

CLICHY BATIGNOLLES PARIS 17^E

Lancement d'une pièce urbaine majeure
entre parc et paysage ferroviaire

11 / 2011

1. UNE SITUATION CLÉ, UN QUARTIER CONNECTÉ	3
1.1. CLICHY-BATIGNOLLES, CŒUR D'UN 17 ^E ARRONDISSEMENT MODERNISÉ	5
1.2. UN SECTEUR STRATÉGIQUE ET DYNAMIQUE DE LA MÉTROPOLE	5
1.3. UN QUARTIER BIEN RELIÉ	5
1.4. UN RÉSEAU DE TRANSPORTS RENFORCÉ DÈS 2017	5
2. UN PROGRAMME TRÈS ATTENDU	9
2.1. DES RÉPONSES DE QUALITÉ À UNE DEMANDE DE LOGEMENTS FORTE ET MULTIPLE	9
2.2. UNE OFFRE TERTIAIRE CONTEMPORAINE INÉDITE DANS LE PROLONGEMENT DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES	9
2.3. LE PALAIS DE JUSTICE DE PARIS, CONSÉCRATION D'UN PÔLE MÉTROPOLITAIN	10
2.4. L'ATOUT IRREMPLAÇABLE D'UN GRAND PARC EN VILLE	10
2.5. UN LIEU DE VIE, DE TRAVAIL ET DE LOISIRS	10
3. UNE RÉFÉRENCE DANS L'URBANISME CONTEMPORAIN	17
3.1. LE PARC, UNE NOUVELLE VISION DE LA NATURE EN VILLE	17
3.2. L'ESPACE PUBLIC, SOBRE ET PARTAGÉ	17
3.3. UN GESTE ARCHITECTURAL FORT, UNE SILHOUETTE URBAINE AFFINÉE	18
3.4. UNE CRÉATION ARCHITECTURALE TÉMOIN DE SON TEMPS	18
3.5. UN PATRIMOINE HISTORIQUE MIS EN VALEUR	20
3.6. L'ALLIANCE AVEC LE FER	20
3.7. UNE MÉTAMORPHOSE URBAINE AU-DELÀ DU PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION	20
3.8. UN ÉCO-QUARTIER AMBITIEUX	21
4. LANCEMENT DES PROGRAMMES IMMOBILIERS DU SECTEUR OUEST	25
4.1. CLICHY-BATIGNOLLES, UN PROJET TRÈS ENGAGÉ	25
4.2. LE SECTEUR OUEST	25
4.3. LES MODALITÉS DE LA CONSULTATION	26
4.4. LOTS DU SECTEUR OUEST	28







