

Étude urbaine - CPAUPE - Ville de Paris reconfiguration de l'accès sud aux Olympiades



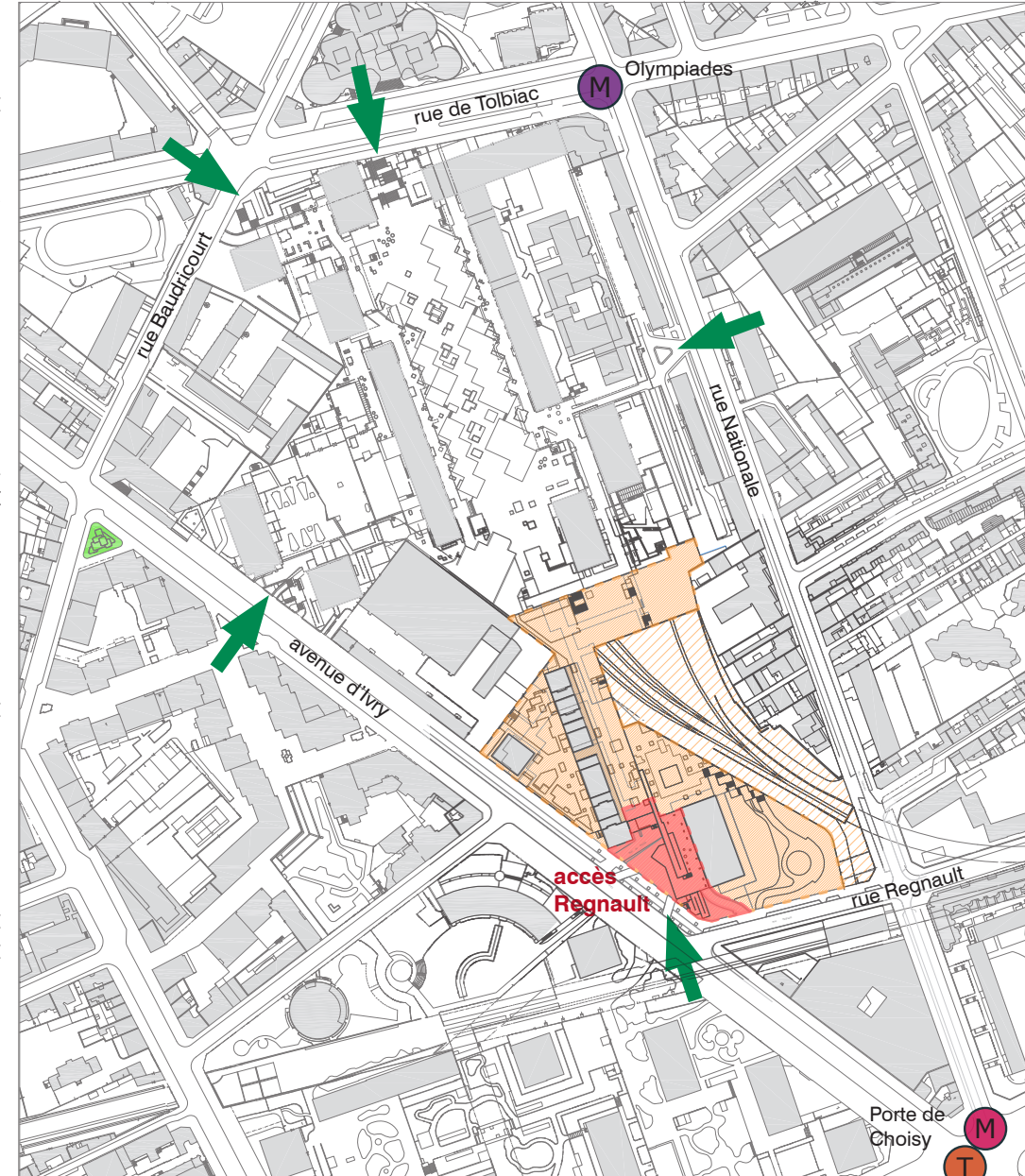
Les Olympiades, conçues sous l'autorité de l'architecte en chef Michel Holley, sont un quartier emblématique de l'urbanisme de dalle des années 60 et 70. La séparation des flux piétons et véhicules génère une organisation verticale où les fonctions dédiées à la rue sont essentiellement utilitaires (livraisons, stationnement, évacuation des déchets) tandis que la dalle est censée bénéficier d'atouts pour les usagers : circulation protégée, vues lointaines, lumière. En outre, la mixité fonctionnelle est très poussée, avec de nombreux logements, bureaux, commerces et équipements dont l'usage dépasse la périphérie stricte du quartier. Les espaces libres entre les tours et les différents édifices techniques qui jalonnent la dalle offrent des ambiances et des usages différenciés, même si souvent flous ou peu qualifiés.

