



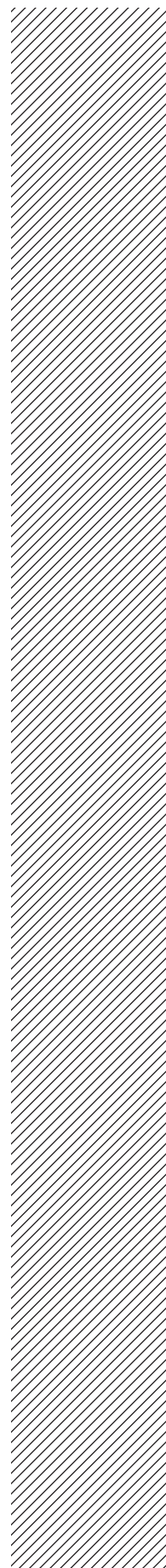
 SYNTHÈSE D'ATELIER

ATELIER #1 PROJET VILLA D'ESTE

RESTITUTION DES ÉCHANGES DU 27 SEPTEMBRE 2019

OCTOBRE 2019





Directrice de la publication : Dominique ALBA
Directeur de la rédaction : Paul BAROIN
Synthèse réalisée avec : Julie COLIN
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Mise en page : Apur
www.apur.org

19P020102

Sommaire

L'ÉTUDE URBAINE.....	4
Présentation de la démarche.....	4
1. Présentation en plénière	6
Retour sur l'évènement du 27 juin	6
Un peu d'histoire	8
Les dynamiques urbaines en cours	12
Les études en cours sur le secteur Villa d'Este	14
Focus sur l'aménagement de la place de Vénétie	16
Le diagnostic spatial.....	18
2. Travail en groupe	22
Le travail sur plan	22
La restitution	24

Présentation de la démarche

Dans le cadre du programme de travail annuel confié à l'Apur par la Ville, en lien avec l'équipe de développement local, la direction de l'Urbanisme a sollicité l'Apur pour élaborer une étude urbaine selon une démarche participative sur les espaces extérieurs de Villa d'Este et du jardin de la dalle d'Ivry.

Cette étude s'inscrit dans une démarche globale pilotée par la direction de l'urbanisme de Paris, initiée au printemps 2019, et qui doit aboutir à la définition d'un projet sur les espaces non bâtis du secteur Villa d'Este. Le périmètre de l'étude est constitué de la voie privée Villa d'Este, des espaces extérieurs de l'ensemble immobilier Masséna-Ivry, du jardin de la dalle d'Ivry et du parvis de la tour Capri qui relève de l'ensemble immobilier Masséna-Choisy.

Intégré dans le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) de la Couronne de Paris, le secteur Villa d'Este, a été identifié comme prioritaire en 2002. Sur la période 2004/2010, plusieurs études ont été pilotées par la Direction de l'Urbanisme et la Direction de la Voirie et des Déplacements sur le périmètre Villa d'Este/place de Vénétie.

Ces démarches ont abouti, côté place de Vénétie, à un partenariat entre la Ville de Paris et le syndicat des copropriétaires Masséna Choisy qui a permis la rénovation complète de la place de Vénétie, livrée en juillet 2018.

En revanche, concernant la Villa d'Este, plusieurs difficultés liées au fonctionnement des copropriétés n'avaient pas

permis de déboucher sur des actions de transformation du cadre de vie de cette partie du site.

La configuration des espaces libres du secteur Villa d'Este est aujourd'hui source de multiples dysfonctionnements qui produisent un environnement dégradé, dont le système de gestion, principalement privé, n'est pas adapté à l'étendue et à la configuration des espaces qui subissent une forte pression d'usage (livraison des commerces, circulation piétonne, etc).

Face à ce constat il est nécessaire d'élaborer et partager une vision urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble qui permette de traiter en profondeur les difficultés identifiées en termes d'usages, de gestion, de nuisances et de lisibilité des espaces et ainsi de com-

mencer une démarche gagnant-gagnant s'appuyant sur les atouts du quartier : vitalité commerciale, mixité des fonctions et mixité sociale.

L'Apur a proposé de réaliser ce travail en suivant une méthode d'ateliers participatifs, qui permette l'implication des habitants, propriétaires et gestionnaires du secteur depuis l'élaboration d'un diagnostic partagé, la définition des enjeux jusqu'aux propositions d'aménagements. Cette méthodologie de travail repose sur la participation d'un groupe d'acteurs (copropriétaires, usagers, gestionnaires, etc.) aux trois ateliers qui devront permettre successivement de consolider un diagnostic partagé du site, d'en définir les enjeux puis de construire des propositions d'aménagement.



Le déroulé de l'atelier

Ce premier atelier du 27 septembre 2019 a rassemblé 27 participants à la Maison de la Vie Associative et Citoyenne du 13^e arrondissement. Il s'est déroulé en deux parties, une présentation de l'Apur et de la Ville, et un temps de travail en groupes.

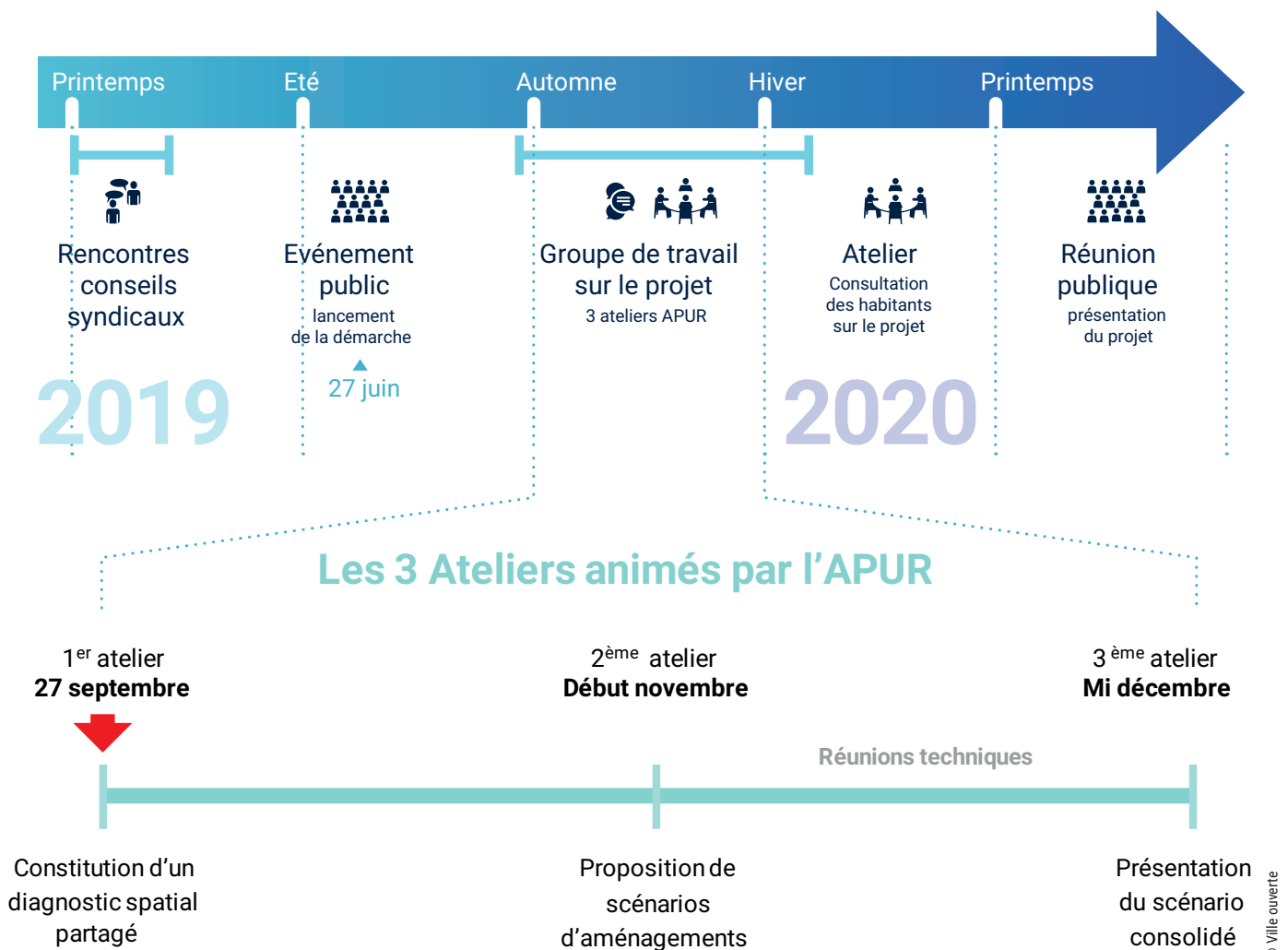
1/La présentation en plénière :

- retour sur le premier temps d'échange public organisé par Ville Ouverte sur site le 27 juin ;
- présentation du contexte urbain, de la création du quartier aux dynamiques en cours ;
- diagnostic spatial de l'espace non bâti existant.

2/Le travail en groupe s'est composé :

- un temps de travail sur plan pour consolider ce diagnostic ;
- un temps de restitution de ce travail par table.

Les objectifs de ce premier atelier sont de compléter et consolider ce diagnostic afin de faire émerger les forces et faiblesses du site du point de vue des acteurs concernés et permettre d'appréhender les conditions d'une prise de décision qui recueille l'adhésion des copropriétaires, en correspondant aux attentes des habitants et usagers.



1. | Présentation en plénière

Retour sur l'évènement du 27 juin

Le temps d'échange du 27 juin 2019

Organisé au pied de la tour Atlas en présence de Jérôme Coumet, maire du 13^e arrondissement, le temps d'échange du 27 juin au soir a rassemblé une cinquantaine de participants autour de plusieurs stands. Les passants pouvaient s'informer sur l'aménagement récent de la place de Vénétie, et étaient invités à répondre à deux questions :

- Quelle est leur perception du quartier aujourd'hui ?
- Quelles préconisations pour le futur quartier ?

La perception du quartier

Les principaux thèmes abordés sont la gestion, les circulations, la nature.

Les problèmes de gestion et d'entretien sont l'objet de préoccupations importantes. Ils se déclinent en plusieurs sujets : les déchets, les rats et les déjections

canines sur des pelouses interdites, et en corollaire, le coût des entreprises de nettoyage, la vétusté et la dégradation des aménagements (murets, grillages, plantes) et enfin les usages « illicites » de ces espaces (jeux d'argent, vente clandestine de nourriture).

Les circulations piétonnes sont majoritaires. Une alerte a été émise sur la vitesse à la sortie du parking sur l'avenue d'Ivry. Enfin, la nature est jugée trop peu présente, et ne crée pas d'espace ombragé.

Les souhaits des habitants

Les habitants souhaitent globalement plus d'espaces plantés, pour créer des îlots de fraîcheur notamment, de limiter les nuisances liées aux livraisons des commerces, et de mieux aménager les espaces pour permettre plus d'usages : pique-nique, Qi-gong, jeux d'eau, espace de jeux pour les vélos, tables de ping-pong.

Tous les habitants ne sont pas unanimes et les jeux pour enfants, comme la vente à la sauvette, divisent. Entre nuisance sonore et animation du quartier, les avis divergent.



© Apur

Participation à l'évènement du 27 juin 2019

“ Il faut agrandir le jardin partagé ou en crée un autre. **Plus de végétation !**

Arbres, fleurs, plantes, légumes cultivés, fruits...”

“ **C'est sale** et les enfants jouent là-dedans. Il y a beaucoup de chiens dans le quartier, il faut trouver une solution. ”

“ Je préfère qu'il y ait du monde plutôt que personne...”

“ On n'en peut plus. **C'est cher** mais il faut faire quelque chose, on ne dort plus. Il y a de tout, des gens qui mangent, qui jouent...”

