M9D3. Côté voie nouvelle, il surmonte un socle à l'alignement, qui se prolonge sur la parcelle voisine M9D1/D2.

Le lot M9D4 est conçu en partie au-dessus du volume ferroviaire et de l'ouvrage du parking collectif. Sa situation lui confère un environnement en infrastructure complexe, superposant différents ouvrages :

- le parking collectif résidentiel réalisé sous le plateau ferroviaire,
- le volume ferroviaire,
- la couverture des voies ferrées,
- le bâtiment en superstructure.

Le socle de l'immeuble M9D4 intègre deux sorties du parking collectif résidentiel ainsi que des gaines techniques liées au fonctionnement de ce même parking.

Les accès au bâtiment se font de plein-pied depuis la rue haute. Il est également possible de créer un escalier côté voie nouvelle, dans l'épaisseur du socle, permettant de relier l'une des sorties du parking collectif au hall de l'immeuble.

Par ailleurs, l'immeuble M9D4 fait partie de l'opération M9D3/D4, qui porte sur deux immeubles. Ces immeubles mitoyens font l'objet de deux consultations différentes. Ils sont distincts en superstructure, mais comporteront des éléments d'infrastructures communs, liés aux ouvrages de couverture des voies ferrées.



Localisation du lot M9D4

Programme du lot M9D4

La parcelle sur laquelle seront construits les immeubles M9D3 et M9D4 a une superficie d'environ 1900m². Le programme M9D4 porte sur environ 55 appartements et des commerces en rez-de-chaussée le long de la voie nouvelle, dans l'épaisseur du socle adossé au volume ferroviaire.

Le programme à réaliser est le suivant :
4950 m² hon de logements en accession à la propriété, soit environ 55 appartements,
225 m² hon de commerces/activités en rez-de-chaussée, implantés le long de la voie nouvelle.

Les logements seront répartis par type selon les proportions ci-après :

- studios : 15 % environ
- 2 pièces : 30 % environ
- 3 pièces : 30 % environ
- 4 pièces : 20 % environ
- 5 pièces : 3 % environ
- 6 pièces : 2 % environ

Les logements sont destinés à être cédés dans le cadre d'une co-propriété privée. La Semapa est ouverte à toute suggestion concernant leur distribution, leur fonctionnement... cependant, il est demandé que les rapports de rendement soient en adéquation avec une commercialisation en accession à la propriété.

Les locaux poubelles et de stationnement des vélos et poussettes pourront se situer dans le socle, et être accessibles par la voie nouvelle.

Conception du projet – prescriptions

Une opération pilote

Les opérations qui composent le futur quartier Masséna-Chevaleret constituent, à la demande de la Ville de Paris, des opérations dites « pilote » en terme de recherche de qualité architecturale. En effet, à la suite de l'expérience urbaine novatrice initiée par Christian de Portzamparc dans le quartier des Grands Moulins, basée sur la conception d'îlots ouverts, la Ville de Paris et la Semapa souhaitent développer à Paris Rive Gauche une démarche ouvrant à une certaine innovation, tant sur le plan de l'écriture architecturale que sur l'adéquation des programmes aux nouveaux usages et modes de vie. L'enjeu est, dans le même temps, que les bâtiments à venir signifient leur époque sans sacrifier aux effets de mode, et tout en générant un patrimoine durable s'inscrivant dans un investissement à long terme.

L'ambition qui est ici manifestée peut porter sur de nombreux thèmes, en particulier :

- un projet ambitieux en terme de Haute Qualité Environnementale et de développement durable, pour lequel les cibles d'actions doivent être précisées dès le stade de l'esquisse architecturale,
- une écriture architecturale qui peut être à la fois inventive et contrôlée, et

- respectueuse du contexte urbain,
- la capacité des logements à évoluer dans le temps, à s'adapter aux nouvelles pratiques, à suivre les variations des compositions familiales,
- la typologie des logements en terme de volumes, hauteurs, organisation,
- la qualité des espaces communs, leur lisibilité, leur lumière, et la façon dont ils accueillent des fonctions collectives de plus en plus nombreuses et consommatrices d'espace telles que le stationnement des 2 roues et poussettes, le tri sélectif des déchets...
- des matériaux qui peuvent aussi être innovants et variés, dans la mesure où ils sont pérennes, cohérents avec les fonctions qu'on leur attribue, et compatibles avec la démarche HQE.

