

1



2

3



CLICHY BATIGNOLLES PARIS 17e 2013

1 **Clichy-Batignolles dans la dynamique métropolitaine du Nord-Ouest parisien**

3 **Une situation clé, un quartier connecté**

3 Clichy-Batignolles, cœur d'un 17e arrondissement modernisé

3 Un secteur stratégique et dynamique de la métropole

4 Un quartier bien relié

4 Un réseau de transports renforcé dès 2017

8 **Une forte mixité programmatique**

8 Des réponses de qualité à une demande de logements forte et multiple

8 Une offre rare dans le prolongement du quartier central des affaires

8 L'atout irremplaçable d'un grand parc en ville

9 Un lieu de vie, de travail et de loisirs

12 **Autour du parc, trois secteurs de projet**

12 S'inscrire dans la ville

13 Du côté de l'avenue de Clichy (est) et de la rue Cardinet (sud)

14 Du côté du faisceau Saint-Lazare (ouest)

16 Du côté de la porte de Clichy (nord)

18 Synthèse des programmes

20 **Une référence dans l'urbanisme contemporain**

20 Le parc, une nouvelle vision de la nature en ville

20 L'espace public, sobre et partagé

20 Un geste architectural fort, une silhouette urbaine affinée

22 Une création architecturale témoin de son temps

23 Un patrimoine historique mis en valeur

23 L'alliance avec le fer

24 Un éco-quartier ambitieux

CLICHY-BATIGNOLLES DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE DU NORD-OUEST PARISIEN



Le projet urbain Clichy-Batignolles renouvelle en profondeur l'ancienne « arrière-gare » des Batignolles, site de 50 ha situé entre la rue Cardinet et la Porte de Clichy.

Un grand parc de 10 hectares, le futur palais de justice de Paris et plus de 400 000 m² de programmes mixtes sont les moteurs d'une transformation qui rayonne bien au-delà des limites de l'opération. En revalorisant ce secteur du 17e arrondissement, le projet participe aussi à la dynamique métropolitaine à l'œuvre dans le nord-ouest du Grand Paris, entre La Défense et la Plaine Saint-Denis, de part et d'autre du boulevard Périphérique.

Clichy-Batignolles est un projet résolument mixte. Dans le domaine économique, sa vocation tertiaire est pleinement justifiée par sa situation dans le prolongement du quartier central des affaires, et par une offre de transport performante, bientôt complétée de deux stations de la ligne 14 prolongée et du tramway T3.

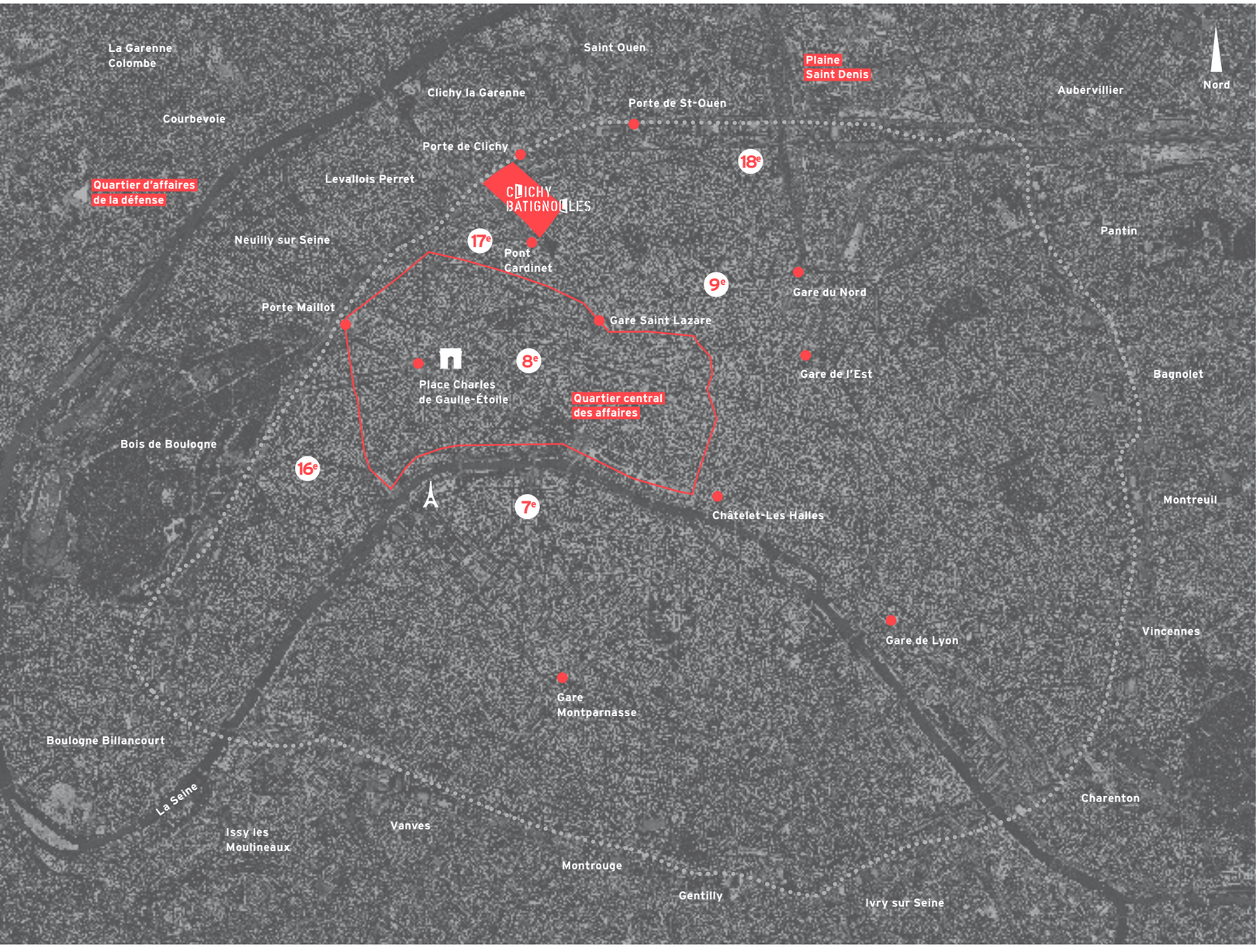
Sur le plan résidentiel, sa contribution à l'effort de production de logements est significative puisque 3 400 y seront construits, dont 50 % des surfaces dédiées au logement social, y compris des réponses adaptées à des demandes spécifiques (étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs…).

La tour emblématique de 160 m de haut conçue par Renzo Piano pour le futur palais de justice de Paris imposera sa marque de qualité et d'élégance au quartier. La conception architecturale des programmes immobiliers s'attache à tirer le meilleur parti du parc, du paysage ferroviaire et des possibilités offertes ici de construire des immeubles de logements pouvant atteindre une hauteur de 50 m. La liberté formelle reste de rigueur sous réserve de cohérence d'ensemble et de performance environnementale. Dans cet éco-quartier, les constructions respectent l'ambitieux Plan Climat de Paris.

Clichy-Batignolles est également en pointe dans la mise en œuvre du Plan Biodiversité, grâce notamment au parc Martin Luther King, où s'exprime une vision très contemporaine de la nature en ville.

Clichy-Batignolles illustre parfaitement l'expertise acquise par la Ville de Paris dans la reconquête de friches ferroviaires et l'aménagement qualitatif de sites contraints. Le compactage des installations de maintenance ferroviaire sous un ouvrage de 600 m de long est presque achevé. Sur ce socle s'ancrera bientôt une pièce urbaine majeure en balcon sur le paysage ferroviaire et en pleine terre côté parc, à l'ouest du site. Un parc dont la première tranche a été réalisée en 2007, et en limite duquel s'élèvent déjà les premiers immeubles de logement, à l'est. Les réalisations vont désormais se succéder à un rythme très soutenu, conduisant à l'achèvement de l'opération Clichy-Batignolles à l'horizon 2018.

UNE SITUATION CLÉ, UN QUARTIER CONNECTÉ



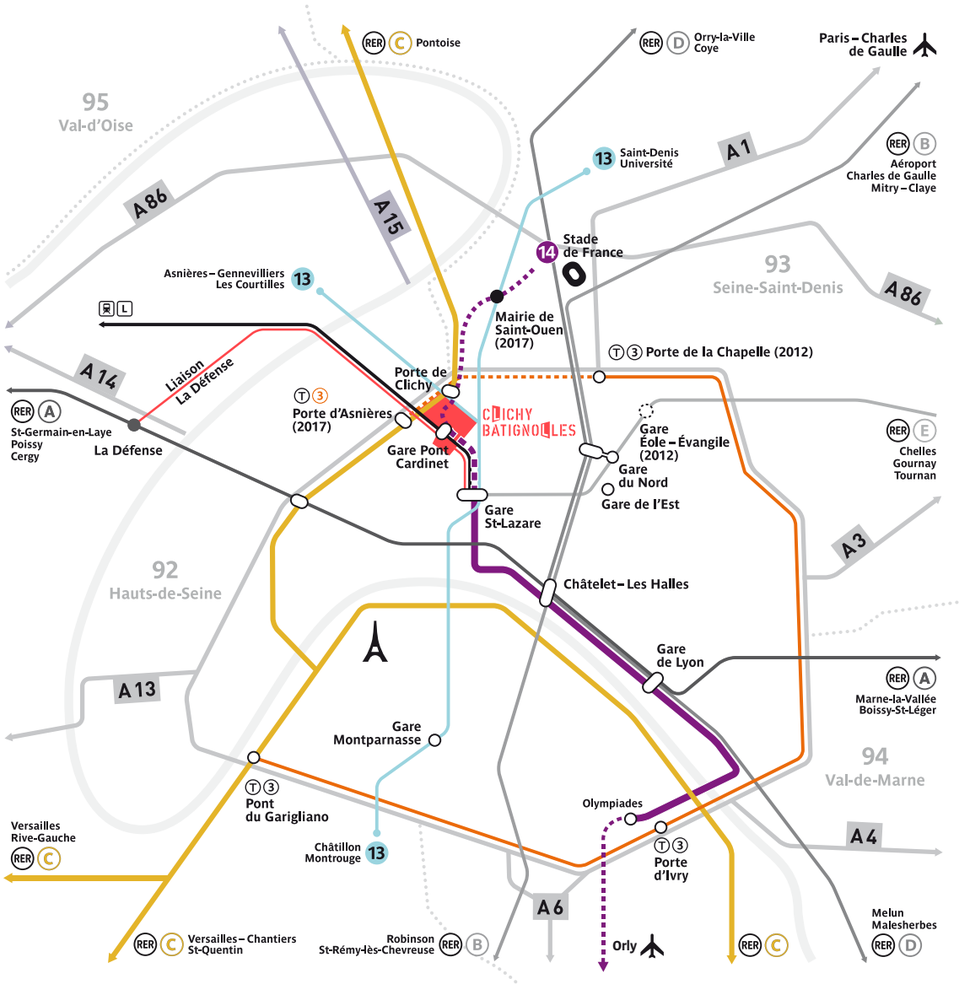
Clichy-Batignolles, cœur d'un 17e arrondissement modernisé

Le 17e arrondissement se trouve à l'interface des quartiers ouest et nord de Paris.
Cette situation particulière explique que, de la Plaine Monceau aux Ternes et des Batignolles aux Épinettes, il présente un profil contrasté. Le projet urbain Clichy-Batignolles s'insère précisément à l'articulation de ces quartiers anciens, bourgeois et tertiaires à l'ouest, plus populaires et résidentiels au nord. L'éco-quartier apporte un nouveau souffle au 17e arrondissement et recentre son identité sur des valeurs contemporaines de développement durable.