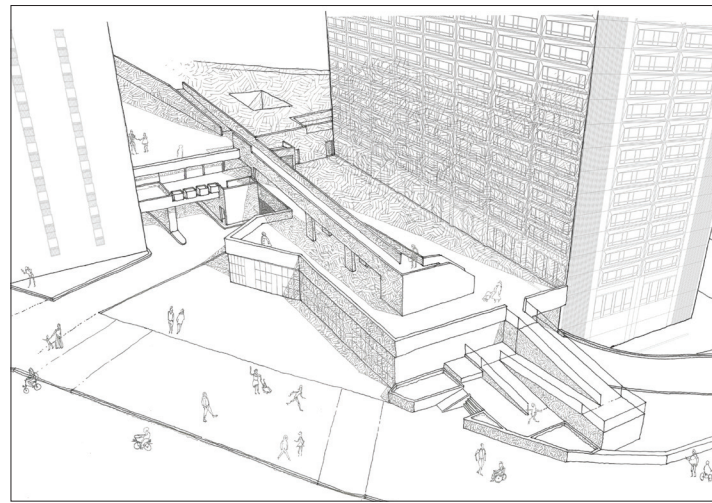
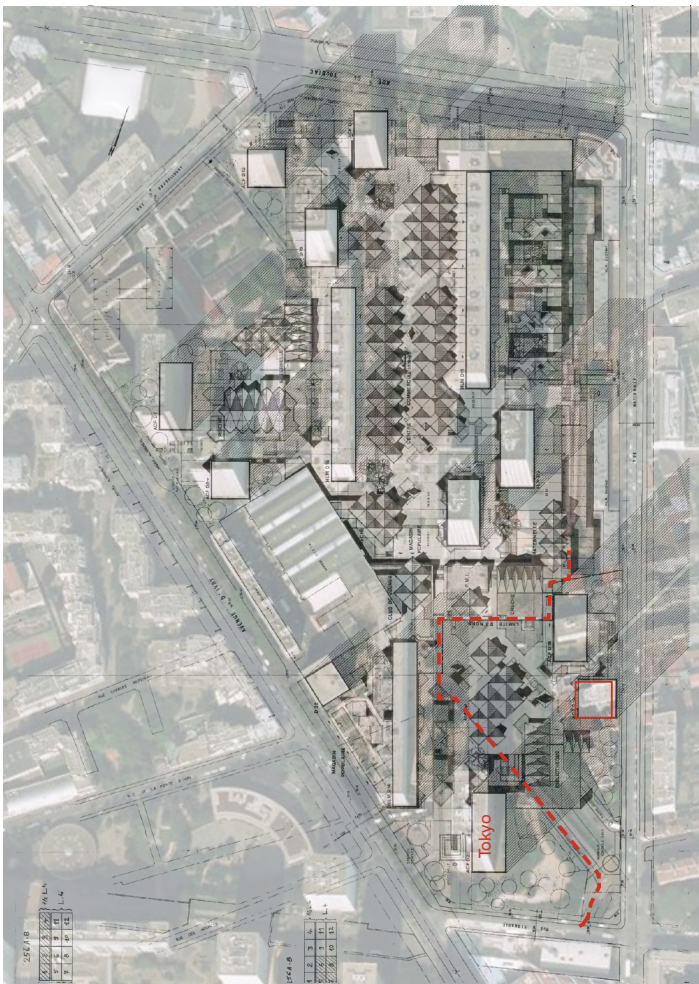
Très tôt le quartier a connu des dysfonctionnements manifestes : aménagement excessivement minéral, vieillissement technique prématuré, en particulier de l'étanchéité, échanges contrariés entre la rue et la dalle, mais aussi entre les différents niveaux de dalles, aspect labyrinthique des circulations, attractivité faible du niveau dalle haute.

Cette forte dégradation des espaces extérieurs a incité la Mairie de Paris à apporter expertise et financements pour accompagner l'association ASL Olympiades en charge de la gestion de ces espaces. Car toute hypothèse d'intervention doit tenir compte de la grande spécificité du quartier des Olympiades, dont le sol libre, contrairement à celui des dalles de Beaugrenelle ou de la Défense, est un espace privé en copropriété ouvert à la circulation publique.

Un traitement urbain, architectural et paysager de la partie nord des Olympiades a été engagé sur trois volets : équipements publics, mise aux normes incendie et PMR, clarification des espaces et des parcours. Le résultat est indéniablement qualitatif, et rend notamment une lisibilité aux accès ouest (avenue d'Ivry), nord (rue de Tolbiac) et Est (rue Nationale, au pied de la crèche).

Le site vu depuis la toiture-terrasse de la tour Tokyo (cliché VOX)





L'accès Regnault existant, hors végétation et mobilier urbain

Superposition de la vue aérienne Géoportail et du plan original de Michel Holley, daté du 10 mars 1969

--- Limite de la réalisation effective

□ Tours planifiées non réalisées

La partie sud, en revanche, n'a pas encore été traitée, et pâtit en sus de certains handicaps dont ne souffrait pas la zone nord des Olympiades. Le secteur sud constitue en effet la partie inachevée du programme initial des Olympiades, puisque le projet a été interrompu au milieu des années 70. Deux dernières tours, non construites, étaient planifiées à l'est de la tour Tokyo, reliées à l'accès Regnault par une dalle haute desservant des équipements et des commerces.