La conception de l'immeuble M9D4 devra s'inscrire dans cette démarche, de sorte que le bâtiment soit porteur d'innovation en matière d'habitat, et constitue un jalon significatif du quartier Masséna-Chevaleret.

Le Cahier des Charges Particulières d'Urbanisme et d'Architecture – CCPUA

Bruno Fortier, architecte coordonnateur du quartier, a été chargé par la Ville de Paris et la Semapa de rédiger un Cahier des Charges Particulières d'Urbanisme et d'Architecture (CCPUA) et de veiller à son respect lors de l'élaboration de chaque projet. Ce document décrit les principes généraux du projet urbain, ainsi que la méthode de conception des différents projets architecturaux. Le CCPUA est complété par une fiche de lot qui regroupe les règles et recommandations spécifiques à chaque lot ainsi que l'évaluation de l'enveloppe constructible. Chaque projet doit respecter l'ensemble de ces documents.

Le Cahier des Charges Particulières Paysagères

Le traitement des espaces extérieurs et la place de la végétation dans la construction constituent un enjeu important. C'est pourquoi, en complément du CCPUA, Bruno Fortier a été chargé d'établir un Cahier des Charges Particulières Paysagères qui devra également être respecté lors de l'élaboration de chaque projet. Sont notamment abordées les questions liées aux plantations sur dalle et en toitures d'immeubles, aux traitements des sols, aux clôtures et limites de propriété.

Aspect technique

Le terrain d'assiette du lot M9D4 présente la particularité de se situer au dessus du volume ferroviaire. L'immeuble sera donc construit sur une dalle de couverture des voies ferrées qui se raccordera aux voies périphériques. Il sera nécessaire que les études du bâtiment et de la conception de la dalle soient coordonnées entre la maîtrise d'oeuvre du bâtiment et la Semapa. Les prescriptions techniques liées à la couverture des voies ferrées sont décrites et détaillées dans la « synthèse des données techniques », (document joint au dossier de concours).

Points particuliers

Outre les règles d'implantation et de morphologie architecturale énoncées par Bruno Fortier, certaines dispositions particulières doivent être prises en compte :

Conception des rez-de-chaussée

La conception du projet doit prendre en compte les nivellements existants et futurs. Les rez-de-chaussée, notamment les accès aux immeubles et locaux commerciaux, doivent être en continuité avec le nivellement du trottoir et les projets devront s'adapter à l'espace public. La réalisation des façades des rez-de-chaussée devra être assurée par le constructeur.

Emergences liées aux ouvrages en infrastructure

Les contraintes de ventilations liées à la construction au-dessus du volume ferroviaire sont à intégrer dans la parcelle.

Label QUALITEL « habitat et environnement » (HQE)

La conception des logements devra être conforme aux exigences de la certification « habitat et environnement » du label QUALITEL. Une brochure éditée par CERQUAL (organisme du groupe Qualitel compétent pour délivrer cette certification), décrivant le référentiel et le processus de certification, est jointe au dossier de concours. Il est demandé, dès cette consultation, que soient exposées les intentions des concepteurs concernant les thèmes environnementaux retenus.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être pérennes.

Certains matériaux sont interdits : verre réfléchissant, verre foncé, pierre agrafée en soubassement.

Le choix des matériaux doit s'effectuer dans le cadre de la coordination menée par Bruno Fortier. Cette coordination s'effectue par l'intermédiaire de réunions de travail lors desquelles doivent être présentés des échantillons des matériaux envisagés permettant de juger de leur aspect, de leur nature et de leur couleur. Dans certains cas, l'architecte-coordonnateur pourra prescrire des matériaux spécifiques en cohérence avec les projets voisins.

Avant la commande définitive des entreprises chargées de les mettre en œuvre, une seconde présentation des matériaux doit être faite in situ, en présence de l'architecte-coordonnateur, de la Semapa, et de la Ville de Paris. Toute modification qui pourrait intervenir après approbation des échantillons présentés devra faire l'objet d'une nouvelle validation.

Clôtures

La nécessaire harmonisation des clôtures pourra amener l'architecte-coordonnateur à proposer un modèle qui devra être adopté par les différents concepteurs.

Toitures

Les toitures devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les édicules techniques et garde-corps de sécurité devront être intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.

Il est demandé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Stockage des déchets

Les locaux de stockage des déchets devront être conçus dans le respect de la réglementation en vigueur. Ils devront être dimensionnés de façon à permettre le remisage des conteneurs en vue des collectes sélectives de récupération.