Un secteur stratégique et dynamique de la métropole

Clichy-Batignolles s'inscrit dans un triangle reliant le quartier central des affaires parisien, La Défense et la Plaine Saint-Denis.
La dynamique de modernisation urbaine qui se joue dans ce Nord-Ouest parisien efface progressivement les limites administratives et la barrière du boulevard Périphérique, favorisant l'émergence de nouveaux pôles économiques tels que Clichy ou Saint-Ouen, pour compléter les fonctions de production et de support de la Plaine Saint-Denis.

A l'articulation de ces territoires, bientôt singularisé dans cette dynamique métropolitaine par la présence du palais de justice, Clichy-Batignolles affirme sa vocation tertiaire dans un contexte jusqu'à présent fortement résidentiel.



Un quartier bien relié

Clichy-Batignolles bénéficie déjà d'une bonne accessibilité.

Par le RER C, le quartier est relié au secteur de la Porte Maillot (centre de congrès), à la rive gauche de Paris et au nord-ouest de la métropole.

Il est connecté au pôle multimodal de la gare Saint-Lazare par le Transilien (gare de Pont Cardinet) et par la ligne 13 du métro.

Sa situation en bordure du boulevard périphérique (Porte de Clichy) **et sa proximité avec l'A1, l'A4 et l'A15** (Argenteuil, Cergy-Pontoise), qui offre une connexion rapide à l'A86, lui apportent une excellente desserte automobile.

Un réseau de transport renforcé dès 2017

Dans les années à venir, plusieurs projets de transport vont considérablement renforcer la situation de Clichy-Batignolles dans cet ensemble métropolitain.

La ligne de tramway T3, dite tramway des Maréchaux, sera prolongée de la Porte de la Chapelle à la Porte d'Asnières en 2017.

La modernisation progressive du RER C, qui doit s'achever en 2017, va améliorer le niveau de service et la performance des lignes. Le plan local des bus sera également restructuré pour répondre aux besoins du futur quartier.

La gare de Pont-Cardinet sera desservie par les trains assurant la liaison entre Saint-Lazare et La Défense (en lien avec le prolongement d'Éole, en 2020).

Enfin, la ligne 14 du métro, qui constituera à terme l'axe nord / sud du projet Grand Paris Express en étant prolongée jusqu'à Pleyel au nord et Orly au sud, désaturera dès 2017 la ligne 13 grâce à son prolongement de Saint-Lazare à Mairie de Saint-Ouen, avec deux stations à Clichy-Batignolles : Pont Cardinet et Porte de Clichy.Elle rapprochera considérablement Clichy-Batignolles des 1e, 2e et 9e arrondissements ; le quartier de la Madeleine ne sera qu'à deux stations de Pont-Cardinet. En outre cette ligne mettra le quartier en relation directe avec les pôles multimodaux de Saint-Lazare (Centre-Ouest parisien), Châtelet-les-Halles, Gare de Lyon (TGV) et le pôle émergent des Docks de Saint-Ouen.



Station M14



Station T3 – Porte de Clichy




LEVALLOIS-PERRET
CLICHY
Porte d'Asnières
T3 PRÉVUE
Hauts de Malesherbes
Saussure
boulevard Pereire
Monceau
Direction régionale de la police judiciaire
Futur palais de justice de Paris
boulevard périphérique
Accès
M14 PRÉVUE
avenue de la Porte de Clichy
Odéon Théâtre de l'Europe (Ateliers Berthier)
boulevard Berthier
Timhotel
Gymnase Biancotto
Porte de Clichy
RER C M13
T3 M14 PRÉVUES
Lycée-Collège Balzac
Hôtel Ibis
Accès
M14 PRÉVUE
Pont Cardinet
r J L
faisceau Saint-Lazare
Pont Cardinet
M14 PRÉVUE
Parc Martin Luther King
impasse Chalabre
Square des Batignolles
rue Cardinet
avenue de Clichy
Brochant
M13
Batignolles
Épinettes

UNE FORTE MIXITÉ PROGRAMMATIQUE

Des réponses de qualité à une demande de logements forte et multiple

La pénurie de logements en Île-de-France est une réalité malheureusement connue, face à laquelle le projet de SDRIF a fixé un objectif de construction de 4 500 nouveaux logements par an jusqu'en 2030. Avec 3 400 logements, **Clichy-Batignolles contribue de manière significative à cet effort.** Il s'agit de la seule opération de cette ampleur dans la partie ouest de Paris.

La diversité de l'offre de logements sur Clichy-Batignolles permet de satisfaire des demandes multiples, en particulier celles des habitants qui trouvent le plus difficilement à se loger à Paris : personnes âgées dépendantes, étudiants, jeunes actifs, familles ayant besoin de grands logements, ménages de condition modeste. Au moins la moitié des surfaces est destinée au logement social. Rappelons que la Ville de Paris s'est engagée à atteindre dès 2014 le taux de 20 % de logements sociaux sur le territoire communal et que le 17e arrondissement n'en compte que 11 % en 2012.

La qualité de l'offre est également un point fort. Outre l'agrément de résider au cœur d'un parc, dans un quartier très bien desservi par les transports publics, les résidents bénéficieront de logements agréables à plus d'un titre : une architecture contemporaine, des vues dégagées depuis les étages élevés, et tout le confort inhérent à la haute qualité environnementale. Le haut niveau de performance thermique, équivalent au label Passivhaus, constitue en outre un argument économique de poids, au regard des économies de fonctionnement qu'il permet de réaliser.

Une offre rare dans le prolongement du quartier central des affaires

Avec 140 000 m² de bureaux auxquels s'ajoutent les 120 000 m² du palais de justice et de la direction régionale de la police judiciaire, Clichy-Batignolles deviendra un pôle tertiaire significatif. Ses atouts ne devraient pas manquer d'intéresser les investisseurs et les entreprises utilisatrices, au-delà des professions juridiques que la présence des institutions judiciaires attireront naturellement sur le site. Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, le 17e arrondissement appartient aux quartiers du centre-ouest traditionnellement les plus prisés de Paris (1e, 2e, 8e, 9e, 16e et 17e), tout en occupant une position charnière entre La Défense et les communes de proche périphérie ouest (Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Courbevoie, Levallois-Perret, Clichy et Saint-Ouen).

Au sein de cette zone concurrentielle, Clichy-Batignolles se distinguera par une offre de bureaux neufs, rares dans Paris intramuros où le marché est en grande partie constitué de locaux restructurés dans des immeubles de type haussmannien. Leurs surfaces allant de 5 000 à 15 000 et 25 000 m² est également sans équivalent dans le centre ouest de Paris. Ses bureaux hautement qualitatifs et fonctionnels, leurs tailles variées et modulables, leur conception très exigeante sur le plan environnemental, qui garantit la valeur de l'investissement immobilier et allège les charges énergétiques de l'utilisateur, la qualité de leur desserte et de leur environnement immédiat feront la différence.

À l'horizon de sortie du projet (2015-2017), l'offre de bureaux neufs sera en outre limitée dans ce secteur de la métropole, un atout supplémentaire sur un marché endogène, où les entreprises implantées dans l'Ouest parisien privilégient généralement la proximité dans leur choix d'extension ou de relocalisation.

source : CBRE septembre 2011

L'atout irremplaçable d'un grand parc en ville

Le parti d'aménagement imaginé par l'urbaniste François Grether et la paysagiste Jacqueline Osty accorde une place essentielle au parc. Dans un secteur qui est l'un des plus denses et des moins verts de l'agglomération parisienne, cet espace revêt un attrait particulier, d'autant que sa généreuse superficie (10 ha) le place entre le parc Monceau (8 ha) et le parc André Citroën (13 ha). Baptisé Martin Luther King Clichy-Batignolles, ce parc est indéniablement l'un des grands atouts du projet.



Le parc Martin Luther King dessiné par Jacqueline Osty - paysagiste

Détail de la programmation des logements

3400
logements dont **500** logements pour étudiants et jeunes travailleurs et **200** chambres pour personnes âgées dépendantes

50 %
de logements sociaux dont **20 %** de PLAI, **50 %** de PLUS, **30 %** de PLS

20%
de logements locatifs privés à loyer maîtrisé

30 %
de logements en accession

Un lieu de vie, de travail et de loisirs

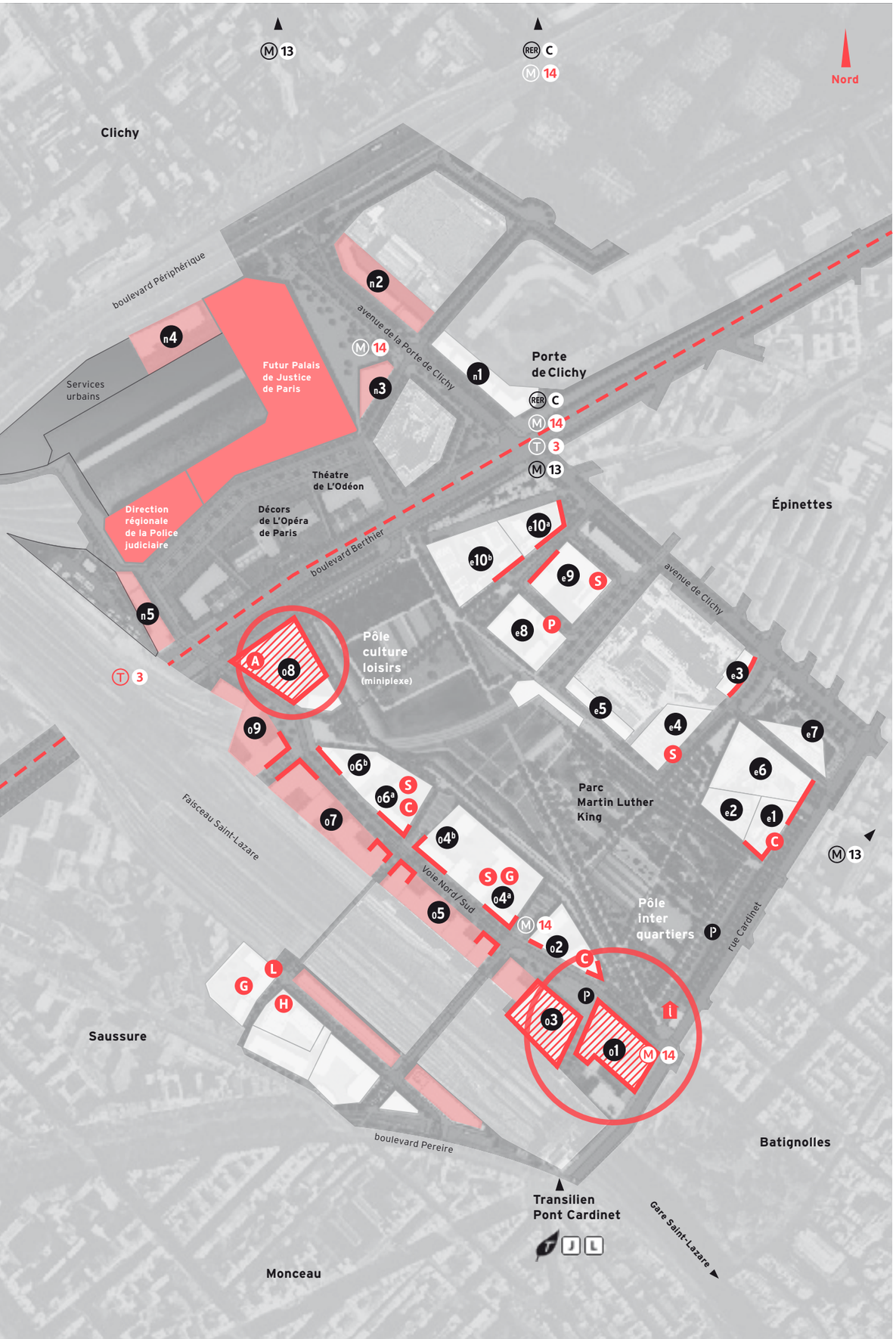
Clichy-Batignolles est un quartier à la fois mixte et ouvert.

