



PROJET 42-48 | RUE DE PICPUS

Réunion publique de présentation du projet

20 SEPTEMBRE 2021 - 19H00

PROJET 42-48 | RUE DE PICPUS
Équipe projet

HARDEL
LE BIHAN

Mathurin Hardel
Architecte

DVVD
ARCHITECTES

**Daniel Vaniche
Paula Castro**
Architectes

Barrault Pressacco

Cyril Pressacco
Architecte



Bassinnet Turquin Paysage

Rémy Turquin
Paysagiste
concepteur



Nathalie Tchang
Bureau d'études
Environnemental

PROJET 42-48 | RUE DE PICPUS
Les thèmes abordés

1. TRANSFORMATION D'UN SITE INDUSTRIEL
2. UN PROJET URBAIN CONCERTÉ
3. UN PROGRAMME IMMOBILIER DURABLE
4. UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE
5. LES PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET

1. TRANSFORMATION D'UN SITE INDUSTRIEL



EMERGE

1.1. 5 années d'études et de concertation

4 années d'études

1 année de concertation

2017	2018-2019	2020	13 Sept.2020	30 Sept.2020	Oct.2020 - Mars.2021	Avril.2021 - Sept.2021	20 Sept.2021
Choix des architectes sur concours.	Ateliers de travail avec la Mairie du 12 ^e et la Ville de Paris. Mise au point et dépôt du permis de construire.	Instruction du permis de construire conforme au PLU.	Retrait du permis de construire par Emerige à la demande d'Emmanuelle Pierre-Marie, maire du 12 ^e et d'Emmanuel Grégoire, premier adjoint à la maire de Paris.	Première réunion publique de présentation.	5 ateliers de concertation avec toutes les parties prenantes.	Réunions de travail avec la Direction de l'Urbanisme et la Mairie du 12 ^e . Mise au point du nouveau permis de construire intégrant les appo con	Réunion publique de présentation du nouveau projet.

1.2. Thématique des échanges

5 ateliers de concertation

1 réunion publique de restitution

30 Oct. 2020

- III Rappel du cadre réglementaire et des méthodes de conception.
- III Interrogations relatives au projet.
- III Axes d'amélioration.
- III Ambitions environnementales.

20 Nov. 2020

- III Présentation du plan de gestion par le bureau d'études spécialisé (AECOM).
- III Présentation des engagements de dépollution du site.

20 Nov. 2020

- III Organisation entre espaces publics, circulation douce et constructions.
- III Premières réflexions sur le plan de masse.

21 Déc. 2020

- III Volumétrie/dédensification.
- III Ratio construction vs. espaces verts et de pleine terre.

19 Mars 2021

- III Volumétrie/dédensification.
- III Atelier de restitution.

20/09/2021

- III Réunion publique présentant l'aboutissement du travail des ateliers.
- III Projet de 26000 m².

Participants (+/- 20) : conseillers de quartier, association riverains 42/50 rue de Picpus, copropriété 54 rue de Picpus, France-Nature-Environnement Paris, Mairie du 12^e, Ville de Paris, Paris Habitat, architectes, Emerige.

2. UN PROJET URBAIN CONCERTÉ



III Une «**dédensification**» **significative** : 13% de surface de moins par rapport au permis retiré.



III Des **bâtiments moins hauts** : 9 étages maximum contre 12 étages au permis retiré.



III Un **jardin ouvert au public** plus large, plus grand, plus qualitatif par rapport au permis retiré / un îlot de fraîcheur.



III **Mixité des usages et des services pour le quartier.**



III Une **connexion possible** via le jardin avec la résidence du 107 rue de Reuilly.