ASNIERES-SUR-SEINE

LA GARENNE-COLOMBES

BOIS-COLOMBES

SAINT-OUEN

PLAINE SAINT-DENIS

SAINT-DENIS

COURBEVOIE

CLICHY-LA-GARENNE

PORTE DE SAINT-OUEN

PORTE DE CLIGNANCOURT

PORTE DE LA CHAPELLE

ÎLE DE LA GRANDE JATTE

LEVALLOIS-PERRET

PORTE DE CLICHY

PLACE DE LA PORTE DE CLICHY

EPINETTES

18^E

QUARTIER D'AFFAIRES DE LA DÉFENSE

PORTE D'ASNIERES

LES HAUTS DE MALESHERBES

BOULEVARD BERTHIER

SAUSSURE

BATIGNOLLES

GARE PONT CARDINET

SQUARE DES BATIGNOLLES

CIMETIÈRE DE MONTMARTRE

SACRÉ CŒUR

PUTEAUX

NEUILLY-SUR-SEINE

PORTE DE CHAMPERRET

17^E

PLAINE MONCEAU

RUE CARDINET

RUE DE SAUSSURE

RUE DE BONE

GARE SAINT-LAZARE

9^E

ÎLE DE PUTEAUX

PORTE MAILLOT

PLACE CHARLES DE GAULLE ÉTOILE

QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

8^E

GARE DU NORD

GARE DE L'EST

10^E

PORTE DAUPHINE

AVENUE DES CHAMPS ÉLYSÉES

OPERA

2^E

16^E

PORTE DE LA MUETTE

PLACE DU TROCADERO

LA SEINE

PLACE DE LA CONCORDE

JARDIN DES TUILERIES

1^{ER}

FORUM DES HALLES

3^E

LE LOUVRE

ESPLANADE DES INVALIDES

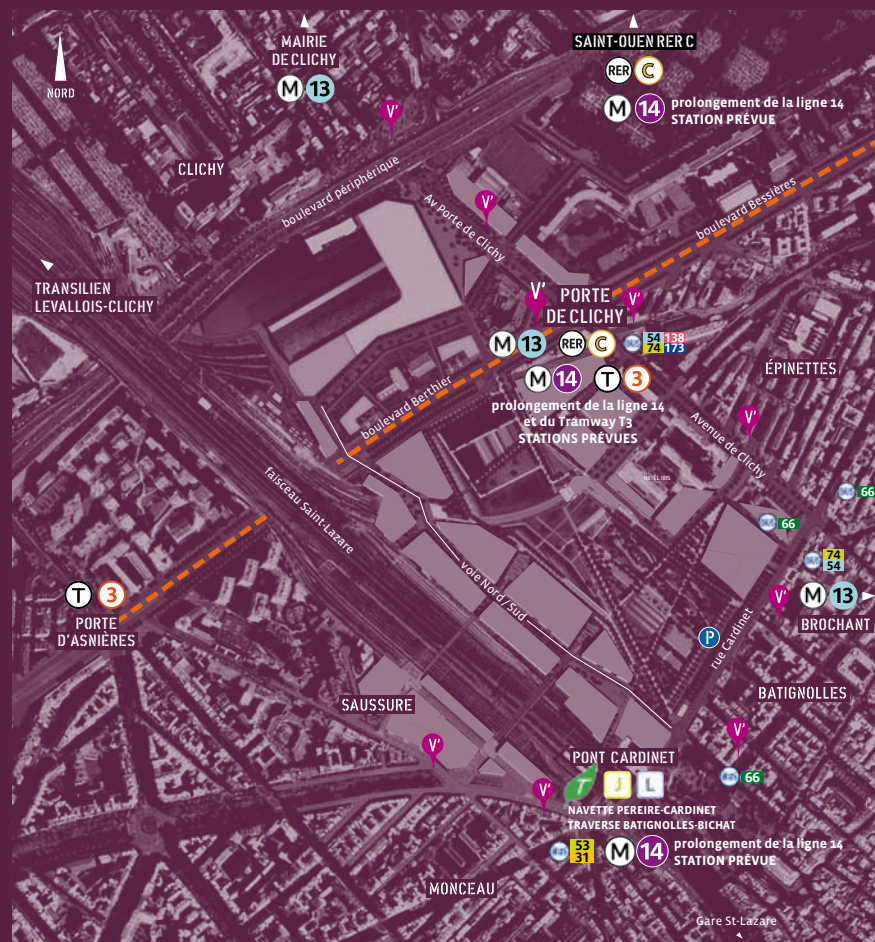
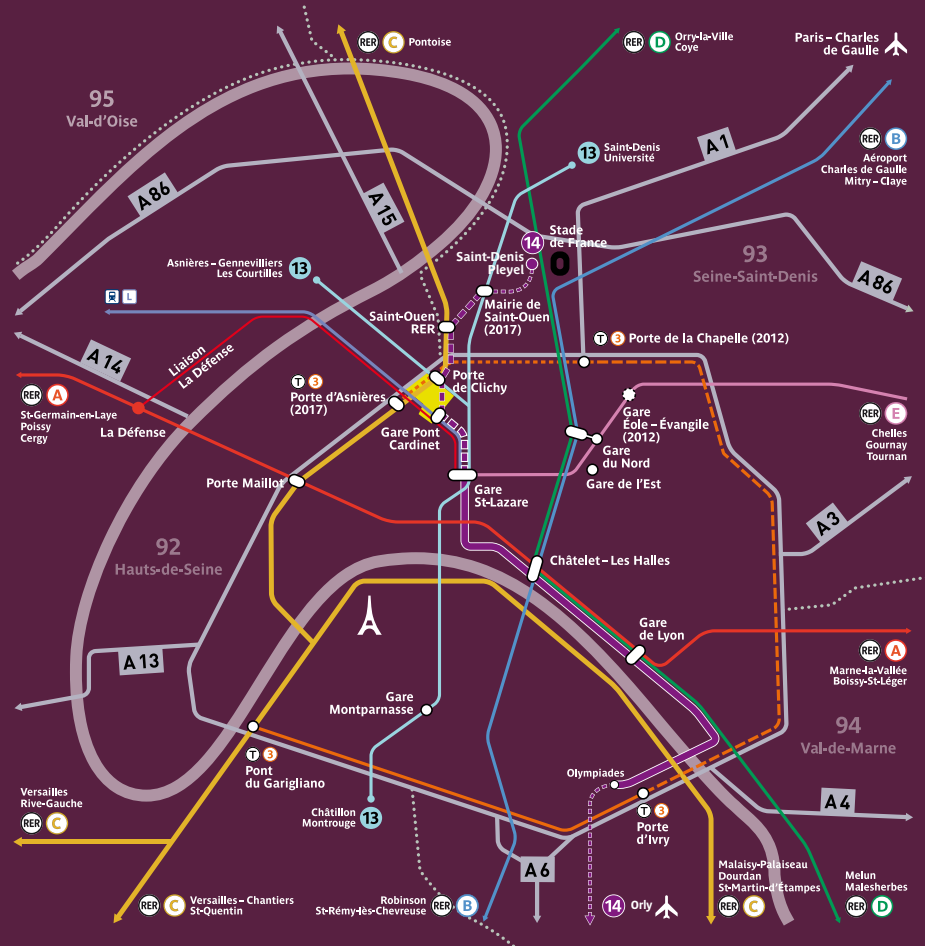
7^E

6^E

CHÂTELET

4^E





1 UNE SITUATION CLÉ, UN QUARTIER CONNECTÉ

En pages 2 et 3
Clichy-Batignolles: une situation stratégique dans la métropole parisienne

À gauche
Les transports en 2017
Un territoire inscrit dans un réseau de transports publics dense
EN HAUT
À l'échelle francilienne
EN BAS
À l'échelle du quartier

1.1. CLICHY-BATIGNOLLES, CŒUR D'UN 17^E ARRONDISSEMENT MODERNISÉ

Le 17^e arrondissement se trouve à l'interface des secteurs 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'inscrit 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 17^e arrondissement, recentre son identité sur des valeurs contemporaines et le prépare à renforcer son rôle dans le quartier central des affaires parisien.

1.2. UN SECTEUR STRATÉGIQUE ET DYNAMIQUE DE LA MÉTROPOLE

À l'échelle métropolitaine, Clichy-Batignolles s'inscrit dans un triangle reliant trois pôles majeurs: le quartier central des affaires parisien, La Défense, et la Plaine Saint-Denis. S'y joue une dynamique de modernisation urbaine qui tend à effacer les limites administratives et la barrière du boulevard périphérique. Entre les centres de décision de La Défense et de Paris d'une part, et les fonctions de production ou de support de la Plaine Saint-Denis, mais aussi de secteurs économiques émergents du nord-ouest comme Clichy-la-Garenne ou Saint-Ouen, d'autre part, la vocation tertiaire complémentaire de Clichy-Batignolles est appelée à s'affirmer dans ce nouvel environnement métropolitain.

1.3. UN QUARTIER BIEN RELIÉ

Clichy-Batignolles bénéficie déjà d'une remarquable accessibilité.

- Par le RERC, 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 de l'A15 (Argenteuil, Cergy-Pontoise), qui offre une connexion rapide à l'A86, lui apportent une excellente desserte routière.

1.4. UN RÉSEAU DE TRANSPORTS RENFORCÉ DÈS 2017

Dans les années à venir, plusieurs projets de transports 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 RERC, 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 (dans le cadre du prolongement d'Éole, en 2020).
- Enfin, la ligne 14 du métro constituera l'axe Nord/Sud du projet Grand Paris Express, en étant prolongée jusqu'à Pleyel au Nord et Orly au Sud. Dès 2017 la ligne 14 désaturera la ligne 13 grâce à son prolongement de Saint-Lazare à Mairie de Saint Ouen, avec deux stations à Clichy-Batignolles: Porte de Clichy et Pont-Cardinet. Elle rapprochera considérablement Clichy-Batignolles des 1^{er}, 2^e et 9^e arrondissements; le quartier de la Madeleine ne sera qu'à 2 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 de Saint-Ouen.



