



FICHE DE LOT M5B-2

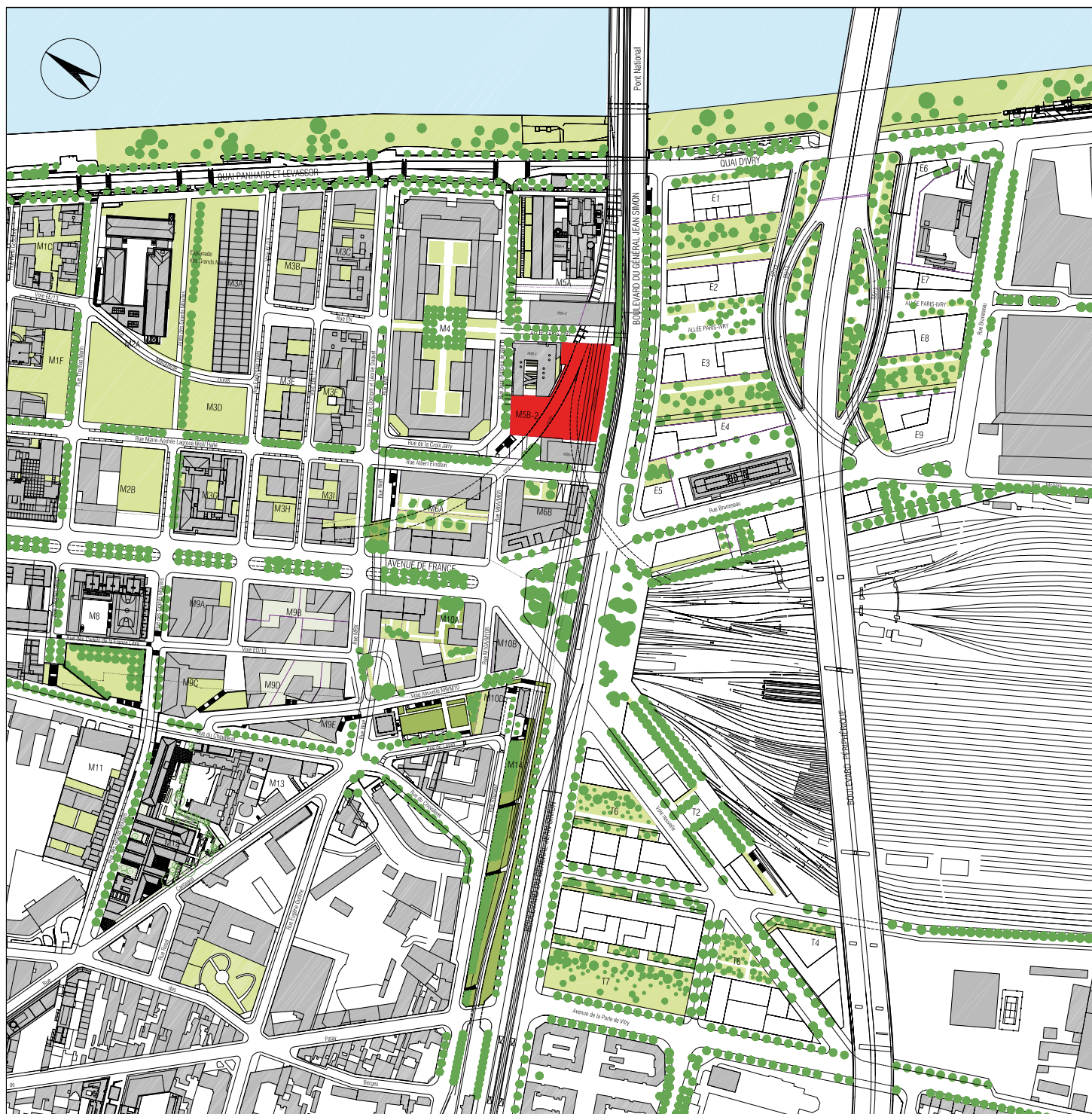
SECTEUR MASSÉNA BRUNESAU
PÉRIMÈTRE A
septembre 2006

SEMAPA PARIS RIVE GAUCHE
69-71, rue du Chevaleret 75 013 Paris
tél. +33 (0)1 44 06 20 00 fax +33 (0)1 45 70 82 18
www.parisrivegauche.com

ATELIERS LION ARCHITECTES URBANISTES
29 bis, rue Didot 75 014 Paris
tél. +33 (0)1 45 43 27 42 fax +33 (0)1 45 43 82 41
contact@atelierslion.com www.atelierslion.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. LE QUARTIER M5	7
Enjeux	7
La petite ceinture et les nouvelles infrastructures ferrées	9
II. L'ÎLOT M5B	11
Situation	11
Programme et organisation	11
Implantation des constructions	13
Les façades	13
Les toitures	13
La prise en compte du développement durable	13
III. LE LOT M5B-2	15
Objectif de constructibilité	15
Volumétrie	15
Servitudes entre lots	15
Prescriptions relatives aux espaces extérieurs	17
Accès	17
Découpage des lots et nivellement	19
Plan masse indicatif	21
Plan des principes volumétriques	23
Rez-de-chaussée, niveau allée Paris-Ivry	25
Rez-de-chaussée, niveau rue Albert Einstein	27
Desserte pompiers	29
Élévation AA sur l'allée Paris-Ivry	31
Coupe BB, boulevard du Général Jean Simon et rue J-A. de Baïf	33
Élévation CC sur les rues J-A. de Baïf et de la Croix-Jarry	35
Coupe DD entre l'allée Paris-Ivry et la rue Albert Einstein	37

