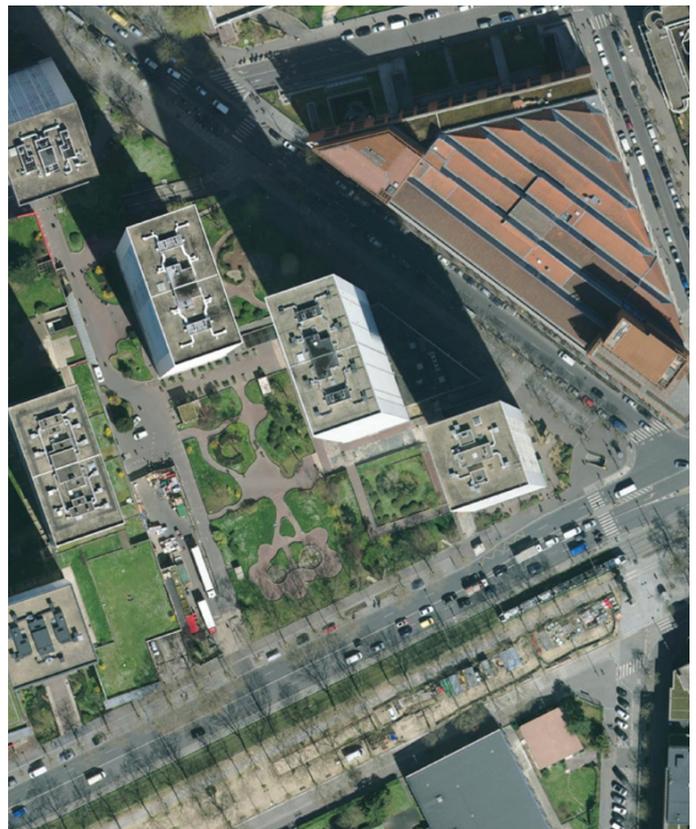
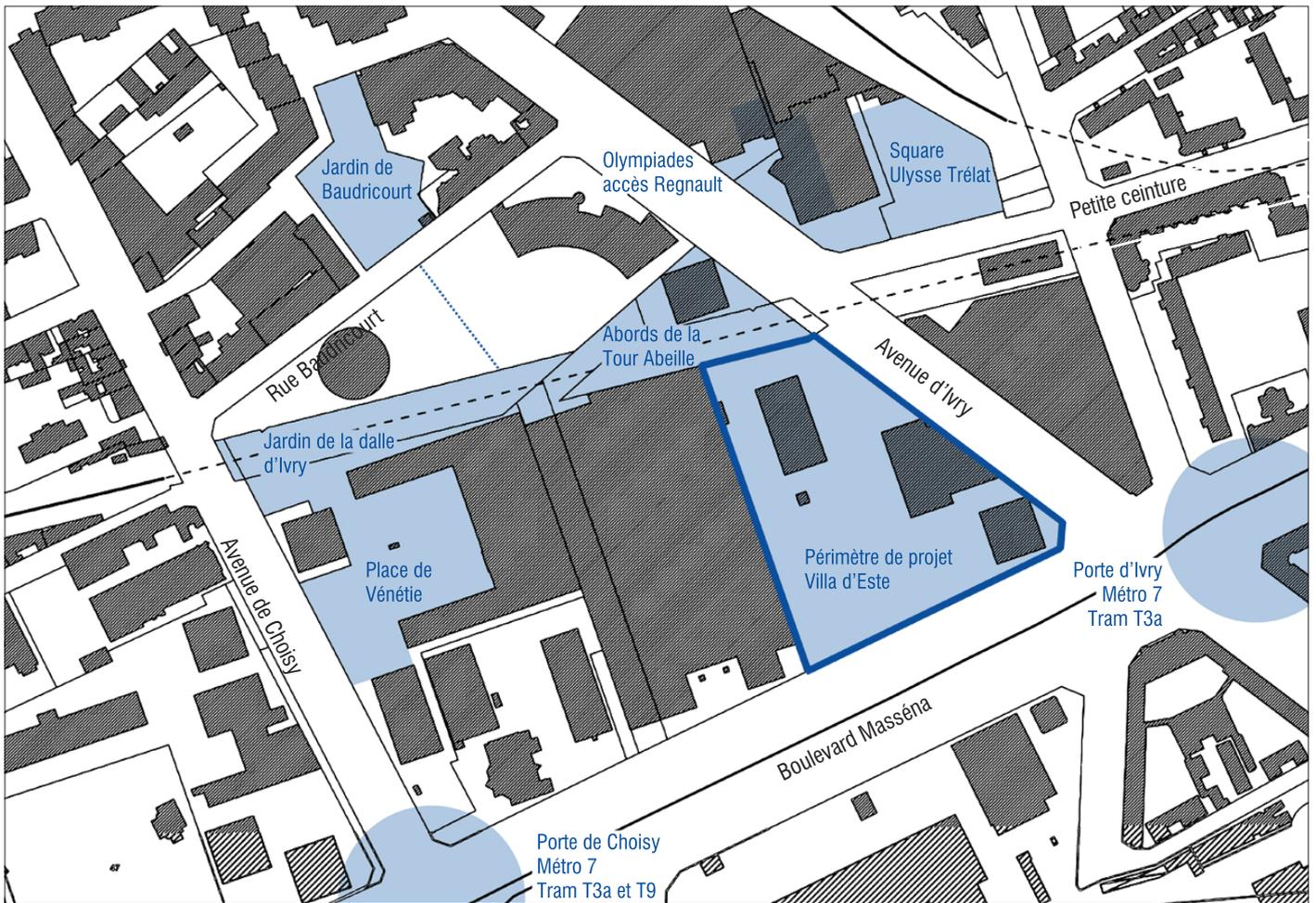


Analyse urbaine du secteur Villa d'Este  
Paris 13





Plan général du quartier élargi (plan VOX sur base GéoPortail)

## Contexte de l'analyse

La présente analyse urbaine a été menée avec Péna paysages dans le cadre d'une consultation pour une mission de faisabilité urbaine et technique du secteur Villa d'Este, lancée par la ville de Paris.