Il s'agit dès lors d'un espace resserré, presque étranglé entre la rue d'Ivry à l'ouest et l'emprise ferroviaire RFF à l'est. Ce qui explique pourquoi le centre commercial Oslo occupe toute la largeur disponible est-ouest, et n'a pas permis, jusqu'à aujourd'hui, de ménager un passage public extérieur nord-sud.

En outre, dans sa partie sud, le quartier sur dalle est constitué de deux entités : l'ensemble immobilier des Olympiades, qui s'étend au nord jusqu'à la rue de Tolbiac, et la copropriété de la tour Tokyo, constituée notamment du triangle de la CPAM, de la dalle basse sud et des rampes d'accès existantes.

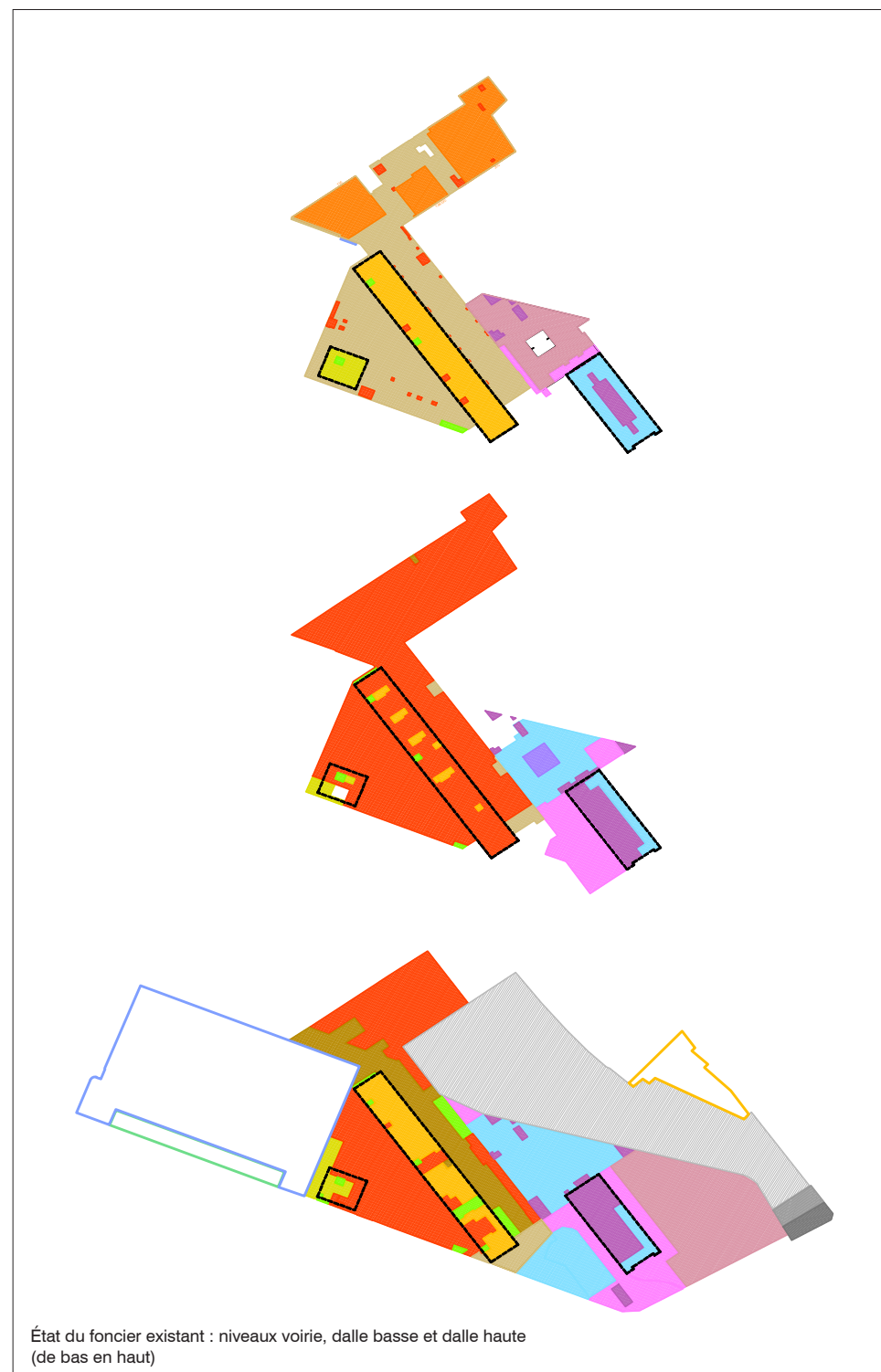
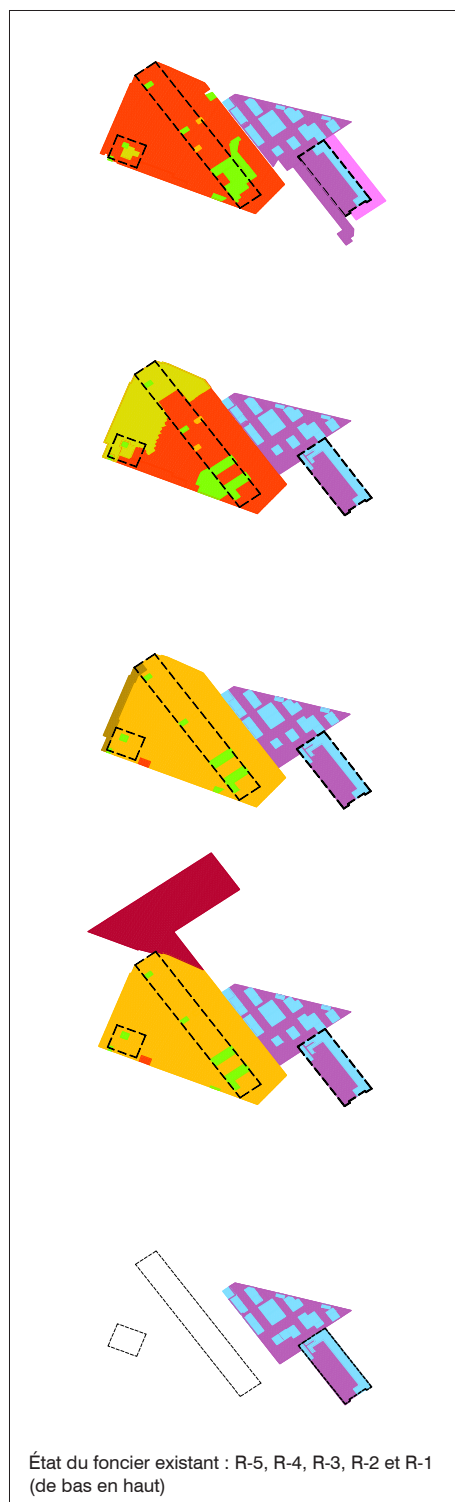
Enfin, l'articulation verticale est plus forte encore qu'au nord des Olympiades, avec deux niveaux de dalles assurant la desserte successive de deux immeubles de logements, Tokyo puis Squaw Valley, et formant un passage nord-sud pour le moins contourné.