Mixte par son équilibre logements / bureaux : environ 6 500 habitants aux profils variés résideront à Clichy-Batignolles et environ 12 700 personnes y travailleront.

Ouvert par ses programmes, qui attireront une population nombreuse venue de l'extérieur : les 5 000 visiteurs quotidiens du palais de justice, mais aussi les très nombreux usagers du parc, les clients des commerces et les spectateurs des cinémas prévus à l'angle du boulevard Berthier et de la voie nord / sud, ou du théâtre de l'Odéon, scène nationale disposant d'une salle de près de 400 places boulevard Berthier dans le périmètre du projet.

La mixité programmatique est l'une des clés de l'opération. Elle garantit aux commerces, services et restaurants une clientèle suffisante pour développer une offre de qualité, tant en semaine que le week-end (bureaux / parc), et tout au long de la journée (bureaux / logements). L'imbrication des programmes dans l'espace permet ces synergies : en particulier sur la principale rue du quartier parallèle au faisceau ferroviaire, où seront concentrés les flux, logements équipements, commerces et bureaux voisineront. Les rez-de-chaussée et les premiers étages seront réservés aux commerces et aux équipements publics avec des polarités commerciales aux deux extrémités.

Une programmation innovante et une organisation spatiale fluide et ouverte favoriseront les échanges et la convivialité entre tous les usagers.





Trois premiers programmes
livrés à l'Est du Parc

Programmation

Opérations Clichy-Batignolles
et Saussure confondues

- **3 400 logements privés et sociaux**
  dont 3 065 sur les Zac
  Clichy-Batignolles
  et Cardinet Chalabre
- **140 000 m² de bureaux**
- **120 000 m² du futur palais de justice de Paris et direction régionale de la police judiciaire**
- **31 000 m² de commerces, services et activités**
- 1 pôle inter-quartiers de 9 300 m² au sud de la voie nord/sud, sur la rue Cardinet,
- 1 pôle « culture-loisirs » de 5 700 m² au nord de la voie nord/sud vers le boulevard Berthier, intégrant un miniplexe de 7 salles, des commerces.
- Des commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles, concentrés sur les voies passantes et notamment les entrées de parc.

- **38 000 m² d'équipements de proximité**

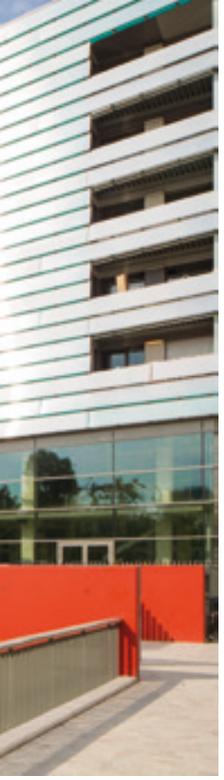
C 3 crèches de 66 berceaux
H 1 halte-garderie sur le secteur Saussure
S 3 groupes scolaires (maternelles et primaires : 42 classes)
1 école maternelle (8 classes)
P 1 centre PMI (40 places)
L 1 collège sur le secteur Saussure
G 2 gymnases dont 1 sur le secteur Saussure
A 1 centre d'animation

P 1 parc de stationnement résidentiel de 600 places

P 1 parc de stationnement privé sur la voie nord/sud

M 14 nouvelles stations
T 3 prévues

Des services urbains
Centre de tri des déchets recyclables
parking autocar
centrale à béton



AUTOUR DU PARC, TROIS SECTEURS DE PROJET



Vers l'avenue de Clichy
Une silhouette urbaine variée,
aux écritures architecturales affirmées,
se dessine le long du parc

S'inscrire dans la ville

Relier les quartiers : un enjeu fort du projet

Clichy-Batignolles n'est pas à proprement un quartier mais le lien qui manquait entre les quartiers des Batignolles, des Épinettes, de Monceau Pereire et des Hauts de Malesherbes.

À terme, le parc Martin Luther King offrira 14 entrées et sorties sur les rues voisines, reliant entre elles la rue Cardinet, l'avenue de Clichy et le boulevard Berthier. Depuis le quartier de Saussure, un pont et une passerelle enjamberont le faisceau ferroviaire pour connecter ses deux rives. La revalorisation de la Porte de Clichy est aussi une manière d'atténuer la coupure du boulevard Périphérique entre Paris et Clichy.

La métamorphose urbaine s'étendra au-delà du périmètre de l'opération, notamment par la requalification des grands axes qui l'entourent.

Un projet contextuel

Le projet forme un quadrilatère dont chaque côté – tant par sa morphologie que par sa programmation – répond à un environnement spécifique.

À l'est, les programmes neufs de logements s'accrochent par leur géométrie aux îlots conservés ; les allées qu'ils laissent libres pour permettre au parc de s'étirer jusqu'à l'avenue de Clichy et au quartier des Épinettes offrent des perspectives visuelles autant que des voies d'accès.

Au nord, des institutions judiciaires de Paris et l'accessibilité TC renforcée (ligne 14) permettront de créer une centralité nouvelle rayonnant à la fois sur Paris et Clichy. Plusieurs programmes de bureaux sont prévus au voisinage immédiat du Palais. Les services urbains (centre de tri des déchets, base fret, centrale à béton) seront nichés au plus près du boulevard périphérique et des voies ferrées.

À l'ouest, une pièce urbaine dense réunit une programmation mixte ; les logements donnent sur le parc et la rue Cardinet, tandis que les bureaux sont situés le long de la voie ferrée pour faire écran au bruit. Selon leur implantation sur la voie nouvelle, ils profiteront de la proximité de la gare Pont Cardinet et de la future station de la ligne 14 ou de la proximité du tramway T3 et du pôle de transport de la Porte de Clichy.

Est

Du côté de l'avenue de Clichy et de la rue Cardinet



Une offre variée de nouveaux logements entre ville et parc

C'est par la première tranche du parc que le projet Clichy-Batignolles a démarré en 2007, permettant de révéler le site, d'amorcer son engagement d'usage et d'offrir aux premiers programmes de logements un environnement de qualité. Depuis 201, trois premiers programmes ont été livrés, représentant 180 logements familiaux auxquels s'ajoutent une résidence étudiante de 155 chambres, un groupe scolaire et une crêche. Tous les programmes ont été attribués et la plupart sont déjà en chantier dans ce secteur du projet ; ils seront livrés entre 2013 et 2015.

Une composition réussie de projets de qualité

Afin de promouvoir la qualité, chacun des programmes a donné lieu à un concours d'architecture organisé selon le niveau d'exigence de la commande publique. Les projets ont été choisis tant au regard des solutions préconisées pour atteindre les performances environnementales que de la qualité d'usage attendue pour les logements et de l'architecture des bâtiments, à laquelle était laissée une grande liberté. Ainsi, tous les bâtiments respectent les performances environnementales équivalentes à celles du label Passivhaus. Sur le toit de l'immeuble réalisé par Nexity fonctionne déjà la plus grande centrale photovoltaïque de Paris – ses 600 m² de panneaux placés en toiture produiront l'équivalent de la consommation de 30 foyers – et la RIVP a intégré un puits canadien dans son dispositif thermique.

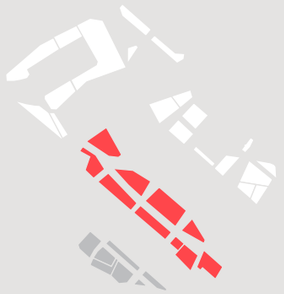
Les souhaits « d'agrandir les logements » par des espaces extérieurs, d'offrir un maximum de vues sur le parc, de favoriser l'éclairage naturel ont également été largement entendus, grâce notamment à un travail fin d'orientation et d'épannelage des bâtiments.

Un quartier revalorisé

L'espace public joue également un rôle important dans la revalorisation de ce secteur. Ainsi l'accroche urbaine de l'hôtel Ibis a-t-elle été sensiblement améliorée par la refonte de ses accès (suppression des anciennes rampes). La transformation de la rue Cardinet est spectaculaire : à deux pas du square des Batignolles, là où s'élevait autrefois un mur aveugle, un large mail planté longe les grilles du nouveau parc, dont la vue s'offre généreusement aux passants et aux riverains. Il donne accès à un parc de stationnement résidentiel souterrain. L'avenue de Clichy sera elle aussi retraitée à terme. La revalorisation des quartiers alentours, qui s'exprime déjà dans la mutation des commerces de proximité, devrait s'accélérer par la mise en service de la ligne 14 prolongée.



Coupe Ouest /Est
Le secteur Ouest en balcon
sur le parc et le paysage ferroviaire



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.

L'Atelier de conception de Clichy-Batignolles

Premier bilan
d'une expérience novatrice
de conception urbaine
Septembre 2013



Maquette d'étude côté parc

PARIS
BATIGNOLLES
AMÉNAGEMENT



Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire. La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.



Avant-propos d'Anne Hidalgo
Première adjointe au maire
de Paris en charge de l'urbanisme
et de l'architecture

Une expérience novatrice de conception urbaine

Il y a tout juste un an, en juin 2012, nous engagions la conception de ce secteur si particulier de Clichy-Batignolles qui, à l'ouest, domine le faisceau ferroviaire Saint-Lazare et épouse les coteaux du parc. La profession et les observateurs se souviendront que nous avions placé de nombreuses attentes dans cette consultation, fidèles en cela à l'ambition qui nous anime.

L'opération Clichy-Batignolles, en effet, est essentielle à l'effort que poursuit la Ville de Paris pour construire un grand nombre de logements pour tous, dans un tissu urbain que nous voulons résolument mixte, tant sur le plan social que générationnel et fonctionnel. Ce quartier sera également exemplaire en matière de qualité environnementale et répondra aux attentes de la société contemporaine, notamment dans tout ce qui relève des espaces publics ou partagés et de la présence du végétal. Tels sont les fondamentaux de Clichy-Batignolles, qui ont été et resteront la base des cahiers des charges sur lesquels s'engagent les opérateurs immobiliers. A ces exigences sociales, sociétales et environnementales s'ajoutait, sur le secteur ouest, l'enjeu majeur de réussir la conception architecturale d'une pièce urbaine dense comportant plusieurs immeubles de logements pouvant aller jusqu'à 50 m. C'est cette configuration particulière qui nous a conduits à inviter l'ensemble des opérateurs immobiliers et maîtres d'œuvre à participer à un travail de conception partagé. J'étais convaincue que les idées et les solutions seraient apportées par l'intelligence collective et je n'ai pas été déçue.

Non seulement l'harmonie des volumes et le dialogue des architectures n'auraient sans doute pas été possibles sans cette démarche de conception partagée, mais je tiens aussi à souligner l'attention portée aux usages car ils me tiennent particulièrement à cœur. Les bureaux fonctionneront sans climatisation. Il n'y aura quasiment pas un centimètre carré de toiture qui ne sera utilisé, par des panneaux solaires, des terrasses largement accessibles ou de la végétation. Et notre volonté d'organiser le partage de l'espace entre les différents usagers du quartier a donné lieu à de nombreuses propositions innovantes.

L'atelier, enrichi de la concertation avec les habitants, a incontestablement été source d'émulation et d'inventivité. Je tiens à saluer l'implication des opérateurs, qui ont compris qu'ils participaient à une expérience novatrice en matière de conception urbaine. Cette première session est de très bon augure pour la seconde qui a été lancée en décembre 2012 avec la consultation d'opérateurs, et permettra d'achever la conception de ce secteur de Clichy-Batignolles d'ici la fin de cette année 2013.