Les locaux d'activités commerciales

Le lot M9D4 devra accueillir environ 225 m² shon de commerce à rez-de-chaussée, situés préférentiellement le long de la voie nouvelle. La conception de ces locaux devra permettre l'accueil, de façon très souple, d'activités dont la nature n'est à ce jour pas déterminée. Elle devra à ce titre être conforme au cahier des prescriptions relatives aux locaux d'activités établi par la Semapa, ci-dessous, fixant à la fois les principales caractéristiques de ces locaux ainsi que les modalités d'approbation du projet.

Prescriptions générales pour la réalisation des locaux d'activités commerciales

Ces locaux devront être réalisés selon les dispositions suivantes :
Ils devront être livrés bruts et sans cloisonnement. Ils devront être raccordés aux différents fluides et réseaux divers, évacuations, ventilations... de l'immeuble, avec comptage indépendant. Les locaux devront répondre à la réglementation en vigueur en matière de sécurité, en tenant compte de la nature des locaux et des effectifs définis ci-après. Il sera à charge, dans chaque local, pour l'occupant de réaliser la distribution intérieure.

Le rapport surfaces HON / surface utile ne devra pas excéder 5% dans la mesure où elles sont livrées brutes de béton.

Les accès et sorties devront être indépendants de ceux des logements.

Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public. Le nombre et la localisation des accès doit tenir compte du linéaire de façade mais aussi des contraintes liées à la pente des voies. Aucun rattrapage de niveau ne peut se faire sur l'espace public. Par ailleurs, les accès respecteront la réglementation en vigueur pour les handicapés.

Les espaces dévolus aux activités devront être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils devront avoir des formes rationnelles, et notamment être libres de voiles porteurs, refends... Le système constructif, descentes de charges, gaines, les circulations verticales... doivent être étudiés pour ne pas contraindre l'usage des surfaces d'activité.

Données indicatives commerce :

rapport vitrine / profondeur : 1 par 3

trame minimum : 8 mètres

La hauteur libre sous-poutre et toutes retombées devra être au minimum de 3,50 mètres. Cette hauteur ne pourra être affectée par l'accrochage ou par le passage de gaines ou canalisations.

Prestations particulières

Façades

Les façades devront être réalisées par le maître d'ouvrage de l'immeuble et conçues par son maître d'œuvre. Elles devront à la fois être cohérentes avec la conception d'ensemble des façades et compatibles avec le programme décrit ci-dessus. Elles prévoiront de longues séquences vitrées. De façon générale, les vitrines seront toute hauteur. Le bas des vitrines devra suivre le nivellement des rues. Les murets de soubassement permettant la pose des vitrines seront réalisés en béton étanche (parpaings à proscrire).

Les caractéristiques (taille, couleurs, matériaux, nombres, accroches, raccordement à l'espace public) des éventuelles enseignes, stores, éclairages feront l'objet d'un cahier des charges élaboré par l'architecte de l'immeuble concerné, et sera soumis à l'avis de la SEMAPA.

Planchers

Des réservations de trémie devront être prévues dans les planchers dans l'éventualité de créations de zones de stockage au sous-sol ou en mezzanine.

Surcharges de plancher : la réglementation doit être respectée en matière de surcharges permanentes, incluant les surcharges accrochées en plafond, celles de mezzanine éventuelle, de revêtement de sol (6 cm minimum) et de réalisation de cloisons. Les surcharges permanentes de plancher peuvent être importantes du fait des rattrapages liés à la pente des voies.

Les surcharges d'exploitation classiques sont de 500 kg/m² de surface de vente et 800 à 1000 kg/m² de réserves.

Ventilation – Climatisation- Extraction d'air

Les locaux d'activités devront être équipés de gaines d'extraction d'air VMC. Ils devront également être équipés des différentes gaines et conduits de fumée qui seraient requis pour la création d'activités nécessitant des dispositifs de ventilation et d'extraction. Les installations électriques devront être modulables.

Ils devront par ailleurs être équipés des dispositifs d'isolation thermique et acoustique répondant aux exigences de l'exercice des activités prévues. Le local commercial devra être relié au réseau gaz et son dispositif d'isolation acoustique devra répondre aux exigences d'une activité de restauration.

La structure du bâtiment sera conçue de manière à réserver les trémies nécessaires, du rez-de-chaussée jusqu'en terrasse, aux besoins de climatisation, de ventilation et d'extraction.