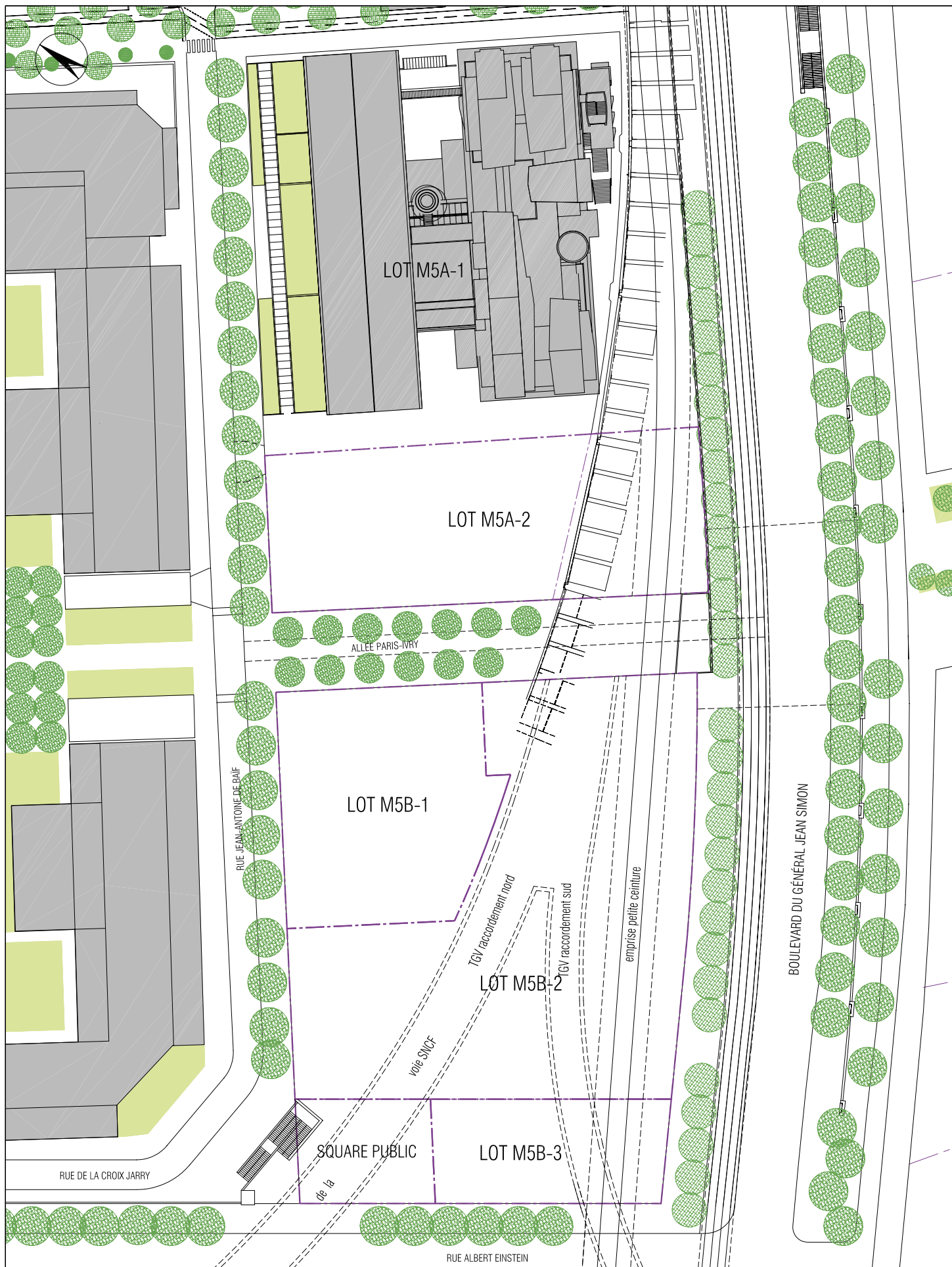


Lot M5B-2, plan de situation dans Paris Rive Gauche, 5 000^{ème}

INTRODUCTION

Le lot M5B-2 s'inscrit dans le secteur Masséna-Bruneseau de la ZAC Paris Rive Gauche. Les principes généraux d'aménagement de ce secteur sont présentés dans le cahier des charges des prescriptions urbaines et architecturales. Toutefois, les spécificités propres à chaque lot et les contraintes qui s'y rapportent sont précisées dans la présente fiche de lot. Elles sont, avec les documents graphiques joints, complémentaires des dispositions du PLU applicables sur la ZAC, et du cahier des charges cité ci-dessus.

Toutes les cotes altimétriques du présent document sont données en système NVP (Nivellement Ville de Paris). Elles sont indicatives et peuvent faire l'objet d'ajustements par la SEMAPA.



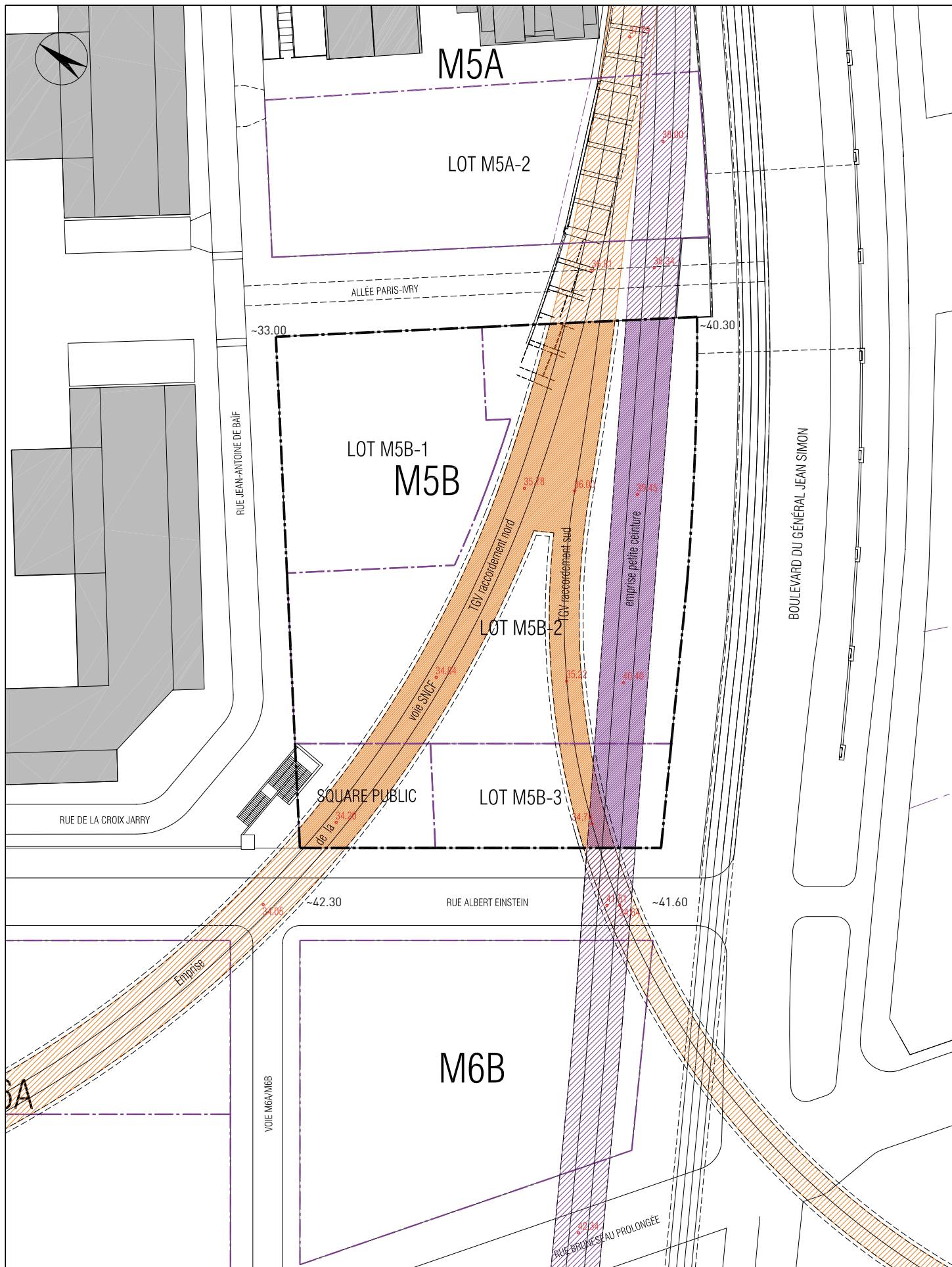
Quartier M5, découpage des lots, 1 000^{ème}

LE QUARTIER M5

Enjeux

Au nord du boulevard du Général Jean Simon (anciennement boulevard Masséna), le quartier M5 s'organise de part et d'autre de l'allée Paris-Ivry. Ce secteur de la ZAC Paris Rive Gauche revêt plusieurs enjeux d'aménagement :

- contribuer à finaliser un pôle universitaire où se regroupent lieux d'enseignement et de recherche, activités induites, mais aussi commerces et bureaux. Il s'agit de mêler l'université à la ville.
- étendre le tissu urbain sur des territoires autrefois peu construits (plateaux ferroviaires, friches industrielles) et assumer les nouvelles données techniques du site : création de deux nouvelles branches de raccordement SNCF (liaisons TGV entre les faisceaux Paris-Lyon et Paris-Austerlitz) et repositionnement du tracé de la petite ceinture. À terme, ce quartier devrait apparaître, non pas comme le résultat des contraintes techniques, mais au contraire, comme un exemple d'intégration harmonieuse des complexités techniques et topographiques du site.
- faciliter les liaisons entre le niveau bas de la ZAC (quais de la Seine ~33.00 nvp), celui des ouvrages de l'avenue de France (~42.00 nvp) et celui du boulevard du Général Jean Simon. À ce titre, le grand escalier imaginé par les architectes X-TU pour le projet d'UFR de chimie (lot M5B-1) est exemplaire.
- assurer les relations entre Paris et Ivry-sur-Seine au-delà de la coupure que représentent aujourd'hui le boulevard du Général Jean Simon et le boulevard périphérique. Piétonne, l'allée Paris-Ivry reliera, de plain-pied, le nouveau quartier universitaire des Grands Moulins à la zone d'activités commerciale d'Ivry-sur-Seine.
- requalifier le boulevard du Général Jean Simon qui accueillera prochainement le prolongement de la ligne de tramway T3. Enjambant le nouveau tracé de la petite ceinture, les constructions auront une adresse sur le boulevard. Celui-ci deviendra un vrai lieu de vie, animé par des activités à rez-de-chaussée.
- Mettre en valeur les témoignages du passé industriel et ferroviaire du quartier : la « nef » de la SUDAC investie par la bibliothèque de l'école d'architecture Paris-Val de Seine, les voûtes de l'ancien viaduc de la SNCF.



Îlot M5B, l'emprise future des tunnels de raccordement TGV et de la petite ceinture, 1 000^{ème}
 nota: toutes les cotes de nivellement sont indicatives.

