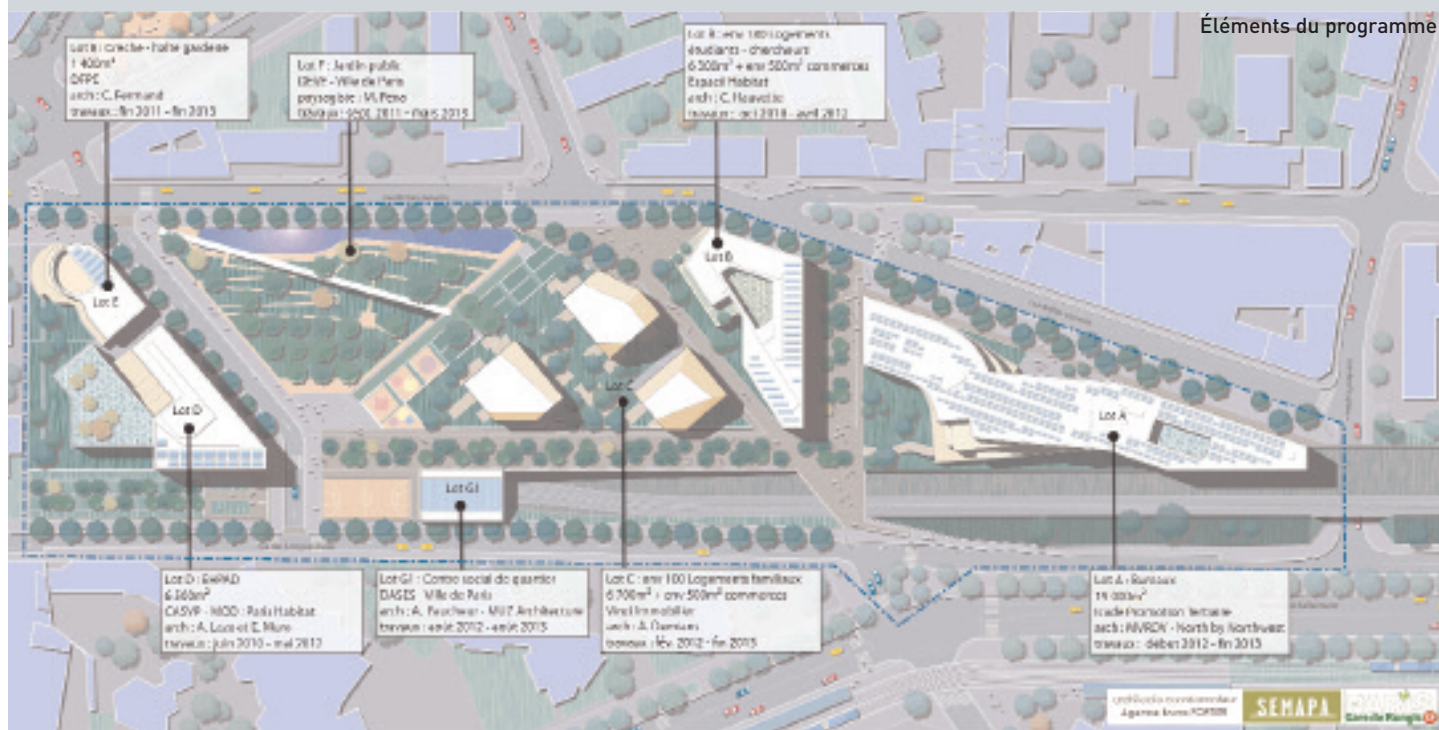


## Désenclavement d'un quartier à travers l'Eco-Zac de la « Gare de Rungis »

Au centre d'un quartier caractérisé par des constructions d'habitats hétérogènes, caractéristique du mode d'urbanisation des « faubourgs », le terrain de la Gare de Rungis fait l'objet d'un projet d'aménagement piloté par la Ville de Paris, dans la perspective de réintégrer ce territoire dans la continuité urbaine. En reliant les quartiers Kellermann et Rungis, elle espère briser l'enclavement qui résulte de la topographie du secteur, ainsi que de la présence de voies ferrées de la petite ceinture.

Au sein de ce nouveau quartier, la Ville de Paris souhaite réaliser des équipements publics, un immeuble de bureaux, des logements en partie destinés aux universitaires, tout en favorisant les circulations douces. Ce projet a pour objectif la réalisation d'un quartier compact, dont le développement autour d'un jardin public de 5 000 m<sup>2</sup> placé au centre de la composition, traversé par des liaisons nouvelles, devrait permettre une perméabilité visuelle entre les différents espaces.



Ouvrir et désenclaver le quartier de la Gare de Rungis, pour une continuité avec la ville grâce à l'aménagement de traversées.