LEVALLOIS-PERRET

CLICHY

PORTE D'ASNIÈRES

T3 PRÉVUE

HAUTS DE MALESHERBES

DIRECTION RÉGIONALE DE LA POLICE JUDICIAIRE

FUTUR PALAIS DE JUSTICE DE PARIS

BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE

MONCEAU

SAUSSURE

BOULEVARD PÉREIRE

RUE DE SAUSSURE

BOULEVARD BERTHIER

THÉÂTRE DE L'ODÉON

AV. PORTE DE CLICHY

LYCÉE BALZAC

PORTE DE CLICHY

RER C M13 T3 M14 PRÉVUES

HOTEL IBIS

PARC MARTIN LUTHER KING

IMPASSE CHALABRE

PONT CARDINET

PONT CARDINET

PONT CARDINET

M14 PRÉVUE

FAISCEAU SAINT-LAZARE

SQUARE DES BATIGNOLLES

RUE CARDINET

AVENUE DE CLICHY

ÉPINETTES

BATIGNOLLES

BROCHANT

M13



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 PLA1,
50% de PLUS, **30%** de PLS

**20% DE LOGEMENTS LOCATIFS
PRIVÉS À LOYERS MAÎTRISÉS**

30% DE LOGEMENTS EN ACCESSION

À gauche
Des logements,
une résidence étudiante
et un groupe scolaire
le long du parc

Lot E.4
Architecte : Philéas K
Maître d'ouvrage : RIVP

Lot E.5
Architecte : Francis Soler
Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier
Résidentiel

2 UN PROGRAMME TRÈS ATTENDU

2.1. 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 4500 nouveaux logements par an jusqu'en 2030. Avec 3400 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 travailleurs, 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 17^e arrondissement n'en compte que 10,5 %.

◀ DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

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 Passivhaus, constitue en outre un argument économique de poids, au regard des économies de fonctionnement qu'il permet de réaliser.

2.2. UNE OFFRE TERTIAIRE CONTEMPORAINE INÉDITE DANS LE PROLONGEMENT DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Avec 140 000 m² de bureaux (sans compter la cité judiciaire), Clichy-Batignolles devient un pôle tertiaire significatif. Ses atouts ne devraient pas manquer d'intéresser les investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, le 17^e arrondissement appartient aux quartiers du centre-ouest traditionnellement les plus prisés de Paris (1^e, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e), 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 leurs dessertes 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

2.3. LE FUTUR PALAIS DE JUSTICE DE PARIS, CONSÉCRATION D'UN PÔLE MÉTROPOLITAIN

En 2017, le Futur Palais de Justice de Paris s'installera à Clichy-Batignolles.

Cet événement majeur sur le plan symbolique confèrera au quartier une dimension métropolitaine certaine.

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. La Direction Régionale de la Police Judiciaire quittera dans le même élan le quai des Orfèvres pour s'installer dans un immeuble mitoyen de 30 000 m², l'ensemble formant la Cité Judiciaire de Paris.

Cette installation aura sur le site des répercussions très concrètes : avec ses 3 500 fonctionnaires et magistrats, ses 90 salles d'audience et ses quelques 4 700 usagers quotidiens, le Palais de Justice va attirer à Clichy-Batignolles l'ensemble des professions juridiques. 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-la-Garenne.

2.4. L'ATOUT IRREMPLAÇABLE D'UN GRAND PARC EN VILLE

Le parti d'aménagement imaginé par François Grether et Jacqueline Osty pour l'éco-quartier Clichy-Batignolles 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 futur quartier Clichy-Batignolles.

LES ACTIVITÉS PROPOSÉES DANS LE PARC >

2.5. 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 12 700 personnes y travailleront.

Ouvert par ses programmes, qui attireront une population nombreuse venue de l'extérieur : les 4 700 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. Celle-ci bénéficiera bientôt, grâce à l'arrivée du tramway et aux aménagements prévus autour du bastion de l'enceinte de Thiers, d'un cadre et d'une accessibilité considérablement améliorés.

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 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. La conception architecturale des socles d'immeubles facilitera le renouvellement des activités.

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

PROGRAMMATION DE COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS >

LES ACTIVITÉS PROPOSÉES DANS LE PARC

UNE GRANDE VARIÉTÉ D'ESPACES PAYSAGERS
Place des jets, bassins biotopes, aire boisée, pelouses, fossé humide...

DES AIRES DE JEUX
Skate parc, basket, foot, boules, aires de jeux pour petits et moyens

DES PARCOURS SPORTIFS

DES AIRES DE DÉTENTE
Pelouses, bancs, allées, espaces boisés...

DES JARDINS PARTAGÉS

UN ESPACE DE RESTAURATION
dans le bâtiment dit « de la forge », prolongé d'un belvédère sur le parc accueillant les équipements de franchissement de la petite ceinture.

PROGRAMMATION DE COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 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 7/8 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**
- **3 crèches** de 66 berceaux
 - **1 halte-garderie** sur le secteur Saussure
 - **3 groupes scolaires** (maternelles et primaires : 42 classes)
 - **1 école maternelle** (8 classes)
 - **1 centre PMI** (40 places)
 - **2 gymnases**
dont 1 sur le secteur Saussure
 - **1 collège** sur le secteur Saussure

DES SERVICES URBAINS

- centre de tri des déchets recyclables
- fret ferroviaire
- parking autocar
- centrale à béton









**LES TROIS SYMBOLIQUES
DU PARC : LE TEMPS, LE CORPS
ET L'EAU**

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**.

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...

À gauche
Entrée du parc Martin Luther King depuis la rue Cardinet : des espaces publics sobres et partagés

3 UNE RÉFÉRENCE DANS L'URBANISME CONTEMPORAIN

3.1. 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 s'y 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'Hausmann 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 ».

**LES TROIS SYMBOLIQUES
DU PARC : LE TEMPS, LE CORPS
ET L'EAU**

3.2. 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 pour les trottoirs, enrobés pour les chaussées et granits pour les bordures), là s'arrête la comparaison.

Seul 12 % des sols sont consacrés à la voirie afin de limiter l'imperméabilisation des sols 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 20 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.