La petite ceinture et les nouvelles infrastructures ferrées

Le territoire de la ZAC Paris Rive Gauche est caractérisé par la présence des voies ferrées. Bien que situé en dehors de l'emprise des ouvrages couvrant le faisceau Paris-Austerlitz, l'îlot M5B doit cohabiter avec le passage de trois autres infrastructures SNCF :

- la petite ceinture,
- un tunnel de raccordement TGV (Nord) entre Paris-Lyon et Paris-Austerlitz,
- un autre tunnel de raccordement TGV (Sud) entre Paris-Lyon et le plateau ferroviaire d'Ivry-sur-Seine.

Ces infrastructures ne sont pas encore réalisées mais les programmes à venir doivent dès à présent intégrer les réservations nécessaires à leur passage.

Au nord, deux voies ferrées pénètrent le territoire de la ZAC depuis le Pont National. Au droit de l'école d'architecture Paris-Val de Seine (M5A-1), ces deux voies se dédoublent :

- parallèlement au boulevard du Général Jean Simon, mais en léger contrebas, les deux voies de la petite ceinture rejoignent le débouché de l'avenue de France. Afin de minimiser l'impact du passage des trains dans la ville, le tracé initial de la petite ceinture a été légèrement décalé vers Paris. Approuvée par la SNCF et par la Ville de Paris, cette modification permet d'implanter des espaces en rez-de-boulevard dévolus aux commerces et aux activités. Sur le lot M5B-2, la largeur de ces locaux devra être la plus généreuse possible tout en tenant compte des contraintes techniques liées au passage de la petite ceinture.

- au niveau du lot M5A-2, les voies de raccordement TGV se séparent elles aussi, formant une sorte de Y. Ces voies empruntent chacune un tunnel différent. Les voies seront couvertes dès leur entrée dans M5B-2. Au-dessus de ces deux tunnels, différentes occupations du cœur d'îlot M5B-2 sont envisageables : un jardin, des constructions alternées avec des patios...

La construction d'immeubles au-dessus de ces tunnels devra respecter les données techniques fournies par la SEMAPA.

Il s'agit de maîtriser les contraintes techniques et les différences de niveaux caractéristiques de ce site sans provoquer de rupture au sein du quartier.

L'ÎLOT M5B

Situation

Au sud-ouest de l'allée Paris-Ivry, l'îlot M5B est délimité au nord-ouest par la rue Jean-Antoine de Baïf, au sud par la future rue Albert Einstein, à l'est par le boulevard du Général Jean Simon.

Cet îlot présente deux niveaux principaux :

- un premier niveau correspondant au sol naturel (environ 33.00 nvp),
- un second niveau correspondant au croisement entre le niveau des ouvrages de couverture du faisceau ferré et celui du boulevard du Général Jean Simon (environ 42.00 nvp).

M5B est facilement accessible par les transports en commun (Météor, Transilien-RER C, lignes de bus intercommunales, futur prolongement du tramway des maréchaux).

Programme et organisation

L'îlot M5B, terrain de 8 361 m² environ, accueillera les locaux de l'université Paris 7, un immeuble de bureaux ainsi qu'un square public rue Albert Einstein. Ce-dernier est aménagé en balcon sur les rues de la Croix Jarry et Jean-Antoine de Baïf.

Comme l'université est réalisée en deux phases, l'îlot est découpé en trois lots :

Lot M5B-1 Université phase 1, UFR de chimie

Il se situe à l'angle de l'allée Paris-Ivry et de la rue Jean-Antoine de Baïf.

Ce lot a fait l'objet d'un concours d'architecture remporté par X-TU.

Surface du terrain : 1 945 m²

Programme : 10 196 m² SHON université
481 m² locaux associatifs et commerciaux,
soit : 10 677 m² SHON.

Lot M5B-2 Université phase 2,

Surface du terrain : 4 857 m².

Objectif de constructibilité : 21 300 m² SHON environ.

Lot M5B-3 Bureaux

Il est placé le long de la future rue Albert Einstein, à l'angle avec le boulevard du Général Jean Simon.

Surface du terrain : 986 m².

Objectif de constructibilité : 6 600 m² SHON environ.

Pour chaque lot, l'objectif de constructibilité représente la surface SHON totale. Les surfaces des commerces, des services et locaux associatifs sont incluses dans cet objectif. La répartition exacte sera précisée pour chaque lot suivant son programme.

L'îlot M5B sera construit dans sa totalité en trois phases. Malgré tout, il est essentiel que chaque projet prenne en compte le rapport avec les projets futurs ou voisins présentés de façon indicative dans cette fiche de lot. Les projets devront tenir compte de la volonté de lire, à terme, un espace unitaire. Le plan masse indicatif (p. 21) représente un projet basé sur une réflexion globale des données du programme et du site.

Implantation des constructions

Dans le respect du PLU de Paris, le volume enveloppe théorique indiqué dans les pièces graphiques de la fiche de lot ne constitue pas un droit de construire, mais indique, dans l'espace, les plans limites à l'intérieur desquels doit s'inscrire le projet architectural. Ce dernier doit respecter la surface constructible spécifiée pour le lot considéré.

Des dépassements volumétriques ponctuels pourront être admis sous réserve d'adéquation avec les principes généraux du projet urbain et de l'approbation de l'architecte coordonnateur et de la SEMAPA.

De même, dans le respect des dispositions du PLU, pourront le cas échéant être acceptées des volumétries qui s'écarteraient de la volumétrie proposée, sous réserve qu'elles respectent la constructibilité et qu'elles apportent une réponse valorisante des principes qui ont présidé à l'établissement du volume enveloppe théorique notamment en matière de percées visuelles et de modulation des volumes bâtis (cf. plan des principes volumétriques p. 23). Cette acceptation ne lève en aucun cas l'obligation de respecter les prescriptions qui, eu égard aux lots voisins, s'imposent au présent lot.

Les façades

À rez-de-chaussée, les façades donnant sur l'espace public seront généreusement vitrées et traitées avec soin, en évitant d'y implanter des locaux techniques ou de stockage. Les grilles sur les ouvertures du rez-de-chaussée sont à éviter.

Les vitrages seront clairs et non réfléchissants. Les éléments qui permettent de faire vibrer les façades, comme les stores et les volets seront recherchés.

L'ensemble des matériaux et des couleurs sera proposé à l'architecte coordonnateur de l'opération et à la SEMAPA.

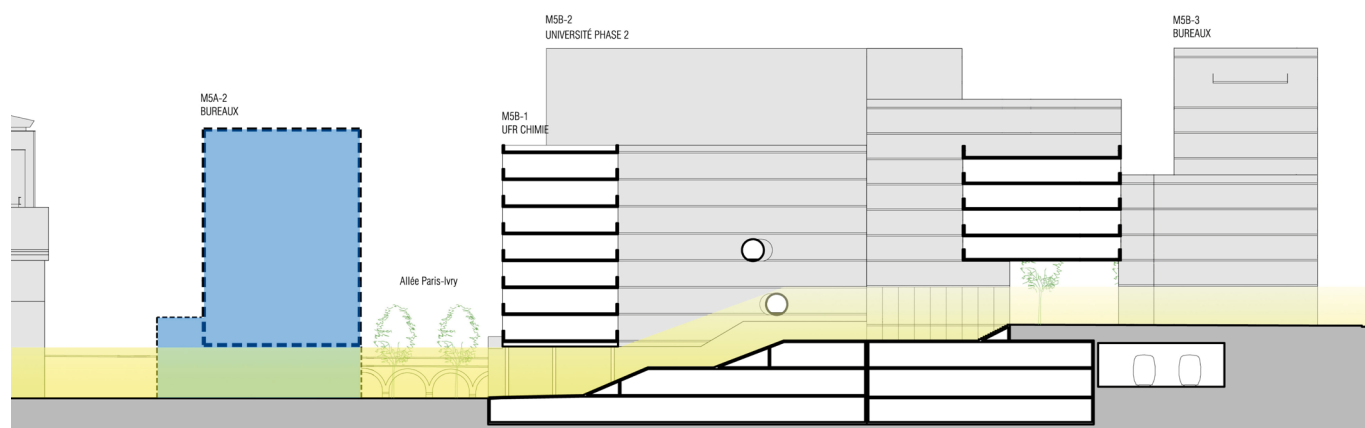
Les toitures

Afin de répondre à une demande de la Ville de Paris et à la volonté de constituer des espaces domestiques sur les toits, les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement végétal mis en place lors de la construction et comportant les dispositifs pour un entretien pérenne (arrosage automatique...).