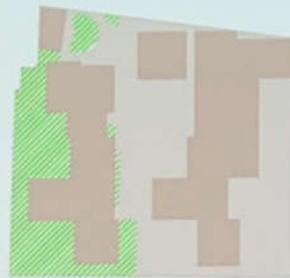
2.1. Dédensification

Évolution de la densité



Existant

III parcelle 10 350 m²
III 0 m² de pleine terre



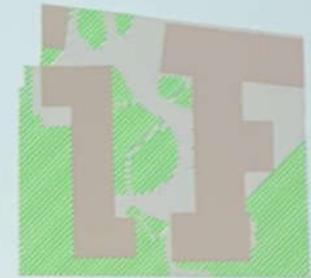
Projet lauréat

III 1 781 m² de pleine terre



Permis retiré

III 3 450 m² de pleine terre



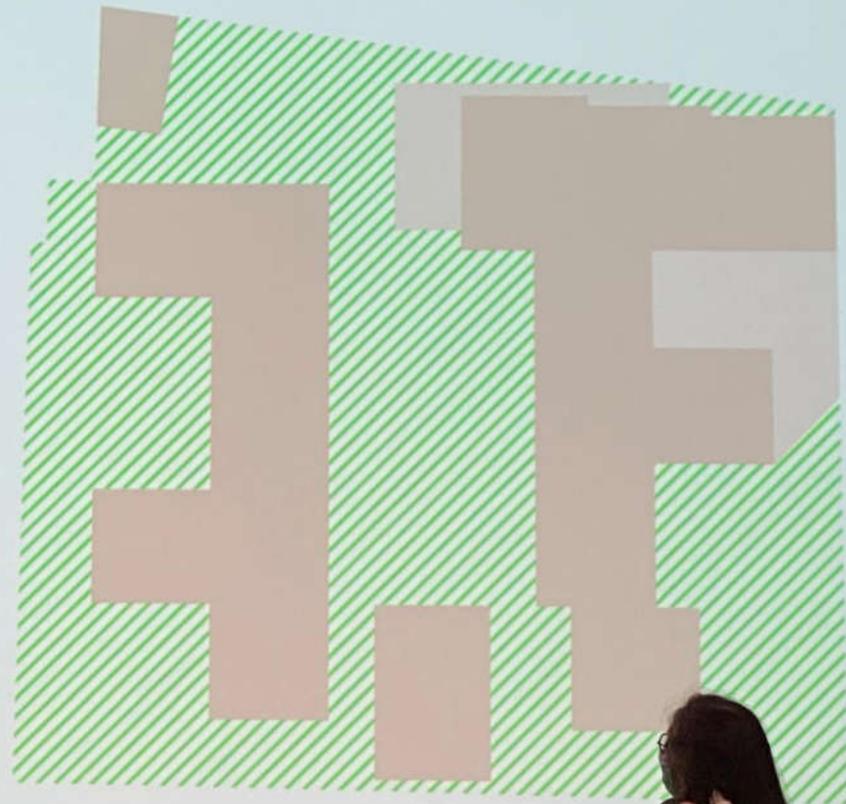
Nouveau projet

III 3 915 m² de pleine terre

- ▶ 2,2 fois plus d'espace de pleine terre par rapport au cadre réglementaire
- ▶ Une dédensification de 7 800 m² de SDP par rapport au projet lauréat, soit - 23 %
- ▶ Une dédensification de 3 909 m² de SDP depuis le permis retiré, soit - 13 %

2.1. Dédensification

- III **Permis de Construire initial retiré**
- III Suppression d'un bâtiment et libération de la pleine terre correspondante
- III Déplacement des bâtiments E, F et G pour un élargissement du jardin
- III Alignement du bâtiment de bureaux sur rue et agrandissement du jardin
- III Suppression du plot H et ouverture d'une perspective traversante



2.1. Dédensification

- III Permis de Construire initial retiré
- III **Suppression d'un bâtiment et libération de la pleine terre correspondante**
- III Déplacement des bâtiments E, F et G pour un élargissement du jardin
- III Alignement du bâtiment de bureaux sur rue et agrandissement du jardin
- III Suppression du plot H et ouverture d'une perspective traversante



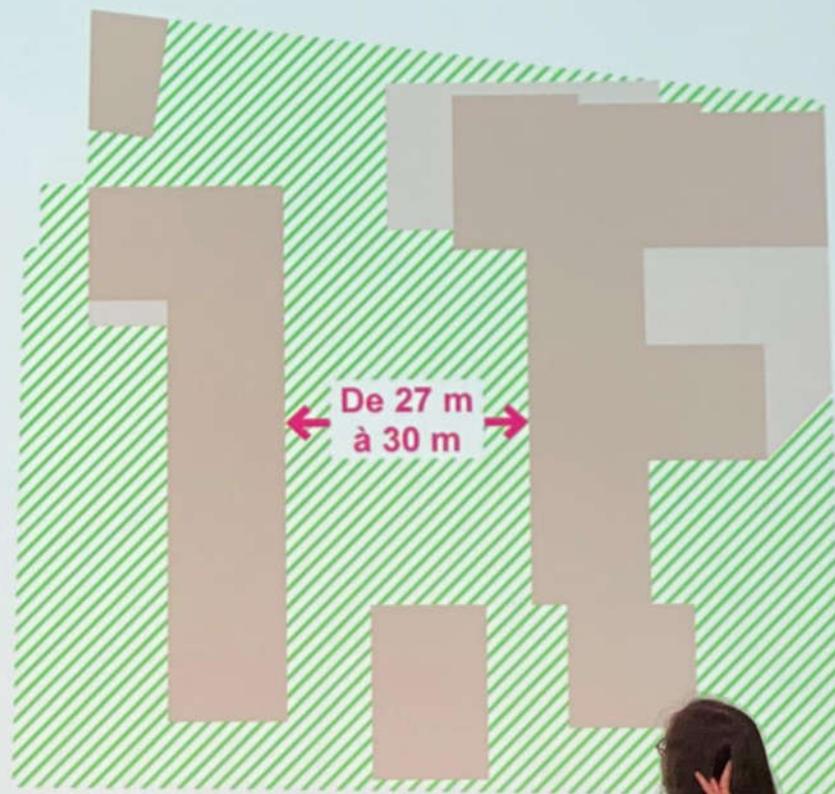
2.1. Dédensification

- III Permis de Construire initial retiré
- III Suppression d'un bâtiment et libération de la pleine terre correspondante
- III Déplacement des bâtiments E, F et G pour un élargissement du jardin
- III Alignement du bâtiment de bureaux sur rue et agrandissement du jardin
- III Suppression du plot H et ouverture d'une perspective traversante