3.3. 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 sera-t-il doté d'une émergence pouvant atteindre 160 m. Repère urbain à l'échelle du grand paysage, cette émergence autorisa un geste architectural fort à la hauteur des enjeux de ce prestigieux équipement. Réalisé en partenariat public privé, cet édifice majeur de la skyline parisienne sera construit par Bouygues avec Renzo Piano, ou par Vinci avec Marc Mimram et Françoise Raynaud, suivant le choix qui sera fait par le ministère de la Justice en fin d'année et dévoilé en 2012.

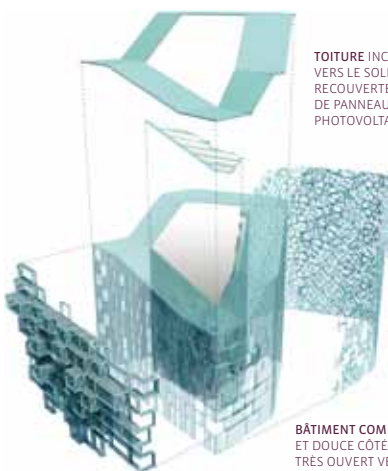
Les immeubles de logements pourront quant à eux atteindre 50 m (restant en deçà du seuil de l'immeuble de grande hauteur), au lieu des 37 m de l'ancien plafond. Cette évolution réglementaire, propre à Clichy-Batignolles et quelques autres secteurs d'aménagement, va permettre de concilier densité et qualité 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 au plus grand nombre d'appartements le bénéfice des vues sur le parc et le lointain.

La haute qualité environnementale dessine l'architecture
Périphériques Architectes

FORME COMPACTE POUR
ÉVITER LES DÉPERDITIONS
THERMIQUES ET LAISSER
PÉNÉTRER LE PARC
VERS LES IMMEUBLES
CONSTRUITS DERRIÈRE



LOGGIES EN BOIS
QUI FONCTIONNERONT
COMME DE GRANDS
BRISE-SOLEIL
POUR PRÉSERVER
LA FRAÎCHEUR EN ÉTÉ



TOITURE INCLINÉE
VERS LE SOLEIL,
RECOUVERTE
DE PANNEAUX
PHOTOVOLTAÏQUES

PEAU TEXTURÉE
ACCOMPAGNANT
LES CONTOURS
SOUPLES
DU BÂTIMENT

BÂTIMENT COMPACT, DE FORME ARRONDIE
ET DOUCE CÔTÉ NORD ET AU SUD,
TRÈS OUVERT VERS LE SOLEIL ET LE PARC

Secteur Est

Une silhouette urbaine variée, aux écritures architecturales affirmées, se dessine le long du parc



3.4. UNE CRÉATION ARCHITECTURALE TÉMOIN DE SON TEMPS

Aux antipodes du pastiche haussmannien, Clichy-Batignolles encourage au contraire 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. Plus homogène, desservie par une voie unique, et 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, la partie ouest sera élaborée de manière intégrée dans le cadre d'un atelier de conception réunissant les différents architectes désignés.

À droite
Lot E.8 : premier programme
de logements atteignant 50 mètres
Architecte : Gausa Raveau
et Avenier Cornejo
Maître d'ouvrage : Sodearif Cogedim



3.5. UN PATRIMOINE HISTORIQUE MIS EN VALEUR

Le Paris du XXI^e siècle est également attentif à préserver son patrimoine.

Aussi 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 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.

3.6. L'ALLIANCE AVEC LE FER

Rendre l'aménagement urbain compatible avec la présence du fer est l'un des enjeux que Clichy-Batignolles partage avec d'autres grands projets parisiens (Paris Rive Gauche, Paris Nord Est) : les enclaves ferroviaires à reconquérir constituent en effet aujourd'hui le principal réservoir foncier de Paris. Contrainte urbaine, la présence des infrastructures ferroviaires est aussi un atout fort en termes d'accessibilité, comme peut l'être ici la présence de la Gare Cardinet et ses liaisons directes à Saint-Lazare et bientôt la Défense.

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 en 1853. Sur le faisceau de Saint-Lazare, qui longe Clichy-Batignolles, 1 200 trains passent chaque jour.

Les activités de maintenance ferroviaire et de fret, essentielles au fonctionnement métropolitain, sont implantées au nord du site doté d'accès spécifiques, ou resserrées le long du faisceau, sous une dalle en surplomb des voies qui accueillera essentiellement les programmes de bureaux et la voie de desserte nord/sud.

Implantés en balcon le long des voies, les 67 000 m² de bureaux du secteur ouest protégeront le parc et les immeubles d'habitation.

Mais le faisceau ferroviaire est également un paysage, une respiration de 120 m de large dans la ville dense. Ainsi, les occupants des bureaux situés en balcon, 10 m au-dessus des voies, auront le privilège d'une vue lointaine et dégagée, et les entreprises, tout comme le pôle commercial Cardinet, d'un effet vitrine de 600 m de long sur un réseau de transport régional, dont la scénographie peut être spectaculaire.

3.7. UNE MÉTAMORPHOSE URBAINE AU-DELÀ DU PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Clichy-Batignolles transforme une enclave, un vide urbain, en un quartier du XXI^e siècle, avec l'ambition de voir les effets de cette transformation se diffuser au delà du seul périmètre de l'opération.

Le projet reliera ainsi plusieurs quartiers séparés les uns des autres : les Batignolles, les Épinettes, Monceau / Péreire et les Hauts de Malesherbes. Des ponts et passerelles viennent franchir les infrastructures. Le parc est conçu comme un espace traversant, avec ses allées situées dans le prolongement des rues qui y mènent.

La diffusion de la qualité urbaine du quartier passera également par la requalification des voiries voisines. Les grands axes de la rue Cardinet, des avenues de Clichy et de la Porte de Clichy, du boulevard Berthier seront réaménagés. Ce dernier en particulier bénéficiera de la mutation urbaine qui accompagne l'arrivée du tramway.



3.8. 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, géothermie ou récupération de chaleur des eaux usées). 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 en majorité des énergies renouvelables. Deux procédés, la géothermie profonde ou la récupération de chaleur à partir des eaux usées, sont actuellement à l'étude.

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 de l'ordre de 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 de la biodiversité passe 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.