Les plans de toiture devront préciser les dispositifs mis en place pour intégrer les cheminements, les émergences et les édifices techniques. Ces aménagements devront être traités avec soin, et ne pas laisser ces éléments techniques visibles depuis les constructions voisines ; à fortiori lorsque des surplombs existent entre les constructions.

La prise en compte du développement durable

L'ensemble du projet devra tenir compte des éléments relatifs au développement durable présentés dans les différents cahiers des charges.



Îlots M5, coupe de principe entre l'allée Paris-Ivry et la rue Albert Einstein

L'escalier monumental engagé sur le lot M5B-1 sera prolongé jusqu'au « pocket park » ouvert sur la rue Albert Einstein.

LE LOT M5B-2

La deuxième phase de l'université revêt un rôle important dans la constitution du nouveau quartier. Il s'agit du premier bâtiment réalisé sur la ZAC à disposer d'une façade et d'un rez-de-chaussée implantés le long du boulevard du Général Jean Simon. En outre, cet édifice assurera en plusieurs points l'interface entre le niveau bas et le niveau haut du quartier.

Objectif : 21 300 m² SHON

Cette fiche de lot montre que l'objectif recherché de 21 300 m² peut être atteint. Ces 21 300 m² se décomposent en 21 050 m² de locaux universitaires et environ 250 m² de commerces implantés le long du boulevard du Général Jean Simon, latéralement aux voies de la petite ceinture.

Volumétrie

Après de nombreuses études, le choix de constituer un îlot d'une forte densité a été validé par l'ensemble des intervenants (la SEMAPA, l'université Paris 7, l'architecte-urbaniste).

Néanmoins, cette recherche de densité doit laisser place à des « respirations » entre les différents corps de bâtiments.

Le plan des principes volumétriques (p.23) présente une implantation et une modulation des hauteurs entre les masses bâties tenant compte du projet M5B-1 et d'une étude de faisabilité de M5B-3 :

- Afin de constituer l'espace de l'allée Paris-Ivry, les façades de M5B-2 devront présenter deux nus différents, alignés avec ceux de M5B-1.
- Afin de prolonger l'escalier démarrant sous M5B-1 vers la rue Albert Einstein, l'emprise sera laissée libre de toute construction à rez-de-chaussée (~42.50 nvp) sur M5B-2.

Servitudes entre lots

Une servitude contractuelle d'implantation sera consentie entre les lots M5B-2 et M5B-3 (cf. coupe DD, p.37).

Afin de préserver la constructibilité du lot M5B-3 (6 600 m² SHON dont 6 300 m² de bureaux et 300m² de commerces), les vues principales sur la façade de M5B-2 située en vis-à-vis de M5B-3 ne sont autorisées qu'à partir du R+2.

Prescriptions relatives aux espaces extérieurs

La couverture des voies ferrées (raccordements TGV) offre l'opportunité de réaliser un espace de cœur d'îlot aménagé en jardin pour le confort et la vie quotidienne des étudiants, des chercheurs et du personnel de l'université.

Les espaces libres entre les bâtiments devront faire l'objet d'aménagements de qualité incluant la plantation d'arbres.

Sont applicables les dispositions du PLU de Paris, celles du cahier des charges des prescriptions urbaines et architecturales ainsi que celles du cahier des charges énonçant les règles paysagères.

Accès

L'accès principal de la deuxième phase de l'université sera réalisé en correspondance directe avec le square public, « pocket park », aménagé le long de la future rue Albert Einstein.

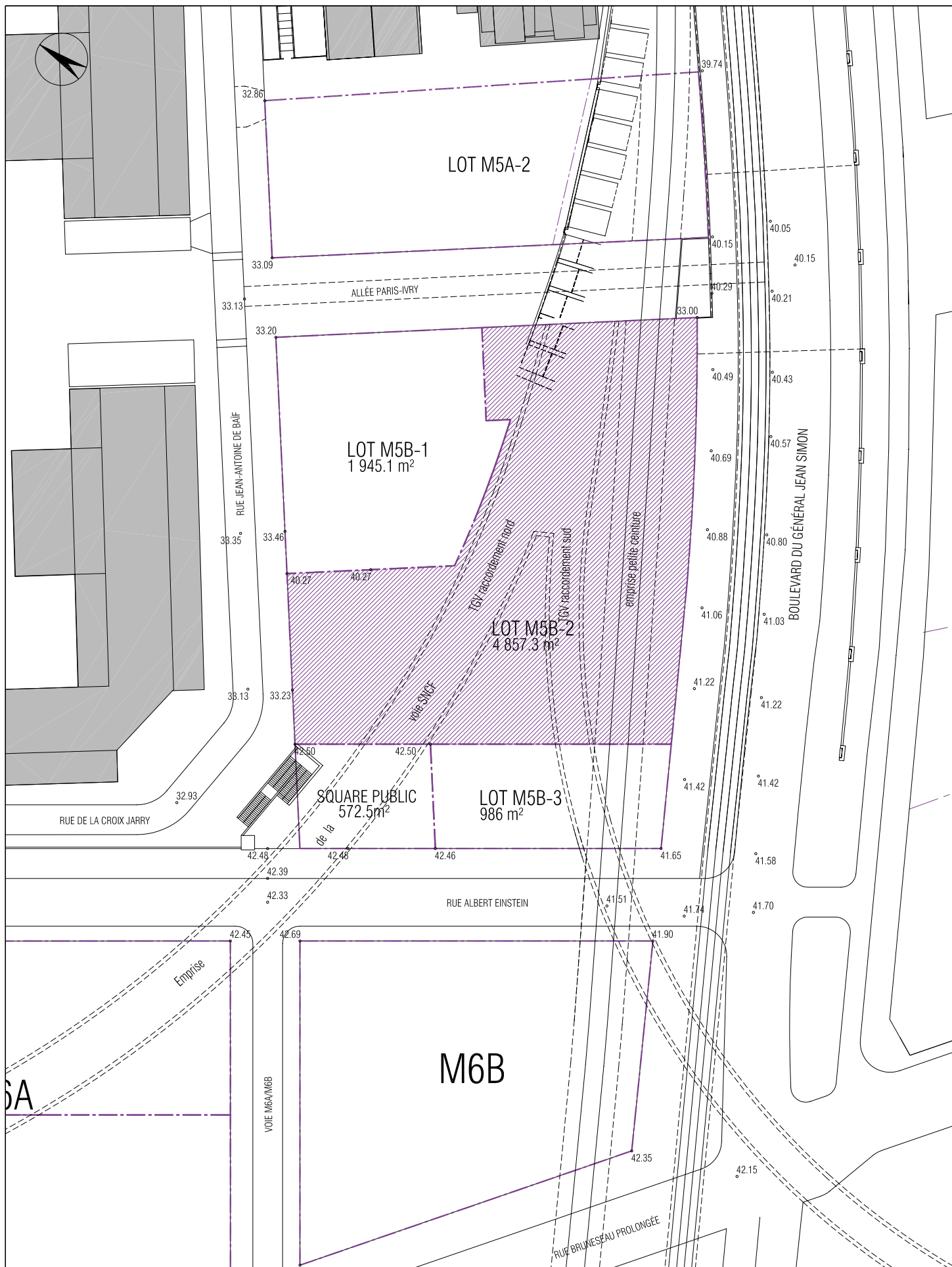
Des transparences visuelles vers le cœur d'îlot sont souhaitables.

L'escalier monumental engagé avec la première phase de l'université sera prolongé (terrasse intermédiaire à 40.27 nvp) jusqu'au parvis de l'université, au niveau du square ouvert sur la rue Albert Einstein.