“ Éviter les usages **bruyants**, il y a beaucoup de résonance et le quartier est déjà très dense. ”

“ On paie cher pour l'entretien mais ce n'est jamais propre, **les poubelles débordent.** ”

“ C'est une dalle, **l'effet béton** est partout. ”

“ Les jardiniers nous ont dit que la terre était polluée et que les plantes étaient cultivées en pots avec de la terre saine. ”

“ **C'est dangereux** de traverser l'avenue d'Ivry. ”

“ Le jardin « Gecina » : pelouse jaunie, **manque de lumière** le soir... C'est glauque ! Les grilles autour des massifs sont en mauvais état, le revêtement c'est une catastrophe.. ”

Synthèse :

CE QUI FAIT CONSENSUS :

- Renforcer la place de la végétation pour créer un véritable « îlot de fraîcheur urbain »
- Prendre exemple sur la place de Vénétie qui est un aménagement qui fonctionne
- Mieux clarifier les espaces publics et privés
- Rénover les revêtements
- Améliorer la propreté
- Limiter la place prise par la livraison des camions du centre commercial

CE QUI FAIT DÉBAT

- Le degré d'animation : un quartier vivant et animé, ouvert à tous ou, au contraire, un quartier calme réservé avant tout aux habitants du quartier ?
- La fermeture du jardin « Gécina »

Un peu d'histoire

Un secteur de projets depuis le début du XX^e siècle

Le quartier Villa d'Este fait partie d'un secteur urbain qui a beaucoup évolué au cours du XX^e siècle. Il a d'abord été transformé par la ceinture de HBM construite dans l'entre-deux-guerres sur les fortifications dérasées de l'enceinte de Thiers, accompagnés à la même époque par la réalisation des grands équipements de la Ceinture Verte, comme la Halle Carpentier et le complexe sportif qui l'accompagne, ou l'école Émile Levassor.

Dans les années 50 la ceinture a connu une seconde période d'aménagement urbain avec la réalisation dans le cadre de la loi Lafay des ensembles de logements en barres et tours du secteur Be-dier et des abords de la porte de Choisy.

L'usine Panhard & Levassor

L'usine du constructeur automobile Panhard & Levassor occupe une grande emprise d'un terrain compris entre la Petite Ceinture et les anciennes fortifications, entre les boulevards d'Ivry et de Choisy, dans un tissu de petits habitats ouvriers jugé insalubre. C'est l'emplacement du futur ensemble Masséna, dont Villa d'Este est la partie Est. Racheté par Citroën en 1967 à la suite de problèmes financiers, Panhard & Levassor va perdre en même temps sa première usine. Cette grande parcelle d'un seul tenant est une aubaine pour la rénovation à grande échelle qui est visée.

Mis à part les ateliers restructurés en bureau de l'autre côté de l'avenue d'Ivry, il ne reste aujourd'hui aucune trace de l'ancienne occupation sur l'îlot Villa d'Este. Les deux voies qui traversaient le site ont été complètement effacées par le projet des années 70.



Porte d'Ivry avant le boulevard périphérique (1950)

© Mairie de Paris - DVD



L'usine Panhard & Levassor : au premier plan, la halle Carpentier et le groupe scolaire Émile Levassor

© Roger Henrad/Musée Carnavalet/Roger-Viollet



Groupement industriel homogène - usine Panhard & Levassor (1943), avenue d'Ivry

© Pavillon de l'Arsenal



Plan PUD - Rénovations urbaines (1959)

Une rénovation à grande échelle

Le Plan d'urbanisme directeur de Paris (PUD) est imaginé en 1959, appliqué par anticipation à partir de 1962, voté en 1967. À cette époque, le mode d'intervention considère l'îlot comme échelle minimale de projet.

Le secteur Italie Sud fait partie des secteurs jugés « mal utilisés », insalubres, occupés par des entrepôts ou des activités industrielles, qui sont jugées devoir quitter Paris.

Le Plan d'Urbanisme Directeur de l'époque proposait notamment une voie rapide Nord-Sud, la séparation des circulations piétonnes et automobiles et en reprenant les principes du « Mouvement Moderne » d'apport d'air et de lumière, la rénovation radicale des quartiers périphériques Nord, Est et Sud. Il vise notamment les usines et autres activités polluantes de ces quartiers. La Ville n'a pas les moyens de réaliser ces ambitions et développera des méthodes juridiques nouvelles pour financer ces grands projets.



Plan du secteur Italie - extrait du cadastre, mise à jour 1956

Le projet du Secteur Italie

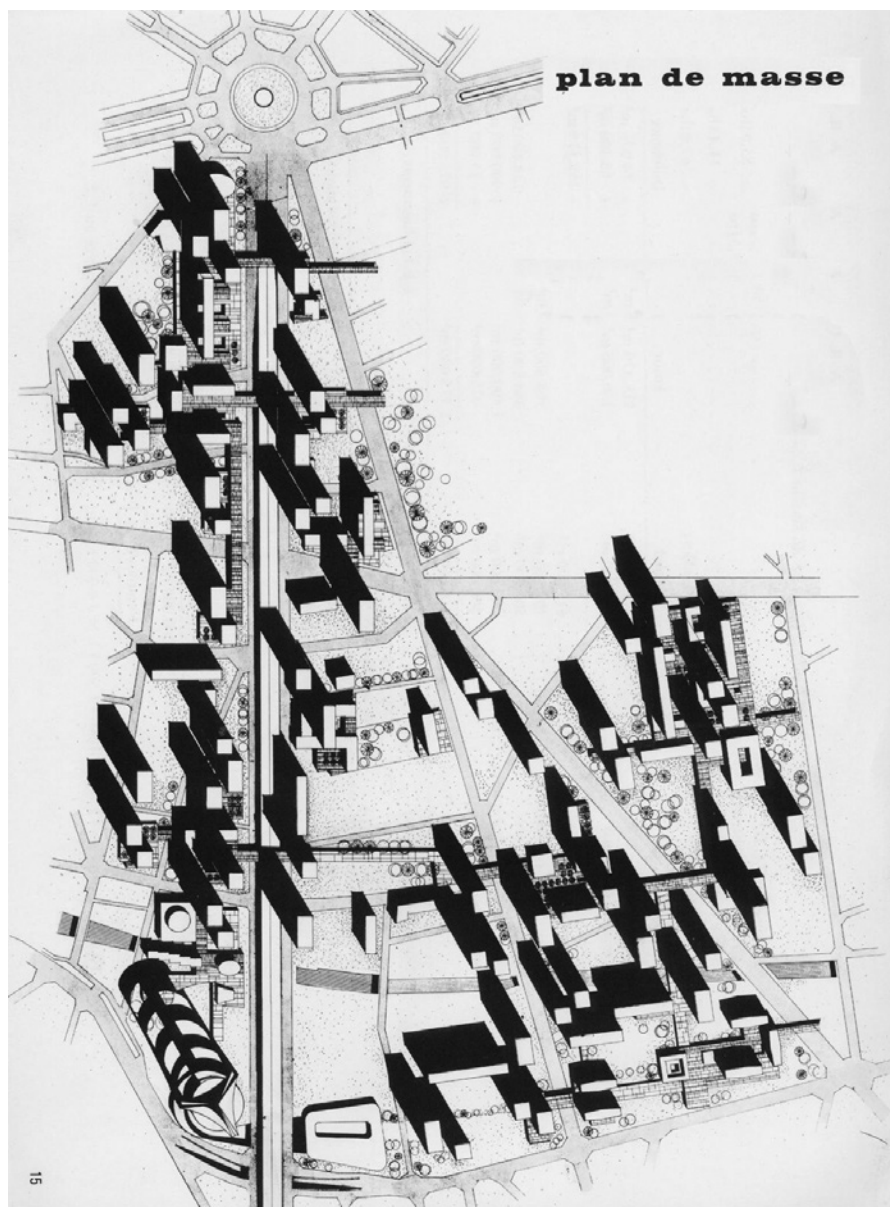
Le conseil de Paris approuve en 1964 le projet de transformation du secteur Italie. L'Atelier de Rénovation Urbaine (A. Asher, urbaniste et M. Holley, architecte) se voit confier les études. Le projet prévoit la démolition d'une grande partie du tissu existant, composé en majorité de petites emprises et d'habitat ouvrier dégradé, pour construire des grands ensembles de logements et d'équipements. Les principes du Mouvement Moderne, inscrits dans le PUD de 1962, y sont appliqués :

- immeubles de grande hauteur en tours et barres ;
- disparition de la rue traditionnelle ;
- abandon de l'alignement sur rue ;
- création de grands espaces ouverts où se mêlent usages publics et privés ;
- découpage foncier complexe.

Une très grande densité est autorisée (le Coefficient d'Utilisation du Sol est exceptionnellement augmenté à 3,5) parce que la construction sur dalle limite son impact visuel. Les gabarits fixés à 30 niveaux maximum permettent de libérer de l'espace au sol pour les piétons et de la surface d'équipements.

Le secteur opérationnel compte 83 ha, dont 48 dévolus à l'initiative privée. Pour financer cette opération d'ampleur, tout en relogant la population locale et en augmentant l'offre d'équipement, la Ville de Paris se tourne vers

le privé. Un groupement de constructeurs (la Société d'études de rénovation et d'urbanisme) se monte pour réaliser les secteurs Italie et Belleville. Les terrains ne sont pas achetés par la Ville, même lorsque les parcelles accueillent des équipements publics. L'opération de rénovation privée est réglementée par une convention imposée aux constructeurs (obligation de relogement, regroupement des parcelles, cession gratuite des équipements à la Ville, coordination imposée). La division en volumes est inventée à cette époque.



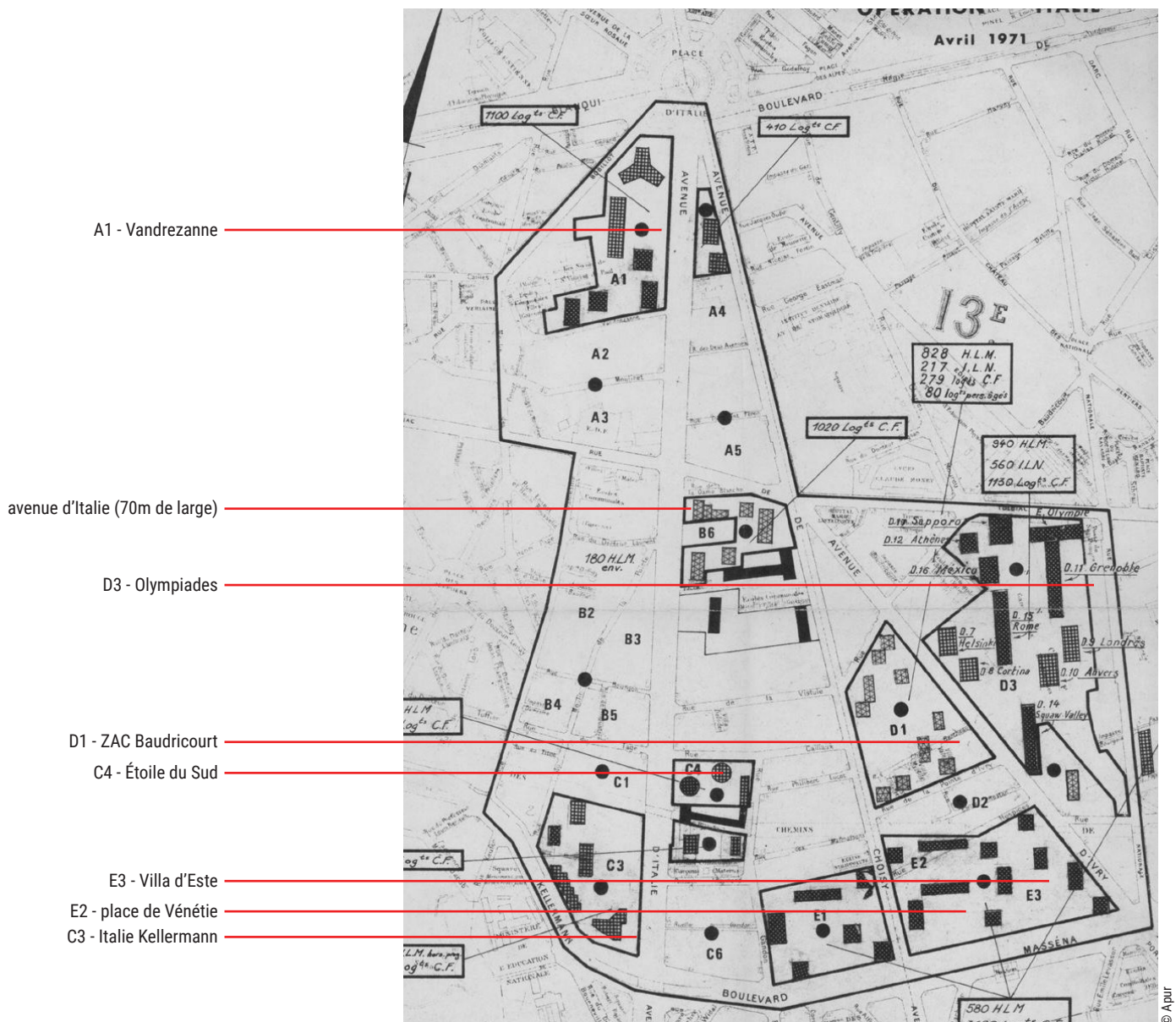
Plan de masse - secteur Italie (1965)