Le quartier Villa d'Este est l'un des trois secteurs du Grand Projet de renouvellement urbain (GPRU) Olympiades / Villa d'Este / place de Vénétie. Cet ensemble faisait partie du projet Italie 13 initié à grande échelle dans les années 60 et interrompu dans la seconde moitié des années 70, dont le vaisseau-amiral est indéniablement les Olympiades, quartier parisien le plus emblématique de l'urbanisme moderne de cette époque. Sur tout le sud du XIII<sup>ème</sup> arrondissement, l'opération de longue haleine initiée par la Ville de Paris a pour ambition, sans remettre en cause le principe de cet urbanisme de dalle, d'en corriger, autant que faire se peut, les défauts avérés.

La place de Vénétie a bénéficié, en 2018, de travaux de requalification importants, menés par ParisSeine avec Péna Paysages et le BET OGI, pour un résultat unanimement salué par les résidents et les usagers du centre commercial. Celui-ci tout à la fois met à distance et en connexion la place de Vénétie et Villa d'Este, tant son allée centrale joue le rôle d'un espace public de liaison est-ouest, durant ses heures d'ouverture. Et cela d'autant plus que le parcours plus au nord, sur le Jardin de la dalle d'Ivry posé sur la Petite ceinture, est en cours de reconfiguration, et n'offre pas encore la fluidité et l'attractivité attendues.

Olympiades accès Regnault : vue projet Phase 1 depuis le sud (image VOX)



Olympiades accès Regnault : vue projet Phase 2 depuis le sud (image VOX)





Vue aérienne du quartier élargi (source GéoPortail)

Les Olympiades, d'une échelle et d'une complexité d'imbrication verticale bien plus grandes, font l'objet depuis plusieurs années de projets de réaménagements qui ont indéniablement amélioré le rapport de la dalle à l'espace public environnant et le fonctionnement interne du « porte-avions urbain ». L'opération menée par l'architecte-urbaniste Pierre Gangnet, entre 2008 et 2013, a traité de nombreux aspects de la partie nord des Olympiades (équipements publics, mise aux normes incendie et PMR, clarification des espaces et des parcours, traitement qualitatif des revêtements et mobiliers urbains). Puis une équipe composée de VOX / OGI / Sosson paysage a été en charge de proposer des transformations profondes de l'accès sud Renault, jusqu'alors parent pauvre des requalifications du quartier. Sur la base du CPAUPE produit, une Déclaration d'utilité publique a été réalisée en 2020, actant les expropriations nécessaires, pour un lancement de maîtrise d'œuvre d'espaces publics en 2022. Cette opération, qui doit achever la reconnexion fluide de la dalle des Olympiades à la rue, est d'importance pour le secteur Villa d'Este : les deux emprises se font face de part et d'autre de l'avenue d'Ivry, et Villa d'Este s'offre comme débouché visuel immédiat de l'axe nord-sud qui parcourt et structure les Olympiades.



Projet de réaménagement du pied de la tour Abeille (document Archéture)



Le tout nouveau T9 su fond de tours de Villa d'Este

Dès lors, le devenir de Villa d'Este ne saurait être pensé sans prendre en compte les évolutions réalisées ou en cours des secteurs proches, incluant bien évidemment le Jardin de la dalle d'Ivry et les abords de la tour Abeille, mais aussi de l'avenue d'Ivry et du boulevard Masséna au sud, où l'arrivée du tramway T9 Paris-Orly est susceptible de rééquilibrer l'attractivité des deux portes de Choisy et d'Ivry.

## Villa d'Este

Le périmètre du projet est un trapèze de 13 600m<sup>2</sup> aligné sur les deux voies majeures citées ci-dessus, sur le centre commercial à l'ouest et sur les accès au Jardin de la dalle d'Ivry et à la tour Abeille au nord. Trois tours ont été livrées en 1975 par l'architecte Jean Sebag :

- Tour Atlas au nord-ouest : 94,50m, 33 étages, 358 logements. Elle accueille nombre de professions libérales médicales, profitant de son vis-à-vis attractif avec l'accès est au centre commercial ;
- Tour Bologne au centre : 102m, 35 étages, 356 logements. Elle est flanquée à l'est par une moyenne surface commerciale alimentaire à rez-de-chaussée, en alignement sur l'avenue ;
- Tour Ancône au sud-est : 102m, 35 étages, 222 logements.