Nouvelle pièce urbaine de Paris, la butte des Batignolles

Entre les larges espaces ouverts du nouveau parc Martin Luther King, à l'est, et du faisceau ferré de la gare Saint Lazare, à l'ouest, les sols du projet urbain s'élèvent progressivement de dix mètres, afin de recouvrir certaines fonctions annexes du système ferroviaire. Sur cette colline artificielle, il est prévu d'installer une partie de ville singulière, dont les dimensions sont comparables à celles de l'île Saint Louis.

Au milieu de ce secteur étendu sur 600 mètres de longueur, de la rue Cardinet au boulevard Berthier, une large rue distribue les îlots bâtis riverains et donne accès au parc, ainsi qu'aux ponts et passerelles au-dessus des voies ferrées. La place et la vitesse de l'automobile y sont limitées. La déambulation des piétons est favorisée entre les soubassements des constructions qui accueillent à leurs pieds les multiples usages, étroitement liés à la fréquentation publique. Les programmes à édifier comportent en effet une grande diversité de composantes, avec dans les niveaux bas, groupes scolaires, gymnases, centre d'animation, nouveaux accès au métro, moyennes et petites surfaces commerciales, cinémas, espaces et locaux partagés et, en étages, une majorité de logements sociaux, des logements à loyer maîtrisé et en accession libre, ainsi que des immeubles de bureaux.

L'Atelier de conception en commun réunissant tous les acteurs concernés a donné la priorité au thème de l'épanouissement de la vie collective, à l'évolution et au renouveau des usages, aux relations croisées et convergentes autour des espaces publics.

L'organisation volumétrique des constructions ne résulte d'aucune disposition formaliste pré-imposée. La densité bâtie est très forte ; les implantations d'immeubles sont discontinues ; leurs hauteurs sont variées, jusqu'à atteindre 50 mètres. Le principe retenu consiste à ménager des ouvertures transversales, laissant pénétrer la lumière et les vues à travers les îlots et dans leur profondeur, vers et depuis le parc. Il en résulte une silhouette urbaine aérée, associant variété des formes et cohésion globale. Une végétation diversifiée est partout présente. Le paysage de la rue, avec arbres, arbustes et jardinières, fait écho au parc et se prolonge dans les espaces privatifs et sur les nombreuses terrasses des constructions.

À partir des fortes contraintes d'intégration des infrastructures, la démarche novatrice de l'Atelier a pour ambition de produire un fragment de ville contemporaine particulièrement significatif pour les modes de vie qu'il propose. Dans une optique exigeante d'économie du foncier, ce développement urbain exploite la verticalité avec une importante superposition de programmes, tout en procédant, sans intégration excessive, par un découpage simple et traditionnel des sols.

Sans modèle et loin des standards de l'époque, la conception de ce projet urbain est essentiellement inscrite dans les données locales du site. Mais, par son relief et sa visibilité et avec la convergence des lignes de transports, l'installation du nouveau palais de justice et la création du parc Martin Luther King, la « butte des Batignolles » concourt à l'émergence d'une polarité originale de la métropole dans le nord-ouest parisien.



Par François Grether,
architecte urbaniste,
Grand prix de l'urbanisme 2012
Architecte coordonnateur
de la ZAC Clichy-Batignolles



Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire. La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.

L'Atelier des Batignolles : une démarche collaborative

Ce dossier présente les projets immobiliers quasiment finalisés de la première tranche du secteur ouest de la ZAC Clichy-Batignolles, soit 4 lots dont un double et un lot public. Les maîtres d'ouvrage privés ont été retenus en mai 2012 à l'issue d'une consultation en vue de la cession de charges foncières lancée par Paris Batignolles Aménagement, aménageur de la ZAC[1]. Ils ont ensuite choisi leur équipe de maîtrise d'œuvre en concertation avec l'aménageur et la Ville de Paris sur appel à candidatures et audition.

De juin à décembre 2012, les équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, Paris Batignolles Aménagement et la Ville de Paris ont mené des séances de travail hebdomadaires puis bimensuelles au sein de ce qui s'est appelé l'Atelier de conception, dont la finalité était d'assurer une conception architecturale et urbaine cohérente et de qualité. Les échanges étaient animés par l'aménageur avec le concours de François Grether, architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC, et Dominique Alba, directrice générale de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR). De nombreuses personnes ressources ont également participé à l'atelier : experts, AMO de l'aménageur, directions de la Ville de Paris, gestionnaires des futurs équipements publics... Tout au long du processus un groupe d'habitants a été associé à la réflexion dans le cadre de la concertation.
Un atelier semblable a debuté en juin 2013 par la conception de la deuxième phase de 80 000 m².

Les projets sont exposés ici au stade d'avancement qui était le leur à l'issue de 6 mois de travail, lors de leur présentation le 11 janvier 2013[2] au comité de pilotage présidé par Anne Hidalgo.

[1] L'OPH Paris Habitat a été désigné par la Ville de Paris et il a retenu son maître d'œuvre à l'issue d'un concours sur esquisse (lot O4a)

[2] Stade APS avant finalisation pour la demande de permis de construire

1





2

Les équipes

PHASE 1
Lot 01/03 Gaëtan Le penhuel, Saison Menu, Agence Sud, Bouwfonds Marignan, Mab Développement

Lot 02 Christian Biecher, Mad - Emerige

04a Cécile Brisac & Edgar Gonzalez, Antoine Regnault, Paris Habitat

04b AAVP (Vincent PARREIRA), Aires Mateus, Kaufman & Broad

Lot 05 Jean-Paul Viguier, SEARCH, Sefri Cime, AG2R La Mondiale

PHASE 2
Lot 06a Querkraft Architekten, Sam architecture, Atelier Roberta, GEC INGENIERIE, I3F

Lot 06b Fresh Architectures, Itar Architectures, Base et Egis Concept avec le groupement OGIC, Demathieu Bard Immobilier

Lot 08 TVK, Tolila + Gilliland, Praxys et Franck Boutté, Sodearif, Nexity

Lot 07 Chartier-Dalix, Brenac & Gonzalez, OLM et Alto Ingénierie, Emerige, BNP Paribas Cardif

Lot 09 Baumschlager Eberle, Scape, Latz+Partner et Enbergelio, Bouygues Immobilier, Caisse des dépôts et consignations



3

Une démarche attentive à la qualité d'usage

Plus de 11 000 m²
d'espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses, jardins ...)

Plus de 6000 m²
d'espaces extérieurs partagés (terrasses, jardins, parvis...)

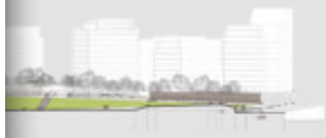
11 locaux
partagés pour les logements

2000 m²
de toitures végétalisées

Plus de 5000 m²
de panneaux photovoltaïques

4





Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire.
La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.



5



6

1 Comité de pilotage phase intermédiaire

2 Séance de travail autour de la maquette au 1/200ème

3 Atelier de conception présentation plénière

4 Visite de la dalle

5 Comité de pilotage (de gauche à droite) Brigitte Kuster, maire du 17ème, Annick Lepetit, députée, présidente de Paris Batignolles Aménagement , Anne Hidalgo, 1ère adjointe au maire de paris, Julien Barjeton, adjoint en charge des déplacements, des transports et de l'espace public

6 Séance de travail lots O4A et O4B

7 Atelier séance de travail autour de la maquette au 1/200ème

7



Programme des lots o1 à o5 (phase 1)

Total (environ)
100 000 m²

Logements
58 000 m²

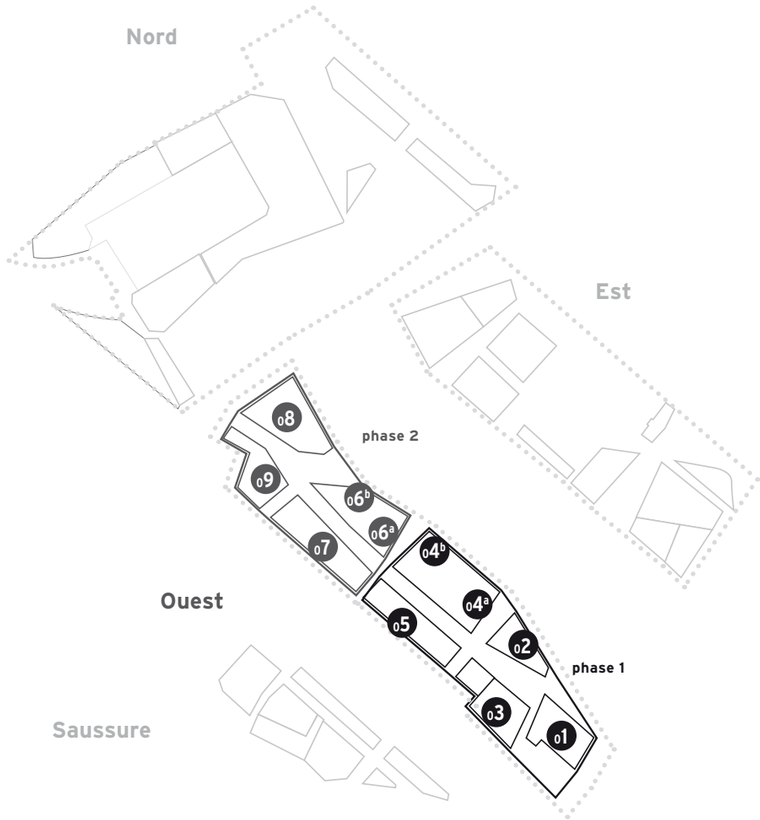
comprenant :
660 logements familiaux,
235 logements pour étudiants/ jeunes actifs et doctorants/post doctorants

Bureaux
26 600 m²

Commerces
11 600 m²

comprenant un pôle de 9 300 m² sur la rue Cardinet et des commerces en pied d'immeuble

Équipements publics
1 crèche
1 groupe scolaire de 15 classes
1 gymnase accompagné de 2 salles de sport
2 sorties de la station Pont Cardinet de la ligne 14, dans les lots o1/o3 et o2
1 parc de stationnement en entrée de voie vers la rue Cardinet





Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire.
La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.



Situation intermédiaire, stade APS, février 2013

Côté faisceau Saint-Lazare

Les bâtiments sont ici sur la dalle qui recouvre les voies de service de la SNCF. Implantés en rive sud de la rue, ils restent relativement bas ou se creusent pour laisser entrer le soleil. Les immeubles de logement situés à droite sur l'image (O1/O3) abritent des cours et patios intérieurs protégés du bruit. Les toitures très découpées et le dessin des façades animent le paysage. Le socle percé de l'immeuble de bureau à gauche (O5) permet de relier visuellement le parc et le faisceau ferroviaire depuis la rue.

Côté parc

Les programmes épousent le coteau du parc, absorbant un dénivelé de 5 m jusqu'à la rue haute. Les hauteurs sont graduelles, des failles laissent passer la lumière et offrent de nombreuses vues sur le parc aux immeubles qui sont situés de l'autre côté de la rue. Les émergences à 50 mètres sont implantées perpendiculairement au parc pour éviter les ombres portées sur celui-ci. Deux immeubles hauts (O2 et O4a) encadrent l'axe qui mène au nouveau pont au-dessus des voies ferrées et à l'un des deux accès au métro.