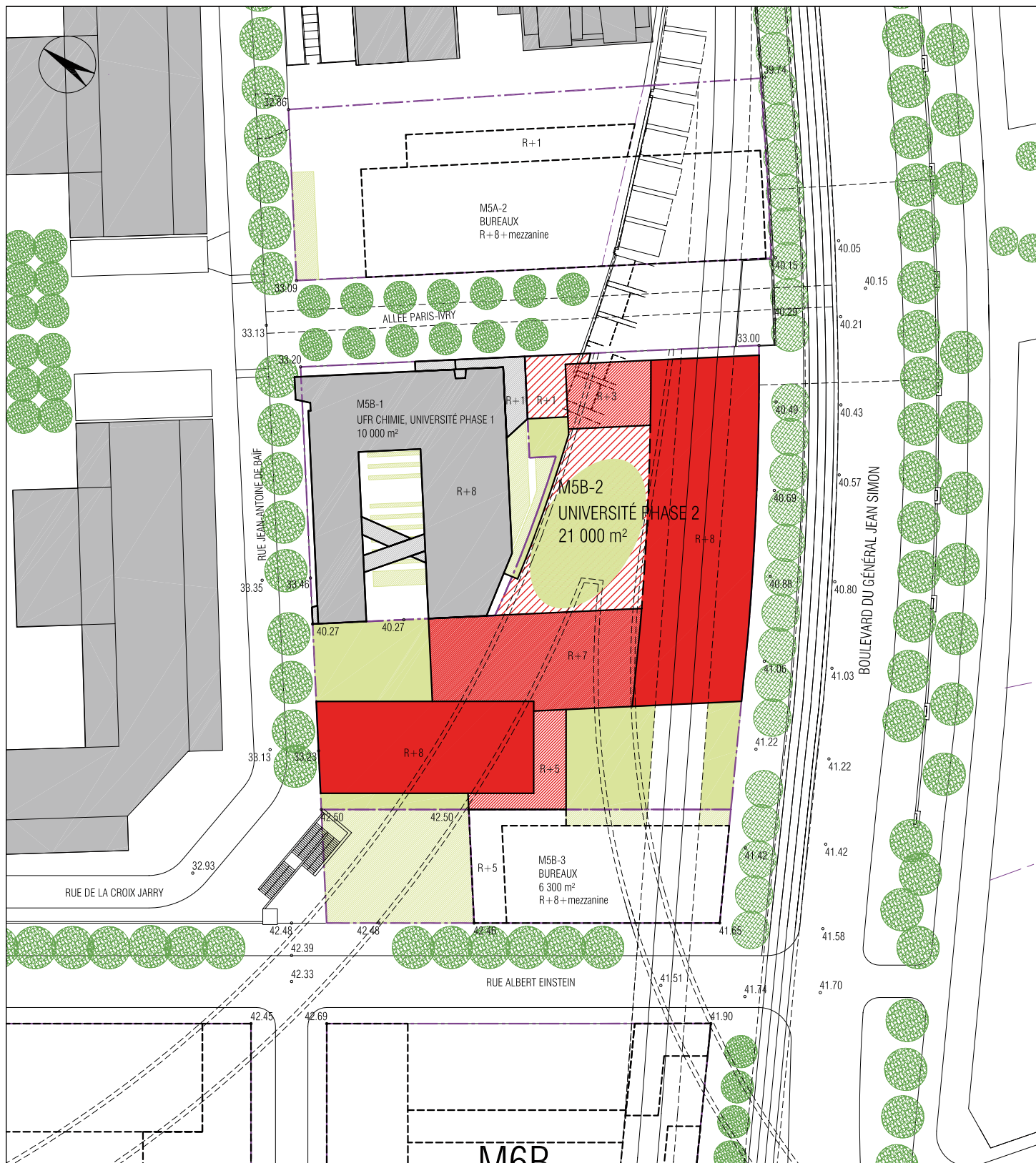
Les accès aux commerces (le long du boulevard du Général Jean Simon) et aux locaux associatifs (sur l'allée Paris-Ivry) seront indépendants de ceux de l'université.

Un escalier public placé entre le boulevard du Général Jean Simon et le passage de la petite ceinture sera aménagé sous le bâtiment de l'université. Il permettra de relier directement l'allée Paris-Ivry et le boulevard du Général Jean Simon.

Il n'est pas prévu de réaliser un parking souterrain. Les places de stationnement nécessaires pour le programme universitaire M5B-2 sont reportées sur le lot M6A-1.

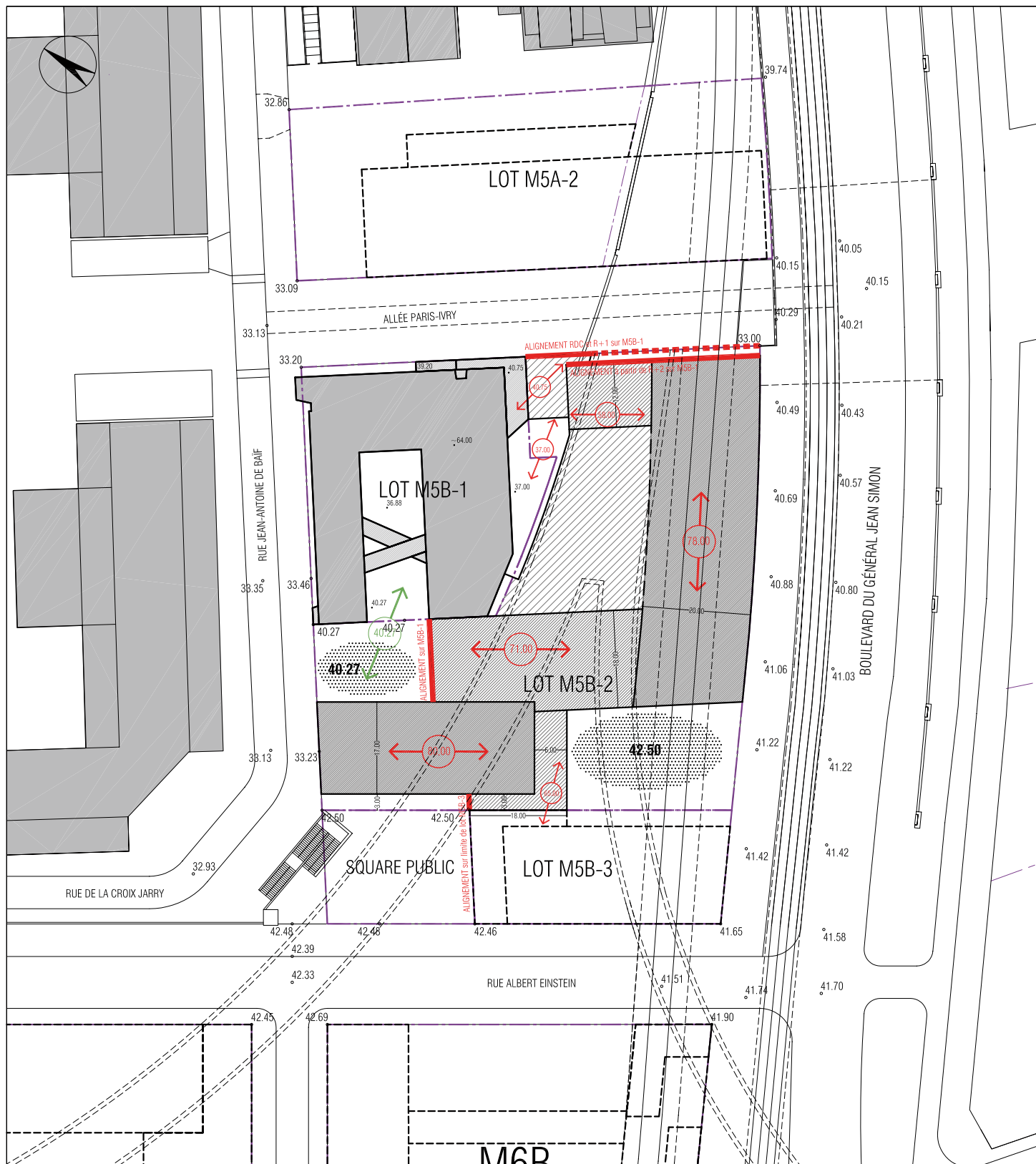


Îlot M5B, découpage des lots et nivellement (cotes nvp), 1 000^{ème}
 nota : toutes les cotes de nivellement sont indicatives.



ESPACE LIBRE AMÉNAGÉ ET PLANTÉ

Îlot M5B, plan de masse indicatif, 1 000^{ème}
 nota : toutes les cotes de nivellement sont indicatives.