Les premières réalisations sont rapides, la construction des Olympiades commence en 1969. Elles occupent les zones les plus facilement « libérables », les grandes emprises industrielles telles que les usines Panhard et la Gare des Gobelins.

Les îlots A1, C3, C4, E1 et D3 sont lancés en 1970. Villa d'Este, partie de l'îlot E3, sera construite de 1970 à 1975. Mais dès 1974, le projet est critiqué, l'opinion publique change en voyant les retards de construction des équipements, et le pouvoir en place change de regard sur le projet avec l'élection de Valérie Gis-

card d'Estaing. La Ville abandonne la construction de la deuxième partie des Olympiades, puis arrête totalement l'opération Italie en 1975.

La contre-publicité faite autour du débat sur l'urbanisme de tours fut néfaste à la commercialisation. Confrontés à ces difficultés, les promoteurs comprimèrent leurs prix. La possibilité de trouver facilement un logement dans ce quartier favorisa l'implantation des réfugiés. L'année 1980 vit l'arrivée massive de la population asiatique et son implantation dans le quartier.



Plan masse de l'Opération Italie (1971)

Les dynamiques urbaines en cours

Un secteur de projets aujourd'hui

Si le secteur Villa d'Este a peu évolué depuis sa création, mis à part des évolutions importantes des équipements scolaires, il s'inscrit dans un territoire qui connaît des mutations constantes. Ainsi le prolongement de la ligne 14 à Olympiades a largement amélioré la desserte du quartier, comme la réalisation du tramway a permis en 2006 la requalification du boulevard Masséna.

À proximité immédiate la restructuration des ateliers Panhard & Levassor (2013) ou les réalisations de la ZAC Bédier ont apporté une nouvelle mixité dans le quartier en requalifiant la porte d'Ivry. Les travaux en cours du tramway T9 vont profondément transformer la porte de Choisy en plus de prolonger dans Paris la requalification récente de l'avenue de Verdun à Ivry sur Seine. Plus loin, la ZAC Paul Bourget ou le secteur Masséna Bruneseau de la ZAC Paris-Rive-Gauche témoignent des dynamiques urbaines en cours qui modifient l'attractivité de ce secteur.



Vue sur les Olympiades (1979)

© Documentation Française

PROJETS URBAINS

Secteur opérationnel

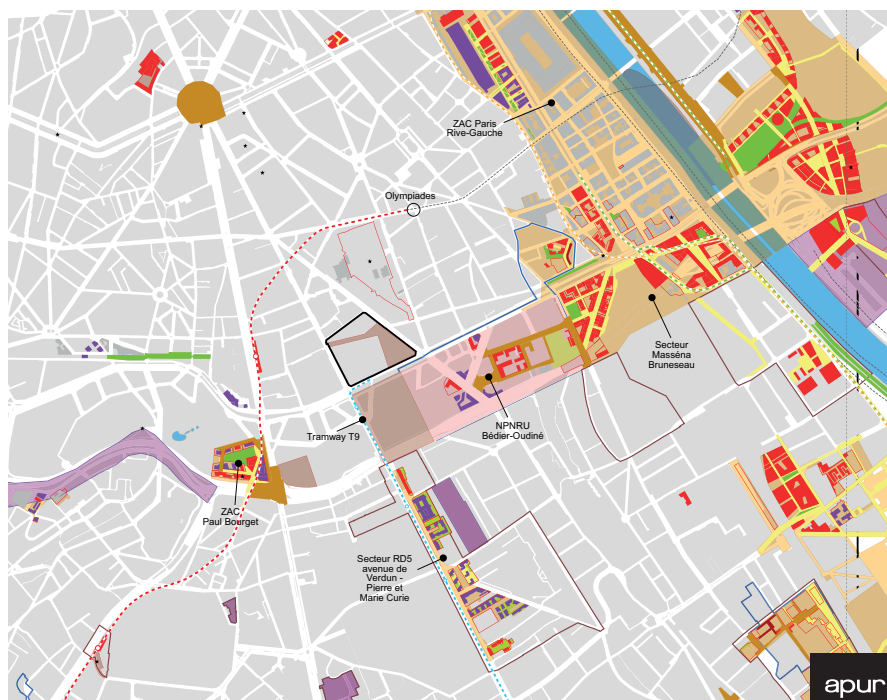
	ZAC en cours		Projeté
	GPRU		Réhabilité
	ANRU2		Réalisation récente
	Périmètre d'attente		Existant
	Périmètre d'étude		Espace public à créer
	Autre périmètre d'aménagement		Espace public requalifié
	IMGP 1 et 2		Espace vert public projeté
	AOP		Lot

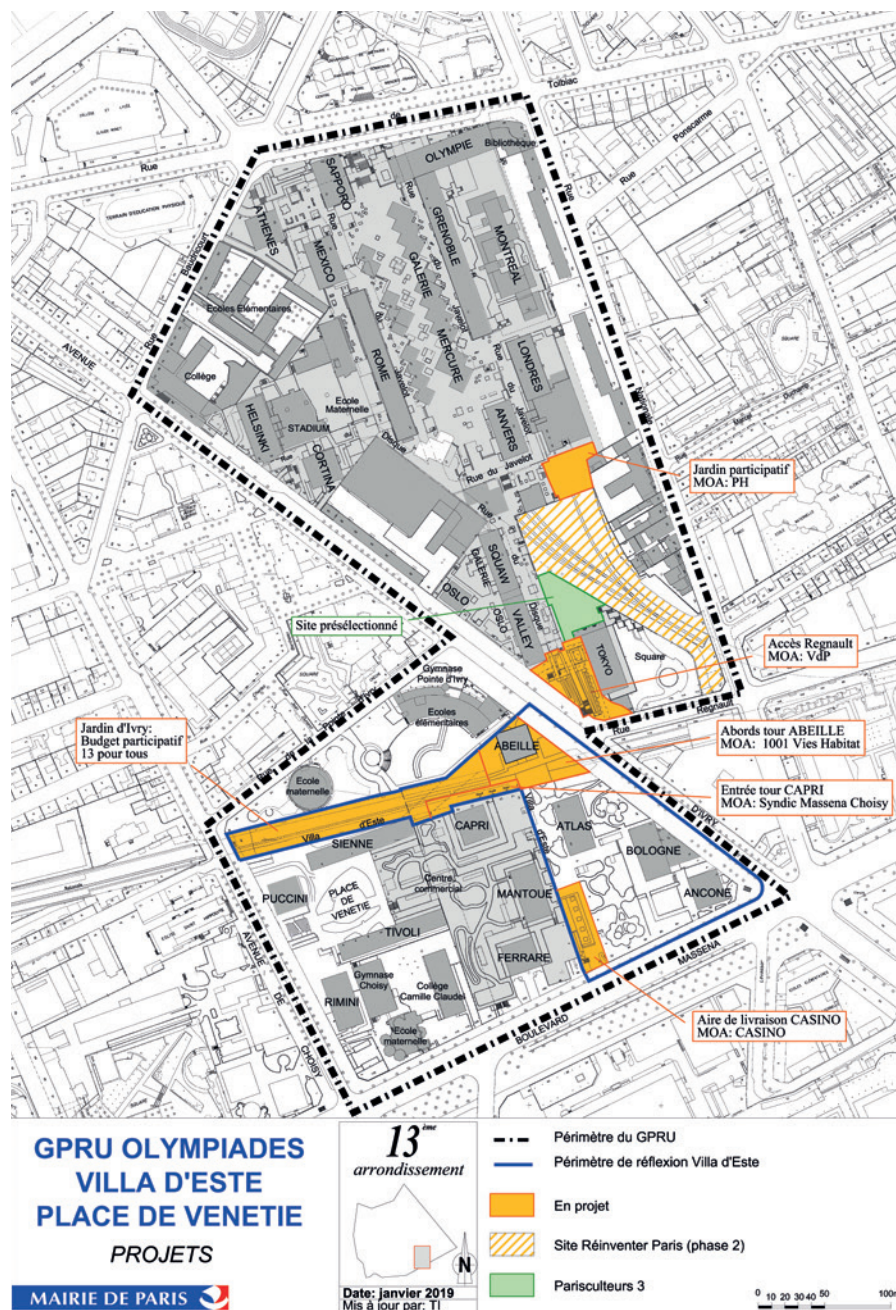
	En cours	À l'étude, en réflexion

GPE
Métro
TCSP
Tramway

Source : Apur

LPL





Le GPRU Olympiades - Villa d'Este/place de Vénétie

Le quartier de Villa d'Este fait partie du Grand Projet de Renouvellement Urbain qui rassemble le quartier Masséna et celui des Olympiades. Une première phase de projets sur la dalle des Olympiades (réalisée entre 2004 et 2014) a été suivie par le réaménagement de la place de Vénétie. Aujourd'hui, la mutation des Olympiades se poursuit avec le projet d'aménagement de l'accès Renault, d'un projet de jardin participatif sur dalle, et du projet de Réinventer Paris II sur l'ancienne Gare des Gobelins. Ce dernier cherchera à transformer la gare en plateforme logistique du dernier kilomètre et en ferme urbaine. Un programme de bureaux, d'équipements sportifs et des restaurations viendront transformer la façade de la gare sur la rue Nationale.

Le lancement en juin 2019 d'un processus participatif appelé « ateliers Olympiades » accompagne le projet de Réinventer Paris II et vise à articuler ce projet avec son environnement et aux autres projets qui pourraient émerger.



Vue sur la galerie Mercure de la dalle des Olympiades



Projet lauréat de Réinventer Paris 2 pour le site de la Gare des Gobelins

Les études sur le secteur Villa d'Este

Sept études réalisées depuis 2004

Le secteur Villa d'Este/place de Vénétie a fait l'objet de plusieurs études et projets depuis 2004.

Une première étude urbaine portée par le groupement Hennin Hornier/Penna et Penna/Bati Concept est réalisée en 2004. Elle a permis d'établir un recueil de données techniques, urbaines et paysagères et un diagnostic puis de proposer des orientations d'aménagements chiffrés.

La démarche retenue à l'époque est participative et s'appuyait sur un groupe de travail pluriel.