L'organisation du secteur est conforme aux principes du mouvement moderne : tours de trames standardisées, refus de la rue comme élément structurant l'alignement bâti, espaces libres en majorité sur dalles de stationnements enterrés, avec un statut ambigu de zones privées d'usage public. À cela s'ajoutent les éléments suivants, prégnants lors d'une visite du site :

- Deux polarités majeures aujourd'hui : l'entrée est du centre commercial et le carrefour de la porte d'Ivry, avec métro et tram très proches.
- Espaces extérieurs importants mais traités a minima, voire dégradés :
  - parcours labyrinthiques non hiérarchisés, avec des accès et parcours peu intuitifs, notamment sur l'avenue d'Ivry. Omniprésence de courbes qui ne participent pas à fluidifier les circulations piétonnes. Accès condamnés ;
  - altimétries globalement faibles, mais traitées par des successions de petits escaliers contraignants les parcours PMR et des profils spécifiques (personnes âgées, personnes avec poussettes, caddies, béquilles, etc.) ;
  - émergences techniques des parkings souterrains faisant obstacle visuel et de flux ;
  - omniprésence de clôtures hautes et basses, formant obstacle et cassant toute fluidité des vues et des parcours ;
  - revêtements de sol trop disparates et dégradés, y compris les clôtures basses ;
  - buissons et arbustes peinant à se développer sur le substrat limité de la dalle ;
  - Jardinières en béton très nombreuses, qui, de cache-misère à l'origine, semblent être devenues la misère elle-même, tant leur dégradation et l'indigence des plantations, par manque d'entretien, contribuent à l'image d'abandon des espaces ouverts de Villa d'Este.
- La présence d'aires de livraisons créant des obstacles aux flux et des conflits d'usages dangereux, côté sud-ouest du secteur pour le Géant Casino, mais aussi au nord de la tour Capri pour le reste du centre commercial ;
- Un local de travail en sous-sol, ADI Express (prestataire en logistique d'e-commerce international), qui pose la double question de la pertinence d'un tel lieu au droit d'un futur jardin public et du respect des normes de sécurité et du droit du travail.

Somme toute, ces éléments de diagnostic sommaire sont globalement similaires à ceux de la partie sud des Olympiades, les contraintes verticales en moins. Car Villa d'Este ne s'appuie pas sur une séparation verticale radicale des flux piétons et véhicules. La distinction est plus horizontale, avec des avantages : plus grande lisibilité et accessibilité du quartier depuis son périmètre, accès plus fluide et dès lors facilité aux commerces et activités, proportion plus forte de zones de pleine terre. Mais également des inconvénients : conflits ramenés à un niveau unique, entre piétons et véhicules accédant aux parkings, entre résidents et camions de livraisons.



Villa d'Este vue depuis la Porte d'Ivry (photo VOX)



Vue sur le cœur d'îlot depuis la tour Ancône (photo VOX)



surabondance de dispositifs faisant obstacle (photo VOX)



Accès condamnés (photo VOX)

Accueillir toutes les fonctions sur un seul niveau (accès commerces, accès logements, jeux d'enfants, plantations, émergences des parkings, livraisons, accès aux stationnements, accès secours, etc.), c'est appliquer les principes de l'urbanisme moderne sans en avoir certains bénéfiques, comme c'est le cas, malgré bien des travers, dans les Olympiades.

Trois derniers aspects saillants de Villa d'Este :

- Peu de mixité fonctionnelle logements / bureaux ;
- Pas d'équilibre logement social / logement privé. Les trois tours de Villa d'Este sont des copropriétés privées ;
- Centre commercial central et structurant le macro-îlot Villa d'Este / Place de Vénétie.

Si l'APUR constate que Villa d'Este a peu évolué depuis sa réalisation en 1975, de nombreuses études ont pourtant envisagé des scénarios de transformation :

- Réorganisation des espaces : première étude urbaine portée par le groupement Hennin Hornier/Penna et Penna/Bati Concept en 2004, avec recueil de données techniques, urbaines et paysagères puis orientations d'aménagements chiffrés ;
- Aspects techniques sur les aires de livraisons et la structure du parking souterrain : SARECO en 2006 et BETA en 2007 ;
- Réaménagement de Villa d'Este : Pro-développement / Urban Act / Gérardin Conseil en 2009, avec plusieurs scénarios d'aménagement chiffrés ;
- Projets d'étude récents sur des points spécifiques proches : accès à la tour Capri, tour Abeille, Jardin de la Dalle d'Ivry.

Ces analyses et préconisations, du fait de difficultés liées au fonctionnement complexe des copropriétés verticales des tours et de la copropriété horizontale, n'ont pas débouché sur la réalisation concrète d'aménagements de clarification et de requalification des espaces extérieurs de Villa d'Este. Pourtant, son environnement urbain en mutation rapide, tant en termes d'infrastructures de transports (ligne 14 du métro, tramways T3a et T9) que de réhabilitation de bâtiments ou de réaménagement d'espaces ouverts privés ou publics, pousse le secteur Villa d'Este, complexe à plus d'un titre, à sortir de son état aujourd'hui quelque peu figé.