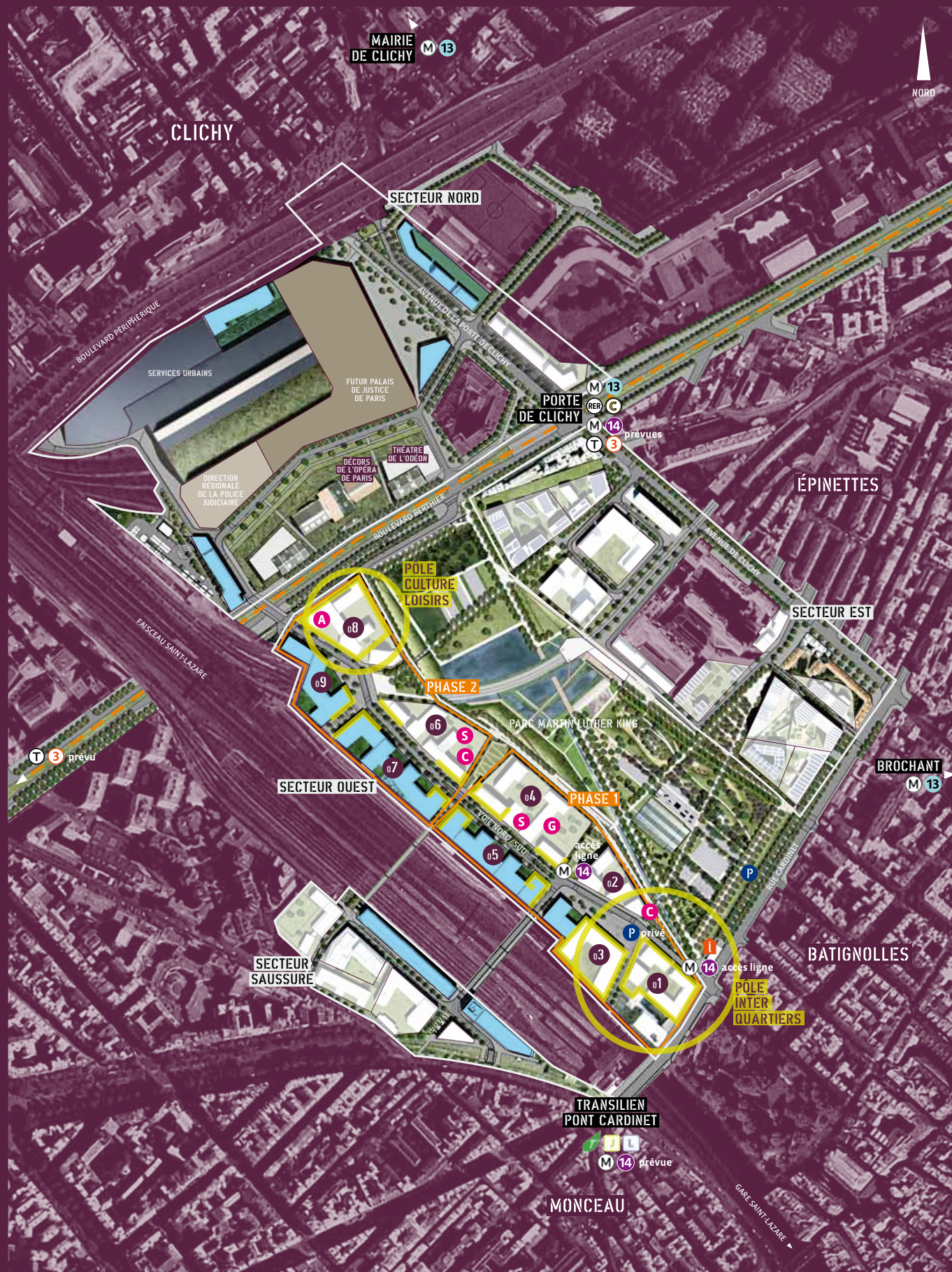
DÉCHETS

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. Les déchets seront acheminés vers le centre de tri voisin puis redistribués vers les filières de traitement et de recyclage correspondantes. 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.





LE PROGRAMME

■ **99 000 m² DE LOGEMENTS PRIVÉS ET SOCIAUX**
45,80 % DE LOGEMENTS SOCIAUX
20,10 % DE LOYERS MAÎTRISÉS
34,10 % DE LOGEMENTS EN ACCESSION
Une attention particulière sera portée à la typologie des logements familiaux qui devront comporter au moins 60% de F3 et plus.

■ **67 100 m² DE BUREAUX**

■ **20 235 m² DE COMMERCES ET SERVICES**

- **12 855 m² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**
- C 2 crèches
- S groupe scolaire
1 école polyvalente
1 école maternelle
- G 1 gymnase avec 2 salles de sport
- 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

T 3 NOUVEAUX TRANSPORTS PRÉVUS
M 14

● **2 POLARITÉS COMMERCIALES**

1 PÔLE INTER-QUARTIERS DE 9350 m² en proie sur la rue Cardinet (lot 01 et 03) bénéficiant d'une attractivité renforcée par la station de la ligne 14. Sa surface peut être comparée à celle des galeries Saint Didier ou Passy Plaza (16^e).

1 PÔLE CULTURE/LOISIRS DE 5700 m² au nord constitué autour d'un miniplexe de 7/8 salles, en lien avec les fonctions culturelles du théâtre de l'Odéon, déjà présentes sur le site.

4 LANCEMENT DES PROGRAMMES IMMOBILIERS DU SECTEUR OUEST

4.1. CLICHY-BATIGNOLLES, UN PROJET TRÈS ENGAGÉ

L'AVANCEMENT DU PROJET

Engagée en 2002 avec le lancement d'un marché de définition, l'opération est aujourd'hui entrée dans sa phase opérationnelle. À l'horizon 2015/2016 de livraison du secteur ouest, les nouveaux habitants et usagers seront accueillis dans un environnement renouvelé et un quartier quasi achevé, de la rue Cardinet au boulevard Berthier.

En effet, le parc Martin Luther King ouvert au public en 2007 sur 4,3 ha, s'étendra jusqu'au boulevard Berthier début 2014, offrant au public 6,8 ha d'espaces verts. Entre le parc et l'avenue de Clichy, l'essentiel des programmes sera livré entre 2012 et 2014 (en 2015 pour l'îlot E9). De l'autre côté des voies ferrées sur l'îlot Saussure aménagé par la SNEF, les travaux de réalisation des immeubles ont démarré et l'ensemble du secteur sera réalisé en 2015, à l'exception du collège dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2016.

Au nord du site, le projet du Futur Palais de Justice de Paris franchit une étape décisive avec le choix du groupement chargé de sa réalisation, pour une installation du Tribunal prévue en 2017, en même temps que l'arrivée des nouveaux transports (ligne 14 et Tramway T3).