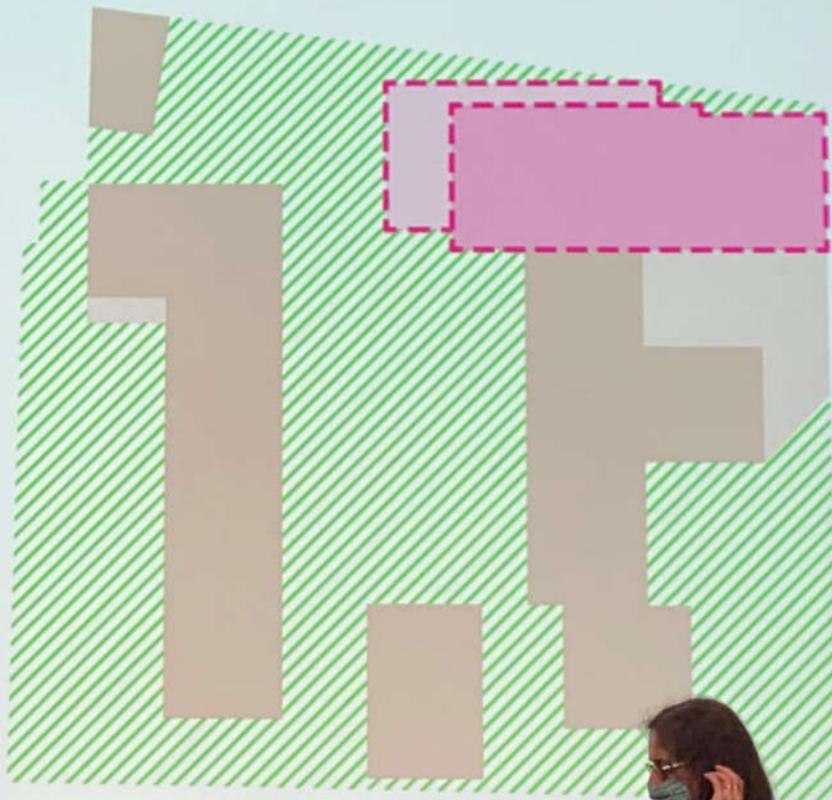
2.1. Dédensification

- III Permis de Construire initial retiré
- III Suppression d'un bâtiment et libération de la pleine terre correspondante
- III Déplacement des bâtiments E, F et G pour un élargissement du jardin
- III Alignement du bâtiment de bureaux sur rue et agrandissement du jardin
- III Suppression du plot H et ouverture d'une perspective traversante



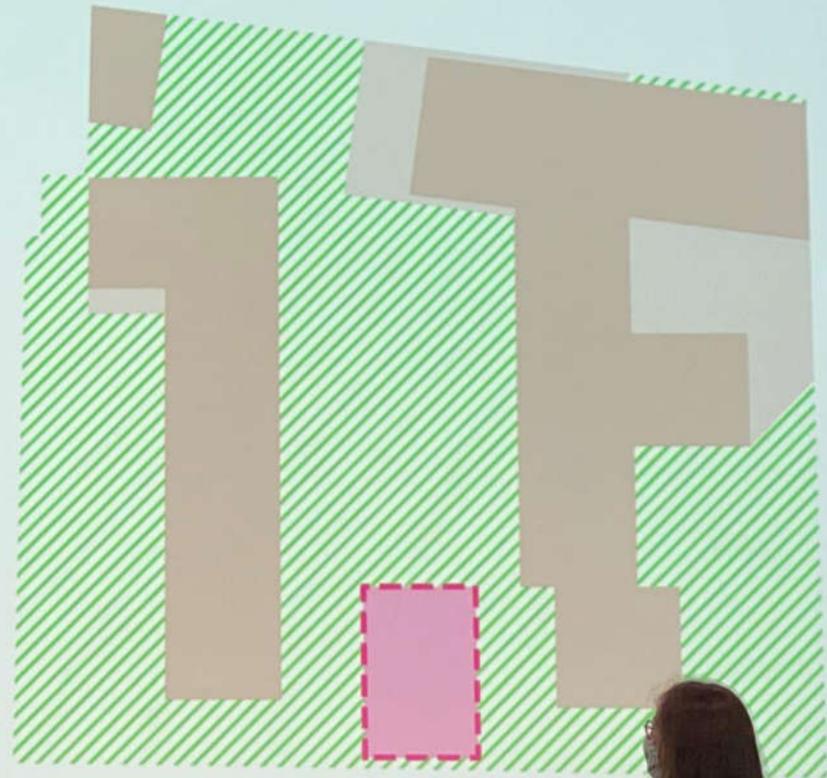
2.1. Dédensification

- III Permis de Construire initial retiré
- III Suppression d'un bâtiment et libération de la pleine terre correspondante
- III Déplacement des bâtiments E, F et G pour un élargissement du jardin
- III **Alignement du bâtiment de bureaux sur rue et agrandissement du jardin**
- III Suppression du plot H et ouverture d'une perspective traversante