ALTIMÉTRIE MAXIMALE (NVP)
SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES PROSPECTS



ALTIMÉTRIE MINIMALE (NVP)



SERVITUDE CONTRACTUELLE D'IMPLANTATION



ALIGNEMENT OBLIGATOIRE

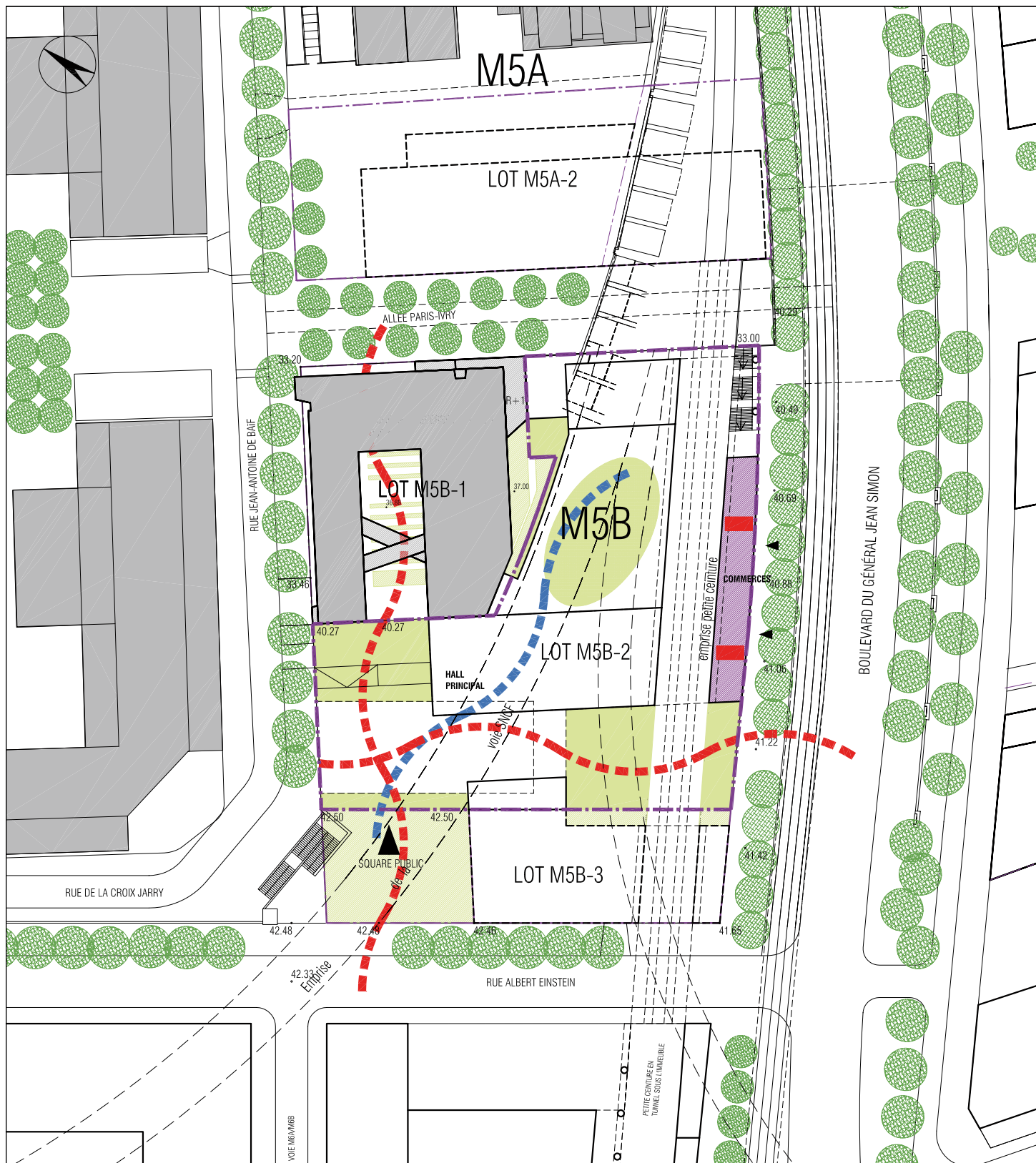


ZONE NON AEDIFICANDI
AU-DESSUS DE LA COTE INDICUÉE

Lot M5B-2, plan des principes volumétriques, 1 000^{ème}
nota : toutes les cotes de nivellement sont indicatives.



25



--- TRANSPARENCE FONCTIONNELLE

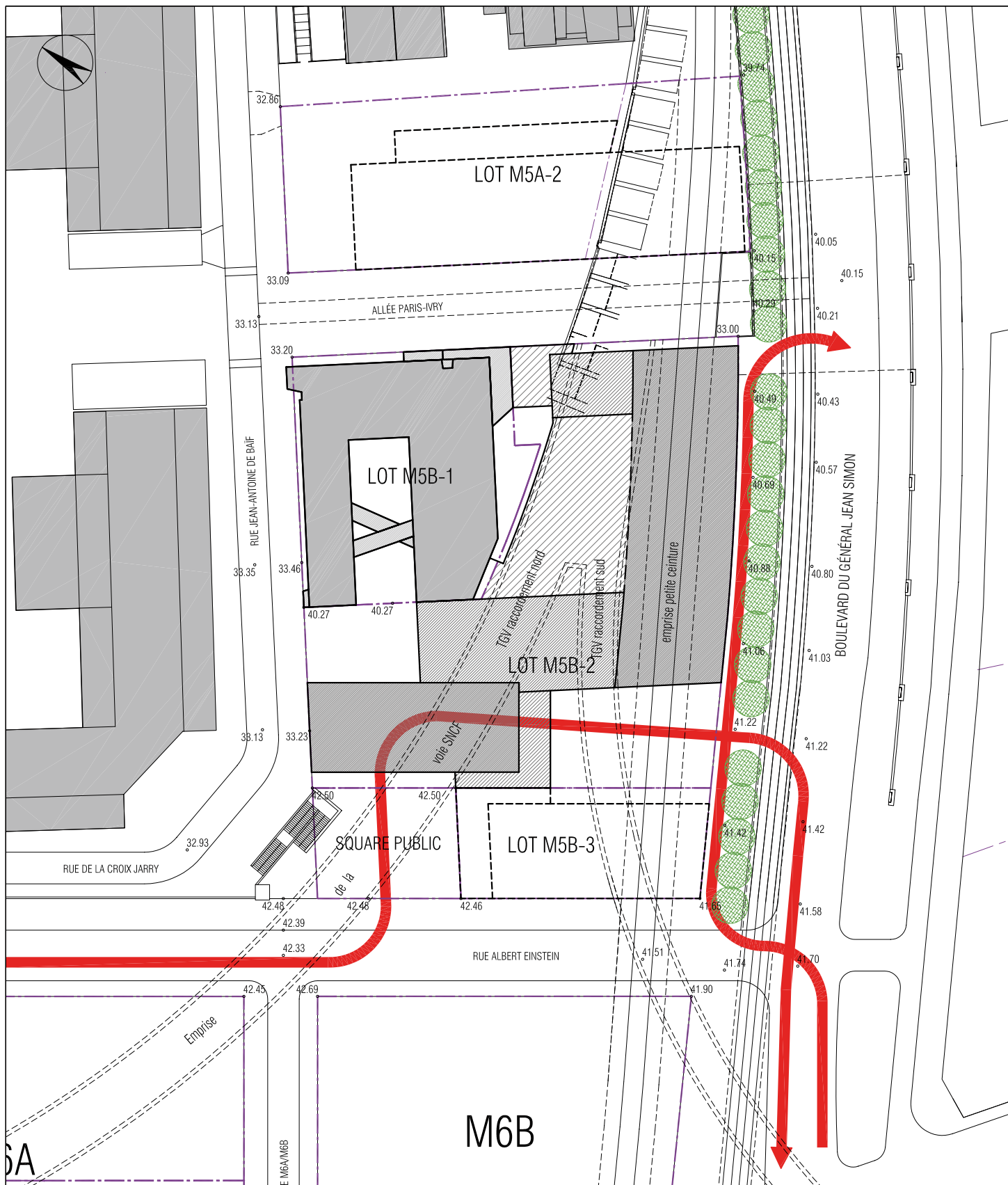
▲ ACCÈS

--- TRANSPARENCE VISUELLE

COMMERCE

POSSIBILITÉ DE SORTIES DE SECOURS
POUR L'UNIVERSITÉ

îlot M5B, rez-de-chaussée niveau rue Albert Einstein, 1 000^{ème}
nota : toutes les cotes de nivellement sont indicatives.



➔ VOIES POMPIERS DU LOT M5B-2

Lot M5B-2, principes de desserte pompiers, 1 000^{ème}
 nota : toutes les cotes de nivellement sont indicatives.