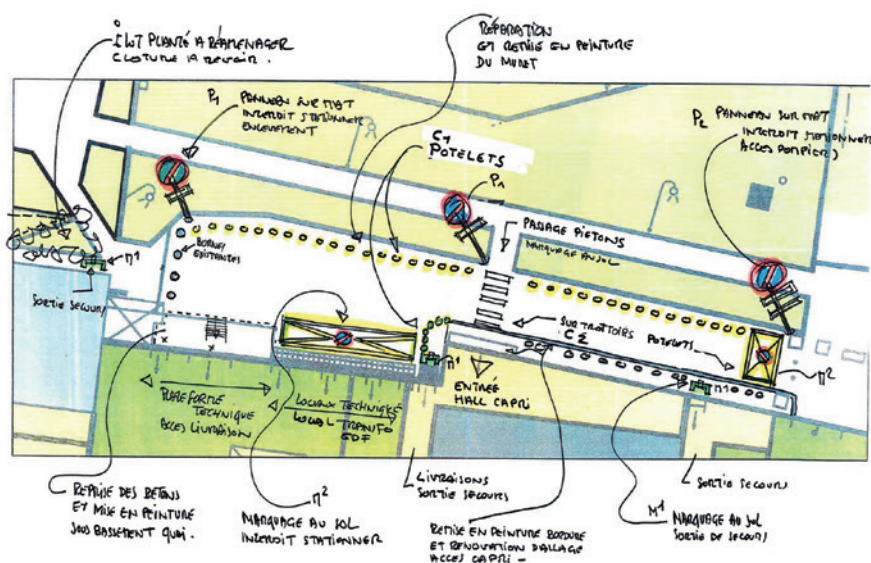
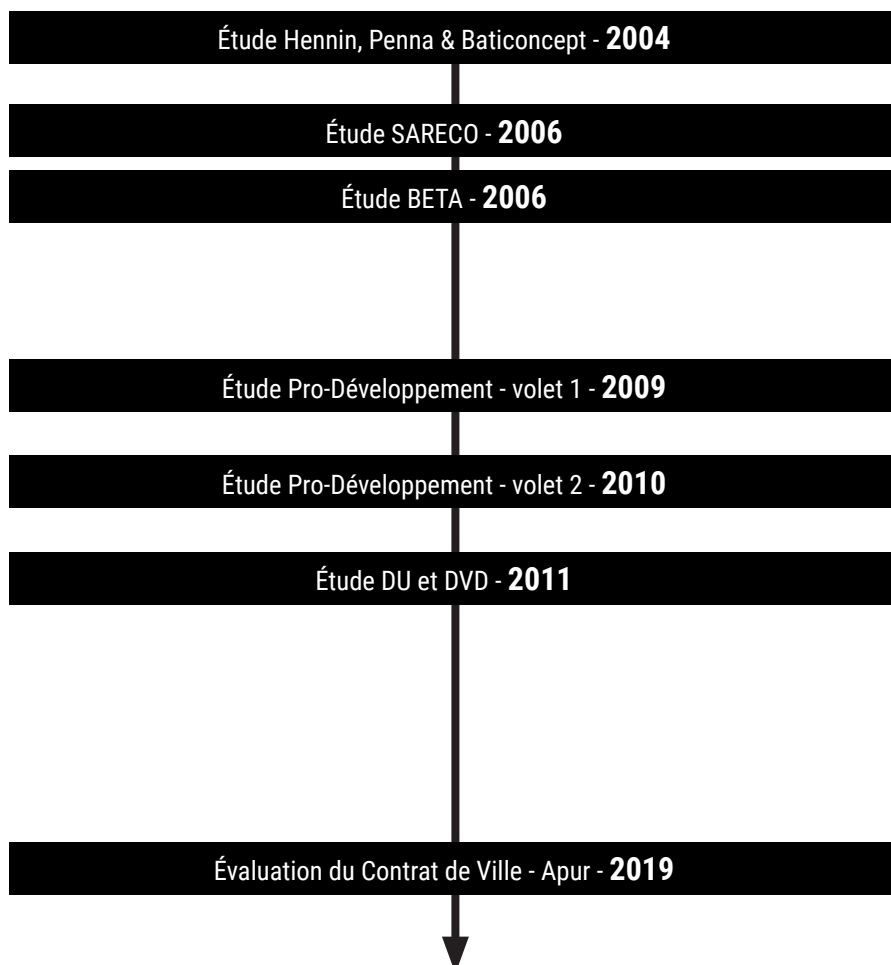
Des études complémentaires à propos des livraisons et des structures du parking ont été réalisées respectivement par SARECO en 2006 et BETA en 2007. Les conclusions aboutissent à engager une seconde étude urbaine en 2009.

Le groupement lauréat Pro-développement/Urban Act/Gérardin Conseil a produit plusieurs scénarios d'aménagement chiffrés qui rassemblent les données et conclusions des études antérieures. Il a également fait un focus sur l'articulation des livraisons de l'hypermarché Casino avec l'environnement immédiat et le stationnement résidentiel enterré.

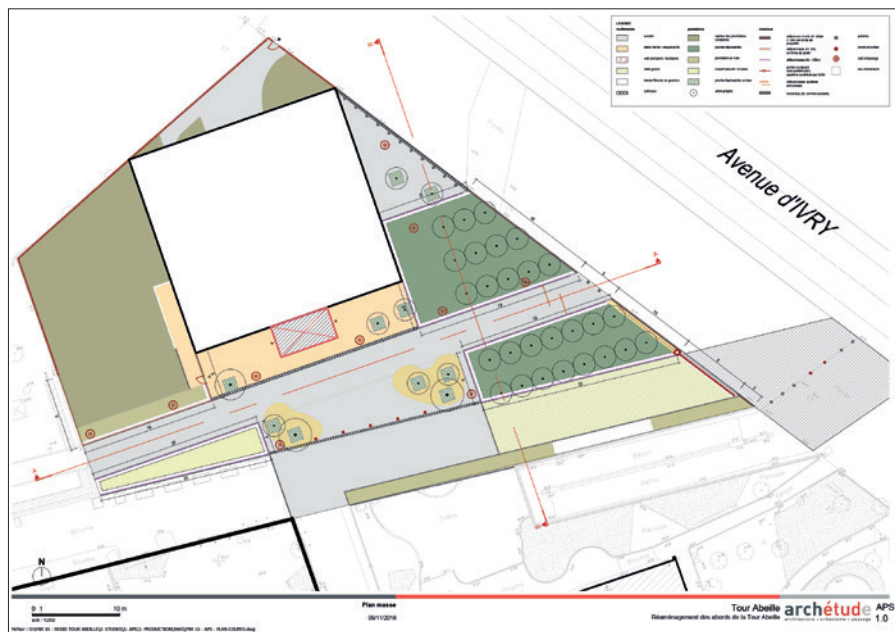
L'entrée de la Tour Capri

Les espaces extérieurs au pied de la tour Capri font aujourd'hui l'objet d'un projet porté par le Syndicat principal Mas-séna-Choisy. Un groupement de maîtres d'œuvre a été désigné, Espace TP et NordScape, et les travaux ont été chiffrés. Le projet vise à séparer les fonctions piétonnes et de livraison sur cet espace aujourd'hui aménagé pour les véhicules, alors qu'il est l'accès piéton unique des habitants de Capri.

Le projet prévoit également la rénovation des revêtements, murets, jardinières et trottoirs vétustes du site.



Esquisse schématique de l'aménagement des abords de Capri



Plan tour Abeille

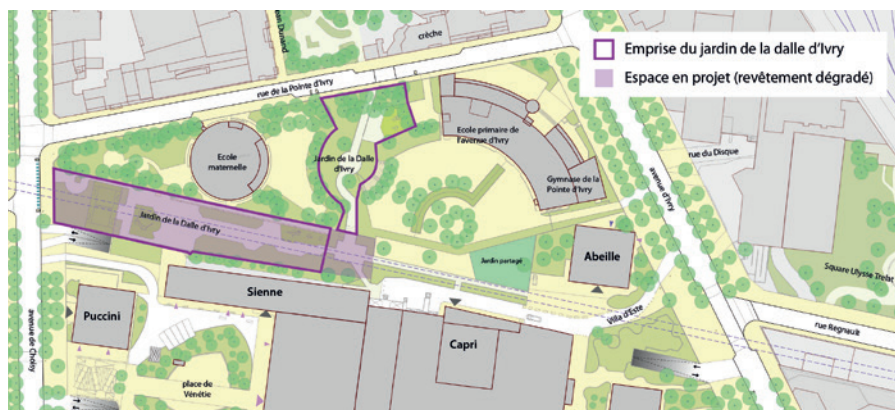
La Tour Abeille

Le projet de la tour Abeille est porté par 1001 Vies Habitat, propriétaire du terrain. Le projet est porté par ARCHÉTUDE qui a été désigné et les études sont au stade d'un projet détaillé.

Le projet prévoit le réaménagement des espaces extérieurs en résidentialisant le pied d'immeuble, et la création de deux accès distincts pour les flux piétons et véhicules, associés à une sécurisation de l'accès véhicules.

Le projet concerne également le hall et les espaces communs en rez-de-chaussée (agrandissement, rénovation, aménagement d'un local vélo, condamnation des colonnes de vide-ordures).

© Archétude



Jardin de la dalle d'Ivry - état actuel

Le Jardin de la Dalle d'Ivry

Ce jardin géré par la Ville de Paris présente des revêtements dégradés sur une partie de son emprise (aplat violet sur le plan ci-contre). La partie Nord du jardin, qui relie la dalle avec la rue de la pointe d'Ivry, a été rénovée (revêtement de sol, mobilier, espace de jeux). La partie dégradée fait actuellement l'objet d'une étude structurelle de la dalle. Il sera intégré dans les réflexions de la villa d'Este.

© Apur



Vue des jeux pour enfants à l'entrée Est du jardin de la dalle d'Ivry (février 2019)

© Apur



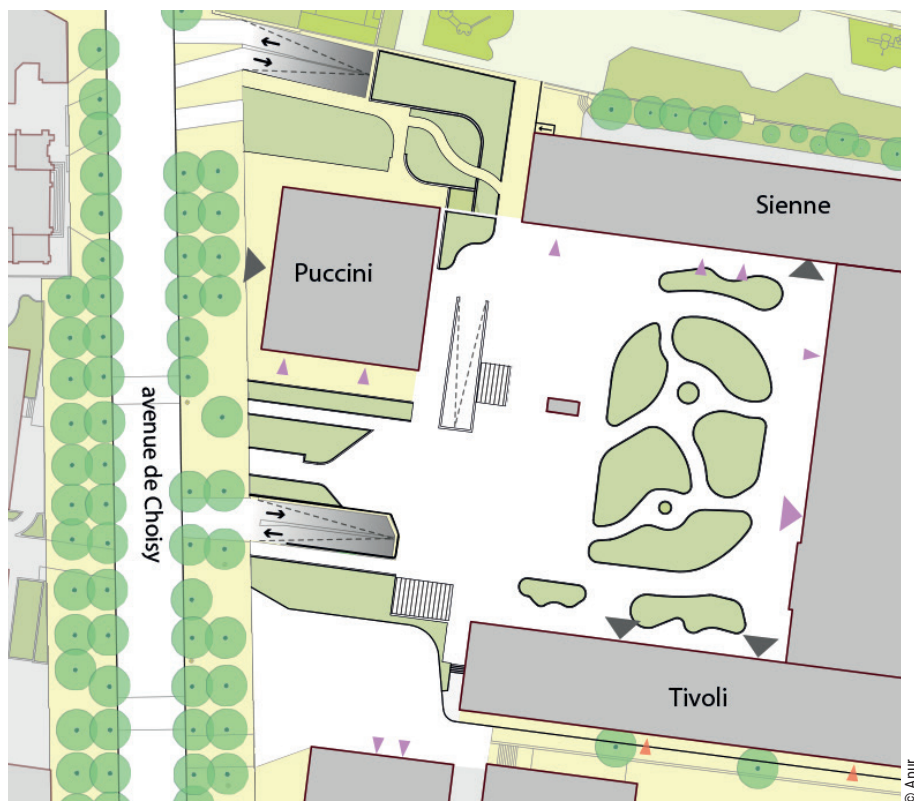
Jardin de la dalle d'Ivry

Apur - Arnaud Dubois Fresney

Focus sur l'aménagement de la place de Vénétie

Réalisée entre 2015 et 2018, c'est la dernière opération du quartier menée à bien. Co-financée par la Ville, elle a été réalisée par la copropriété Masséna-Choisy qui s'est adjoint les compétences de la SemPariSeine qui a piloté les études, la consultation des entreprises et le suivi des travaux.