La profondeur des parcelles, qui peut aller jusqu'à 50 m, se laisse percevoir, notamment au niveau des bâtiments bas : une crèche à gauche sur l'image (O2) et une école avec gymnase à droite (O4a). Le socle des équipements publics est largement vitré pour bénéficier des vues et assurer une transparence depuis le parc.





Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire. La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

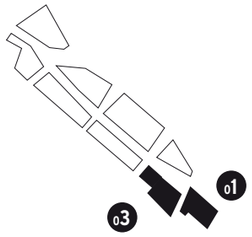
Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.



Le pôle commercial surmonté de logements en proue sur la rue Cardinet (lot 01)



Lot 01 / 03

Maîtres d'ouvrage
Bouwfonds Marignan Immobilier
et MAB Development

Maîtrise d'œuvre
Architectes : Gaëtan Le Penhuel (mandataire),
Saison Menu, Agence Sud
Paysagiste : Emma Blanc
BET environnement : Franck Boutté

Logements sociaux
7 000 m²

Logements en accession
3 300 m²

Résidence doctorante
3 000 m²

Logements à loyers maîtrisés
6 500 m²

Logements pour étudiants
4 300 m²

Pôle commercial
9 350 m²

Bureaux
5 100 m²

Accès principal
au métro ligne 14

Avant toute architecture, sur ces deux lots extraordinairement mixtes, il fallait imaginer un concept immobilier innovant qui fonctionne avec et pour le millier d'habitants qui vont y vivre comme pour les usagers du métro, des bureaux et des commerces. Une fois ce pré-requis assuré, nous avons particulièrement soigné les qualités d'usage, notamment la générosité des espaces végétalisés.

Thierry Barbier
directeur du développement grands projets
Marc Gilli
directeur du Pôle Habitat
Bouwfonds Marignan Immobilier
promoteur

La silhouette découpée des programmes de logement permet une transition douce entre le Paris haussmannien du square des Batignolles et le nouveau quartier. Les façades se déclinent selon un principe unique de double peau en béton blanc dont l'intérieur est habillé de bois, et abritent des terrasses et des loggias vitrées.

Gaëtan Le Penhuel
architecte des logements du lot 01

Nous avons pu faire entendre nos besoins en matière de hauteur, de surfaces et de fonctionnement général y compris en ce qui concerne le schéma logistique. Que la problématique commerciale ait été ainsi prise en compte en amont et de manière transversale est un vrai plus pour notre projet et pour l'animation de la future rue.

Renaud Louapre
directeur développement
MAB Development
opérateur commercial

Le commerce, tourné sur un jardin central en pleine lumière, vient se greffer sur un passage conçu pour canaliser et orienter les flux. Cet axe piéton, qui transperce le socle de l'îlot, relie naturellement un parvis d'accueil mutualisé avec la sortie de métro de la rue Cardinet à la place haute du nouveau quartier située 8 mètres plus haut.

Yannick Pascal
architecte des commerces

La résidence des doctorants, avec son volume très simple, complète la pièce architecturale du lot 01. Creusée dans le corps du volume, une terrasse intérieure/extérieure est animée par une cafétéria, une salle de fitness, une bibliothèque…

Isabelle Menu
architecte de la résidence doctorants (lot 01)

Les espaces partagés de la résidence doctorante (salle de fitness et cafétéria).





Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire.
La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.

Lot o1 / o3 suite

Maîtres d'ouvrage
Bouwfonds Marignan Immobilier
et MAB Development

Maîtrise d'œuvre
Architectes : Gaëtan Le Penhuel (mandataire),
Saison Menu, Agence Sud
Paysagiste : Emma Blanc
BET environnement : Franck Boutté

Logements sociaux
7 000 m²

Logements en accession
3 300 m²

Résidence doctorante
3 000 m²

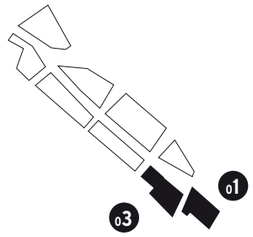
Logements à loyer maîtrisé
6 500 m²

Logements pour étudiants
4 300 m²

Pôle commercial
9 350 m²

Bureaux
5 100 m²

Accès principal
au métro ligne14



Les bureaux et la résidence étudiante depuis le pont de franchissement du faisceau ferré. (lot O3)





Toitures végétalisées de la résidence étudiante

La silhouette syncopée de la résidence pour étudiants et jeunes travailleurs s'étire le long des voies SNCF et se retourne autour de deux grands patios. Sur le toit, des monts végétalisés en rizières déploient le parc sous une autre forme. La volumétrie hiératique de l'immeuble de logements familiaux sociaux est à la fois sinueuse et pliée. De nombreux logements en duplex croisés (66 %) profitent des vues et des orientations nord/sud.

Isabelle Menu
Agence Saison Menu
Architecte de la résidence pour étudiants
et jeunes travailleurs et des logements sociaux (lot O3)

Dans les étages, les plateaux de bureaux se décalent deux par deux, créant ainsi un volume inédit, visible depuis les voies ferrées et le quartier Saussure et dégageant pour les usagers des terrasses panoramiques avec des vues spectaculaires sur Paris.

Gaëtan Le Penhuel
architecte des bureaux (lot O3)



Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire.
La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

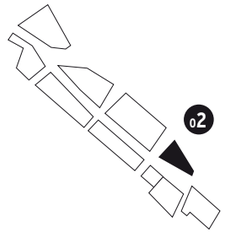
Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.

Des baies panoramiques et de généreuses terrasses ouvriront des vues exceptionnelles sur le parc et sur Paris. Une serre pédagogique sur le toit apportera un lieu de convivialité tandis qu'un supplément d'âme sera offert par une œuvre d'art à l'entrée du métro située dans notre bâtiment. Nous souhaitons réaliser un immeuble emblématique, un lieu totalement différent.

Laurent Dumas
Président d'Emerige

Deux immeubles de logement dialoguent sur la parcelle, l'un par ses lignes ondoyantes, l'autre par ses volumes facettés, les deux dans une écriture qui évoque la nature, tel un végétal posé sur un rocher. Au cœur du projet, la crèche met les immeubles de logement à bonne distance et ouvre une fenêtre urbaine sur le parc.

Christian Biecher
Yansong Ma
architectes



Lot 02

Maître d'ouvrage
Emerige

Maîtrise d'œuvre
Architectes :
Christian Biecher (mandataire), MAD
Paysagiste : Phytolab
BET Environnement : Oasiis

Logements sociaux
3 600 m²

Logements en accession
6 600 m²

Crèche
800 m²

Commerces
224 m²

Accès
secondaire au métro
ligne 14



Vue du lot 02 depuis la voie intérieure
avec son accès à la ligne 14



Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire. La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.





Les logements et le gymnase largement vitré sur le parc Martin Luther King

Lot 04ª

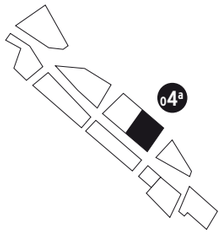
Maître d'ouvrage
Paris Habitat

Maîtrise d'œuvre
Architectes: Brisac & Gonzalez
et Antoine Regnault
Paysagiste: Aubert Minvielle
BET environnement: Inex

Logements sociaux
11 200 m²

Commerces / services
300 m²

Groupe scolaire / gymnase salles de sport
6 800 m²



Etiré entre ville et parc, le projet s'articule autour de la recherche de la lumière, depuis l'aménagement aéré de l'îlot à l'agencement intérieur des locaux et habitations. Il participe d'un côté à la vie de quartier par ses équipements publics - école et centre sportif - et un immeuble d'habitation ouverts sur la rue; un second immeuble d'habitation est ancré à l'angle du parc, offrant des vues dégagées depuis l'ensemble des appartements.

Cécile Brisac et Antoine Régnault
architectes

Avec ce projet, Paris Habitat poursuit les efforts engagés depuis plusieurs années en faveur du confort, avec des logements fonctionnels, lumineux, traversants ou à double orientation, et une architecture bioclimatique qui limite les ponts thermiques et privilégie les apports solaires. La qualité d'usage passe aussi par des espaces communs partagés et un grand jardin suspendu sur la toiture de l'école.

Hélène Schwoerer
directrice adjointe
Paris Habitat

La cours du groupe scolaire protégée d'une toiture végétalisée



Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire. La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste



Ouest

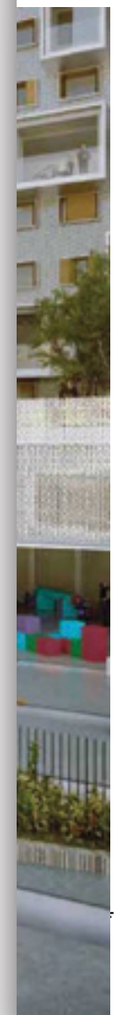
Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.





Les logements donnant sur le parc et le cœur d'ilot paysagé

Lot 04ᵇ

Maître d'ouvrage
Kaufman & Broad

Maîtrise d'œuvre
Architectes: AAVP Vincent Parreira (mandataire), Aires Mateus
Paysagiste: Atelier Roberta
BET environnement: RFR Élément

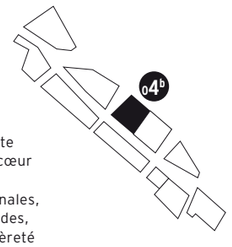
Logements à loyers maîtrisés
3 800 m²

Logements en accession
8 700 m²

Commerces / services
500 m²



Une faille monumentale fragmente le grand bâtiment



Le plan masse a été conçu autour d'un vaste espace vert qui prolonge le parc jusqu'au cœur de l'ilot. L'architecture, par la variété des épannelages, l'intégration de formes originales, les balcons terrasses et la qualité des façades, confère à ce projet une fragilité et une légèreté qui le rendront unique pour les futurs habitants.

Guy Nafilyan
président directeur général
Kaufman & Broad

Nous proposons l'écriture simple d'une mantille structurelle gainant les bâtiments: un exosquelette en béton blanc qui dévoile, en retrait, des espaces habités, des terrasses et ponctuellement de fins balcons. Une faille monumentale fragmente ce grand bâtiment, démultiplie les vues sur la ville et crée de nouvelles manières d'habiter à grande hauteur, face au ciel.

Vincent Parreira
Manuel Aires Mateus
architectes



Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire.
La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1 200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.

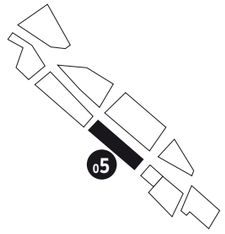
Lot o5

Maîtres d'ouvrage
Sefri Cime (promoteur) /
Ag2r La Mondiale (investisseur)

Maîtrise d'œuvre
Architectes et paysagiste : Jean-Paul Viguier et associés (mandataire), Agence Search
BET Environnement : Green Affair

Bureaux
21 500 m²

Commerces / services
1 150 m²





Façade depuis les voies ferrées

Les activités anciennes – industrielles et ferroviaires – sont réécrites de façon moderne par des toitures en plis qui génèrent quelques volumes exceptionnels. Les terrasses plantées sont conçues comme des lieux de vie et d'invention. Le socle très poreux et en partie investi par des locaux commerciaux permet de tisser des liens particulièrement intéressants avec l'espace public.

Jean-Paul Viguier et Agence Search
architectes

Le projet présente l'ensemble des caractéristiques attendues d'un grand immeuble tertiaire tout en s'intégrant d'une façon originale au nouveau quartier. A l'échelle du piéton, la perception du soubassement qui abrite les commerces et services est celle d'un immeuble accueillant et ouvert sur la ville, loin du caractère froid et renfermé de certains grands ensembles de bureaux.