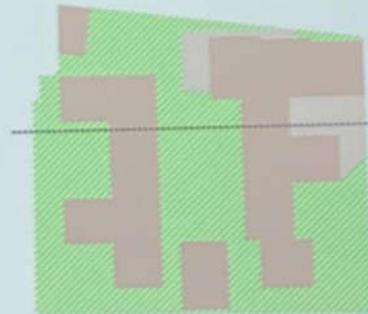
2.1. Dédensification

- III Permis de Construire initial retiré
- III Suppression d'un bâtiment et libération de la pleine terre correspondante
- III Déplacement des bâtiments E, F et G pour un élargissement du jardin
- III Alignement du bâtiment de bureaux sur rue et agrandissement du jardin
- III Suppression du plot H et ouverture d'une perspective traversante



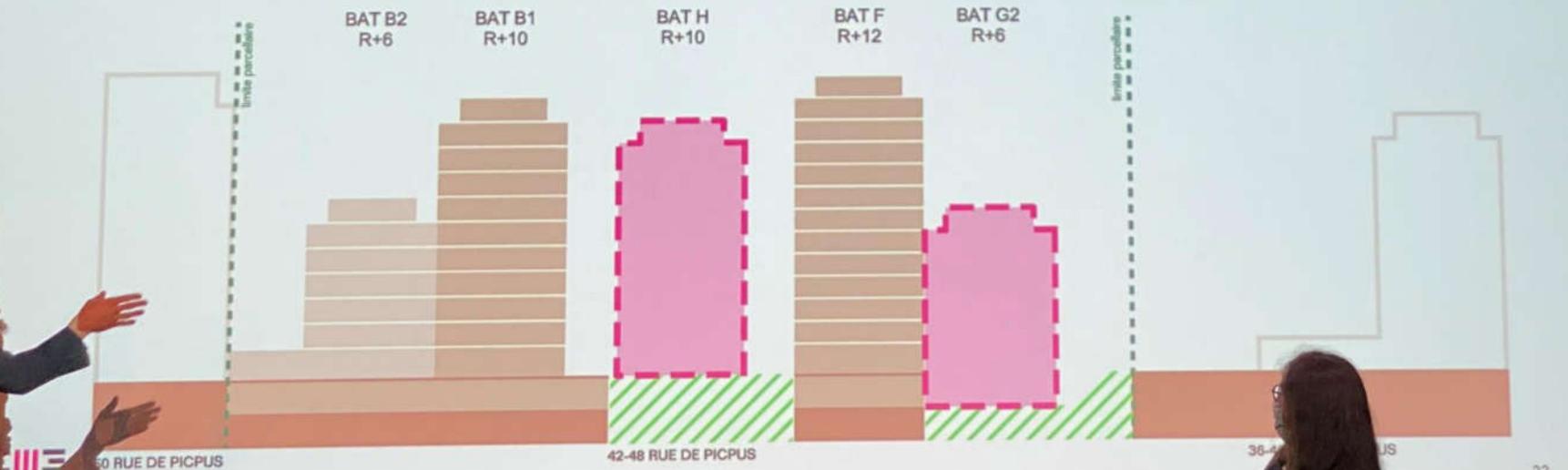
2.2. Réduction des hauteurs de bâtiments

- III **Permis de construire initial retiré**
- III Suppression du bâtiment G2, du plot H et libération de la pleine terre
- III Suppression de 1 niveau sur le bâtiment B et 3 niveaux sur le bâtiment F



2.2. Réduction des hauteurs de bâtiments

- ||| Permis de construire initial retiré
- ||| **Suppression du bâtiment G2, du plot H et libération de la pleine terre**
- ||| Suppression de 1 niveau sur le bâtiment B et 3 niveaux sur le bâtiment F