Chauffage

Les installations techniques du bâtiment seront conçues de manière à réserver les puissances de chauffage nécessaires aux locaux.

Le mode de chauffage sera déterminé en phase Esquisse (batteries électriques, batteries à eau chaude).

Plomberie / sanitaires

Seront à réaliser au titre de la construction du bâtiment :

Des attentes bouchonnées EF dans le local eau, répondant aux besoins de la zone Cuisine et atelier de préparation, et de la zone Sanitaires (calcul en fonction des effectifs du restaurant, s'il y a lieu).

Des Attentes EU – EV au RDC et à l'étage à déterminer en phase Esquisse (pour la zone Sanitaires, calcul en fonction des effectifs du restaurant, s'il y a lieu).

Equipement électrique et Téléphone

Les installations techniques du bâtiment seront conçues de manière à réserver les puissances nécessaires aux locaux commerciaux. Le comptage indépendant sera prévu, en attente, dans le local. Les boîtiers téléphone seront en attente pour tous les locaux.

ARCHITECTES INVITÉS



Atelier Anne Demians - équipe lauréate



Abalos & Herreros architects



Rémy Marciano architecte



Elisabeth Naud & Luc Poux



Atelier Seraji

CONSULTATION POUR LA RÉALISATION D'UNE RÉSIDENTE POUR ÉTUDIANTS DE 77 CHAMBRES

SITE :

ZAC Paris Rive Gauche, quartier Masséna-Chevaleret*
Ilot M9D - lot M9D3, Paris 13e

*Bruno Fortier : architecte coordonnateur du secteur
Masséna-Chevaleret

AMÉNAGEUR DE LA ZAC : SEMAPA
consultation lancée par la SEMAPA

MAÎTRE D'OUVRAGE : à désigner

TYPE DE CONCOURS :
consultation restreinte sur esquisse

PROGRAMME :

M9D3 : résidence pour étudiants d'environ 77 chambres
(SHON 2300 m² + 140 m² de commerce/activité)

ARCHITECTES INVITÉS :

Jacotey-Voyatzis architectes associés
JDS - Julien de Smedt
Eric Lapierre, architecte
Mansilla + Tunon
Stéphane Maupin, architecte

CALENDRIER PRÉVISIONNEL :

Etudes :

décembre 2005 : appel public à candidatures

17 janvier 2006 : réception des candidatures

3 février 2006 : désignation des candidats à la maîtrise

d'oeuvre

6 février 2006 : lancement du concours de maîtrise
d'oeuvre

31 mars 2006 : remise des projets

23 mai 2006 : jury de sélection du maître d'oeuvre

Travaux :

2009 : démarrage

2011 : livraison

COMPOSITION DU JURY :

M. BLISKO, Maire du 13e arrondissement de Paris,
Président de la Semapa

M. CAFFET, Adjoint au maire de Paris chargé de l'Urbanisme
et de l'Architecture

Mme MAZETIER, Adjointe au maire de Paris chargée de la
Vie Étudiante

M. MANO, Adjoint au maire de Paris chargé du logement

M. DRESCH, Directeur Général de la Semapa

M. CARO, Président Honoraire de la Fédération Nationale
des Promoteurs Constructeurs

M. FORTIER, architecte coordonnateur du secteur Masséna-
Chevaleret

M. MESAS, représentant du comité de concertation

Mme JAKOB, architecte

M. LE PENHUEL, architecte

M. SOLER, architecte

LAURÉAT DU CONCOURS :

Stéphane Maupin, architecte

Points particuliers

Outre les règles d'implantation et de morphologie architecturale énoncées par Bruno Fortier, certaines dispositions particulières doivent être prises en compte :

Conception des rez-de-chaussée

La conception du projet doit prendre en compte les nivellements existants et futurs. Les rez-de-chaussée, notamment les accès aux immeubles et locaux commerciaux, doivent être en continuité avec le nivellement du trottoir et les projets devront s'adapter à l'espace public. La réalisation des façades des rez-de-chaussée devra être assurée par le constructeur.

Emergences liées aux ouvrages en infrastructure

Les contraintes de ventilations liées à la construction au-dessus du volume ferroviaire sont à intégrer dans la parcelle.

Label QUALITEL « habitat et environnement » (HQE)

La conception des logements devra être conforme aux exigences de la certification « habitat et environnement » du label QUALITEL. Une brochure éditée par CERQUAL (organisme du groupe Qualitel compétent pour délivrer cette certification), décrivant le référentiel et le processus de certification, est jointe au dossier de concours. Il est demandé, dès cette consultation, que soient exposées les intentions des concepteurs concernant les thèmes environnementaux retenus.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être pérennes.