Le jardin central en 1978, quasi inchangé aujourd'hui (source : [www.remonterletemps.ign.fr](http://www.remonterletemps.ign.fr))



L'accès au centre commercial (photo VOX)

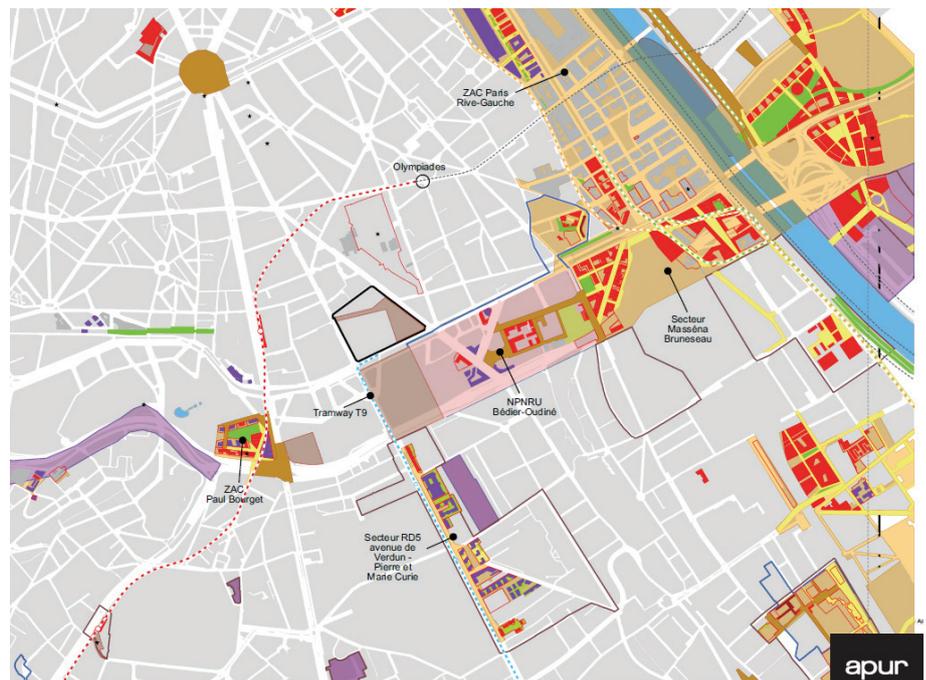
## PROJETS URBAINS

### 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
<b>GPE</b>		
<b>Métro</b>		
<b>TCSP</b>		
<b>Tramway</b>		

Source : Apur



Les projets urbains en cours  
(document APUR de l'Atelier Villa d'Este n°1)

## Compréhension et appropriation du programme et de ses enjeux

Quatre thèmes se dégagent en abordant cette analyse : le paysage, le foncier, le fonctionnement, la technique.

### Le paysage

Le diagnostic paysager réalisé en 2004 par Péna paysages reste pertinent dans ses grandes lignes, si ce n'est que la situation s'est globalement peu à peu détériorée. Le paysage de la Villa d'Este trahit de façon manifeste son emplacement sur une dalle et l'inadéquation de ses aménagements par rapport aux usages.

Le contexte de dalle se traduit par une réelle complexité topographique avec la présence de niveaux successifs en terrasses. Cette configuration, héritée d'un aménagement des sous-sols, génère des parcours piétons peu lisibles, peu accessibles, avec une lecture des parcours peu intuitive. D'autre part, la présence végétale est disposée sur de faibles épaisseurs de terre. Les végétaux ont une croissance lente et n'arrivent jamais à leur taille attendue comme sur un sol naturel. Organisé en jardinières successives, le substrat est morcelé. Les végétaux ne peuvent donc compenser la faible épaisseur du substrat fertile par une quête en surface.

Concernant les surfaces de pleine terre comme le jardin au pied de la tour Atlas, la croissance des arbres est plus significative. Mais là encore, la composition du jardin n'est pas adéquate, la possibilité d'y séjourner étant très limitée du fait du morcellement de l'espace.

L'inadéquation des espaces à leur fonction se traduit par la mise en place, au fil du temps, d'un paysage composé de ruptures, de barrières et de protections qui morcellent l'espace en une succession d'enclos. Il en est ainsi, par exemple du square Masséna, totalement fermé sur le boulevard. Les circonvolutions des murettes de soutènement très dégradées renforcent l'impression d'un espace très artificiel et peu convivial : aucune assise, une diversité végétale faible et un état sanitaire dégradé des végétaux accentuent la tristesse de ce lieu. En réalité, c'est le dessin même des espaces publics qui est inadapté à un usage urbain intense. Les jardins sont trop petits, trop morcelés, créant des espaces peu sécurisés et difficiles à habiter. Leur situation topographique en creux renforce la sensation de cloisonnement et d'enfermement.

### Le foncier

La structuration foncière, dans un quartier moderne sur dalle, est une des clés majeures de compréhension et de résolution des difficultés. Les secteurs de tours avec de larges étendues ouvertes privées génèrent une rencontre, voire un cisaillement, entre les copropriétés verticales des bâtiments, bien circonscrites, et la copropriété horizontale des emprises libres. Celles-ci sont de fait ambiguës, parce que le statut foncier ne s'y superpose pas aux usages, qui sont de fait publics, faisant formellement peser sur la copropriété la maintenance et l'entretien de surfaces que l'usager quotidien ou occasionnel perçoit de fait comme un espace public.

La Ville de Paris a conscience de cette distorsion et intervient de manière appuyée pour rééquilibrer les efforts des divers acteurs en jeu. Anticipant sur l'action à mener à Villa d'Este, la Ville a défini une emprise foncière réservée sur le PLU en vigueur, qui sera acquise par la Ville dans l'objectif d'y créer et entretenir un jardin public qualitatif, bien que pour l'essentiel sur dalle. Cette réorganisation induira de



Le jardin central, planté mais fermé (photo VOX)



Accès à la tour Ancône (photo VOX). Espaces extérieurs privés d'usage public



Accès sud de Villa d'Este, très malaisé pour les piétons (photo VOX)



L'aire de livraison derrière les clôtures (photo VOX)

fait une découpe foncière en volume puisque les quatre niveaux de stationnement enterrés continueront d'être gérés par les différentes copropriétés verticales qui se les partagent.