À la recherche d'une meilleure adéquation entre usages et espaces, l'aménagement a créé un chemin piéton direct vers la Galerie commerciale Masséna 13, une esplanade séparée du flux automobile pour organiser des événements, une zone délimitée, mais intégrée, pour les livraisons. Plus globalement, les revêtements ont été renouvelés et de nouveaux espaces verts ont été plantés.

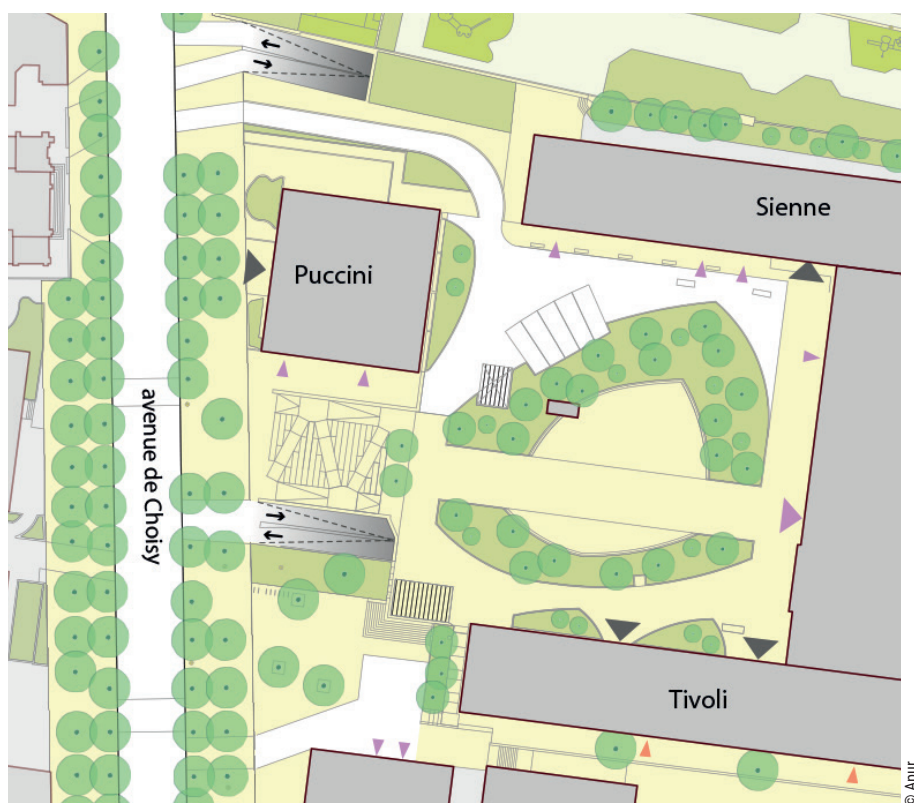


Place de Vénétie - avant travaux

“ C’est super ! C’est plus accueillant. Il y a de la végétation, c’est gai ! Les bancs c’est bien agréable, joli. ”

“ Il y a de la place pour danser, jouer, faire du skate-board. Il y a eu la fête de la musique, c’était bien ! ”

“ La nouvelle place est bien faite, agréable et bien nettoyée ”



Place de Vénétie - après travaux



Les Olympiades : place de Vénétie avant réhabilitation (1990)

© Apur



QPV Este Masséna - Centre commercial Masséna 13 avenue de Choisy et grand ensemble Masséna

© Apur - Arnaud Dubois Fresney

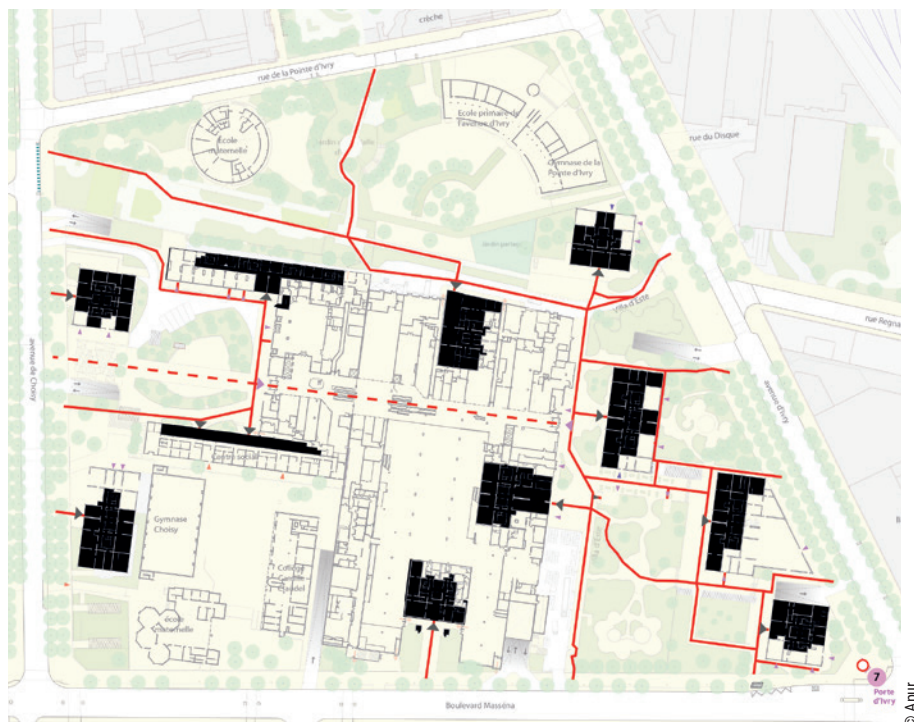
Le diagnostic spatial

Les fonctions de l'espace non bâti

À partir de relevés sur site, de plans commerciaux, et du récolement des études antérieures, un diagnostic des espaces extérieurs existants est présenté en séance. Il détaille la façon dont sont organisées les différentes fonctions que doit remplir l'espace non bâti de la Villa d'Este aujourd'hui. Ce diagnostic est une première ébauche qui a été enrichie par les remarques et les retours d'expérience des participants de l'atelier.

La desserte des logements

Dans le secteur Villa d'Este, toutes les tours sont desservies par le cœur d'îlot. Fidèle aux principes du Mouvement Moderne, l'îlot tourne le dos à la rue, espace dédié à la voiture, et les immeubles sont disposés librement sur la parcelle sans être adressés sur la rue. Les parcours pour atteindre les halls de logements sont aujourd'hui multiples et non hiérarchisés.



Les espaces verts

Occupant une surface relativement importante, d'autant plus si l'on considère le jardin en toiture de la galerie commerciale, les espaces plantés de Villa d'Este souffrent d'un déficit d'entretien et de surface de pleine terre. Les espaces en jardinières sont soit trop petits, soit inaccessibles, soit plantés d'arbustes de sorte que les usages en sont limités (pas de jeux de ballon, pas de pique-niques possibles). La dégradation, la saleté et les déjections canines contraignent également les usages.

Le jardin de la dalle d'Ivry est très minéral, construit au-dessus d'une dalle, couvrant la Petite Ceinture.



La desserte des commerces

Le principe de la desserte par le cœur d'îlot s'applique aussi pour la grande majorité des commerces, en particulier l'hypermarché et ceux qui composent la galerie commerciale. N'ayant pas d'adresse sur rue, les multiples parcours empruntés par des usagers qui dépassent largement les résidents du quartier traversent les espaces du cœur d'îlot (7 points d'accès possibles depuis la rue côté Villa d'Este).

Les quelques commerces orientés sur rue disposent d'accès relativement directs, mais leurs vitrines sont parfois cachées par des jardinières.

La desserte livraison des commerces

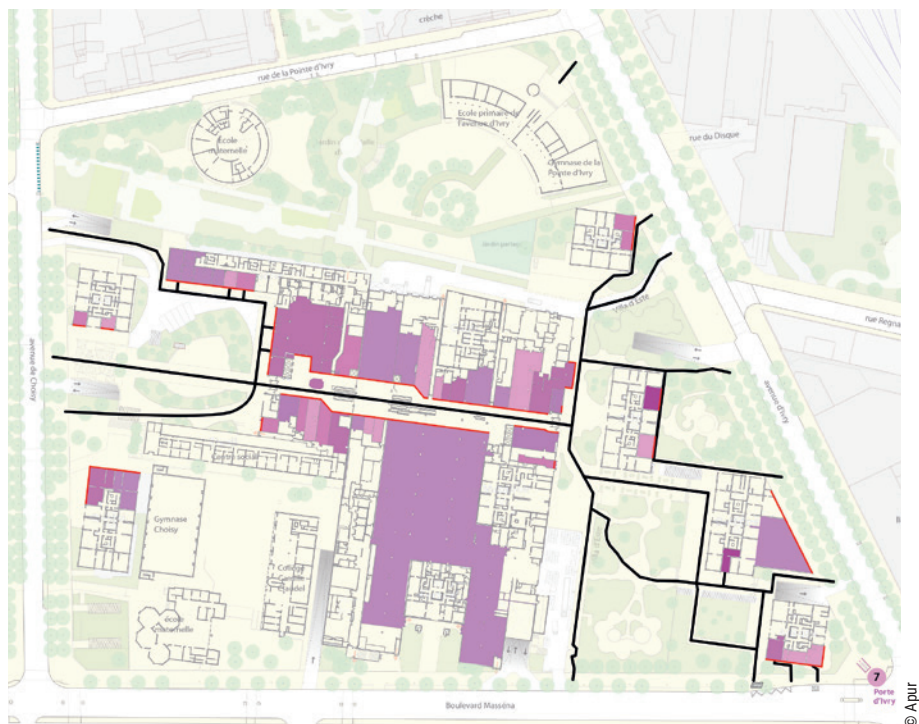
Trois emprises livraison sont présentes sur l'îlot Villa d'Este/place de Vénétie.

Du côté de la place de Vénétie, aménagée en 2018, la zone de livraison est intégrée au dessin global de la place et son emprise ne croise pas les flux majeurs des piétons. La gestion prévoit 5 emplacements pour les véhicules avec un contrôle d'accès qui limite le nombre de véhicules en simultanés.