Certains matériaux sont interdits : verre réfléchissant, verre foncé, pierre agrafée en soubassement.

Le choix des matériaux doit s'effectuer dans le cadre de la coordination menée par Bruno Fortier. Cette coordination s'effectue par l'intermédiaire de réunions de travail lors desquelles doivent être présentés des échantillons des matériaux envisagés permettant de juger de leur aspect, de leur nature et de leur couleur. Dans certains cas, l'architecte-coordonnateur pourra prescrire des matériaux spécifiques en cohérence avec les projets voisins.

Avant la commande définitive des entreprises chargées de les mettre en œuvre, une seconde présentation des matériaux doit être faite in situ, en présence de l'architecte-coordonnateur, de la Semapa, et de la Ville de Paris. Toute modification qui pourrait intervenir après approbation des échantillons présentés devra faire l'objet d'une nouvelle validation.

Clôtures

La nécessaire harmonisation des clôtures pourra amener l'architecte-coordonnateur à proposer un modèle qui devra être adopté par les différents concepteurs.

Toitures

Les toitures devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les édifices techniques et garde-corps de sécurité devront être intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.

Il est demandé que les toitures terrasses soient végétalisées.

Stockage des déchets

Les locaux de stockage des déchets devront être conçus dans le respect de la réglementation en vigueur. Ils devront être dimensionnés de façon à permettre le remisage des conteneurs en vue des collectes sélectives de récupération.

Les locaux d'activités commerciales

Le lot M9D3 devra accueillir environ 140m² shon de commerce à rez-de-chaussée, situés préférentiellement le long de la rue MBX et de la rue haute. La conception de ces locaux devra permettre l'accueil, de façon très souple, d'activités dont la nature n'est à ce jour pas déterminée. Elle devra à ce titre être conforme au cahier des prescriptions relatives aux locaux d'activités établi par la Semapa, ci-dessous, fixant à la fois les principales caractéristiques de ces locaux ainsi que les modalités d'approbation du projet.

Prescriptions générales pour la réalisation des locaux d'activités commerciales

Ces locaux devront être réalisés selon les dispositions suivantes :

Ils devront être livrés bruts et sans cloisonnement. Ils devront être raccordés aux différents fluides et réseaux divers, évacuations, ventilations... de l'immeuble, avec comptage indépendant. Les locaux devront répondre à la réglementation en vigueur en matière de sécurité, en tenant compte de la nature des locaux et des effectifs définis ci-après. Il sera à charge, dans chaque local, pour l'occupant de réaliser la distribution intérieure.

Le rapport surfaces HON / surface utile ne devra pas excéder 5% dans la mesure où elles sont livrées brutes de béton.

Les accès et sorties devront être indépendants de ceux des logements.

Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public. Le nombre et la localisation des accès doit tenir compte du linéaire de façade mais aussi des contraintes liées à la pente des voies. Aucun rattrapage de niveau ne peut se faire sur l'espace public. Par ailleurs, les accès respecteront la réglementation en vigueur pour les handicapés.

Les espaces dévolus aux activités devront être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils devront avoir des formes rationnelles, et notamment être libres de voiles porteurs, refends... Le système constructif, descentes de charges, gaines, les circulations verticales... doivent être étudiés pour ne pas contraindre l'usage des surfaces d'activité.

données indicatives commerce :

rapport vitrine / profondeur : 1 par 3

trame minimum : 8 mètres

La hauteur libre sous-poutre et toutes retombées devra être au minimum de 3,50 mètres. Cette hauteur ne pourra être affectée par l'accrochage ou par le passage de gaines ou canalisations.

Prestations particulières

Façades

Les façades devront être réalisées par le maître d'ouvrage de l'immeuble et conçues par son maître d'œuvre. Elles devront à la fois être cohérentes avec la conception d'ensemble des façades et compatibles avec le programme décrit ci-dessus. Elles prévoient de longues séquences vitrées. De façon générale,

les vitrines seront toute hauteur. Le bas des vitrines devra suivre le nivellement des rues. Les murets de soubassement permettant la pose des vitrines seront réalisés en béton étanche (parpaings à proscrire).