Il est à noter que les copropriétés louent à des tiers certains volumes bâtis (commerces en pied de tours ou en débord sur rue, à l'est de la tour Bologna ; local souterrain pour ADI Express au droit du SS1 du parking) ou des espaces libres appropriés pour des raisons techniques et logistiques (aire de livraison du Géant Casino).

## Le fonctionnement et les usages

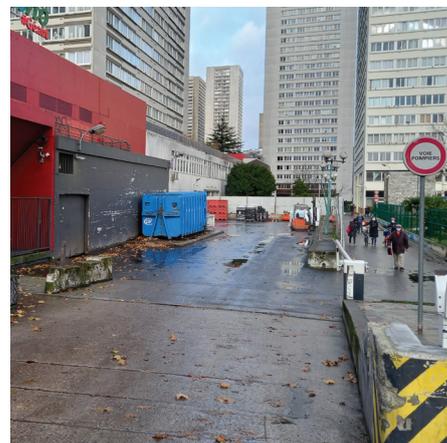
Le fonctionnement un brin bancal des espaces libres de Villa d'Este tient à des éléments spatiaux déjà listés (multiplication des obstacles, nivellement mal traité, trop grande diversité de matériaux, flux non hiérarchisés, conflits d'usages, etc.) et à des défauts techniques patents (vétusté des sols et des mobiliers urbains, problèmes d'étanchéité, émergences techniques mal intégrées, etc.). Ces deux aspects se conjuguent pour ôter toute fluidité et lisibilité aux espaces ouverts. La responsabilité de la maintenance est aujourd'hui à la fois diluée et non spécialiste, puisque c'est la copropriété horizontale qui est censée assurer la gestion des espaces libres. Du fait du peu d'actions entreprises depuis des décennies, le temps a creusé les dysfonctionnements du lieu : dégradations progressives, usure des matériaux, végétation des jardinières en souffrance.

Des usages déviants ont aussi pu contribuer à fragiliser le partage de l'espace, et entraîner la fermeture de certaines emprises. Actuellement, le jardin central Gécina, qui constitue la traversée la plus directe et la plus naturelle entre les deux polarités majeures, métro / tramway de la Porte d'Ivry et centre commercial, est condamné. Pour éviter des accidents, les aires de livraison ont été clôturées sommairement, constituant des verrues visuelles et des obstacles sous l'angle des flux.

Villa d'Este fonctionne mal, car le cadre urbain offert n'est plus adapté aux pratiques qui s'y sont développées (si tant est qu'il l'ait jamais été, ce qui est un bien vaste sujet). Pour autant, comme partout, y compris dans des environnements complexes, mal dimensionnés ou mal organisés, les usages s'imposent de fait. Les usagers actuels, résidents ou de passage, se fraient une voie dans un espace contraint, et construisent leurs propres réponses aux dysfonctionnements spatiaux de Villa d'Este. Le centre commercial est très fréquenté, les polarités fortes s'affirment. Le positionnement très favorable du secteur, dans une zone dense en population, en mixité sociale, en commerces, en équipements et en infrastructures de transports, l'emporte sur les configurations défailtantes des espaces ouverts. Sont mis en place des contournements, des appropriations parfois surprenantes, des stratégies d'adaptation à cet environnement urbain si particulier, tel qu'il se présente au quotidien.

Cette souplesse et cette résilience des usages, toujours étonnantes en milieu urbain dense, ne doit pas affaiblir la volonté d'accompagner mieux ces usages et de les fluidifier, de clarifier et de pacifier le cadre urbain où ils s'épanouissent. Le travail qui a été mené sur la place de Vénétie (même si d'aucuns la considère aujourd'hui comme très minérale - propos entendus dans les ateliers APUR), a indéniablement amélioré l'environnement quotidien ou plus ponctuel des usagers du lieu.

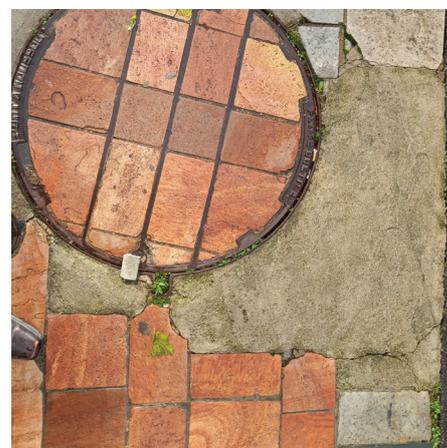
Les objectifs d'intervention sur ce secteur pourraient alors tenir en quelques mots-clés sous l'angle du fonctionnement de Villa d'Este : lisibilité des polarités,



Aire de livraison sur le boulevard Masséna (photo VOX)



Marches d'escalier dangereuses car cassées (photo VOX)



Sols disparates et dégradés (photo VOX)



Clôtures basses dégradées (photo VOX)

hiérarchisation et clarification des flux, affirmation de fonctions clairement définies mettant fin à une indétermination génératrice de perte de repères voire de conflits d'usages.