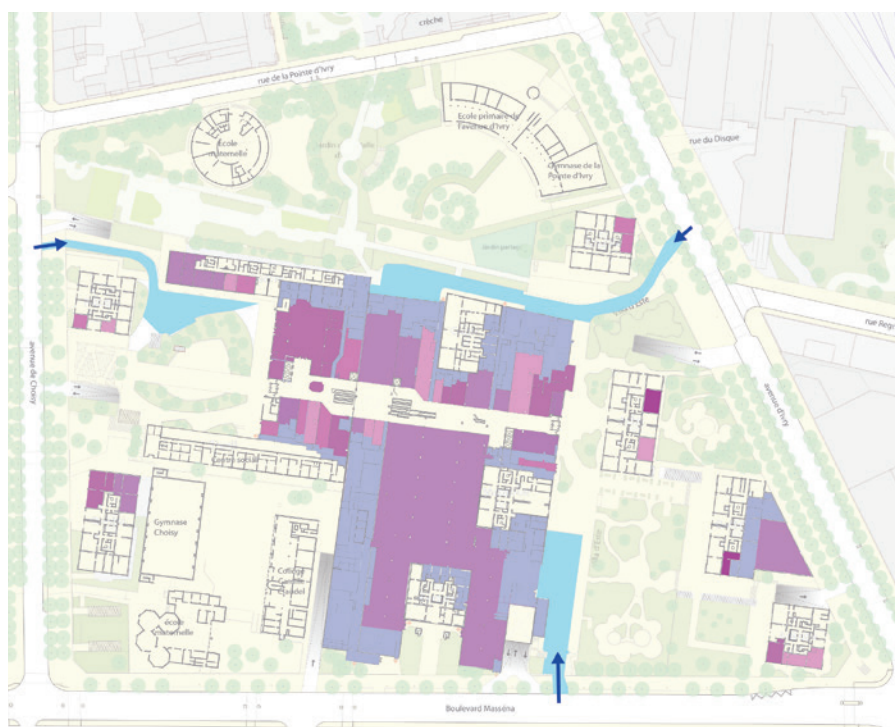
Côté Villa d'Este, l'accès livraison au Nord coupe un parcours piéton majeur, et dévalorise fortement l'accès piéton à la tour Capri.

Côté boulevard Masséna, l'aire de livraison qui dessert l'hypermarché Casino, impacte la circulation du boulevard Masséna (entrée et sortie de semi-remorques) et crée des nuisances pour les usagers du jardin Gecina et pour les habitants de la tour Mantoue, qui la surplombe directement. Son emplacement sur une dalle de parking pose également des problèmes sur la structure des ouvrages.

Les commerces orientés vers la rue utilisent les emplacements de livraison sur voirie.



© Apur



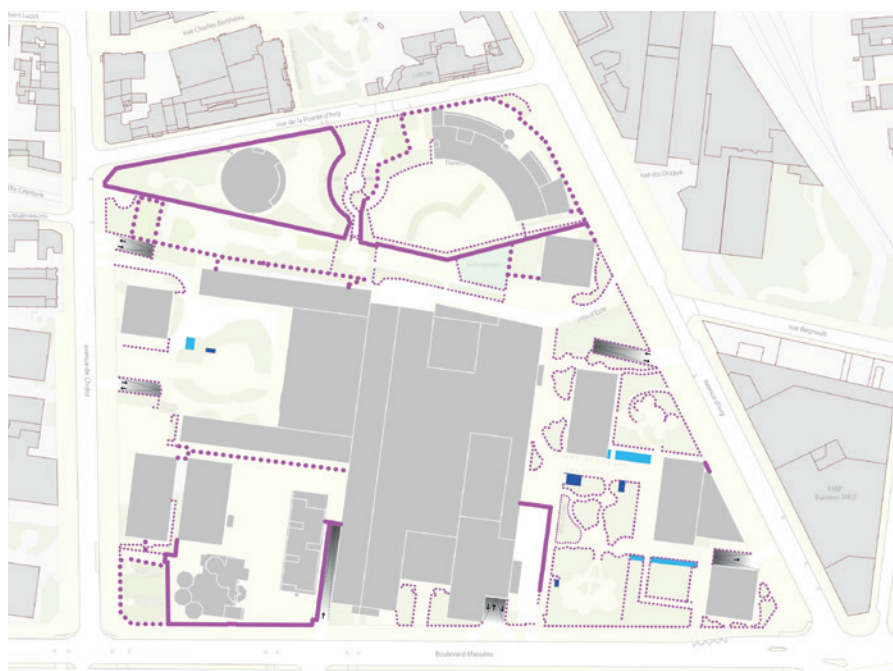
© Apur

Les clôtures

Très présentes visuellement sur l'îlot, elles séparent les espaces de trois façons. Des barrières hautes et opaques empêchent l'accès et ferment au regard certains espaces. C'est le cas des cours d'écoles, mais aussi de l'aire de livraison de l'hypermarché Casino.

Le deuxième type de clôtures empêche l'accès tout en assurant une porosité visuelle. Elles entourent des espaces de pieds d'immeuble résidentialisés (Tivoli et Abeille).

Enfin, des grilles basses souvent dégradées n'obstruant ni le passage ni la vue, entourent de nombreux jardinets et jardinières.



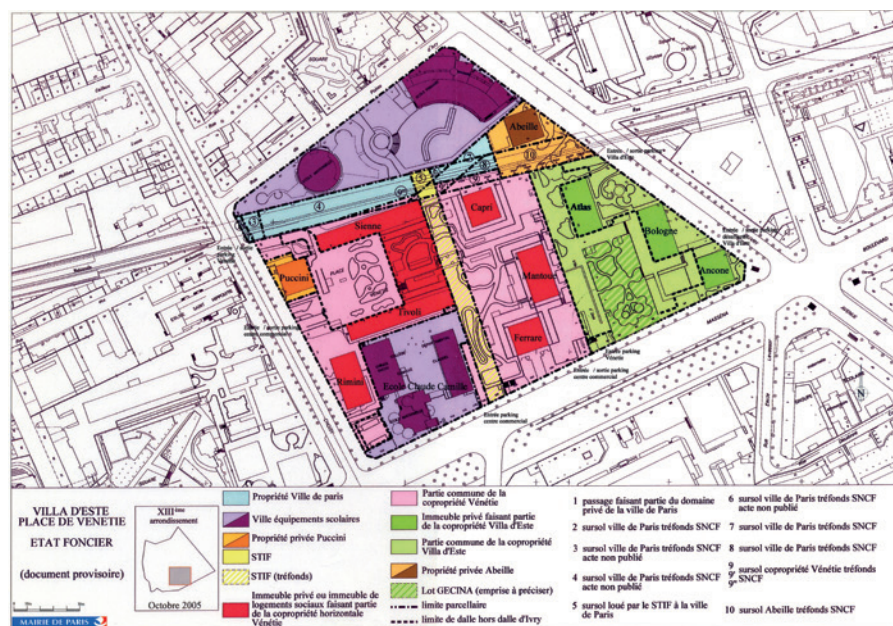
Clôtures - état existant

Le foncier

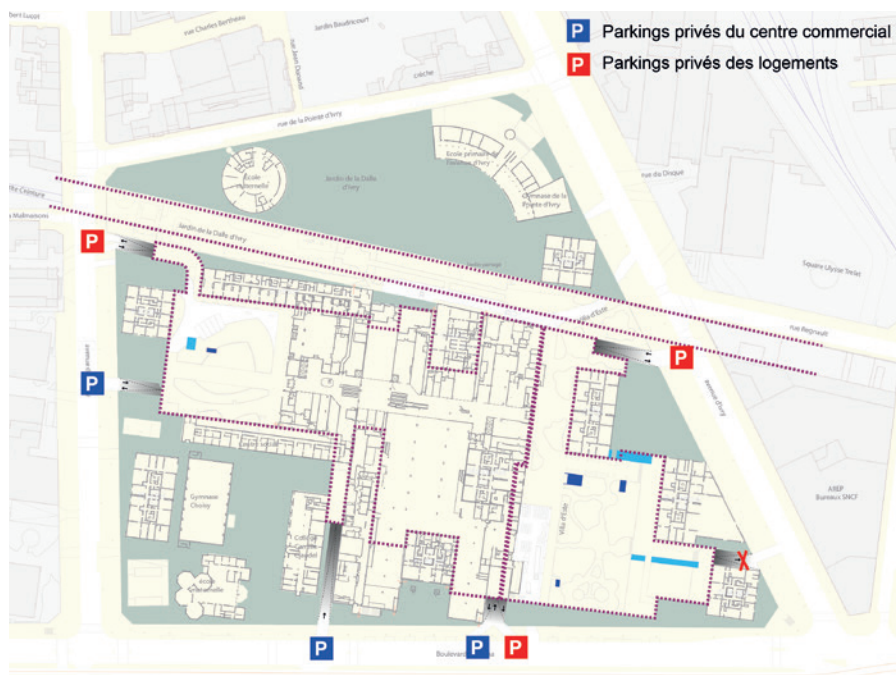
Le découpage foncier est complexe et difficilement lisible dans les aménagements existants.

Outre les équipements scolaires, la Ville est propriétaire d'espaces verts (jardin d'Ivry situé au-dessus de la petite ceinture et jardin assurant la liaison avec le square de la Pointe d'Ivry).

Quatre propriétés privées se partagent la galerie commerciale et les immeubles de logements avec leurs espaces extérieurs. Deux d'entre elles, les tours Puccini et Abeille, sont gérées par des bailleurs sociaux de façon indépendante des autres immeubles. Les deux autres (Vénétie et Villa d'Este) sont gérées par plusieurs syndics de copropriétés, un pour chaque tour (verticaux), et deux pour les espaces extérieurs (syndics horizontaux).



État foncier



Parkings et pleine-terre

Les sous-sols

Les cinq niveaux sous le rez-de-dalle sont occupés par du stationnement privé. Côté Villa d'Este, le parking privé est entièrement dédié aux copropriétaires et aux habitants de la tour Abeille et sont accessibles par 2 rampes dont une condamnée située avenue d'Ivry. Côté place de Vénétie, le parking de la galerie commerciale occupe une partie du R-1 et du R-2, et est accessible par trois rampes. Le reste est occupé par du stationnement privé destiné aux habitants.

Enfin, ces niveaux souterrains contraignent l'implantation d'espaces verts. Seules les plantations de petite envergure, qui n'ont pas besoin de pleine-terre, y sont possibles.

Obstacles et émergences techniques

L'impact de ce nombre important de niveaux souterrains est fort sur l'îlot. Certaines rampes d'accès sont des obstacles à la continuité des flux piétons depuis la rue (les deux rampes qui donnent sur l'avenue d'Ivry).

Le grand nombre de niveaux suppose de nombreuses émergences techniques pour l'aération, les accès de secours, les gaines de sécurité incendie, etc. Ces émergences sont autant d'éléments difficilement modifiables, à intégrer dans les aménagements.

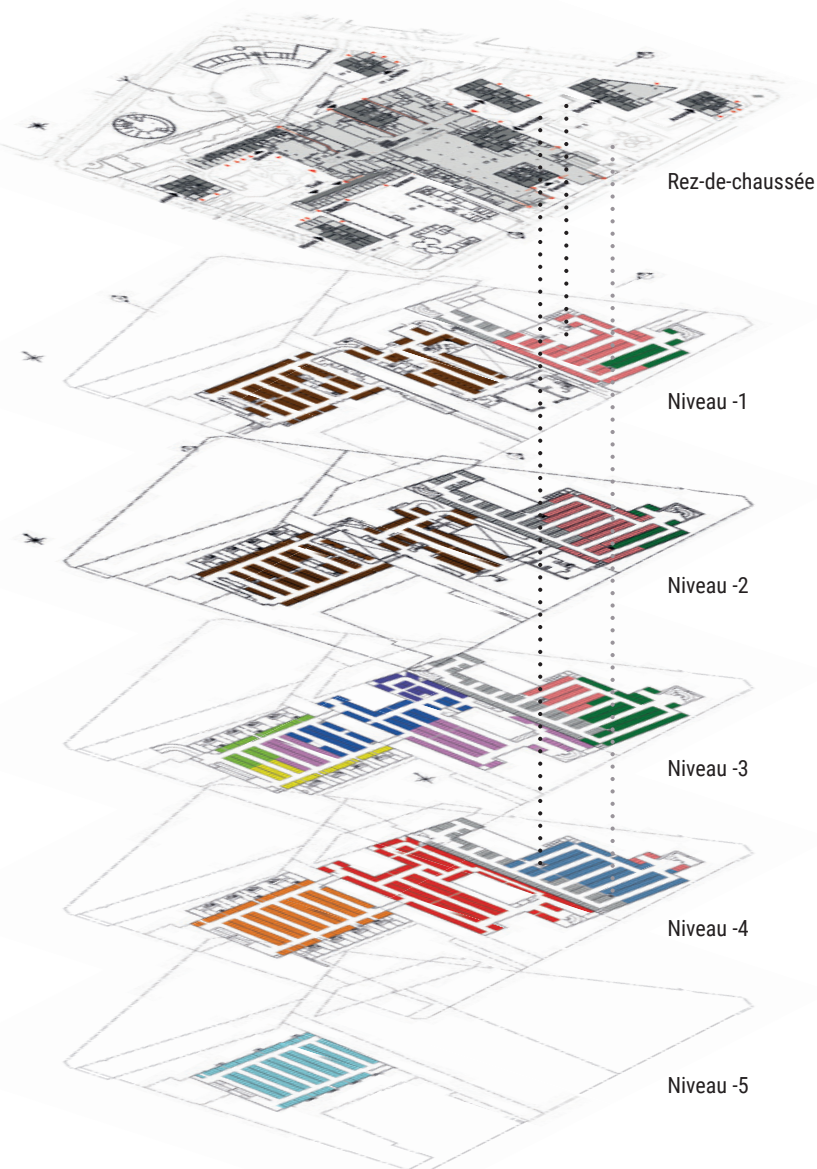
La situation a peu évolué depuis la construction de l'ensemble, excepté le comblement d'une rampe sur la place de Vénétie lors de son réaménagement et la fermeture d'un des accès au parking privé depuis l'avenue d'Ivry.