Jean-Luc Brohard
directeur général délégué
Sefri-Cime



Sur la voie nouvelle les socles largement vitrés contribuent à la vie du quartier



Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire. La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

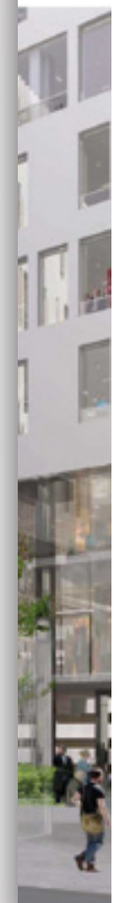
Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.



Le secteur ouest ne pouvait être envisagé que comme un tout

Pourquoi avoir choisi cette méthode de l'atelier collaboratif ?

Ce qui peut sembler évident aujourd'hui ne l'était pas quand nous avons commencé à réfléchir à la méthode. Nous savions que la solution des concours d'architecture par lot n'était pas la bonne, parce qu'elle aurait conduit à des projets figés ne tenant pas forcément compte les uns des autres, ni des contraintes urbaines particulièrement fortes dans ce secteur. Nous voulions au contraire garder la maîtrise de la volumétrie, de l'orientation des bâtiments, et aussi d'un rapport à l'espace public qui n'allait pas forcément de soi et restait en grande partie à inventer.
La densité de la ZAC Clichy-Batignolles est faible en raison de la présence du parc, mais la densité à la parcelle est proche de 5 sur le secteur ouest, ce qui implique une attention particulière aux questions d'ensoleillement, de percées visuelles ou de porosité. Ce sont là les véritables clés de réussite du projet, avec l'animation commerciale. Nous avons positionné un pôle commercial à chaque extrémité de la rue (culture/loisirs et interquartiers), reliés par des commerces de pied d'immeuble, avec un gestionnaire unique et un investisseur unique pour l'essentiel des commerces, afin d'assurer une cohérence de l'offre commerciale et une pérennité de l'animation. Pour nous le secteur ouest ne pouvait pas être traité comme une succession de lots ou de macro lots mais devait l'être comme un tout.

Comment s'est passée la coopération avec les opérateurs immobiliers ?

La règle du jeu avait bien sûr été annoncée et, autour de la mi-mai, à peine quelques jours après la sélection des opérateurs, nous les avons réunis pour le lancement des appels à candidatures de maîtres d'œuvre. Ce sont eux qui s'en sont chargés. Par la suite, nous avons veillé à ce qu'ils soient systématiquement partie prenante des réunions de l'atelier, car ce sont bien eux les maîtres d'ouvrage. Nous avons été attentifs à ce qu'ils puissent jouer pleinement ce rôle et ne s'en sentent pas dépossédés par le dispositif de l'atelier. Ils ont d'ailleurs très bien relayé nos demandes auprès des maîtrises d'œuvre et certains ont été véritablement moteurs par leurs propositions.

Pourquoi deux phases et quelles sont les prochaines étapes ?

Nous aurions techniquement pu tout lancer en même temps, mais cela aurait été prendre un grand risque que de mettre sur le marché, en 2011, près de 200 000 m² simultanément, surtout avec une part significative de tertiaire. Nous avons donc préféré le faire en deux temps, sachant que nous pouvions dégager une première phase suffisamment consistante et représentative de l'ensemble. Pour cette première phase, les demandes de permis de construire seront déposées autour d'avril et nous signerons au même moment les promesses synallagmatiques de vente.
La deuxième phase est déjà engagée puisque nous avons ouvert la commercialisation des charges foncières en décembre 2012. Le calendrier sera identique, nous devrions sélectionner les opérateurs immobiliers en mai et organiser l'atelier de juin à décembre. Nous n'écartons pas, en fonction des offres, de travailler avec des opérateurs déjà présents sur la 1ère phase, en revanche les équipes de maîtrise d'œuvre seront entièrement nouvelles.



Entretien avec Didier Bailly
Directeur général de Paris Batignolles Aménagement



Entretien avec Dominique Alba
Architecte, Directrice de l'APUR

L'intelligence collective a tiré les projets vers le haut

Pourquoi avoir proposé la formule de l'atelier ?

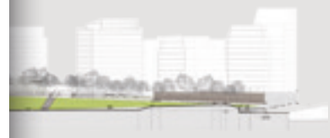
La première question à se poser, quand il s'agit de concevoir la ville, est celle-ci : quelle est la méthode la mieux adaptée aux enjeux du projet ? Il n'y a pas de réponse unique. A Clichy Batignolles, les enjeux étaient d'abord urbains. On est à la fois en plein Paris et dans un no man's land, dans un grand paysage ouvert qui n'offre quasiment aucun repère sur le plan formel. En parallèle, nous avions à traiter une grande complexité programmatique et l'ensemble des partenaires, en particulier les élus, avaient mis les usages au cœur du sujet, avec la question du plaisir d'habiter, de travailler, de partager, sans oublier le rôle de l'espace public, toujours central. Faire appel à l'intelligence collective nous a paru être la meilleure approche pour tirer les projets vers le haut sous ces différents aspects. Le dialogue entre les projets était également essentiel : l'objectif numéro 1 était de trouver les bons rapports de masse des bâtiments entre eux, et d'arriver à faire circuler l'air, le soleil et le parc. C'est d'abord cela, la qualité.

Quels résultats a-t-il apportés ?

Nous étions pratiquement dans une posture de recherche en grandeur réelle, chacun acceptant de faire bouger son projet pour améliorer les prospects, les vues, l'ensoleillement tout en assurant la constructibilité des programmes… Certaines solutions ont été trouvées au terme de longues discussions, chose qui aurait été rigoureusement impossible dans une situation de concours ; nous aurions probablement eu des îlots fermés là où nous avons au contraire réussi à faire entrer le parc dans la profondeur du bâti. A partir du moment où les architectes avaient en quelque sorte coproduit la morphologie globale au niveau macro, ils déclinaient naturellement les mêmes principes dans leur propre projet, ce qui explique que nous ayons autant d'espaces extérieurs dans les programmes par exemple. L'atelier a aussi permis de suivre les projets jusqu'au bout, de ne pas laisser les contraintes techniques et les équations financières amenuiser les qualités d'usage.

Que reste-t-il à faire ?

Il reste à préciser le rapport à l'espace public, ce qui commence par définir l'espace public lui-même. Cela sera du ressort des échanges en cours avec François Grether et Jacqueline Osty. Les choix de matériaux en façade restent également à faire, sans doute pour confirmer l'atmosphère paisible qui se dégage aujourd'hui de l'ensemble. Je le pense car c'est aussi l'un des avantages de l'atelier que d'avoir rendu inutiles les gestes ostentatoires ou exhibitionnistes : il ne s'agissait pas d'être vu mais d'être juste. Cette sobriété est également de bon augure pour l'autre aspect encore à affiner, celui des coûts. Nous devrions être à l'abri des mauvaises surprises dans ce domaine, d'une part parce qu'il n'y rien de superficiel dans les projets, mais aussi parce que les opérateurs ont fait chiffrer la construction au fur et à mesure. C'est toujours une excellente chose quand les entreprises entrent tôt dans les projets.

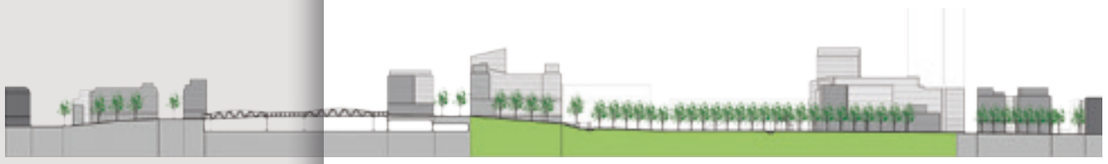


Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire.
La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Ouest

Du côté du faisceau Saint-Lazare

Une pièce urbaine majeure entre parc et paysage ferroviaire

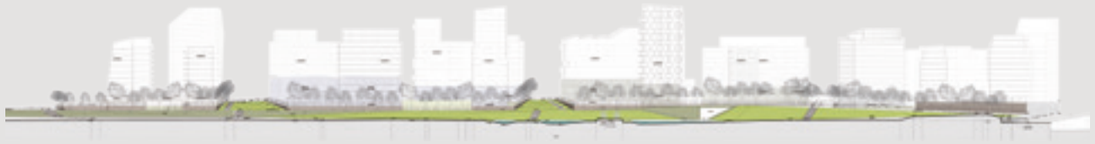
Une pièce urbaine représentant environ 200 000 m² viendra s'insérer entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée par un socle technique de 10 m de haut, et culminant ponctuellement à 50 m, sa silhouette découpée, aux architectures variées, s'offrira en panorama aux visiteurs du parc comme aux voyageurs.

Ce secteur sera irrigué par une voie aménagée en zone 30 de 600 m de long reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. Sur cette voie d'une largeur équivalente à celle de la rue de Rennes, soit 23 m, viendront se greffer les ouvrages de franchissement des voies ferrées d'un côté, les larges allées menant au parc de l'autre. De part et d'autre de cet axe charnière, une programmation relativement dense de logements (50 %), bureaux (33 %), commerces et équipements publics génèrera une intensité urbaine alimentée par la présence de la gare de Pont Cardinet et d'une station de la ligne 14.

Accessibles de plain-pied côté rue, les lots de logements et de bureaux seront en belvédère respectivement sur le parc et sur le faisceau ferroviaire, large de 120 m. Aux occupants des bureaux, cette situation n'offrira pas seulement le privilège de vues dégagées et lointaines au coeur de la ville dense, mais aussi une visibilité incomparable depuis les 1200 trains circulant quotidiennement sur le faisceau. Cet effet de vitrine et de scénographie urbaine bénéficiera également au pôle commercial Cardinet.

Maquette d'étude:
à gauche de l'image,
le faisceau ferré
à droite, le parc





Élévation secteur Ouest
Étude de faisabilité
de François Grether - urbaniste

Un axe animé et jalonné de commerces

Pour favoriser les flux et conforter l'animation de la rue, deux polarités commerciales structurantes seront mises en tension: au sud, en proue sur la rue Cardinet, un pôle inter-quartiers desservi par la ligne 14 ; au nord, en façade sur le boulevard Berthier, un pôle culturel et de loisirs autour d'un miniplexe de 7 salles renforçant une fonction culturelle déjà présente sur le site avec le théâtre de l'Odéon. Il bénéficiera de la desserte du tramway et du pôle de transport de la Porte de Clichy.

Un linéaire de commerces de proximité en pied d'immeuble reliera ces deux pôles. La majorité des murs commerciaux sera confiée à un gestionnaire unique pour assurer la cohérence et la pérennité de la commercialisation. Une offre de stationnement raisonnée accompagnera la dynamique commerciale avec un parc privé prévu en entrée de voie depuis la rue Cardinet. Ce parc permettra aussi d'accueillir les visiteurs des logements et bureaux.

Une conception collégiale largement engagée

La conception des programmes s'effectue ici de manière collégiale, suivant une approche innovante justifiée par la complexité à la fois urbaine et programmatique qui caractérise ce secteur. Les opérateurs immobiliers retenus après consultation et leurs équipes de maîtrise d'œuvre travaillent ensemble dans le cadre d'un atelier de conception animé par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR auquel participent également des représentants de la Ville de Paris. Ce processus dure environ 6 mois, à l'issue desquels chaque projet est affiné jusqu'au stade du permis de construire. La commercialisation des droits à construire a été menée en deux tranches de 100 000 m² chacune, lancées respectivement début 2012 et début 2013. Les projets de la première tranche, situés au sud de la passerelle piétonne, sont finalisés, tandis qu'un nouvel atelier collectif a débuté en juin 2013 pour traiter ceux de la seconde tranche.