Quelques vues de l'aspect monumental et très minéral du sud des Olympiades



Cette imbrication spatiale forte du sud des Olympiades se traduit sans surprise dans les domanialités. La nature même des Olympiades, c'est-à-dire un foncier privé organisé en ASL, et un historique chahuté depuis la fin des années 70, tout concourt à renforcer la complexité foncière et juridique du site, avec des découpages en volumes pour le moins acrobatiques. Des parties en entière propriété et des parties communes générales ou spéciales multiplient les emprises, dans une répartition verticale complexe sur les huit niveaux des Olympiades sud, hors immeubles en superstructure : les cinq niveaux de stationnements et les trois niveaux principaux de cet urbanisme sur dalle : niveau rue, niveau dalle basse (+4m), niveau dalle haute (+8m). Envisager une intervention lourde dans le cadre d'un réaménagement de l'accès Renault supposait de visualiser clairement ce mille-feuilles foncier. Alors que cette mission n'était pas prévue au marché, l'agence VOX s'est prêtée à un recensement exhaustif des dix-huit entités foncières constituant les Olympiades sud.

-  ASL - partie commune générale
-  ASL - partie commune générale extérieure
-  Paris Habitat - entière propriété
-  Paris Habitat - droits à construire
-  Oslo - copropriété
-  Paris Habitat / Oslo / SNES - partie commune spéciale
-  SNES - pleine propriété
-  ASL - partie commune spéciale bloc 136 (copro ASL)
-  Tokyo - pleine propriété
-  Tokyo - partie commune
-  Tokyo - partie commune extérieure
-  Tokyo - partie commune extérieure avec jouissance exclusive
-  Tokyo - Indivision - régularisation foncière à étudier
-  SNCF Réseau - pleine propriété
-  SAGO - pleine propriété
-  SNC - pleine propriété
-  ICF La Sablière - pleine propriété
-  Tang Frères - pleine propriété
-  Emprise des bâtiments en superstructure