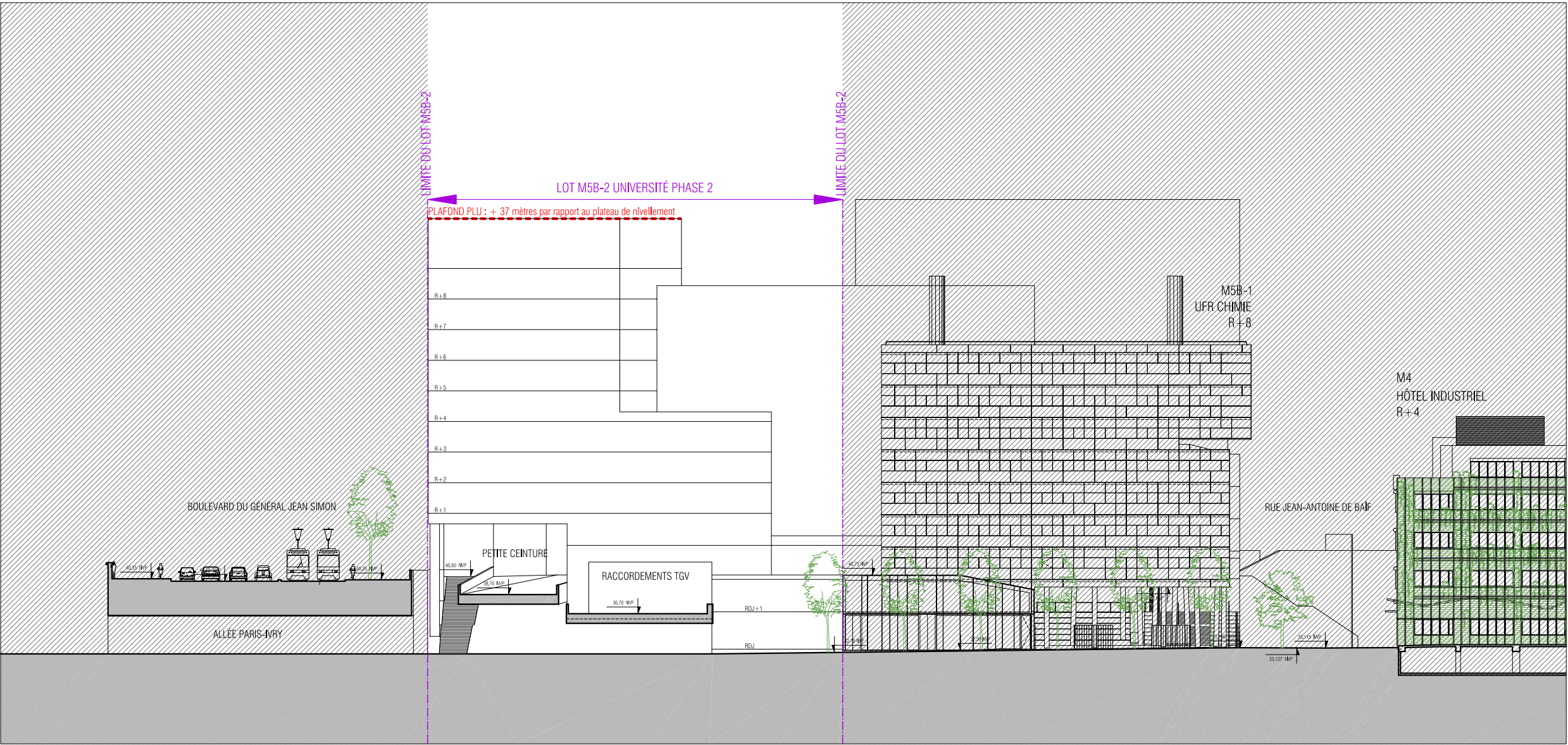
Desserte pompiers

Les particularités du site impliquent de porter une grande attention aux conditions d'accessibilité des pompiers.

L'immeuble n'est pas un IGH, le dernier plancher accessible est à moins de 28 mètres de la voie échelle.

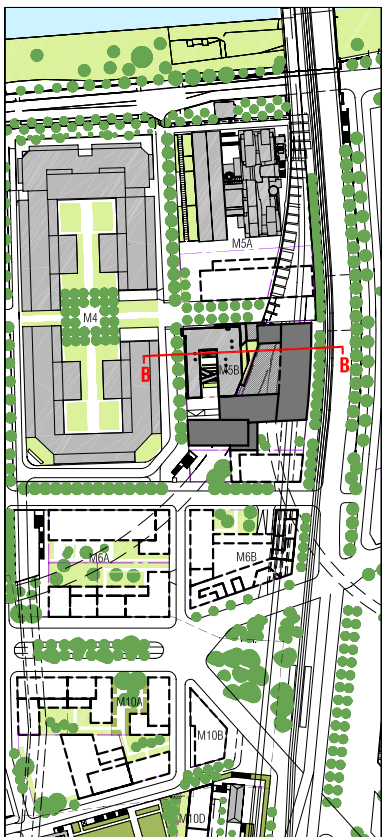
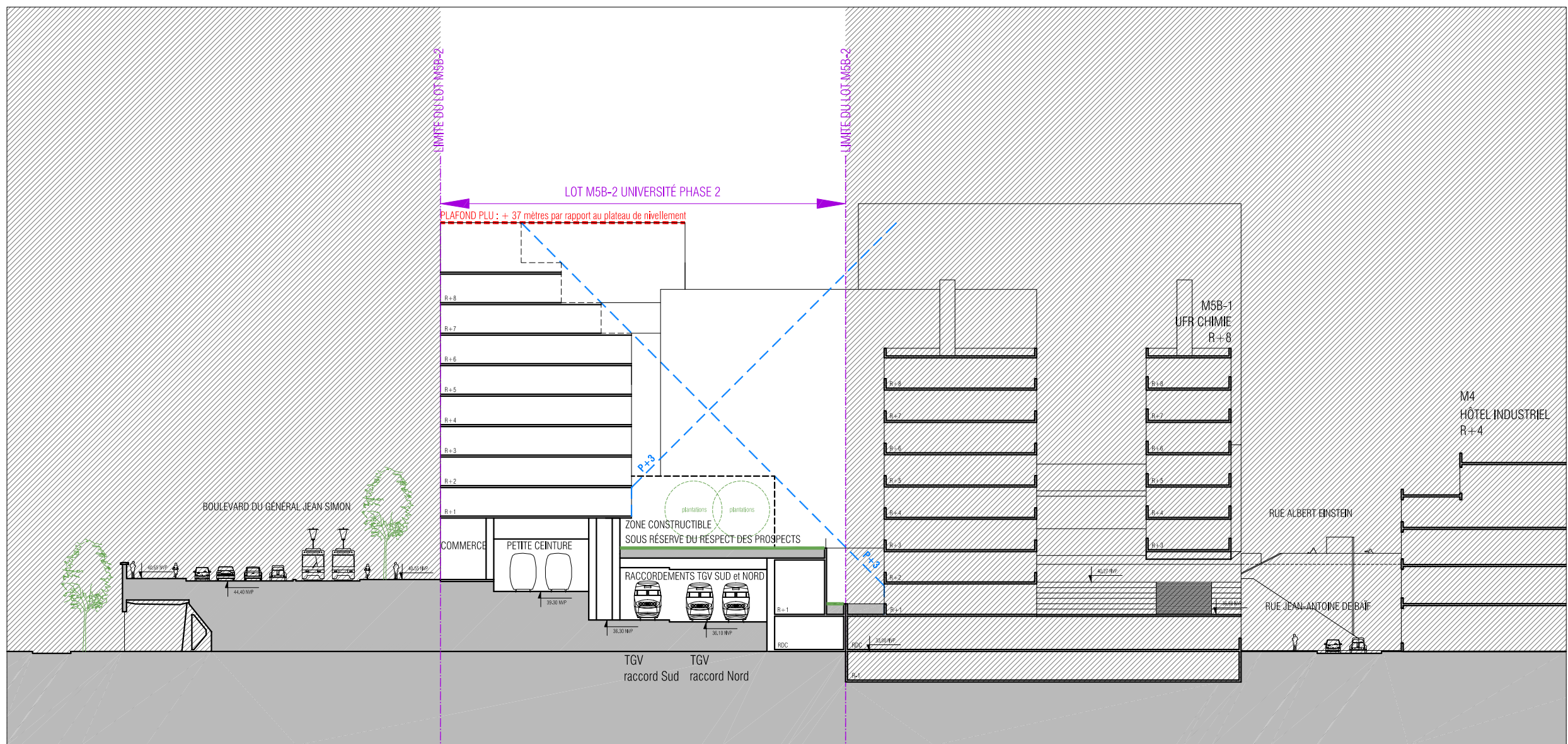
Deux façades sont prévues accessibles aux pompiers :

- une voie échelle parallèle à la façade est aménagée le long du boulevard du Général Jean Simon,
- une autre voie pompiers est implantée sur le lot M5B-2, perpendiculairement au boulevard du Général Jean Simon. L'accès se fera depuis la rue Albert Einstein.