Plan de localisation de la Zac Gare de Rungis

### SITUATION

▶ Le terrain de la Gare de Rungis est situé dans le sud du XIII<sup>e</sup> arrondissement, dans le quartier Maison Blanche, au centre d'un quadrilatère constitué par la rue de Tolbiac au nord, le bd périphérique au sud, l'avenue d'Italie à l'est et la rue de l'Amiral Mouchez.

### ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES A LEVER

- ▶ Capacité de proposer des logements adaptés à un public spécifique.
- ▶ Espace assez large pour la valorisation et le développement des espaces plantés.
- ▶ La proximité des réseaux de communication et transports en commun, ainsi qu'une offre dense en équipements.
- ▶ Le site possède un sol à tendance imperméable, et connaît une pollution des sols. Par ailleurs, la zone est inondable par débordement d'égouts et ne possède pas de réseaux d'eau pluviale.
- ▶ Le site connaît une circulation automobile difficile et des bruits diurnes à proximité.

### MONTAGE DE L'OPERATION

Dans le cadre de la création de la Zac, une CPA a été signée entre la Semapa et la Ville de Paris. Celle-ci détermine les tâches, missions et obligations de l'aménageur, ainsi que les modalités de *reporting* à la collectivité territoriale.



Le centre social de quartier, projet issu de la concertation

### ENJEUX

- ▶ Désenclaver un terrain « exogène » et favoriser les liaisons avec les quartiers existants. L'objectif du projet est d'ouvrir le site par la création de voies traversantes, partiellement circulées, et donc principalement piétonnes, qui relie le quartier nord de la Gare de Rungis aux quartiers sud, où circule la ligne de tramway des Maréchaux sud – ligne T3. La reconstitution de la colline du coteau de la Bièvre participe à ce désenclavement.
- ▶ Favoriser la réalisation d'un programme mixte répondant aux besoins du quartier. La programmation développée permet d'assurer la diversité de la population, des fonctions économiques et sociales, et de l'offre de logement.
- ▶ Une démarche volontaire pour la mise en œuvre des principes de développement durable. À travers ce projet, la Semapa espère valoriser l'héritage et conserver les ressources naturelles (réduire la consommation d'énergies fossiles), améliorer la qualité de l'environnement local (préserver la qualité des logements et des bâtiments) ou encore renforcer le lien social (mise en place d'un important processus de concertation dès la phase de réflexion du projet).

### PROGRAMME

**Au sein de ce nouveau quartier, la ville de Paris souhaite réaliser des équipements publics, un immeuble de bureaux, des logements en partie destinés aux universitaires, tout en favorisant les circulations douces.**



Réutilisation des pavés présents sur le site pour la réalisation des espaces publics

► Espaces et équipements publics : construction d'un Ehpad de 100 lits et d'une crèche-halte-garderie, situés sur une même parcelle. Réalisation d'un centre social de quartier de 450 m<sup>2</sup>. Cet équipement, non prévu dans le programme initial mais porté par les habitants et adopté par les élus, abritera les associations du quartier, des espaces de rencontre et de réunions.

Jardin public d'environ 5 000 m<sup>2</sup> autour duquel s'articule l'ensemble du projet urbain, faisant figure d'élément fédérateur en matière d'usages, de liaisons urbaines et d'améliorations des espaces publics du quartier.

► Pôle commerces-loisirs : 1 000 m<sup>2</sup> de commerces (essentiellement de proximité) seront implantés en pied des programmes de logements, autour de la placette piétonne projetée dans le prolongement de la rue Albin Haller.

► Pôle habitat : participation à la mixité sociale de l'arrondissement, avec la construction de deux programmes de logements complémentaires :

1. Un programme destiné aux étudiants et aux universitaires. Il répondra à un besoin important de la Ville de Paris, avec la construction de 180 logements, qui pourront être un point de liaison avec le quartier Paris Rive Gauche et l'Université Paris 7.

2. Un programme de logements familiaux privés. Il participera à un rééquilibrage et à une diversification de l'offre de logements dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement, où la proportion de logements sociaux est très importante.

## ZOOM SUR... L'ÉVOLUTION DE L'ANCIENNE GARE DE MARCHANDISES

► Le terrain de la gare de Rungis se situe au centre d'un quartier qui se caractérise par des constructions d'habitats collectifs et quelques ensembles de logements individuels réalisés depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, et tout au long du XX<sup>e</sup> siècle. Cette diversité renvoie au mode d'urbanisation des « faubourgs ».