AXONOMÉTRIE ÉCLATÉE DES NIVEAUX EN SOUS-SOLS

Affectation initiale par bâtiment

Tivoli	Puccini
Sienna	Atlas
Rimini	Bologne
Mantoue	Ancone
Capri	Abeille
Ferrare	Centre commercial

Source : Groupement Hennin Normier Architectes Urbanistes



2.

Travail en groupe

Le travail sur plan

Déroulé de la session de travail

Après la présentation du diagnostic suivi de quinze minutes d'échange en plénière, les participants ont été répartis sur trois tables pour trente minutes de travail sur plan.

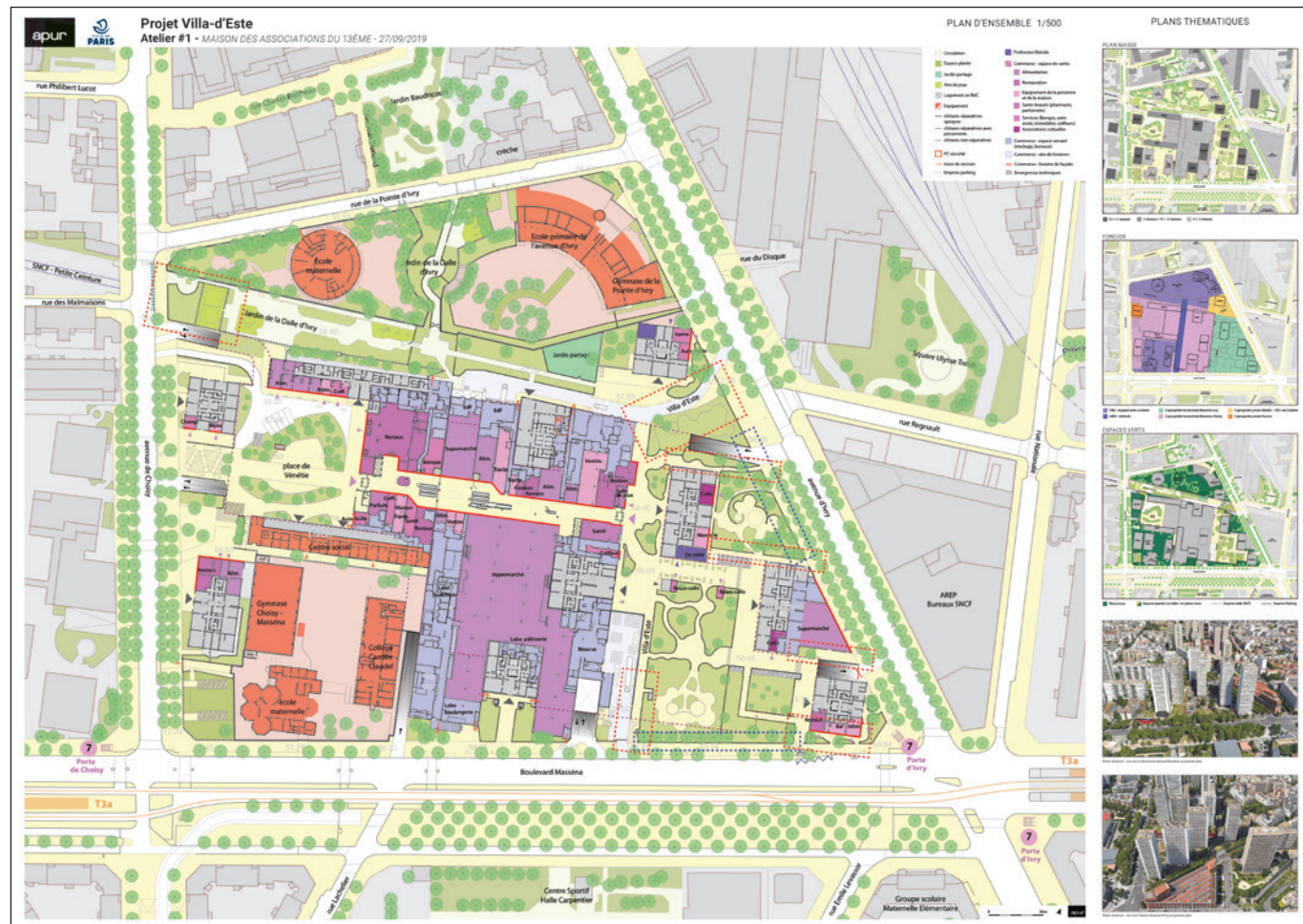
La répartition des participants s'est attachée à constituer des panels représentatifs de tous les acteurs présents

(habitants, représentants syndicaux, associations, commerçants) et de toutes les parties du territoire (tour Abeille, Mantoue, Atlas, Bologne, Ancône et Galerie Commerciale).

L'objectif de cet atelier est d'enrichir le diagnostic réalisé par l'Apur des contri-

PLAN UTILISÉ POUR L'ATELIER (FORMAT A0)

////////////////////



butions des habitants et de tous les usagers de la Villa d'Este. Cette consolidation du diagnostic doit nourrir *in fine* des propositions d'aménagement, objet du deuxième atelier de novembre. Dans cette optique, il a été proposé aux participants de réfléchir sur les accès au cœur d'îlot, considérant la mutation des parcours comme un levier de projet.

Les questions posées aux participants étaient les suivantes :

- Quels dysfonctionnements ?
- Quelle hiérarchie des parcours ?
- Quelle mise en valeur des accès ?
- Quelle évolution des accès : suppression, résidentialisation, etc. ?
- Quelles fonctions conserver ?

Les participants ont été invités à écrire directement sur le plan du quartier, puis à restituer, par table et à l'oral, les discussions et les conclusions de la session.

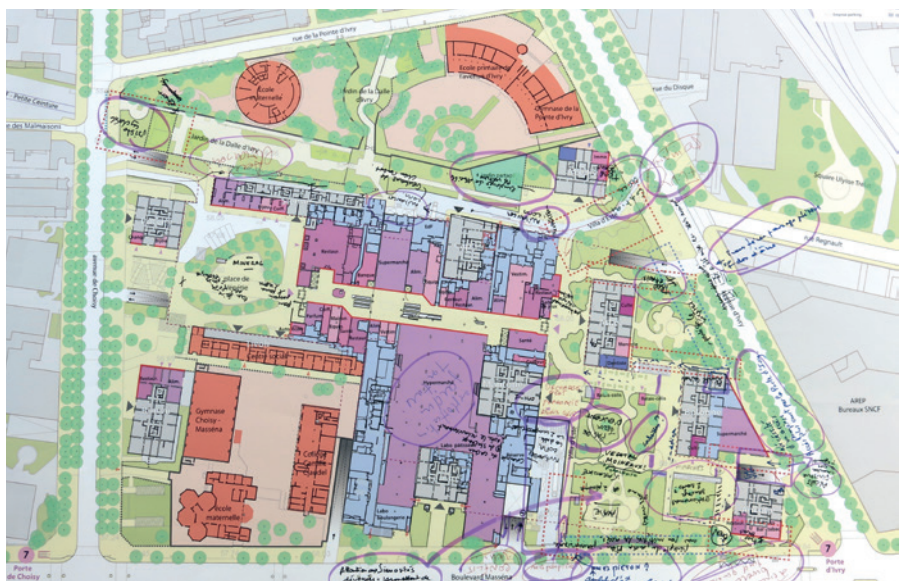


Photo du plan annoté - table 1

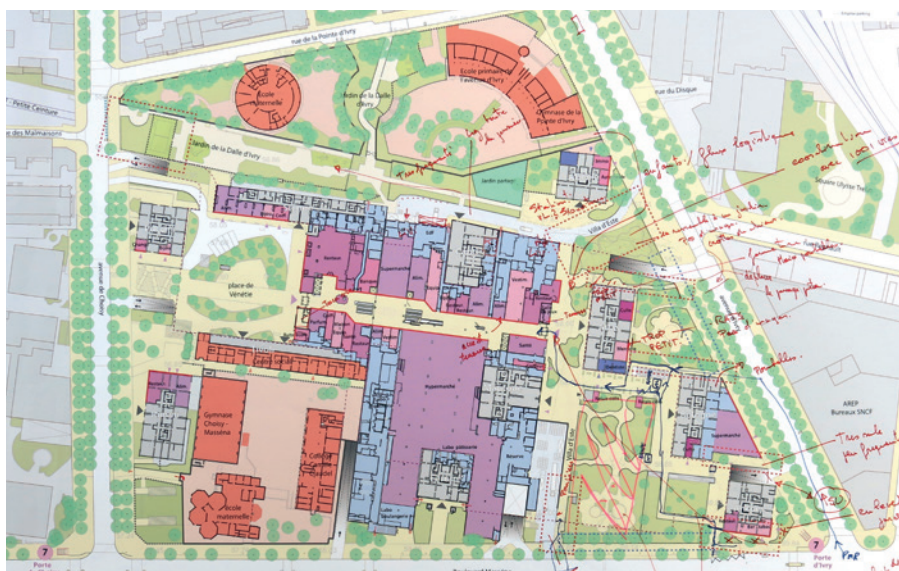


Photo du plan annoté - table 2

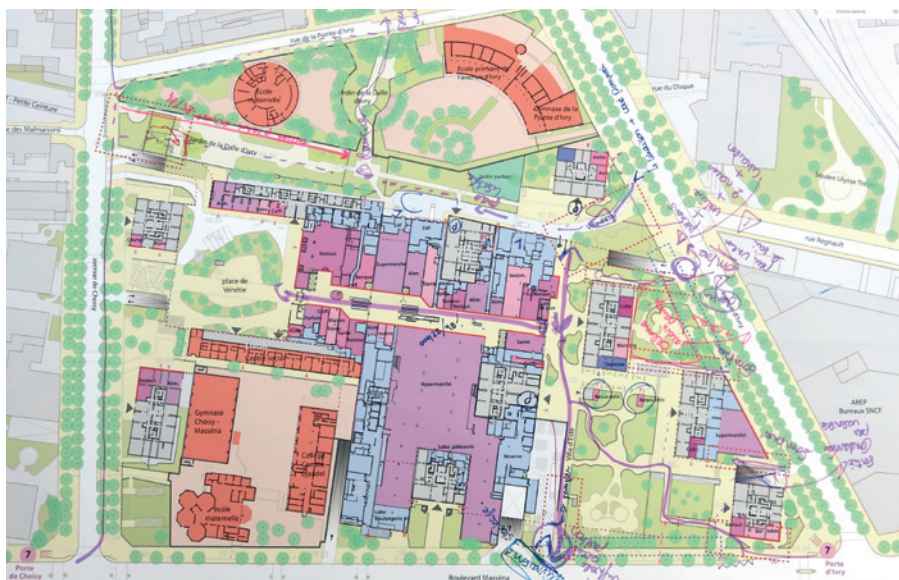


Photo du plan annoté - table 3

La restitution

Déroulé de la restitution

Chacune des tables a désigné deux personnes pour restituer la session. À partir de la description de ce qui fonctionne et de ce qui fonctionne moins pour les accès, chaque groupe a restitué un travail sur l'ensemble des espaces extérieurs de la Villa d'Este.