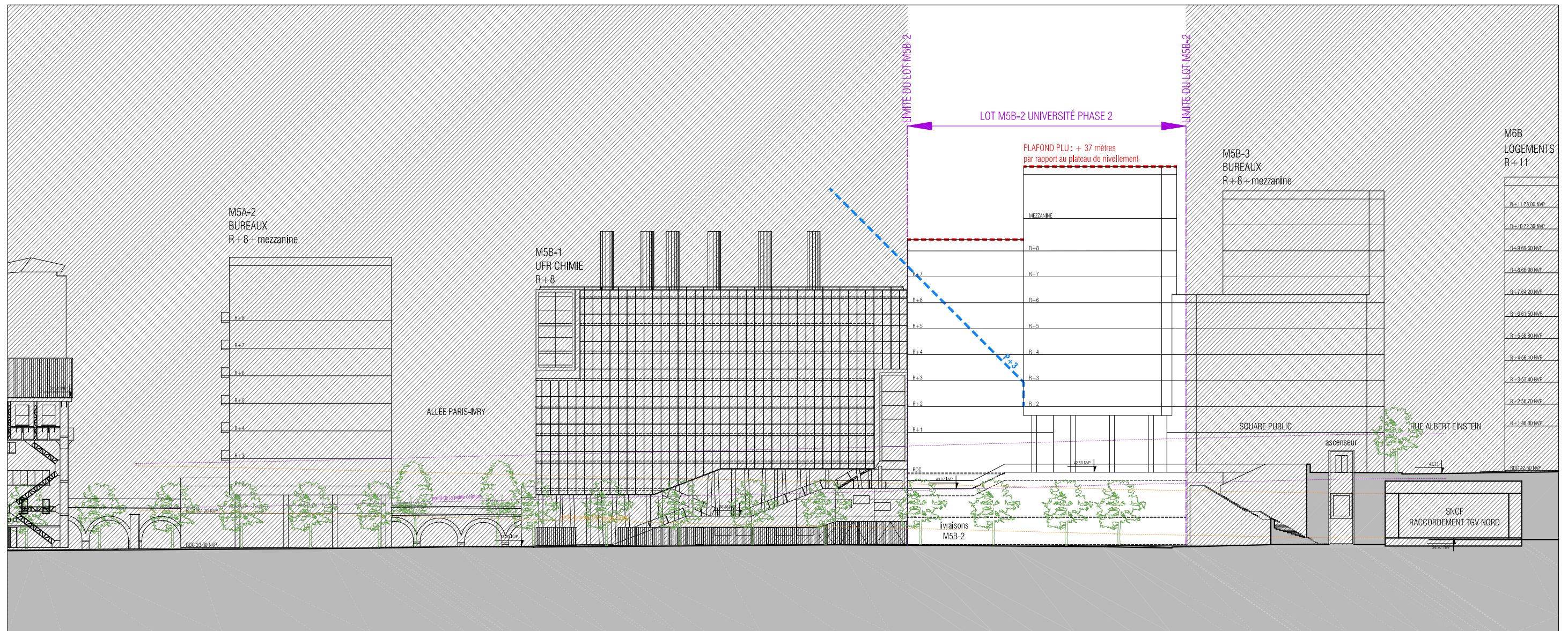
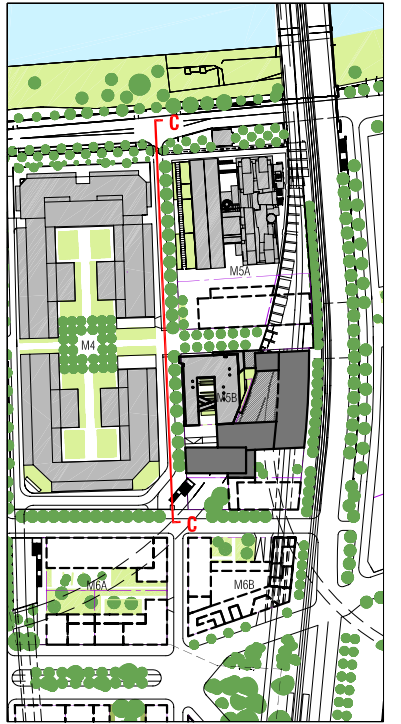


Lot M5B-2, élévation AA sur l'allée Paris-Ivry, 500ème

nota : toutes les cotes de nivellement et de positionnement des planchers sont indicatives

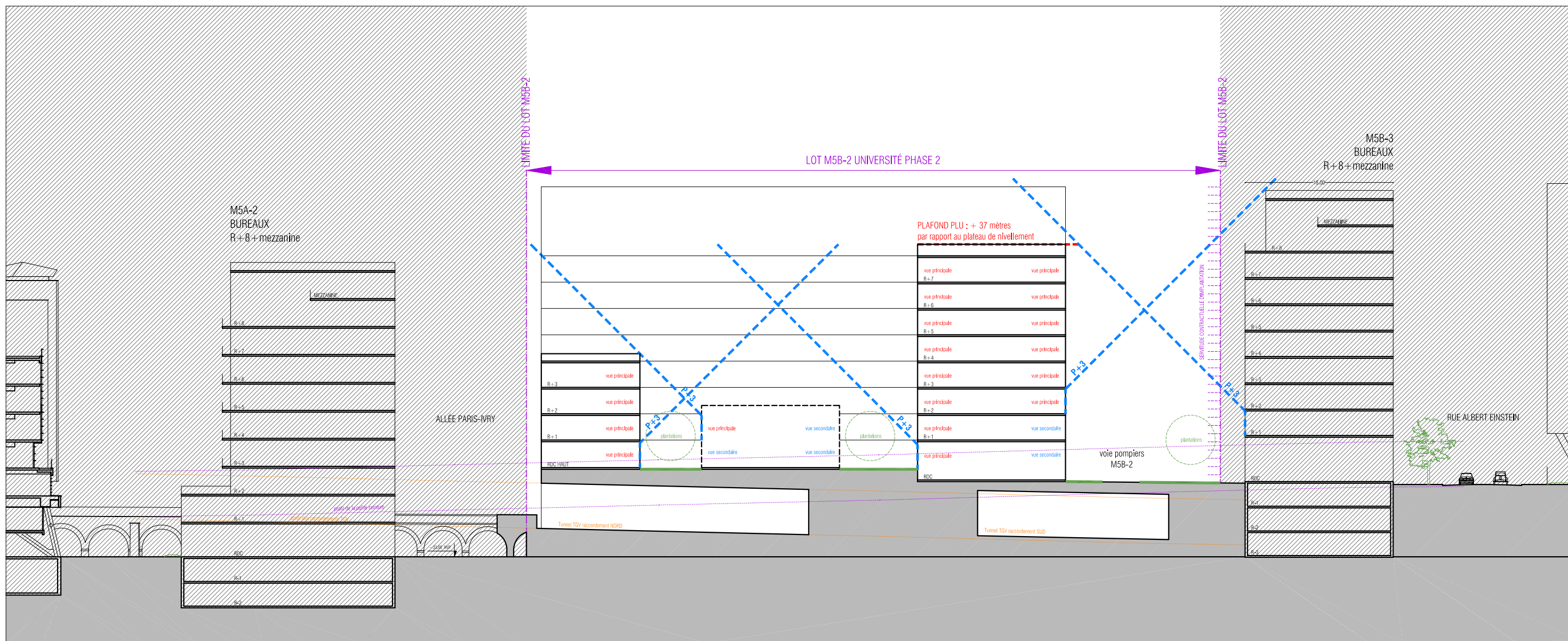


Lot M5B-2, coupe BB entre le boulevard du Général Jean Simon et la rue Jean-Antoine de Baïf, 500^{ème}
 nota : toutes les cotes de nivellement et de positionnement des planchers sont indicatives



Lot M5B-2, élévation CC sur les rues Jean-Antoine de Baïf et de la Croix-Jarry, 500^{ème}

nota : toutes les cotes de nivellement et de positionnement des planchers sont indicatives



nota : toutes les cotes de nivellement et de positionnement des planchers sont indicatives