2.2. Réduction des hauteurs de bâtiments

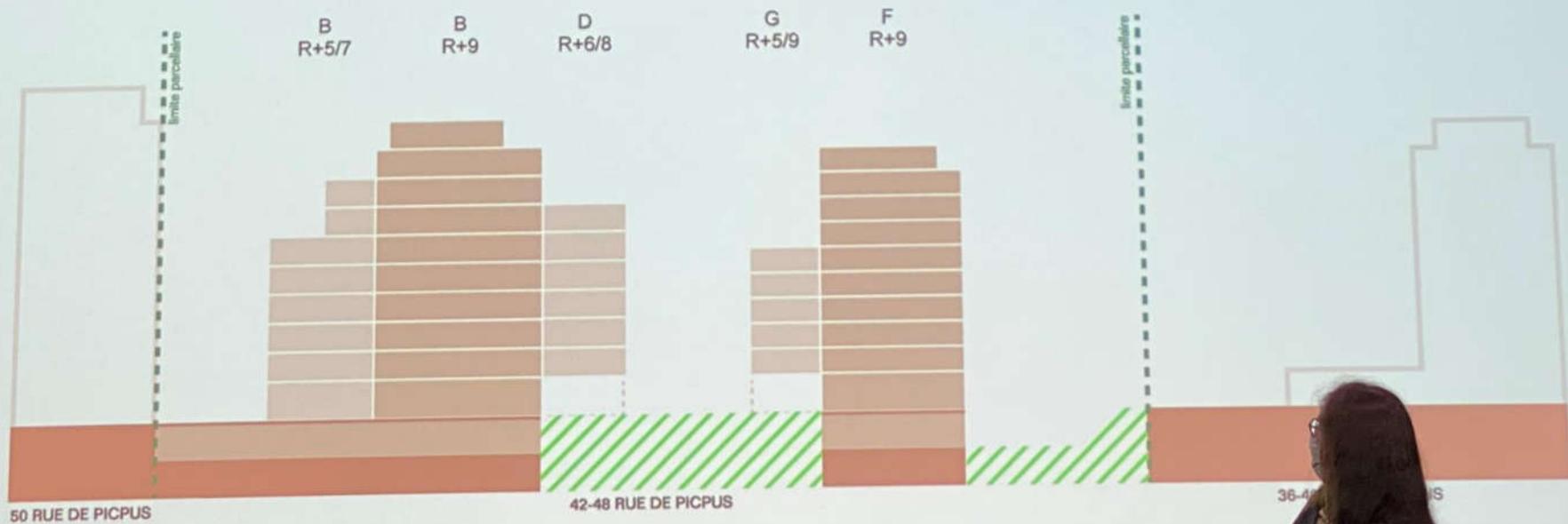
- III Permis de construire initial retiré
- III Suppression du bâtiment G2, du plot H et libération de la pleine terre
- III Suppression de 1 niveau sur le bâtiment B et 3 niveaux sur le bâtiment F



2.2. Réduction des hauteurs de bâtiments

- ||| Permis de construire initial retiré
- ||| Suppression du bâtiment G2, du plot H et libération de la pleine terre
- ||| Suppression de 1 niveau sur le bâtiment B et 3 niveaux sur le bâtiment F

► Le projet concerté

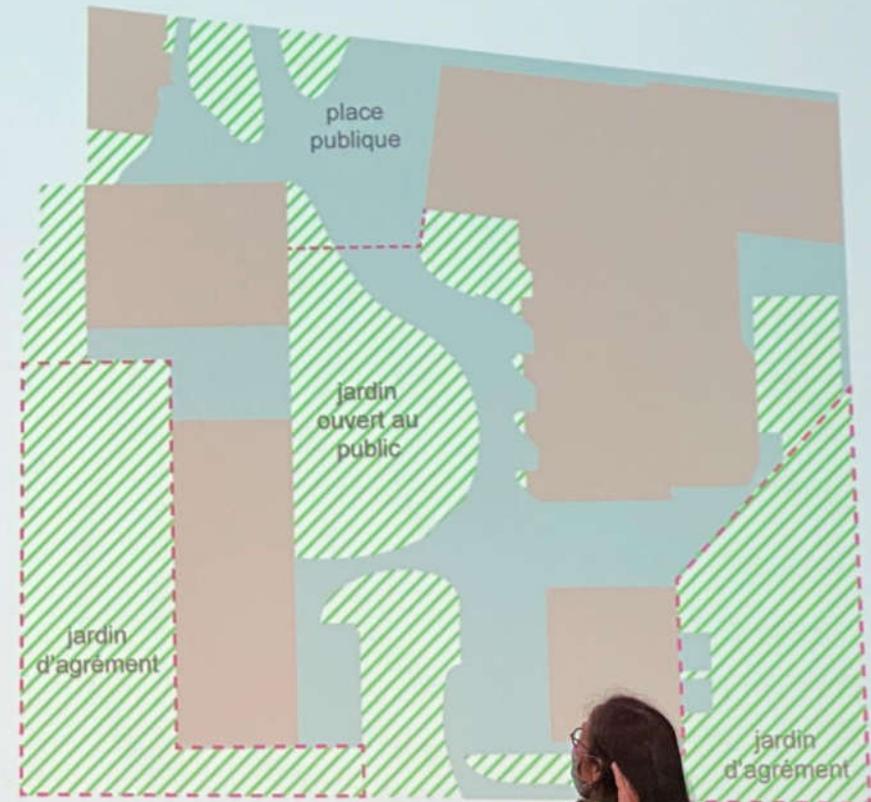


2.3. Agrandissement et enrichissement des espaces verts

III 5215 m² d'espaces libres, soit 50% de la parcelle, dont:

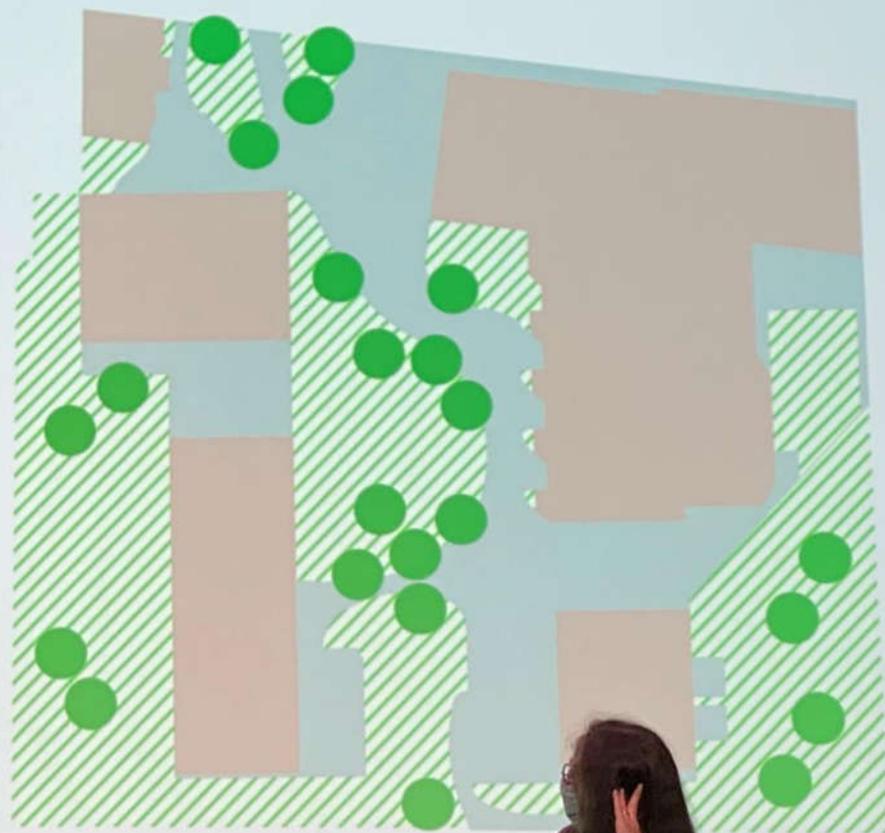
- un jardin ouvert au public de 1890 m², soit 450 m² de plus par rapport au permis retiré,
- une place publique végétalisée de 960 m² soit 130 m² de plus par rapport au permis retiré,
- et un jardin d'agrément de 2400 m² très qualitatif et ouvert aux futurs habitants.

III 3915 m² de surface de pleine terre végétalisée, soit 38% de la parcelle, soit 465 m² de plus par rapport au permis retiré.



2.3. Agrandissement et enrichissement des espaces verts

III 21 arbres de grand développement
(15/20 mètres à terme)



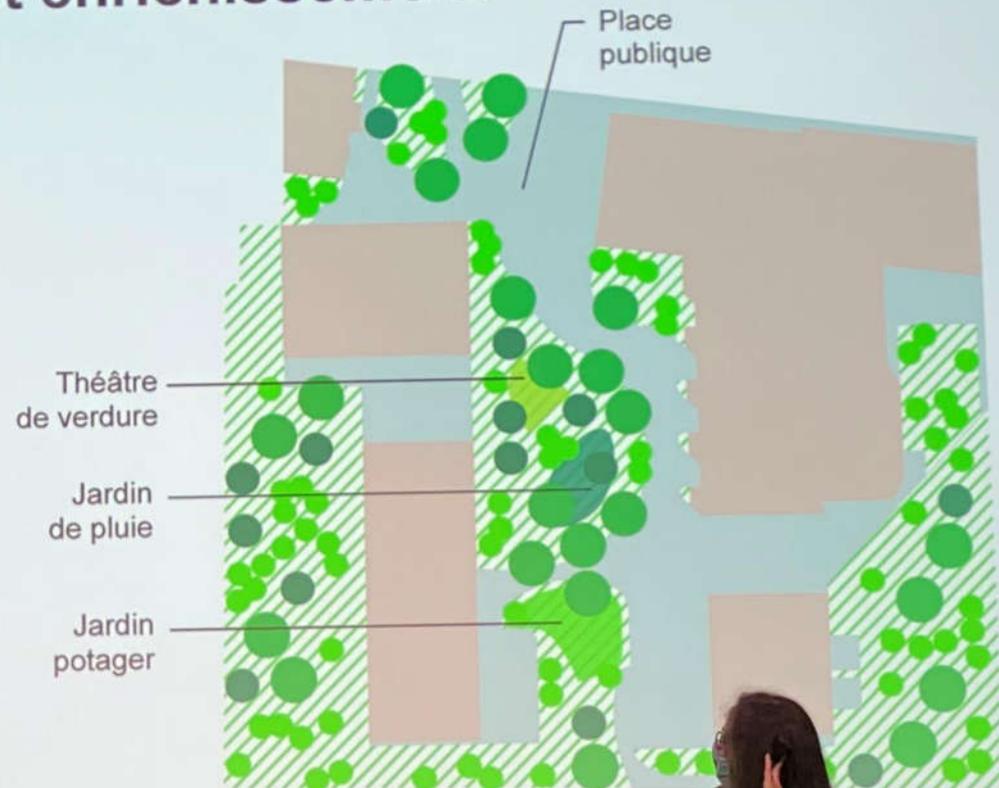
2.3. Agrandissement et enrichissement des espaces verts