Les caractéristiques (taille, couleurs, matériaux, nombres, accroches, raccordement à l'espace public) des éventuelles enseignes, stores, éclairages feront l'objet d'un cahier des charges élaboré par l'architecte de l'immeuble concerné, et sera soumis à l'avis de la SEMAPA.

Planchers

Des réservations de trémie devront être prévues dans les planchers dans l'éventualité de créations de zones de stockage au sous-sol ou en mezzanine.

Surcharges de plancher : la réglementation doit être respectée en matière de surcharges permanentes, incluant les surcharges accrochées en plafond, celles de mezzanine éventuelle, de revêtement de sol (6 cm minimum) et de réalisation de cloisons. Les surcharges permanentes de plancher peuvent être importantes du fait des rattrapages liés à la pente des voies.

Les surcharges d'exploitation classiques sont de 500 kg/m² de surface de vente et 800 à 1000 kg/m² de réserves.

Ventilation – Climatisation- Extraction d'air

Les locaux d'activités devront être équipés de gaines d'extraction d'air VMC. Ils devront également être équipés des différentes gaines et conduits de fumée qui seraient requis pour la création d'activités nécessitant des dispositifs de ventilation et d'extraction. Les installations électriques devront être modulables.

Ils devront par ailleurs être équipés des dispositifs d'isolation thermique et acoustique répondant aux exigences de l'exercice des activités prévues. Le local commercial devra être relié au réseau gaz et son dispositif d'isolation acoustique devra répondre aux exigences d'une activité de restauration.

La structure du bâtiment sera conçue de manière à réserver les trémies nécessaires, du rez-de-chaussée jusqu'en terrasse, aux besoins de climatisation, de ventilation et d'extraction.

Chauffage

Les installations techniques du bâtiment seront conçues de manière à réserver les puissances de chauffage nécessaires aux locaux.

Le mode de chauffage sera déterminé en phase Esquisse (batteries électriques, batteries à eau chaude).

Plomberie / sanitaires

Seront à réaliser au titre de la construction du bâtiment :

Des attentes bouchonnées EF dans le local eau, répondant aux besoins de la zone Cuisine et atelier de préparation, et de la zone Sanitaires (calcul en fonction des effectifs du restaurant, s'il y a lieu).

Des Attentes EU – EV au RDC et à l'étage à déterminer en phase Esquisse (pour la zone Sanitaires, calcul en fonction des effectifs du restaurant, s'il y a lieu).

Equipement électrique et Téléphone

Les installations techniques du bâtiment seront conçues de manière à réserver les puissances nécessaires aux locaux commerciaux. Le comptage indépendant sera prévu, en attente, dans le local. Les boîtiers téléphone seront en attente pour tous les locaux.

SEMAPA, mai 2006

ARCHITECTES INVITÉS



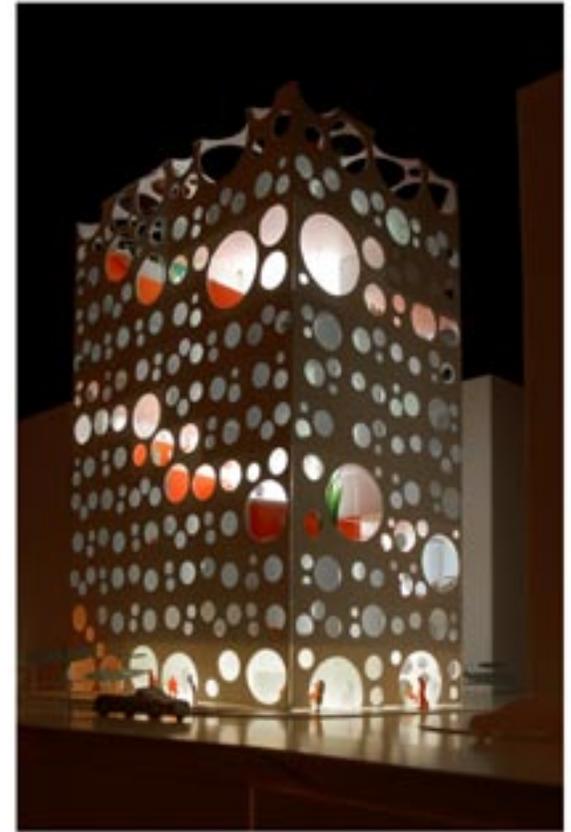
Stephane Maupin, architecte - lauréat



Jacotey - Voyatzis architectes associés



Eric Lapiere
architecte



JDS
Julien de Smedt



Mansilla + Tunon