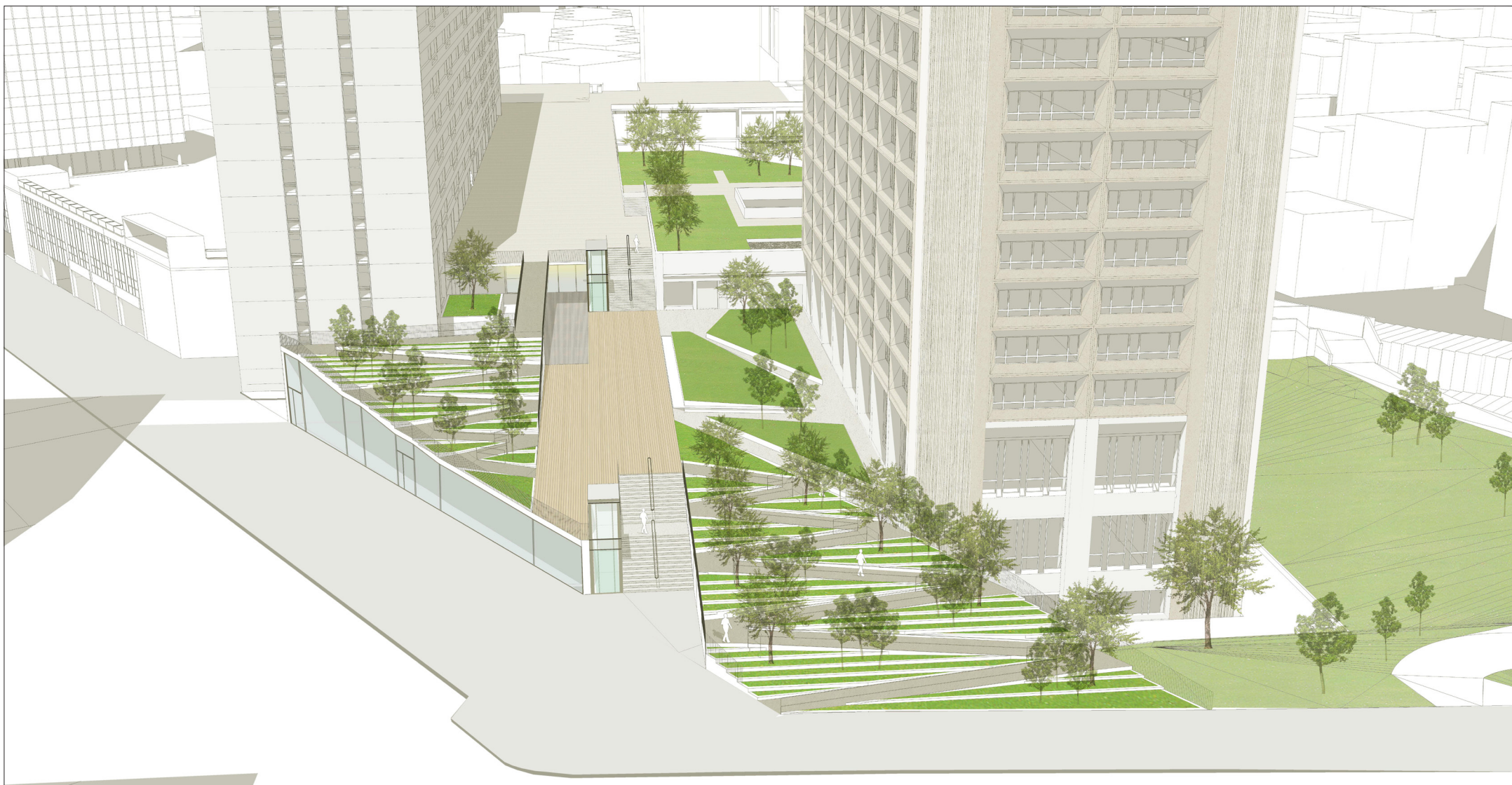


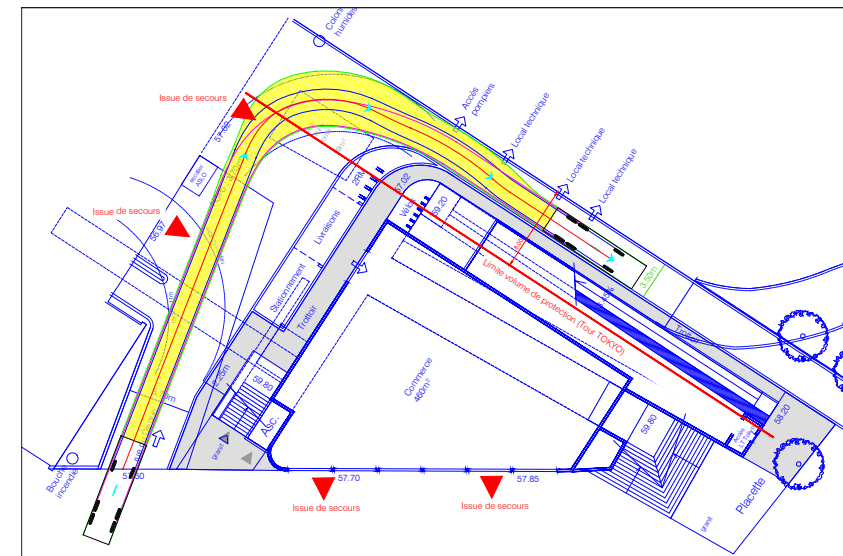
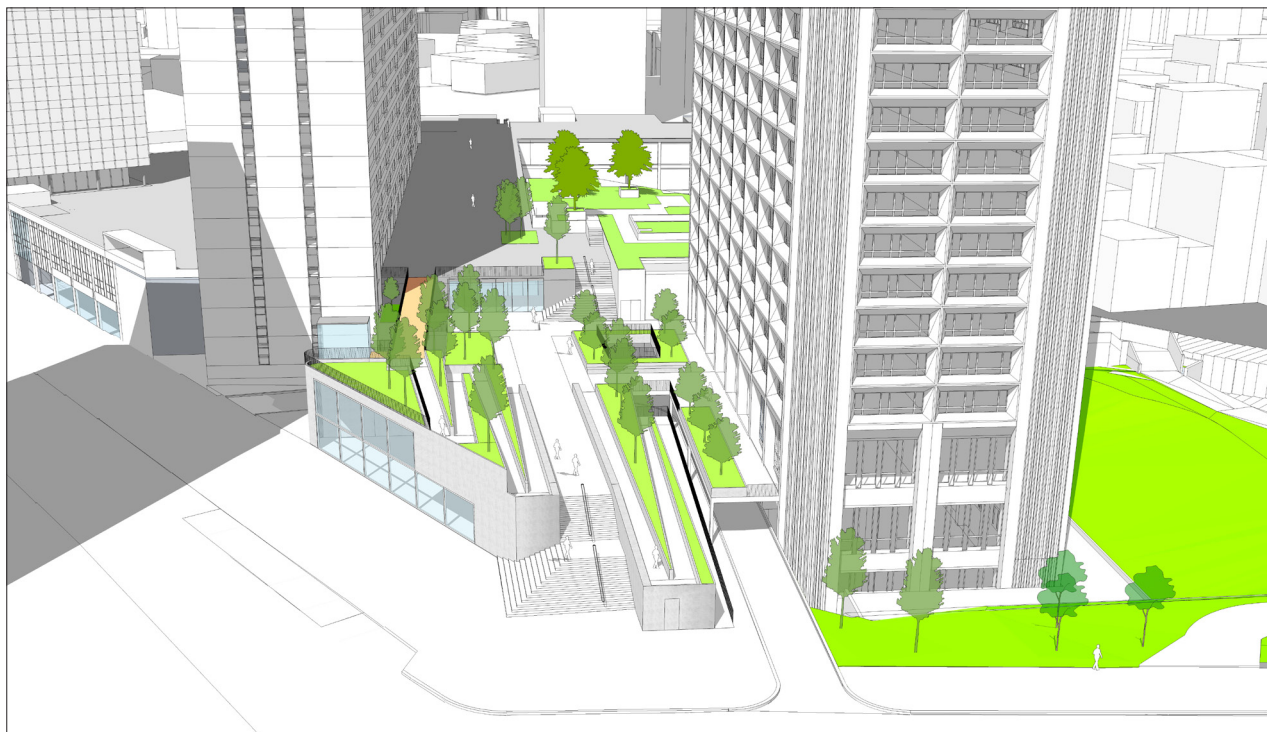
Le parti central de cette hypothèse est sa simplicité et sa lisibilité. Le schéma d'ensemble joue sur le recouvrement partiel de deux formes géométriques élémentaires : le losange des rampes et le rectangle des circulations publiques en dalle basse. Deux vastes plans inclinés accueillant les rampes s'ordonnent selon une symétrie centrale, comme si la seconde dérivait de la première par rotation autour d'un point situé au cœur de l'esplanade de la dalle intermédiaire. La liaison visuelle et spatiale d'une rampe à l'autre est dans un prolongement limpide qui ne demande au piéton, pour se repérer, aucune lecture poussée de l'espace. Par une vue toujours dégagée, de tout point, le cheminement vertical se donne à voir depuis la rue comme depuis la dalle haute, dans une fluidité visuelle et spatiale qui se veut apaisante. Tout comme les matériaux devraient l'être, offrant des surfaces moins chaotiques, moins exclusivement minérales, moins brutalistes.

L'ambition étant de faire de ce lieu singulier non seulement un lieu de passage efficace, mais également un « beau » lieu que l'on fréquente, même rapidement, avec plaisir.