- III 21 arbres de grands développements (15/20 mètres à terme)
- III 15 arbres de moyen développement (10/15 mètres à terme)
- III 76 arbres de petit développement (6/8 mètres à terme),
soit 112 arbres au total



2.3. Agrandissement et enrichissement des espaces verts

- III 21 arbres de grands développement (15/20 mètres à terme)
- III 15 arbres de moyen développement (10/15 mètres à terme)
- III 76 arbres de petit développement (6/8 mètres à terme), soit 112 arbres au total
- III **Plantation de plus d'une centaine d'essences permettant la diversification de la flore**
- III **Les différents usages du jardin**



2.3. Agrandissement et enrichissement des espaces verts

- III 21 arbres de grands développement (15/20 mètres à terme)
- III 15 arbres de moyen développement (10/15 mètres à terme)
- III 76 arbres de petit développement (6/8 mètres à terme), soit 112 arbres au total
- III Plantation de plus d'une centaine d'essences permettant la diversification de la flore
- III Les différents usages du jardin
- III L'ensemble des toitures végétalisées



2.4. Une végétalisation à tous les étages



2.5. Une mixité programmatique qui répond aux attentes et aux besoins du quartier

- Logement** : 17 485 m²
76 logements en accession
et 149 logements sociaux
- Bureaux** : 4 713 m²
- Commerces** : 1 170 m²
- Crèche 45 berceaux** : 470 m²
- Salle de sport** : 1 962 m²
- Tiers lieux** : 200 m² dans la maison Marani
en lien avec l'université et le quartier
- Jardin ouvert au public** de 1 890 m²

TOTAL 26 000 m² surface de plancher



3. UN PROGRAMME IMMOBILIER DURABLE



3.1. Aujourd'hui : un site industriel

42-48 rue de Picpus : le site existant

- III Parcelle : 10 350 m²
- III Usages : station service, garage, concession :
570 véhicules/jour;
3 installations classées polluantes
par la préfecture.
- III 94% d'emprise au sol.
Surface non bâtie : 594 m² sur 10 350 m².



3.2. Un engagement ferme d'une dépollution fine du site

III **Cessation** des 3 activités classées comme polluantes par la préfecture (Station service, stockage de carburants, cabine de peinture)

III **Démantèlement** de toutes les installations

III **Evacuation** de l'intégralité des spots de pollutions

III **Une dépollution** du site, encadrée par des experts certifiés et reconnus, qui permettra :

- ▶ de développer sans restriction tous les usages : crèche, habitation, commerce...
- ▶ de consommer sans aucun risque pour la santé tout aliment issu d'un potager ou verger sur site



3.3. Labels et certifications

Le nouveau projet se distingue par une volonté d'exemplarité environnementale :

- III Excellente performance énergétique anticipant les exigences de la RE2020
- III Exemplarité Carbone par le choix de matériaux à faible impact et un maximum biosourcés
- III Très importante diminution de l'artificialisation des sols
- III Réintégration de biodiversité

Cela se traduit par le niveau d'exigence des labels et certifications visés :

III Tertiaire :



III Logement social :



III Logement accession :



3.4. Création d'un îlot de fraîcheur

Le nouveau projet se distingue par la création d'un véritable « îlot de fraîcheur » en son centre

- III 3 915 m² de surface de pleine terre (38% de la parcelle).
- III Toutes les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat maximisée (de 20 à 80 cm).
- III Ouverture du cœur d'îlot aux vents dominants Nord-est/Sud-ouest.
- III Très grande densité et stratification des végétaux.
- III Façades avec des teintes claires.
- III Distance entre bâtiments en cœur d'îlot augmentée pour favoriser l'ouverture vers le ciel.



3.5. Une construction qui minimise l'emploi du béton et limite son empreinte carbone

1. Modes constructifs éco-responsables

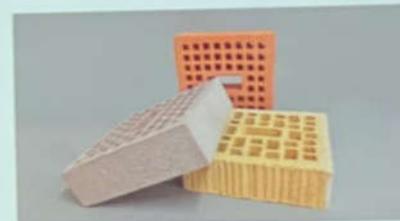
- III Façades en briques de terre cuite ou maxi-brique.
- III Remplissage en murs à ossature bois (MOB) pour les logements sociaux.
- III Planchers bois et/ou mixtes bois/béton pour les immeubles de logements en accession et bureaux.
- III Panneaux photovoltaïques en toiture.

2. Conservation des existants

- III Revalorisation de la halle Schweitzer.
- III Rénovation de la maison Marani.

3. Matériaux biosourcés

- III Menuiseries extérieures en bois.
- III Bardage bois.
- III Isolant biosourcé.



4. UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE

PROJET 42-48 RUE DE PICPUS | Réunion publique de présentation | 20 SEPTEMBRE 2021



4.1. Architectes Barrault Pressacco - Immeuble de logement en accession



4.1. Architectes DVVD - Immeuble de logement social



Menuiserie bois

Garde-corps
barreaudage métallique

Occultation :
Store toile, RAL à définir

Corniche béton teinté dans la masse

Mulet de brique
teinte claire

Bardage bois

4.1. Architectes Hardel Le Bihan - Immeuble de bureaux



Ossature métallique,
teinte beige sable

Menuiserie
aluminium

Garde-corps :
maille filet inox dans
cadre métallique

schweitzer :
aire
ite

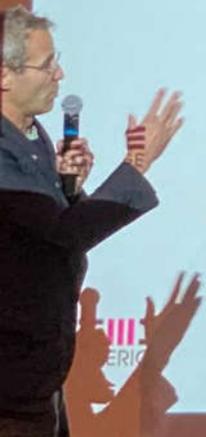
perspective depuis l'université, rue de Picpus

PROJET 42-48 RUE DE PICPUS | Réunion publique de présentation | 20 SEPTEMBRE 2021



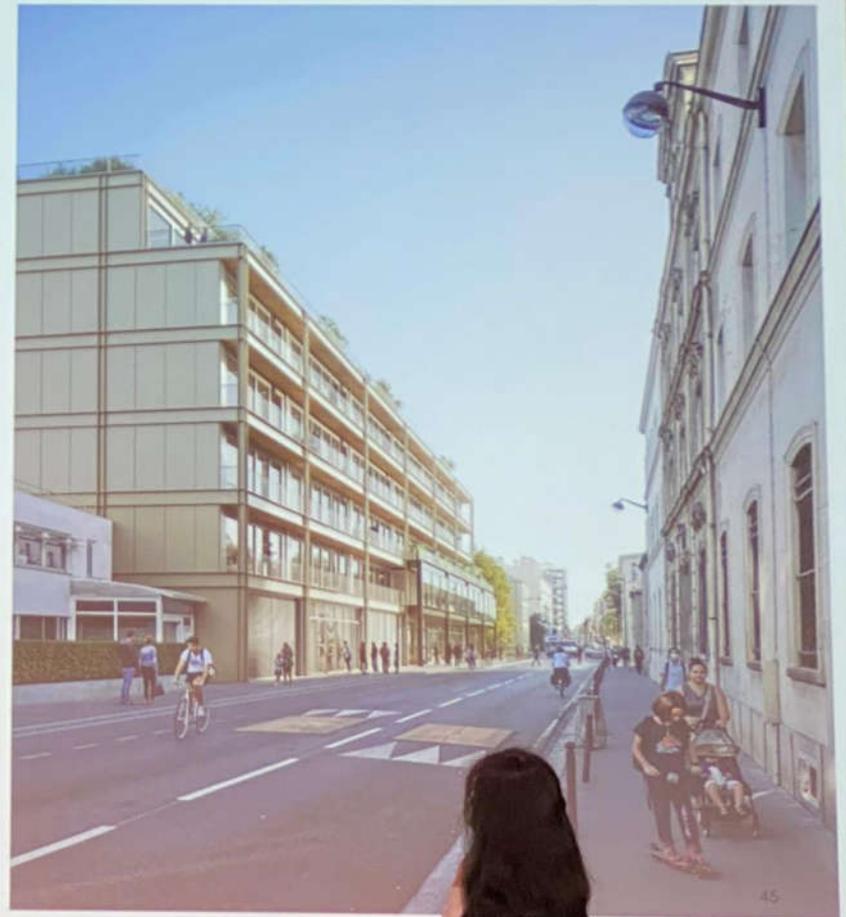
4.2. Perspective depuis la place publique vers le jardin central

PROJET 42-46 RUE DE PICPUS | Réunion publique de présentation | 20 SEPTEMBRE 2021



4.2. Perspective depuis la rue de Picpus

PROJET 42-48 RUE DE PICPUS | Réunion publique de présentation | 20 SEPTEMBRE 2021



4.2. Perspective depuis le théâtre de verdure

PROJET 42-48 RUE DE PICPUS | Réunion publique de présentation | 20 SEPTEMBRE 2021



4.2. Perspective depuis le jardin potager

PROJET 43-45 RUE DE PICPUS | Réunion publique de présentation | 20 SEPTEMBRE 2021



rspective arrière (Sud Ouest)

PROJET 42-48 RUE DE PICPUS | Réunion publique de présentation | 20 SEPTEMBRE 2021



5. LES PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET

30 Sept.2020

Dépôt
du permis
de construire.

Oct.21
- Fév.22

Instruction
du permis
de construire.

Fév.22
- Août 22

Préparation
des travaux de
déménagement
du garage.

Sept.22
- Déc.22

Dépollution
du site.

Jan.23
- Mai 23

Travaux
de démolition
des existants.

Juin 23
- Mai 25

Travaux
de construction
du projet.

Juin 2025

Livraison.