À titre d'exemple, on peut pointer le fait que dès lors que l'emprise du jardin central sera publique, *via* une acquisition foncière, les accès de surface au local souterrain loué à ADI Express sera sur un foncier Ville. Quid alors de cette fonction commerciale et de son fonctionnement ?

## La technique

Les problématiques à soulever sont celles couramment relatives aux projets d'aménagement sur dalle, très lié à l'urbanisme des années 70. Les défauts techniques sont relatifs à l'aspect structurel (charges admissibles des ouvrages), à l'étanchéité, au nivellement (accès PMR aux dalles), à la sécurité incendie, aux contraintes de phasage liées à un environnement très contraint (accès riverains, commerces), à la connaissance du site existant (géomètre) ou encore à la création de réseaux sur (ou sous) dalle. Une connaissance exhaustive des sols et dalles est nécessaire pour envisager des traitements adéquats sur une emprise où la pleine terre représente environ 20% de la surface.

Sous l'angle paysager, la connaissance des charges admissibles sur la dalle (charges permanentes et charges temporaires) est une donnée essentielle pour connaître les capacités du sol à accueillir des aménagements. Cette donnée permettrait d'appréhender la présence du végétal sur le site, qui est directement liée à une épaisseur et une surface de substrat. Des éventuelles limitations de charges sur dalle peuvent être palliées par le déploiement de substrats fertiles allégés. De même, cette donnée permet de définir l'épaisseur des matériaux de revêtements de sols. Les revêtements existants, de très faibles épaisseurs, laissent penser que la charge admissible est relativement faible. Les espaces verts étant déconnectés du sol par une dalle, la mise en place d'un arrosage automatique est également une donnée structurante.

Comme nous le savons, les quartiers sur dalle sont des sites éminemment techniques, où toute piste de projet doit être passée au crible de sa faisabilité effective.

## Pistes de réflexion

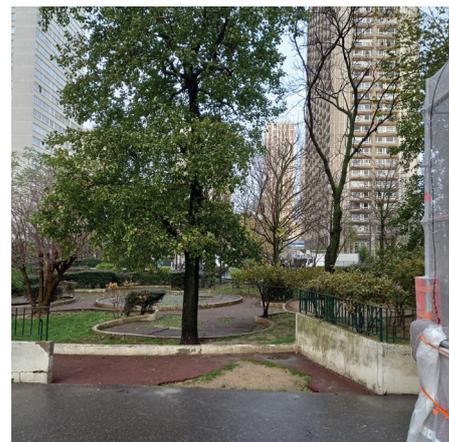
### Périmètre de l'analyse

En termes de périmètres de réflexion, la Ville de Paris détermine clairement un premier contour étroit, qui correspond aux 13 600m<sup>2</sup> de Villa d'Este, puis un périmètre élargi au nord vers les projets suivants :

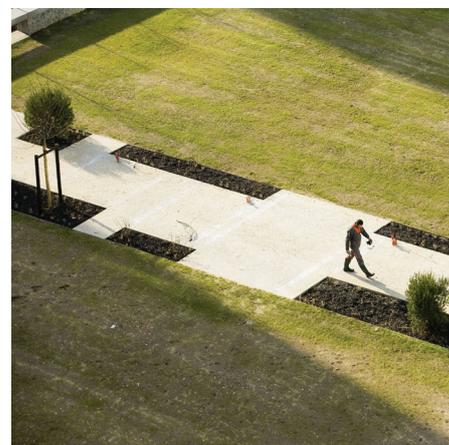
- La tour Abeille, qui est une copropriété privée autonome par rapport aux autres emprises foncières du quartier. Une faisabilité est en cours sur les évolutions souhaitables des espaces en pied de tour, avec l'épineuse question du conflit d'usages piétons / véhicules lié au passage des livraisons du centre commercial vers le pied de la tour Capri ;
- Le Jardin de la dalle d'Ivry, plus à l'ouest, espace public réalisé sur la dalle couvrant la Petite Ceinture, avec un terrain de sport, des jeux d'enfant, et des jardins partagés, mais dont la géométrie peut être repensée pour une meilleure lisibilité et une plus grande fluidité de parcours.



Accès aux locaux ADI en sous-sol (photo VOX)



Un des seuls espaces paysagers sur pleine terre (photo VOX)



VOX - Les Terrasses de Nanterre - phase chantier d'une traverse piétonne sur l'A14, avant la pose des luminaires



VOX - Olympiades accès Renault - faisabilité stade Esquise

Ces deux emprises sont d'importance, car conjugués elles dessinent ce que sera la traversée est-ouest entre les deux avenues de Choisy et d'Ivry, qui se devra d'être verte et apaisée.

Au-delà de ce double périmètre à prendre en compte, il convient d'en ajouter assez naturellement un troisième, qui est celui des espaces publics environnants, et plus particulièrement l'avenue d'Ivry et le boulevard Masséna, qui bordent immédiatement Villa d'Este et sont également en évolution régulière. Si ce secteur de Villa d'Este ne souffre pas d'une mise à distance verticale avec la rue, comme c'est le cas des Olympiades, il n'en reste pas moins nécessaire de réussir la greffe avec l'espace public et de ménager les justes connexions, celles permettant d'offrir, aux nouveaux espaces autour du jardin Gecina, à la fois une intimité apaisée et des ouvertures claires et naturelles sur la ville. La question se pose par exemple de l'évolution possible de la rampe d'accès aux parkings souterrains, immédiatement au nord de la tour Ancône, dont l'usage a été abandonné et qui a vocation à être valorisée. Elle est un obstacle visuel et physique à la porosité bien dosée de la parcelle Villa d'Este. Car il faut tenir compte de la vocation commerciale très affirmée de ce secteur, qui génère une proportion forte d'usagers qui ne sont pas des habitants. Cet état de fait impose, peut-être plus qu'ailleurs, une grande lisibilité des accès et des circulations d'usage public.