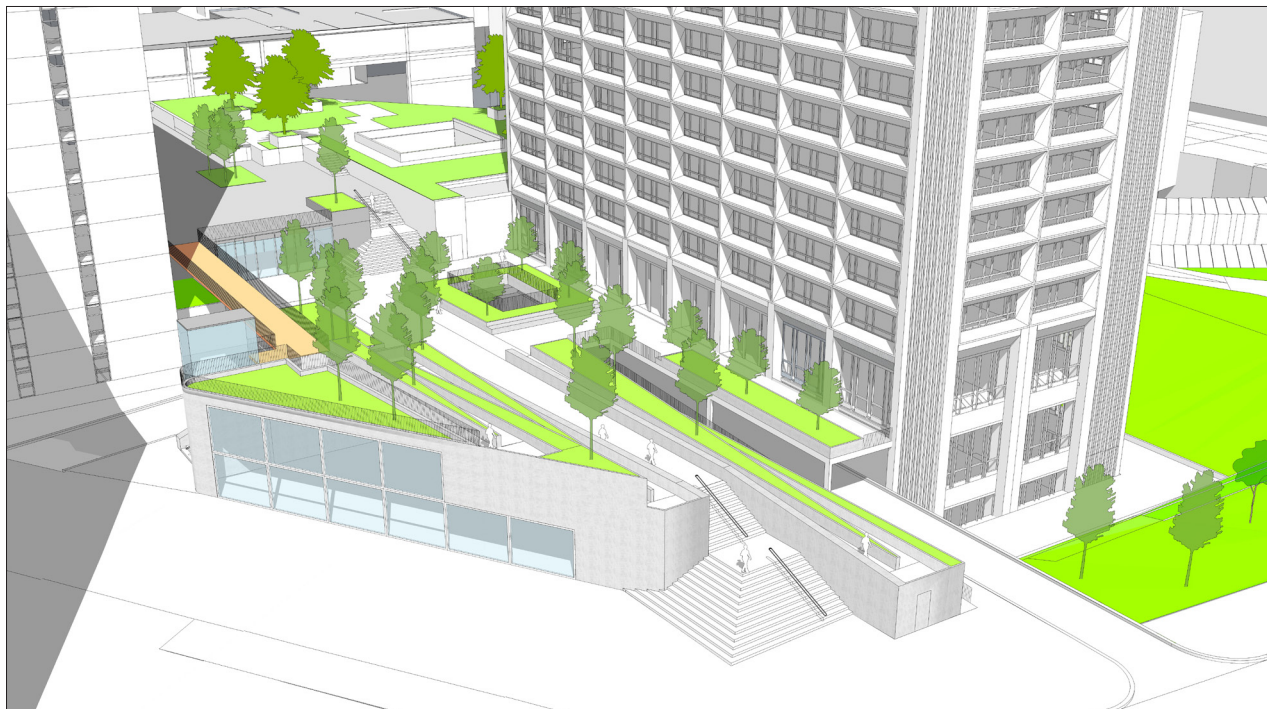
Cette hypothèse, en reconstruisant un alignement sur l'avenue, réaffirme la distinction de statut de l'espace public de la rue et du quartier singulier des Olympiades, une frontière aujourd'hui indistincte, voire brouillée par le désordre des volumes et la cacophonie des usages. Ce réaligement se conforme de fait à ce qui existe dans la ville historique, où la rue dessine en creux les îlots.

Le parti paysager consiste à végétaliser la rampe basse selon les hauteurs de terre disponibles, ainsi que l'esplanade devant la tour Tokyo. L'image ci-dessous montre que cela a la vertu de réunir les parties haute et basse du square Ulysse Trélat de part et d'autre de la tour Tokyo, et d'établir en quelque sorte un « bouclage végétal » qui rapproche les deux parties du square aujourd'hui mises à distance





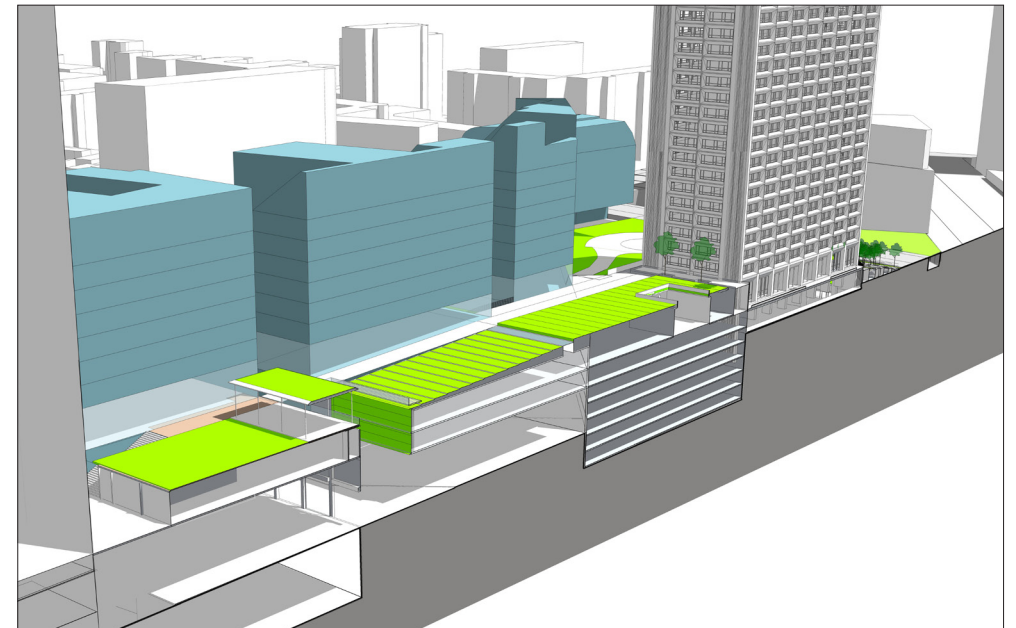
Vérification des girations pompiers sur le scénario retenu en Phase 2