4.2. LE SECTEUR OUEST

UNE PIÈCE CHARNIÈRE DU PROJET URBAIN

Entre parc et paysage ferroviaire, des Batignolles aux Ateliers Berthier, le secteur dit « ouest » constitue une pièce urbaine de près de 200 000 m². Élément charnière du projet, elle crée les continuités permettant de relier des fragments de territoires aujourd'hui séparés et joue un rôle central dans la qualité urbaine offerte aux habitants, aux salariés et aux visiteurs du parc. Les îlots s'organisent le long d'une voie de desserte nord/sud de 600 m de long et 23 m de large (équivalent de la rue de Rennes) reliant la rue Cardinet au boulevard Berthier. En rive Ouest de cet axe, ce sont essentiellement des programmes

de bureaux qui s'implantent en surplomb des voies ferrées, sur une dalle construite pour abriter les activités ferroviaires.

En rive Est, les immeubles de logements accompagnent le dénivelé de près de 10 m qui sépare la voie nord/sud, du parc. Avec des accès de plain-pied côté rue, ils bénéficient d'une situation en belvédère sur le parc, soulignée par une terrasse promenade.

Une passerelle piétonne et un pont circulé franchissent le faisceau ferré pour relier cette pièce urbaine au secteur Saussure et au quartier Monceau/Pérelle.

Sa configuration autonome par rapport au tissu environnant, en balcon sur le faisceau Saint-Lazare et en façade sur le parc Martin Luther King, confère à chacune de ses faces une forte visibilité depuis les voies ferrées, la rue nord/sud et le parc.

UNE GRANDE DIVERSITÉ PROGRAMMATIQUE

Le secteur Ouest, représente une programmation de 200 000 m² HON qui se caractérise par une grande diversité sociale et fonctionnelle avec, comme sur l'ensemble de l'opération Clichy-Batignolles, une forte imbrication à l'échelle de l'îlot.

LE PROGRAMME

Pour susciter les flux et conforter l'animation du secteur, la programmation met en tension deux polarités commerciales structurantes aux deux extrémités de la voie nord/sud.

2 POLARITÉS COMMERCIALES

Un linéaire de commerces de proximité en pied d'immeuble relie ces deux pôles. L'ensemble de la structure commerciale sera confié à un opérateur unique qui en assurera l'exploitation et la gestion. 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 des visiteurs des logements et bureaux.

Enfin, le secteur disposera de deux accès à la station Pont Cardinet de la ligne 14, situés dans les îlots 01 et 02.

UNE CONSULTATION ADAPTÉE AUX ENJEUX

Il s'agit de concevoir une pièce urbaine qui associe renouvellement des formes urbaines, démarche poussée de développement durable, qualité de vie pour les habitants, les usagers et les visiteurs. Cet ensemble doit composer avec une complexité topographique particulière, trouver des réponses satisfaisantes aux questions de la relation du bâti au parc, au paysage ferroviaire et à l'espace public, ainsi qu'au traitement des perspectives et des liaisons transversales entre le parc et le faisceau.

Au regard des contraintes mais surtout des enjeux, Paris Batignolles Aménagement et la Ville de Paris ont privilégié une démarche très intégrée, la mieux à même de garantir la cohérence de l'ensemble. Celle-ci passe par une commercialisation de l'ensemble du secteur en deux phases et une conception des îlots par les équipes de maîtrise d'œuvre (architectes, BET développement durable, paysagistes) dans le cadre d'ateliers de travail, plutôt que de concours d'architecture classiques.

PHASE 1 ET PHASE 2 (PAGE 28)

4.3. LES MODALITÉS DE LA CONSULTATION

LA CONSULTATION DES OPÉRATEURS

Les opérateurs ou groupements d'opérateurs (bureaux, commerces, logements en accession, logements à loyer maîtrisé, logements étudiants) **seront retenus sur consultations ouvertes portant sur chacun des lots privés** (seuls les lots O1 et O3 dont l'enjeu majeur est le pôle commercial inter-quartiers Cardinet, sont regroupés).

Compte tenu de la mixité programmatique recherchée à l'échelle de l'îlot, une partie des logements sociaux sera réalisée par les opérateurs privés et cédée en VEFA à des bailleurs publics désignés par la Ville de Paris.

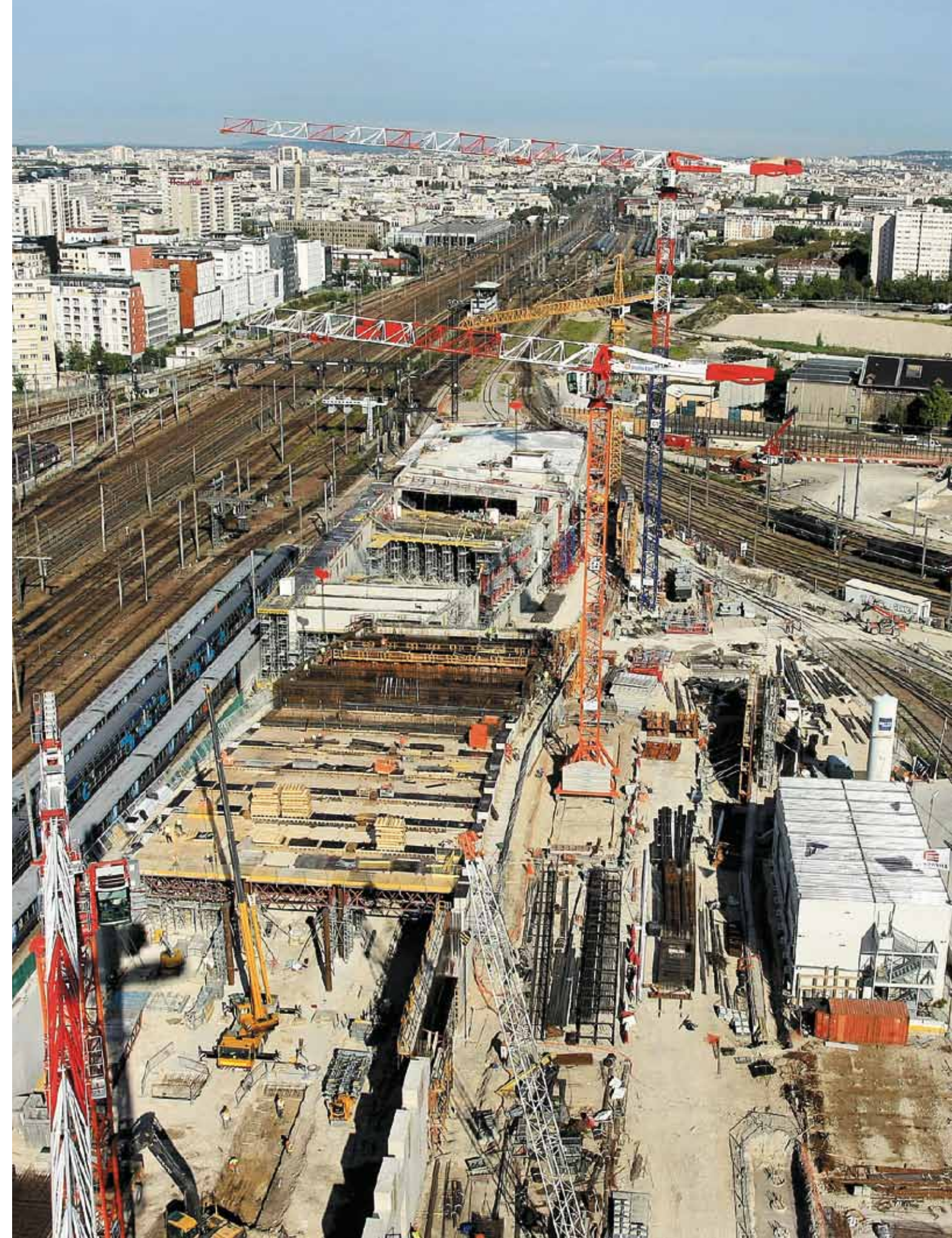
Le choix reposera sur la qualité de l'opérateur (ou du groupement), le prix offert pour la charge foncière et la programmation proposée. Un bilan promoteur sera demandé par type de produit en vue de vérifier la crédibilité des hypothèses retenues, avec une attention particulière portée sur le prix de sortie des logements en accession.