Il y a une autre entité à intégrer dans le périmètre de réflexion, qui est celle de la partie sud des Olympiades. L'accès Renault, en effet, longtemps délaissé, est actuellement en mutation, avec l'ambition de réussir la reconnexion de l'axe majeur nord-sud du « porte-avions » avec l'espace public de la rue. Si on le poursuit vers le sud, cet axe (originellement dessiné de Porte d'Aubervilliers jusqu'au boulevard Masséna) traverse Villa d'Este entre les tours Atlas et Bologne. En tenir compte ne signifie pas qu'il faille absolument le prolonger physiquement par une circulation piétonne nord-sud très appuyée, qui aboutirait d'ailleurs sur une portion du boulevard Masséna qui n'est pas en soi une polarité particulière. Mais ce prolongement peut être à minima visuel et paysager, et marquer une continuité douce et une invitation à poursuivre le parcours.

Sur un autre plan, l'urbanisme du secteur demande de réfléchir aux espaces dégagés, plantés ou minéraux, en fonction de l'ensoleillement et de l'ombre portée des tours. Ces dernières demandent également de penser l'organisation des parties plantées et des autres sols non pas uniquement de manière dynamique depuis l'œil d'un passant, mais également comme un paysage vu depuis les étages des tours.

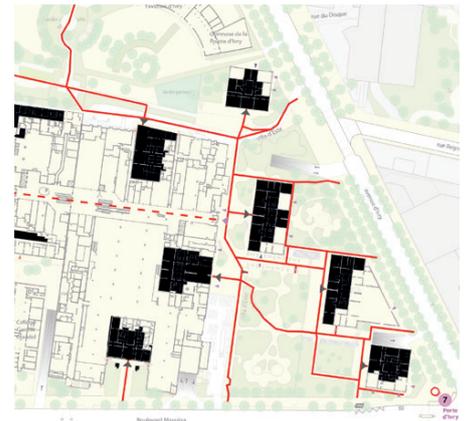
Sur le plan de la sécurité et de la sûreté, il conviendrait de garantir des dispositifs de prévention situationnelle, c'est-à-dire une « sécurité passive » qui dissuade les actes de malveillance ou d'incivilité. Cela passe par la réduction des impasses et des recoins, la possibilité de percevoir les espaces alentour à bonne portée de regard, la lisibilité des parcours qui s'offrent à tout moment au passant. Cet aménagement rationnel devrait être accompagné d'un éclairage qualitatif sans coins d'ombre, élément essentiel du sentiment de sécurité qui doit être assuré pour chacun.

## Intuitions et pistes d'intervention

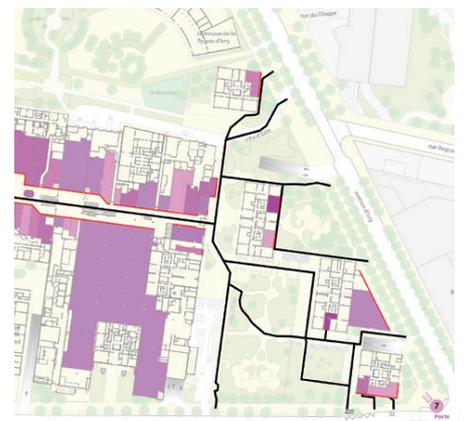
Villa d'Este est le pendant de la place de Vénétie, de l'autre côté du centre commercial. La Place de Vénétie constitue une référence en termes d'amélioration des espaces extérieurs du quartier. Clarifiée et qualifiée par des aménagements chaleureux (platelage bois, plantations), elle a été maintenue très minérale.



Document APUR Atelier 1 : les espaces verts



Document APUR Atelier 1 : la desserte des logements



Document APUR Atelier 1 : la desserte des commerces



Document APUR Atelier 1 : les livraisons des commerces

Il faudrait envisager d'offrir à Villa d'Este un environnement plus végétal, non seulement sur le jardin Gecina qui sera public, mais également sur ses emprises périphériques, dont certaines sont en pleine terre. Pourrait être associée à la réflexion la toiture végétalisée du centre commercial, qui contribue à la lutte contre les îlots de chaleur au même titre que les surfaces plantées au sol. Sur ce point, une stratégie de végétalisation des pieds d'immeubles permettrait de constituer des îlots de verdure écartant les passant des rez-de-chaussée et guidant les parcours principaux. Il s'agit d'éliminer au maximum les mobiliers de cloisonnement en privilégiant des dispositifs paysagers pour canaliser les passants sur les parcours, en mettant par exemple en place des circulations détachées du niveau du sol.