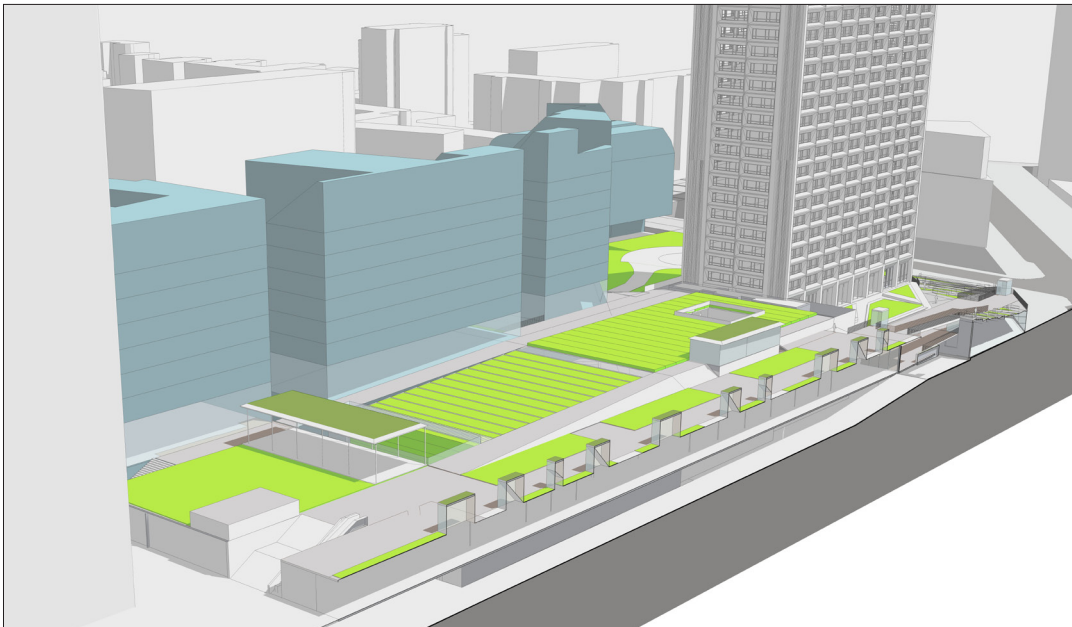
Les objectifs d'aménagement ont été présentés aux différentes parties prenantes. À cet effet, des rencontres individuelles et collectives ont été organisées en 2017 et tout au long de l'année 2018 avec le conseil syndical de la copropriété de la tour Tokyo, l'assemblée des copropriétaires de la tour Tokyo, l'ASL Olympiades, gestionnaire des parties communes et des équipements communs de la dalle des Olympiades, le représentant du propriétaire du lot loué au commerce « Paris Gel », le syndic de la galerie commerciale « Oslo » et les représentants de la CPAM. Une réunion publique sous l'égide de la Mairie du 13^{ème} a été organisée le 27 juin 2018 et a complété ce dispositif.

Cette concertation a permis de recueillir un accord sur les objectifs d'aménagement et sur certaines évolutions du projet, notamment avec le maintien de la sortie du parking résident et de la voie pompiers de la tour Tokyo, rue Regnault, et le souhait que cette voie reste privée au bénéfice des résidents de la tour Tokyo.

Une Déclaration d'utilité publique a été réalisée en 2020, actant les expropriations nécessaires, suivi d'un marché de maîtrise d'œuvre d'espaces publics qui a été lancé en décembre 2021. Les études et travaux, en cours pour une livraison en 2027, sont menés par le groupement Ithaques, Maaru, Mélanie Drevet Paysagiste, Arcadis, Bellastock et Éclairagistes associés.



Projet à long terme : continuité de la dalle et proposition d'un parc urbain sur dalle avec densification (24 500m² de surfaces de plancher créées), conservation du lien RFF avec la petite ceinture, de la halle et de la rampe d'accès.



Projet à long terme : création de lanterneaux qui proposent un éclairage naturel de la galerie Oslo, une mise à distance du pied d'immeuble de la barre Sqaw Valley. Une toiture occupe le droit à construire Paris Habitat.

En parallèle de cette étude concrète sur l'accès Regnault, la Ville de Paris avait également missionné le groupement VOX pour réfléchir à des évolutions à plus long terme de l'ensemble de la partie sud des Olympiades, avec en particulier la dalle haute au-dessus du centre commercial et la friche SNCF qui a fait l'objet depuis d'un projet dans le cadre de Réinventer Paris 2.

Les Olympiades

Étude urbaine accès Regnault

VOX architecture et urbanisme mandataire du groupement formé avec OGI et Sosson Paysage

Maîtrise d'ouvrage :

Ville de Paris - Direction de l'Urbanisme

Emprise scénario 1 :	2 185m ²
Emprise scénarios 2 et 3 :	17 105m ²

Notification :

Rendu Phase 2 :

septembre 2014

janvier 2019