Outre les engagements demandés habituellement sur les obligations en matière environnementale et sociale, les candidats devront s'engager dans la démarche d'atelier de conception.

LA SPÉCIFICITÉ DES COMMERCES

Le programme commercial sera confié à un investisseur / gestionnaire unique pour l'ensemble des commerces des phases 1 et 2: pôle commercial Cardinet de 9 300 m² (O1 et O3), pôle de proximité réparti sur 5 200 m² (O2, O4, O5, O6, O7 et O9), pôle culture/loisirs de 5 700 m² (O8).

À droite
Réalisation d'une dalle pour abriter les activités ferroviaires et accueillir principalement les immeubles de bureaux



Coupe Ouest /Est

Le secteur Ouest en balcon sur le parc et le paysage ferroviaire



Élévation

Une silhouette urbaine affinée ménage des perspectives vers le parc



LE CHOIX DES CONCEPTEURS DES LOTS

Pour les lots privés

La démarche retenue d'une conception en atelier conduit à ne pas faire de concours sur esquisse. Toutefois, la Ville de Paris et l'aménageur sont attentifs à rester dans le cadre d'une commande ouverte. Aussi, un appel à candidatures sera lancé pour chaque lot auprès d'équipes pluridisciplinaires (architectes, BET DD, paysagiste pour les lots côté parc). Elles comporteront en moyenne deux équipes d'architectes par lot.

Les équipes seront retenues sur références, en particulier celles les plus adaptées au programme et au contexte du lot, et sur une note d'intention par des commissions composées des représentants des élus concernés, des opérateurs, de François Grether, urbaniste de la ZAC, de représentants de la Ville et de Paris Batignolles Aménagement.

Pour les lots soumis aux règles de la commande publique

Les équipes seront retenues sur une esquisse légère laissant ouvertes les adaptations nécessaires à leur intégration dans la démarche générale.

CALENDRIERS DES PHASES 1 ET 2 >

4.4. LOTS DU SECTEUR OUEST

PHASE 1

LOT 01

Logements sociaux 7 000 m²
Logements en accession 3 300 m²
Logements étudiants privés 3 000 m²
Pôle commercial interquartier 4 000 m²

LOT 02

Logements sociaux 3 600 m²
Logements en accession 6 600 m²
Crèche 1 100 m²
Commerces 320 m²

LOT 03

Logements à loyers maîtrisés 6 500 m²
Logements étudiants sociaux 4 300 m²
Pôle commercial interquartier 5 350 m²
Bureaux 5 100 m²

LOT 04

Logements sociaux 11 200 m²
Logements à loyers maîtrisés 3 800 m²
Logements en accession 8 700 m²
Commerces/services 800 m²
Groupe scolaire/gymnase 6 855 m²

LOT 05

Bureaux 21 500 m²
Commerces/services 1 150 m²

PHASE 2

LOT 06

Logements sociaux 7 000 m²
Logements à loyers maîtrisés 2 800 m²
Logements en accession 5 200 m²
Commerces/services 700 m²
École maternelle/crèche 3 900 m²

LOT 07

Bureaux 25 000 m²
Commerces/services 850 m²

LOT 08

Logements sociaux 12 240 m²
Logements à loyers maîtrisés 6 800 m²
Logements en accession 6 960 m²
Pôle culturel/loisirs/commerces 5 725 m²
Centre d'animation 1 000 m²

LOT 09

Bureaux 15 500 m²
Commerces/services 1 340 m²

PHASE 1

Engagement des lots 01 à 05 en décembre 2011, représentant 104 175 m² dont 86 120 m² (y compris VEFA aux bailleurs sociaux) commercialisés à des opérateurs privés (les lots 01-03, 02, et 04b et 05)

■ 26 600 m² DE BUREAUX

■ 11 620 m² DE COMMERCES DONT LE PÔLE INTER-QUARTIERS CARDINET DE 9 350 m²

■ 58 000 m² DE LOGEMENTS

26 100 m² DE LOGEMENTS SOCIAUX dont 4 300 m² de logements étudiants et jeunes travailleurs

10 300 m² DE LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS

21 600 m² DE LOGEMENTS EN ACCESSION dont 3 000 m² de logements étudiants

DES ÉQUIPEMENTS

1 crèche de 66 berceaux
 1 groupe scolaire de 15 classes
 1 gymnase accompagné de 2 salles de sport