Ces programmes prendront place sur une dalle de béton longue de 600 m recouvrant les voies de service et les installations de maintenance de la SNCF. La construction de ce socle a commencé dès le début de l'année 2011 pour permettre le démarrage des travaux de la station de la ligne 14 et celle, par tranches, des programmes immobiliers et de la rue à partir de 2014.



Une nouvelle avenue
urbaine et pacifiée
Anyoji Bertrando, mandataire



Le parvis du futur palais de justice
de Paris conçu par l'équipe
Moreau Kusunoki, mandataire

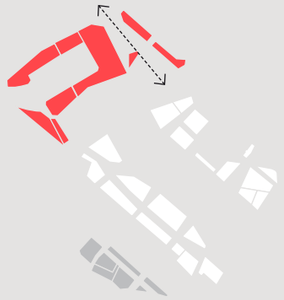
Nord

Du côté de la Porte de Clichy

Le palais de justice : un équipement métropolitain emblématique

Dans un futur proche, on parlera de la Porte de Clichy comme du lieu où s'élève le nouveau palais de justice de Paris. Ce bâtiment emblématique culminant à 160 m ouvrira ses portes en 2017 à l'angle de la rue Suarez et de l'avenue de la Porte de Clichy. Regroupant sur un site unique de 90 000 m² l'ensemble des services aujourd'hui dispersés du tribunal de grande instance, tout ou partie des tribunaux d'instance et le tribunal de police, le futur palais de justice de Paris deviendra l'un des plus grands tribunaux d'Europe. Cette installation aura sur le site des répercussions très concrètes : avec une fréquentation quotidienne de 9000 personnes (utilisateurs, public…), le palais de justice sera un pôle de dynamique urbaine très fort.
Il sera un contributeur majeur à l'animation du quartier, assurant la vitalité des commerces alentours, et un catalyseur de transformation urbaine au nord du site, entre Paris et Clichy. L'établissement public du palais de justice de Paris, représentant l'État, a confié à une société privée (ARELIA) le financement, la construction et l'exploitation maintenance du futur palais de justice de Paris pour une durée de 27 ans.

Cet édifice majeur de la skyline parisienne conçu par l'architecte Renzo Piano sera réalisé par Bouygues construction. La direction régionale de la police judiciaire quittera quant à elle le quai des Orfèvres pour s'installer dans l'immeuble mitoyen de 30 000 m², réalisé dans le cadre d'un contrat de conception, réalisation, exploitation, maintenance confié au groupement CBC, Valode et Pistre.



Un secteur de limite devient une nouvelle centralité

D'autres événements vont s'ajouter à l'arrivée des institutions judiciaires pour transformer ce secteur de limite communale en nouvelle centralité, trait d'union entre Paris et Clichy. Une station de la ligne 14 prolongée et le passage du tramway des Maréchaux sur le boulevard Berthier compléteront l'offre de transport déjà assurée par la gare de RER C Porte de Clichy et la ligne 13 du métro, favorisant l'implantation de programmes tertiaires. Le boulevard Berthier sera entièrement requalifié – par les aménagements du tramway mais aussi par la couverture du RER et l'ouverture dès 2014 de l'un des principaux accès au parc – profitant en particulier aux Ateliers Berthier, scène nationale de « l'Odéon Théâtre de l'Europe ». Le vaste parvis du palais de justice et l'avenue de la Porte de Clichy réaménagée participeront à cette transformation. En tête des objectifs figurent des circulations douces facilitées de part et d'autre du boulevard périphérique et une ambiance générale urbaine et pacifiée.



Le futur palais de justice de Paris, nouvel emblème métropolitain
Étagée, fine, d'une élégance intemporelle, sa silhouette de 160 m de haut s'inscrit dans le grand paysage entre la Défense et Montmartre, et imprime au futur palais de justice une identité unique.

Son architecture cristaline échappe à l'archétype de la tour de bureaux monolithique, par une composition de trois ensembles superposés, créant une cascade de terrasses où la nature s'invite avec générosité. C'est une ville verticale, réservant des lieux de convivialité et organisée pour servir les fonctions judiciaires, dans un cadre propice à l'exercice de la justice.

Nota
La programmation des logements sur l'opération Clichy-Batignolles est la suivante : Au moins 50 % des surfaces sont dévolues aux logements sociaux, 20 % aux logements à loyer maîtrisé et 30 % aux logements libres.

Est

Lot e1



Opérateur Paris Habitat
Architecte Franklin Azzi Architecte
Logements sociaux 4 388 m²
Crèche 937 m²
Commerces / services 490 m²

Lot e2



Opérateur Nexity Seeri
Architecte Périphériques
Logements en accession 6 129 m²
Logements sociaux 1 180 m²

Lot e3

Opérateur SIEMP
Logements sociaux 4 000 m²
Commerces 350 m²

Lot e4



Opérateur RIVP
Architecte Philéas K Architecte
Logements étudiants 3 932 m²
Groupe scolaire 4 359 m²

Lot e5



Opérateur Vinci
Architecte Francis Soler
Logements en accession 7 817 m²
Activité hôtelière 960 m²

Lot e6



Opérateurs Vinci + Orpéa
Architectes BP Architecture + Atelier du Pont
Logements en accession 6 416 m²
EHPAD 6 048 m²
Logements sociaux 3 491 m²
Centre culturel et commerces 1 833 m²

Lot e7



Opérateur La Sablière
Architectes Antonini et Darmon
Logements sociaux 3 755 m²

Lot e8



Opérateurs Sodearif + Cogedim
Architecte Gausa + Raveau et Avenier Cornejo
Locatif libre 7 141 m²
Logements à loyer maîtrisé 4 776 m²
FAM 3 186 m²
PMI 764 m²
Commerces / services 169 m²

Lot e9



Opérateur RIVP
Architecte Babin Renaud
Logements sociaux 9 370 m²
Groupe scolaire 3 555 m²
Commerces / services 530 m²

Lot e10a



Opérateur SNI
Architecte MAAST
Logements à loyer maîtrisé 7 532 m²
Commerces / services 1 181 m²

Lot e10b



Opérateur Paris Habitat
Architectes TOA + AASB
Logements sociaux 11 313 m²
EHPAD 6 251 m²
Commerces / services 332 m²

Ouest

Phase 1

Lot o1 / o3



Opérateur Bouwfonds Marignan
+ MAB Development
Architectes Le Penhuel + Saison Menu
+ Sud Architectes
Résidence doctorale 3 000 m²
Logements en accession 3 300 m²
Logements à loyer maîtrisé 6 500 m²
Logements étudiants et jeunes actifs 4 300 m²
Pôle commercial interquartier 9 350 m²
Bureaux 5 100 m²
Accès principal M14

Lot o2



Opérateur Emerige
Architectes Biecher + Mad
Logements sociaux 3 600 m²
Logements en accession 6 600 m²
Crèche 800 m²
Commerces 140 m²
Accès secondaire M14

Lot o4a



Opérateur Paris Habitat
Architectes Brisac Gonzalez / Antoine Regnault
Logements sociaux 11 200 m²
Commerces / services 300 m²
Groupe scolaire / gymnase 6 800 m²

Lot o4b



Opérateur Kaufman & Broad
Architectes Aavp + Aires Mateus
Logements à loyers maîtrisés 3 800 m²
Logements en accession 8 700 m²
Commerces / services 200 m²

Lot o5



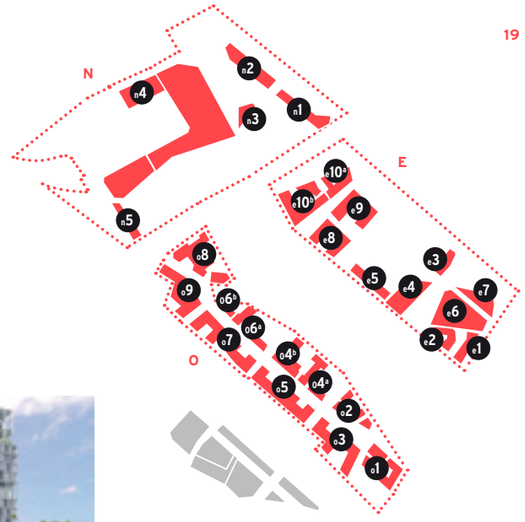
Opérateur Sefri Cime –
Investisseur AG2R / La Mondiale
Architectes Viguier et Associés + Agence Search
Bureaux 21 500 m²
Commerces / services 1 150 m²

Phase 2
En cours de commercialisation

Lot o6a
Opérateur 3F
Architectes Querkraft Architekten,
Sam Architecture
Logements sociaux 5 500 m²
Résidence pour travailleurs migrants 1 500 m²
École maternelle / crèche 3 200 m²
Commerces / services 200 m²

Lot o6b
Opérateur OGIC / Demathieu Bard et Immobilier
Architectes Fresh Architectures, Itar Architectures
Logements à loyers maîtrisés 4 000 m²
Logements en accession 4 000 m²
Commerces / services 500 m²

Lot o7
Opérateur Emerige
Investisseur BNP Paribas / Cardif
Architectes Chartier-Dalix, Brenac & Gonzalez
Bureaux 24 500 m²
Commerces / services 1 200 m²



Lot o8
Opérateurs Sodearif / Nexity
Opérateur cinéma SNES, Société Nouvelle
d'Exploitation et de Spectacles
Architectes TVK, Tolila + Gilliland
Logements sociaux 12 240 m²
Logements à loyers maîtrisés 5 600 m²
Logements en accession 8 200 m²
Pôle culturel / loisirs / commerces
Centre d'animation 1 100 m²
Commerces 1 500 m²
Cinéma 7 salles 3 600 m²

Lot o9
Opérateur Bouygues Immobilier
Co investisseur Caisse des Dépôts
et Consignations
Architectes Baumschlager Eberle, Scape
Bureaux 16 800 m²
Commerces / services 1 200 m²

Nord

Lot n3
Bureaux 6 400 m²
Accès M14

Lot n5
commercialisé par RFF
Bureaux 8 500 m²

Commercialisation à partir de 2014

Lot n1
Logements à loyer maîtrisé 3 400 m²
Logements sociaux 2 700 m²
Logements étudiants 3 200 m²
Centre d'hébergement 1 300 m²
Commerces 900 m²
Accès M14

Lot n2
Bureaux 15 500 m²
Commerces / services 900 m²

Lot n4
Bureaux 13 500 m²

UNE RÉFÉRENCE DANS L'URBANISME CONTEMPORAIN



Le parc, une nouvelle vision de la nature en ville

Nouveau venu dans la famille des parcs et jardins de la capitale, le parc Martin Luther King, conçu par la paysagiste Jacqueline Osty, s'imposera par sa taille, mais aussi par l'originalité de sa conception. C'est en effet une vision très contemporaine de la nature en ville qui s'exprime ici, non plus hygiéniste et contenue comme à l'époque d'Haussmann et d'Alphand, mais proche et libérée, qui s'insère entre les volumes bâtis, au plus près des immeubles et diffuse vers la ville existante. La forme du parc, faisant écho aux aspirations écologistes de la société actuelle, est un élément de modernité.

L'autre originalité du parc consiste à combiner la « délectation paysagère » que procurent des paysages et des ambiances variées avec une offre très généreuse d'équipements ou de lieux permettant de pratiquer des sports urbains, lesquels font nettement défaut dans les parcs « historiques ».

L'espace public, sobre et partagé

L'esprit du parc se retrouve dans la conception de l'espace public en général. Si les matériaux employés sont ceux des rues parisiennes (asphalte et granit pour les trottoirs, enrobé pour les chaussées et granit pour les bordures), là s'arrête la comparaison.