Dans sa configuration initiale, le site de l'ancienne gare de Rungis était fortement marqué par sa topographie : une déclivité liée à sa situation sur un coteau de la Bièvre, et un plateau artificiel dû à l'installation de voies ferrées et d'une gare de marchandises au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

L'emprise de l'ancienne gare de marchandises formait un espace imperméable entre le quartier de la place de Rungis et celui du boulevard Kellermann. L'arrivée du tramway à proximité immédiate du site a été le levier pour transformer cette friche ferroviaire en espace de transition, fédérateur entre les territoires du haut et du bas des coteaux de la Bièvre. L'un des objectifs du projet actuel consiste à préserver le gabarit du volume ferroviaire, en intégrant des mesures conservatoires qui rendent possible l'éventuelle remise en service de la petite ceinture, ou son affectation à un usage à définir.

► Pôle activités-bureaux : la construction d'un immeuble de 19 000 m<sup>2</sup> destiné à un usage de bureau viendra diversifier l'offre des activités déjà présentes sur le quartier, en proposant des emplois.

## SHON FUTURE ET VENTILATION

Le terrain a une superficie de 3,8 hectares, la constructibilité étant de 40 000 m<sup>2</sup> environ, répartis comme suit :

► Lot A – Bureaux	19 000 m <sup>2</sup>
► Lot B - Logements étudiants/chercheurs (180 logements)	6 300 m <sup>2</sup>
► Lot C – Logements familiaux (100 logements)	6 700 m <sup>2</sup>
► Lot D – Ehpad (100 lits)	6 500 m <sup>2</sup>
► Lot E – Crèche/halte-garderie	1 400 m <sup>2</sup>
► Lot F – Jardin	5 000 m <sup>2</sup>
► Lot G1 – Centre social de quartier	450 m <sup>2</sup>
► Commerces (en RdC de bâtiments)	environ 1 000 m <sup>2</sup>

## A QUEL COÛT ?

▶ Arrêté le 31 décembre 2010, le bilan de l'opération s'élève à 90 M€.

## CALENDRIER

- ▶ Autorisations administratives :
  - 2003 : approbation du dossier de création de Zac par le Conseil de Paris et bilan de la concertation et de l'enquête publique.
  - Juin 2004 : modification du PLU, approbation du dossier de réalisation de la Zac et de la programmation des équipements publics.
- ▶ Procédures opérationnelles :
  - Août 2004 : signature de la Convention publique d'aménagement (CPA).
  - Mai 2005 : vote du Conseil de Paris pour la réalisation d'une Zac selon les principes du développement durable.
  - 2006-2009 : réalisation des études complémentaires pour la mise en œuvre des principes du développement durable, choix des maîtres d'ouvrages et des architectes.
  - Décembre 2010 : prorogation de la CPA.
- ▶ Portage du foncier :
  - 30 novembre 2005 : acquisition du terrain (propriété de Réseau ferré de France) par l'aménageur. Le paiement du prix global est échelonné sur quatre ans.
- ▶ Conception :
  - Septembre 2002-2003 : études préalables
  - 2004 : début des travaux de conception de l'architecte coordinateur et Semapa.
- ▶ Commercialisation :
  - Juin 2011 : mise en vente des logements familiaux.
- ▶ Travaux :
  - 2009 : début de la réalisation des travaux de VRD.
  - 2010 : engagement des premières constructions.
  - 2012 : livraisons des premiers bâtiments.



Programme de logements étudiants/chercheurs

## QUI FAIT QUOI ?

- ▶ Les décideurs politiques : Ville de Paris et mairie du XIII<sup>e</sup> arrondissement.
- ▶ Les responsables techniques : Semapa (Gilles de Mont-Marin, directeur de projet, architecte DPLG et directeur délégué, Céline Deleron, architecte chef de projet, et Florence Dubois, ingénieur chef de projet), Agence Bruno Fortier et Jean-Thierry Bloch, architecte coordinateur, Karim Ait Ali, chef de projet, et Cap Terre, AMO développement durable.
- ▶ Les concepteurs : Agence Bruno Fortier et Jean-Thierry Bloch. Architectes des bâtiments : Lot A – Bureaux, Winy Maas et MVRDV / Lot B – Logements étudiants et chercheurs, agence d'architecture Christian Hauvette / Lot C – Logements familiaux, Anne Demians Architectes / Lot D – Ehpad, Antonio Lazo et Edouard Mure / Lot E – Crèche et halte-garderie, Catherine Femand / Lot F – Jardin, Michel Pena / Lot G1 – Centre social de quartier, Augustin Faucheur et MUZ Architecture.
- ▶ L'aménageur : Semapa
- ▶ Les investisseurs-financeurs : cession des droits à construire par l'aménageur.

### Semapa

69-71, rue du Chevaleret - 75013 Paris

Tél. : (33) 01 44 06 20 00 - Fax : (33) 01 45 70 82 18

[www.parisrivegauche.com](http://www.parisrivegauche.com)

### Contact

Nathalie Grand, directrice communication

Tél. : (33) 01 44 06 20 12 - [ngrand@semapa.fr](mailto:ngrand@semapa.fr)