CALENDRIER PHASE 1

Lots 01 à 05 qui représentent un total de 104 175 m² sur le total de 199 190 m²

- Lancement de la commercialisation : décembre 2011
- Choix des opérateurs : avril 2012
- Désignation des architectes : mai 2012
- Déroulement de l'atelier de conception : juin à novembre 2012
- Dépôt des demandes de permis de construire : décembre 2012/janvier 2013

PHASE 2

Engagement des lots 06 à 09 courant 2012, représentant 95 015 m² dont 84 115 m² (y compris VEFA aux bailleurs sociaux) commercialisés à des opérateurs privés (les lots 06b, 07, 08, et 09)

■ 40 500 m² DE BUREAUX

■ 8 615 m² DE COMMERCES DONT LE PÔLE CULTURE/LOISIRS DE 5 725 m²

■ 41 000 m² DE LOGEMENTS

19 240 m² DE LOGEMENTS SOCIAUX

9 600 m² DE LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS

12 160 m² DE LOGEMENT PRIVÉS

DES ÉQUIPEMENTS

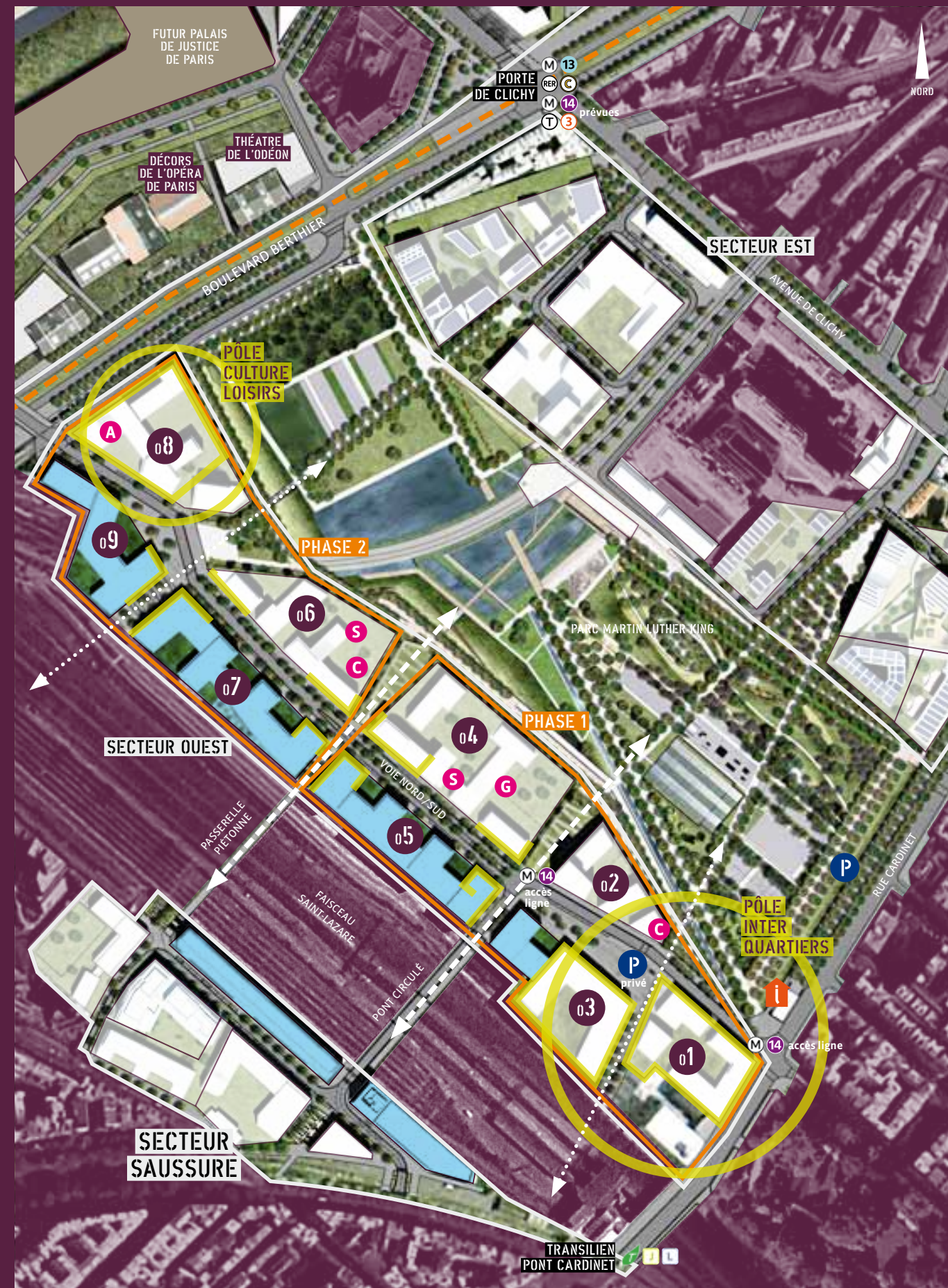
1 crèche de 66 berceaux
 1 école maternelle de 8 classes
 1 centre d'animation

CALENDRIER PHASE 2

Lots 06 à 09 (soit 95 190 m²)

- Lancement de la commercialisation : été 2012
- Choix des opérateurs puis des architectes : début 2013
- Dépôt des demandes de permis de construire au plus tard septembre/octobre 2013

↔ liaisons et perspectives









Lot E.2
En construction
Architecte : Périphérique
Maître d'ouvrage : Nexity Seeri



Lot E.10.A
Architecte : Maast
Maître d'ouvrage : SNI



Clichy-Batignolles
novembre 2011

conception éditoriale

Jeanne Bazard
Direction de la communication de Paris Batignolles Aménagement

conception

Polymago

crédits iconographiques

perspectives

Pixium

Francis Soler - Vinci Immobilier Résidentiel

MAAST - SNI

Mairie de Paris - DVD

Atelier François Grether

Atelier Jacqueline Osty

Gausa Raveau et Avenir Cornejo - Sodarif Cogedim

photos

Cyrille Weiner

Demathieu et Bard

Philippe Guignard

Jean-Christophe Bardot / Le bar Floréal

MAIRIE DE PARIS



PARIS BATIGNOLLES AMÉNAGEMENT

7 RUE HENRI ROCHEFORT 75017 PARIS / +33 (0)1 75 77 35 00 / CONTACT@PARISBATIGNOLLES.FR