Chaque table a également formulé des propositions d'aménagements, anticipant le travail de projet.

Les éléments saillants de ce diagnostic et les propositions d'aménagement sont repris ci-dessous, et rapportés sur le plan de synthèse des contributions en atelier.

Éléments saillants

Il ressort du travail des trois tables des éléments communs :

► Positifs

- l'offre de jeux pour enfants ;
- de nombreux jardins proches de Villa d'Este et très utilisés ;
- la bonne desserte du quartier en transports en communs.

► Négatifs

- le mauvais état général de la totalité des jardinières ;
- l'étroitesse et la sinuosité de nombreux cheminements ;
- l'absence de cheminements directs, sans escalier, qui complique les déplacements des PMR, des caddies et poussettes, et contraint les personnes âgées ;
- les nombreux conflits d'usages piétons/véhicules ;
- les nuisances sonores et visuelles liées aux livraisons.

► Mitigés ou contradictoires

- certains parcours bien que sinueux, peu lisibles et trop étroits sont très empruntés ;
- une perception mitigée de la place de Vénétie, qui permet des usages mais souffre de trop de minéralité.

Propositions d'aménagement

Les propositions formulées ont été reprises sur le plan ci-après. Elles seront considérées dans l'élaboration des scénarios que l'Apur présentera au cours du deuxième atelier :

- créer une « allée boisée » directe depuis le boulevard Masséna jusqu'à l'entrée de la Galerie Commerciale ;
- créer un passage cyclable sur le jardin de la dalle d'Ivry ;
- réaménager le terrain de sport à l'entrée ouest du jardin de la dalle d'Ivry ;
- déplacer le passage piéton de l'avenue d'Ivry avant la sortie/entrée du parking ;
- supprimer les jardinières de l'angle Masséna/Ivry.

PLAN SYNTHÉTISANT LES CONTRIBUTIONS

Éléments négatifs

- Encombrement véhicules et stockage livraison
- Passage étroit
- Dépôt sauvages - déchets, encombrants
- Espace trop minéral
- Espaces mal entretenu, dégradé, sale
- Insécurité - trafic, prostitution, peu éclairé
- Conflit d'usage piéton/véhicules
- Inadapté PMR

Obstacles

- Emergences techniques
- Rampes

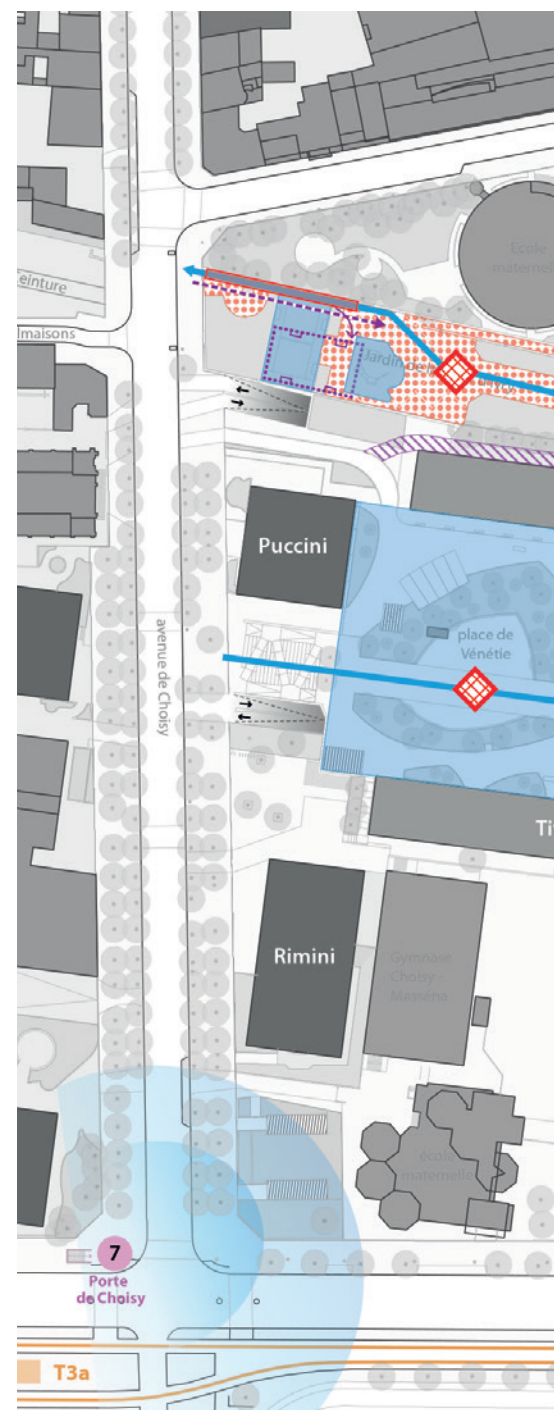
Éléments positifs

- Espaces perçus positivement
- Parcours majeurs
- Passage PMR

Propositions faites en séance

- Proposition d'aménagement
- Proposition d'espace de livraison
- Proposition de clôtures
- Proposition de parcours à créer
- Proposition de piste cyclable
- Proposition de suppression

Source : Apur





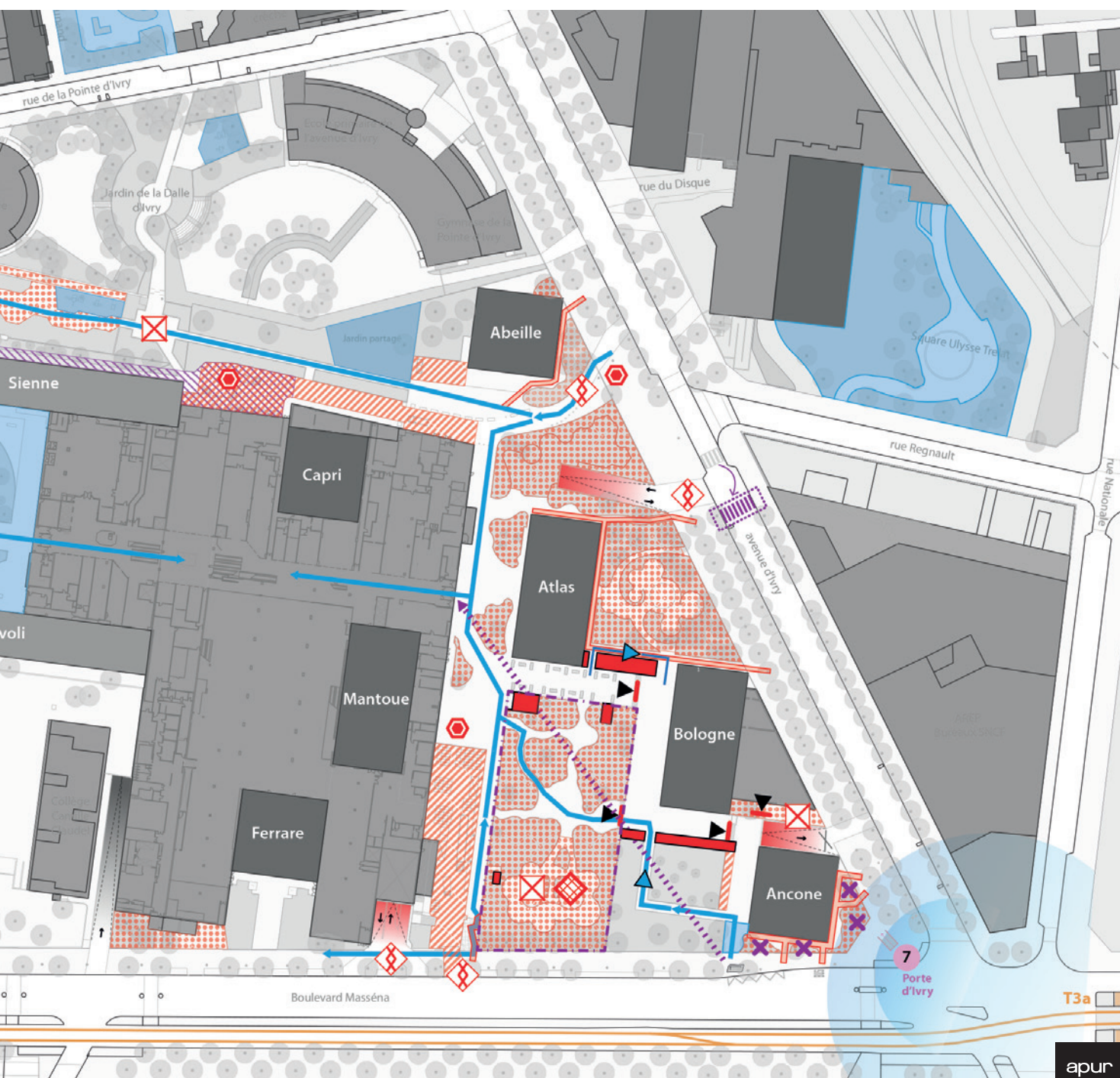
© Apur

Enrichissement du diagnostic

Les participants ont également fait part d'éléments manquants dans le diagnostic présenté, qui feront l'objet de complément dans la suite de l'étude :

- des éléments relatifs à la propreté : localiser les locaux d'ordures ménagères et contacter les agents qui s'occupent de l'entretien sur le site, personnes ressources pour une connaissance fine du terrain ;
- prendre en compte les voies pompiers réglementaires ;

- questionner l'avenue d'Ivry dans le système de voirie du quartier : une voie mise en sens unique qui a rendu caduc le fonctionnement de la sortie de parking Sud sur l'avenue (initialement l'avenue d'Ivry était une voie à double sens) ;
- ouvrir le périmètre de réflexion au trottoir Nord du boulevard Masséna et notamment à l'ouest de l'entrée de la tour Ferrare.



Atelier #1 - Projet Villa d'Este

RESTITUTION DES ÉCHANGES DU 27 SEPTEMBRE 2019

Dans le cadre du programme de travail annuel confié à l'APUR par la Ville, en lien avec l'équipe de développement local, la Direction de l'Urbanisme a sollicité l'APUR pour élaborer une étude urbaine selon une démarche participative sur les espaces extérieurs de Villa d'Este et du jardin de la dalle d'Ivry. Initiée au printemps 2019, la démarche doit aboutir à la définition d'un projet sur les espaces non bâtis du secteur Villa d'Este et de ses conditions de mise en œuvre à l'été 2020.

La configuration des espaces libres du secteur Villa d'Este est aujourd'hui source de multiples dysfonctionnements qui produisent un environnement dégradé, dont le système de gestion, principalement privé, n'est pas adapté à l'étendue et à la configuration des espaces, qui jouent de surcroît le rôle d'espace public.

Face à ce constat il est nécessaire d'élaborer et partager une vision urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble et un projet s'appuyant sur les atouts du quartier : vitalité commerciale, mixité des fonctions et mixité sociale.

Ce document restitue la teneur des échanges sur la consolidation du diagnostic et les premières pistes d'aménagement lors du premier atelier entre habitants, usagers, propriétaires et gestionnaires du secteur qui s'est déroulé le 27 septembre 2019.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