Au vu des existants, la première intuition est celle d'envisager une rationalisation de l'occupation des surfaces, faire en quelque sorte place nette pour offrir un cadre sobre et appréhendable d'un regard. L'intention serait de clarifier les espaces pour donner une plus grande lisibilité des parcours et offrir une plus grande possibilité d'usage. Il faut que chacun puisse se situer dans ce contexte urbain complexe, et puisse comprendre les règles et contraintes qui s'attachent, à l'évidence, aux lieux où il se déplace. Pour assurer cela, quelques pistes :

- Réduire les matériaux différents, ce qui vaut pour les sols, le mobilier urbain, les éclairages, les émergences techniques ;
- Faire très tôt une typologie identifiant les émergences techniques (essentiellement du parking) qu'il s'agira de conserver intégralement ou qu'il sera possible de traiter, par arasement, dévoiement, habillage, etc.
- Limiter les barrières et les obstacles : clôtures, grilles basses, contours obligés, cheminements sinueux vieilliss. Proposer à la place des continuités visuelles et de cheminements hiérarchisés. « *Avant de donner du vert, il faut donner de l'air* ». L'intention est d'organiser une circulation principale puissante et apaisée, dépourvue de ruptures. Il faut définir clairement le parcours majeur qui va permettre une polarisation des espaces autour de lui. Ce parcours principal doit être simple, lisible, accessible, direct et fluide, en s'efforçant de supprimer tous les escaliers, tous les obstacles frontaux, en privilégiant les pentes douces et régulières permettant de s'affranchir de parcours PMR spécifiques, qui souvent gèlent des surfaces et les interdisent de fait à des usages plus diversifiés. Ceci implique un travail topographique fin qui gomme les ruptures de niveaux, et autant que faire se peut, les émergences de ventilations ou d'accessibilité aux niveaux inférieurs ;
- Concevoir des espace ouverts vastes et non nécessairement programmés, en proposant une appropriation libre (par exemple d'une grande pelouse) plutôt que la saturation des usages par une anticipation de ce qu'ils devraient être (ce qui ne fonctionne pas souvent, et peut mener à des détournements voire des usages déviants) ;
- Réfléchir à la modification de la géométrie de l'aire de livraison, et sur son fonctionnement au quotidien.

L'accent devrait être porté sur la mise en valeur paysagère des espaces en pleine terre disponibles, qui sont plus conséquents que dans d'autres quartiers sur dalle. Par exemple, le jardin en pied des tours Bologna et Ancône bénéficie d'une belle exposition au soleil. Une vaste pelouse pourrait y être constituée, ponctuée d'arbres. En termes de topographie, cet espace pourrait être relevé de plain-pied avec le parcours piéton via un sol allégé. Au-delà, tout sera fait pour générer de nouvelles surfaces de pleine terre. À titre d'exemple, pourrait être étudiée la possibilité d'agréger au projet les locaux d'ADI Express au SS1, traitée comme une nouvelle surface de terre végétale intégrée au futur jardin public, avec là aussi des remblais allégés si nécessaire (polystyrène ou billes d'argiles).



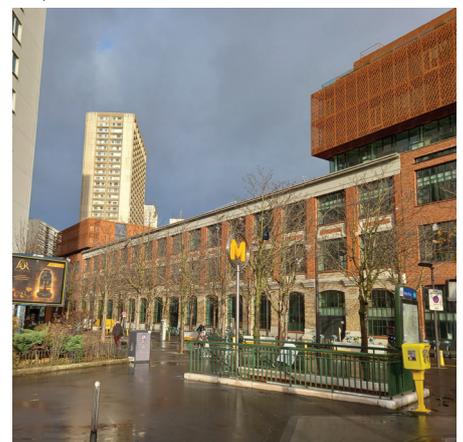
L'aire de livraison au pied de la tour Capri, avec ses désagréments (photo VOX)



Jardin de la Dalle d'Ivry, avec la tour Abeille au second plan (photo VOX)



Jardin de la Dalle d'Ivry, avec la barre Sienne à droite (photo VOX)



L'angle de la Porte d'Ivry, avec la tour Tokyo en arrière-plan (photo VOX)

Une hypothèse est de concevoir un « pavillon de jardin » de plain-pied (café, local associatif ou tiers lieu à définir avec les usagers) pour faire vivre l'espace public, à une échelle bâtie qui est celle du piéton (et non l'échelle verticale des tours, démesurée, ni l'échelle horizontale du centre commercial, immense). C'est aussi l'occasion d'introduire, dans un environnement très minéral, des matériaux plus chaleureux : acier ou aluminium laqué, et surtout bois. Ce dispositif pourrait être positionné au sud, comme un signal et un lien entre le boulevard Masséna et le jardin de Villa d'Este, ou dans le jardin aux pieds des tours Bologne et Ancône, ouvert sur l'avenue d'Ivry.

D'une manière générale, il faudrait atténuer l'aspect artificiel de l'environnement existant : sur un plan paysager, il faudrait donc raisonner en nappe pédologique plutôt qu'en jardinières pour permettre l'épanouissement d'une végétation de qualité malgré la présence de la dalle proche, en gardant à l'esprit que la présence du végétal ne doit pas apporter de la complexité à un site déjà très morcelé. Il faut dégager de grandes perspectives, des perceptions en profondeur qui sécurisent et permettent de multiples appropriations des espaces paysagers. En d'autres termes, il s'agit de tenir compte du grand écart des échelles : le regard doit pouvoir se poser sur des éléments proches à échelle humaine, puis se lever vers le cadrage du grand paysage qu'offrent les tours. Ces cadrages peuvent être mis en valeur, voire scénographiés.



Villa d'Este vue depuis l'accès Regnault des Olympiades



Accès au parking enterré depuis l'avenue d'Ivry

La Villa d'Este originelle, à Tivoli, Italie (XVI<sup>ème</sup> siècle)