Seuls 12 % des sols sont consacrés à la voirie afin de limiter leur imperméabilisation et de concentrer l'animation sur quelques axes. Les espaces publics sont conçus pour être partagés de manière équitable entre tous les usagers. Des zones 30 ou de rencontre et un tracé sinueux ralentissent la vitesse et dissuadent le transit.

Les voiries sont traitées de manière homogène sans le recours à des cheminements canalisés par des potelets ou bornes. Élément structurant de l'espace, c'est la végétation qui guide les parcours, dissuade les stationnements sauvages et contribue à la sécurité des piétons. Arbres et arbustes de tailles et d'essences variées sont implantés en fonction des besoins : ralentissement, visibilité, ombre, sécurité, etc., tranchant résolument avec le schéma classique des arbres d'alignement.

Un geste architectural fort, une silhouette urbaine affinée

Depuis juillet 2011, la révision simplifiée du PLU a relevé la hauteur maximale autorisée des constructions dans la ZAC Clichy-Batignolles. Ainsi, le futur palais de justice atteindra 160 m et constituera un repère urbain à l'échelle du grand paysage.

Les immeubles de logements côté parc pourront quant à eux atteindre 50 m (restant en deçà du seuil de l'immeuble de grande hauteur), au lieu des 37 m de l'ancien plafond. Cette évolution réglementaire, propre à Clichy-Batignolles et quelques autres secteurs d'aménagement, va permettre de concilier densité et qualité urbaine, par la modulation des gabarits et le découpage d'une silhouette reconnaissable, attachée à l'identité du quartier. Ce choix est incontestablement aussi celui de la qualité d'usage, en offrant à un plus grand nombre d'appartements le bénéfice de vues sur le parc et le lointain.

Les trois symboliques du parc

« Trois symboliques s'expriment et se croisent, qui interpellent le visiteur, suscitent l'émotion et confèrent au parc une identité unique et originale : le temps, le corps et l'eau. »
Jacqueline Osty
paysagiste

Le temps

est celui de l'alternance des saisons, soulignée par le choix des essences et des feuillages, celui de la météo - des espaces couverts facilitent la fréquentation du parc par tous les temps - ou encore le temps qui passe, symbolisé par des œuvres d'art.

Le corps

est celui de l'exercice physique, rendu possible par de multiples aires de jeux et les parcours sportifs.

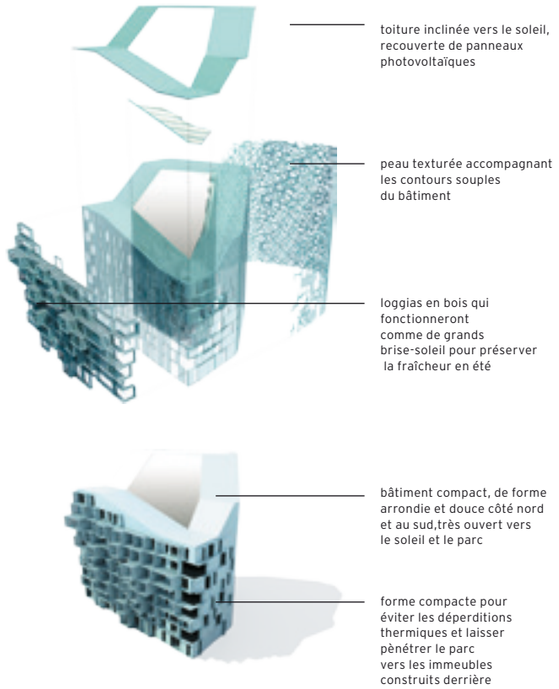
L'eau

est déclinée dans le parc sous toutes ses formes : jaillissante, étale, courante, nébuleuse, et se prête à tous les usages : source de vie, écologie, élément de jeux, d'agrément, décor, symbole, miroir…





La haute qualité environnementale dessine l'architecture
Périphériques Architectes





Une création architecturale témoin de son temps

Clichy-Batignolles encourage la création et la diversité architecturales.

Le futur quartier veut offrir ce que l'architecture contemporaine conçoit de meilleur, dans un contexte d'exigences environnementales très élevées et en reflétant la pluralité culturelle et esthétique de l'époque actuelle.

Les modalités de conception varient selon les contextes et les enjeux propres aux différents secteurs. Sur la partie est, aux îlots découpés et connectés au tissu existant, chacun des projets a fait l'objet d'un concours d'architecture. La partie ouest, porteuse d'un enjeu de silhouette urbaine particulier avec l'intégration de la hauteur et un linéaire de près de 600 m de façades sur le parc et le réseau ferré, est conçue de manière collégiale dans le cadre d'un atelier réunissant l'ensemble des maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre concernés. Déjà expérimentée avec succès pour la première tranche de ce secteur, la formule de l'atelier sera reconduite sur la seconde.

Un patrimoine historique mis en valeur

Le Paris du XXIe siècle est également attentif à préserver son patrimoine.

Ainsi plusieurs bâtiments ou ouvrages participant de la mémoire et de l'imaginaire du site sont non seulement conservés, mais servent d'appui au projet. Sur le boulevard Berthier, les vestiges de l'ancien bastion de l'enceinte de Thiers seront mis en valeur par la création d'un espace paysager, non loin des magasins des décors de l'Opéra de Paris construits par Charles Garnier, dont une aile abrite le Théâtre de l'Odéon. Citons également la gare de Pont-Cardinet, le bâtiment de l'horloge, celui de la forge qui accueillera un espace de restauration dans le parc ou encore la grande halle «du quai 3» démontée et réinstallée à terme dans le parc. La présence de ce patrimoine réemployé ou valorisé donne de la valeur au quartier.

L'alliance avec le fer

Les Batignolles sont le berceau des chemins de fer parisiens.

Elles ont vu arriver la première ligne de la capitale en 1835, qui a fixé dans le quartier une activité ferroviaire intense, liée à la gare Saint-Lazare ouverte peu après en 1853. Comme nombre de réservoirs fonciers de la métropole, Clichy-Batignolles a d'abord été une enclave ferroviaire à reconquérir.

Une telle situation impliquait de composer avec les besoins du fer : 1200 trains passent chaque jour sur le faisceau de Saint-Lazare. Les activités de maintenance ferroviaire, qui occupaient l'espace de manière très extensive, ont été resserrées le long du faisceau, sous une dalle en surplomb des voies ferrées. Clichy-Batignolles tire aujourd'hui parti de cette vocation ferroviaire historique grâce à un paysage ouvert et une bonne desserte par les réseaux de transport métropolitain – la gare Pont Cardinet, avec ses liaisons directes à Saint-Lazare et bientôt La Défense, constitue un atout de poids.



Le parc Martin Luther King instrument de biodiversité
Une faune et une flore particulièrement riches se développent autour d'un fossé humide et d'un bassin biotope.



Centrale photovoltaïque de l'immeuble Nexity
Sa surface de 593 m² pour une production de 86 MWh fait de cette toiture photovoltaïque la plus importante centrale parisienne.





Un éco-quartier ambitieux

Labellisé Nouveau Quartier Urbain par la région Île-de-France, Clichy-Batignolles est l'un des éco-quartiers par lesquels la Ville de Paris met en œuvre une politique ambitieuse de développement durable, exprimée notamment par son Plan Climat.

Plan climat

Les performances thermiques des bâtiments devront permettre de réduire la consommation nécessaire au chauffage à 15 kWh/m²/an et la consommation globale en énergie primaire sera inférieure à 50 kWh/m² SHON an, avant prise en compte des énergies renouvelables locales (photovoltaïque et géothermie). Les exigences énergétiques de Clichy-Batignolles restent en cela supérieures à celles de la RT 2012. L'énergie nécessaire au chauffage et à l'eau chaude proviendra principalement de la géothermie. Enfin, pour tendre vers un bilan carbone neutre de l'ensemble du site, les consommations énergétiques incompressibles (éclairage public, ascenseurs…) seront compensées par une production d'électricité photovoltaïque. Les 40 000 m² de toitures photovoltaïques réparties sur les différents bâtiments devrait produire de l'ordre 4 500 Mwh /an.

Biodiversité

La Ville de Paris a adopté récemment un Plan Biodiversité dont Clichy-Batignolles constitue une préfiguration pour ce qui concerne les opérations d'aménagement.

Dans le parc Martin Luther King, une faune et une flore particulièrement riches se développent autour d'un fossé humide et d'un bassin biotope. Il s'insère dans une trame verte composée du Parc Monceau, du Bois de Boulogne, de plusieurs squares (dont ceux des Batignolles et des Épinettes) ainsi que des cimetières de Montmartre et de Clichy. Cette trame verte constituera un atout majeur pour le maintien de la biodiversité à Paris.

Hormis le parc proprement dit, la protection et le développement de la biodiversité passent par les plantations variées le long des voiries, les cœurs d'îlot paysagés et les toitures végétalisées. Les cahiers de prescriptions environnementales imposent des coefficients de biodiversité calculés à partir de la végétalisation des surfaces horizontales et verticales des projets.

Eau

Le projet Clichy-Batignolles vise à réduire de 50% les rejets d'eau pluviale au réseau par rapport à un projet classique, afin de minimiser les risques de saturation des réseaux et de pollution de la Seine.

La présence d'un grand parc, la faible surface des voiries, la végétalisation des toitures et des cœurs d'îlot favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

La gestion de l'eau est faite à la parcelle. Dans le parc, les eaux en quantité trop importante pour s'infiltrer directement dans le sol sont récupérées pour alimenter le bassin biotope. Ces eaux couvrent 40% des besoins en irrigation du parc, d'ailleurs modérés.

Déchets

L'ensemble des déchets (à l'exception du verre) **fera l'objet d'une collecte automatisée au moyen d'un réseau pneumatique souterrain.**
C'est l'une des premières réalisations de ce type en France et une première parisienne. Les déchets seront acheminés jusqu'à un terminal de collecte situé sur le boulevard Douaumont, puis redistribués vers les filières de traitement et de recyclage correspondantes dont le centre de tri voisin. Cette solution élimine la circulation de bennes de ramassage dans le secteur et réduit sensiblement la pollution.

Éco-matériaux

Les cahiers de prescriptions incitent fortement à l'utilisation de matériaux renouvelables. Certains matériaux sont interdits, tel le PVC. Pour d'autres, des labels sont exigés (peintures, revêtements muraux, moquettes…). Les maîtres d'ouvrage sont tenus de faire évaluer l'énergie grise des bâtiments et de respecter une valeur plafond.



Immeuble Nexity Périphériques
Une résille métallique habille la façade.



Rue Cardinet
Le parc Martin Luther King au contact de la ville existante



Un vaste parvis piétonnier
de 6 000 m² marque le seuil
du futur palais de justice de Paris



CLICHY-BATIGNOLLES
SEPTEMBRE 2013

AMÉNAGEUR

Paris Batignolles Aménagement

Présidente
Annick Lepetit,
députée, conseillère de Paris

Directeur général
Didier Bailly

MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE

Architecte, urbaniste coordonnateur
François Grether

Paysagiste
Jacqueline Osty

Bureau d'études techniques
OGI

Direction de la publication
Didier Bailly
Coordination éditoriale
Direction de la communication
de Paris Batignolles Aménagement
Rédaction
Jeanne Bazard
Conception graphique
Polymago

Crédits iconographiques

Photographies
Cyrille Weiner
Jean-Christophe Bardot
Eric Facon
François Grunberg
Sergio Grazia
Polymago
Perspectives d'ensemble
Vectuel - Studiosezz
Perspectives du futur palais de justice
L'autre image, Labtop et Lansac

Paris Batignolles Aménagement
7, rue Henri Rochefort
75017 Paris
01 75 77 35 00
www.paris-batignolles-aménagement.fr
www.clichy-batignolles.fr

