

Clichy Batignolles

16/01/2014

ATELIER CITOYEN BATIGNOLLES

COMPTE-RENDU
DE LA 7^{ÈME} SÉANCE



PARIS
BATIGNOLLES
AMENAGEMENT

Ont contribué à cet atelier :

Paris Batignolles Aménagement : Mélanie VAN WAVEREN, Catherine CENTLIVRE, Corinne MARTIN, Audrey BOURGOIN, Didier BAILLY

François CUSIN, garant de la concertation

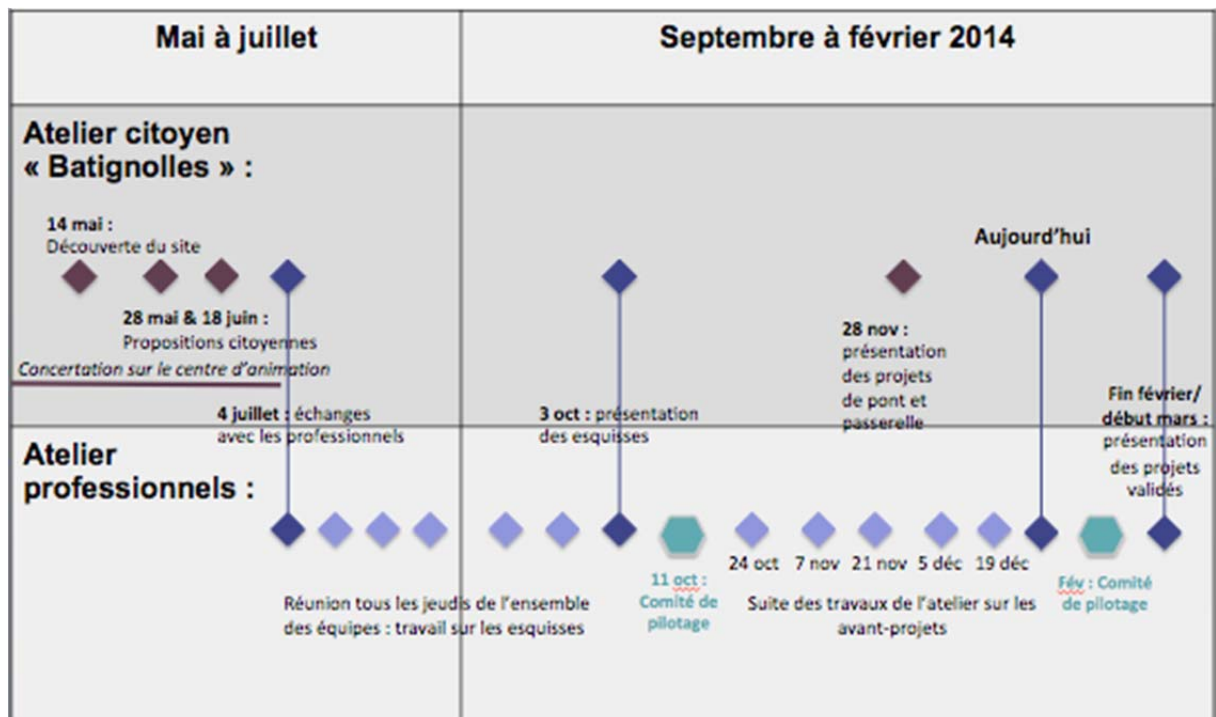
Les équipes de conception :

- Lot O6a : Querkraft Architekten et SAM Architecture
- Lot O6b : Fresh Architectures et Itar Architectures
- Lot O7 : Chartier-Dalix Architectes et Agence Brenac & Gonzalez
- Lot O8 : Agence TVK et Tolila+ Gilliland
- Lot O9 : Baumschlager Eberle et SCAPE

DAC communication : Gaëlle BARBE, Claire CHAUSSADE

Une trentaine d'habitants ont participé à cette 7^{ème} séance de l'atelier citoyen « Batignolles » qui avait pour objectif de présenter les avant-projets sommaires des lots de la 2^{de} phase du secteur Ouest.

I. Rappel du calendrier de la démarche de concertation sur le secteur ouest du projet Clichy-Batignolles



II. Rappel du programme et point d'avancement de l'atelier de conception sur le secteur ouest du projet Clichy-Batignolles

Catherine CENTLIVRE, responsable d'opérations,
ParisBatignollesAménagement



Le programme de la 2^{ème} phase du secteur ouest FBA

Lot O8 : Pôle culture / loisir

- un centre d'animation.
- un cinéma de 7 salles et des commerces en RdC.
- 360 logements environ en accession, sociaux et à loyers maîtrisés.
- des stationnements pour les logements et les bureaux des lots O7 et O9

Lot O6b :

- 100 logements environ en accession et à loyers maîtrisés.
- des commerces en RdC.

Lot O6a :

- 75 logements sociaux environ.
- une école maternelle et une crèche.
- une résidence sociale pour travailleurs migrants de 50 chambres.
- des commerces en RdC.

Lot O9 :

- 15 800 m² de bureaux
- 1 200 m² de commerces en RdC

Lot O7 :

- 23 050 m² de bureaux
- 1 150 m² de commerces en RdC

Point d'avancement de l'Atelier de conception

FBA

PHASE ESQUISSE : juillet à septembre 2013

Objectif : traduire en volumétrie les programmes des lots.

6 réunions d'Atelier

Rendu des ESQUISSES : le 19 septembre.
Présentation en Atelier citoyen : le 3 octobre.
Présentation en Comité de Pilotage : le 11 octobre.
(avec la participation de 2 habitants)

PHASE AVANT-PROJET SOMMAIRE : oct. 2013 à janvier 2014

Objectif : définir l'architecture et le fonctionnement de chaque bâtiment, estimer le coût du projet

7 réunions d'Atelier

Rendu des APS : le 13 janvier.
Présentation en Atelier citoyen : le 16 janvier.
Présentation en Comité de Pilotage : février 2014
(avec la participation de deux habitants)

PHASES SUIVANTES : janvier à juillet 2014

Objectif :

- Avant-Projet Détaillé
- Dépôt des dossiers de demandes de Permis de Construire



Participation des habitants-Ateliers APS :

- Jeudi 24/10 : Mme Deyts, Mme Borge.
- Jeudi 07/11 : M. Gaullier, Mme Mérot.
- Jeudi 21/11 : M. Paluel-Marmont, M. Moulin.
- Jeudi 05/12 : M. Vogt. 9
- Jeudi 19/12 : M. Louradou.

III. Présentation et échanges avec les concepteurs sur les avant-projets sommaires autour de la maquette

Les opérateurs et concepteurs de la 2^{ème} phase du secteur ouest

FBA

Lot O8 :

Opérateurs :
SODEARIF - NEXITY
Concepteurs :
TVK + TOLILA&GILLILAND

Lot O6b :

Opérateurs :
OGIC – DEMATHIEU BARD IMMO.
Concepteurs :
FRESH + ITAR

Lot O6a :

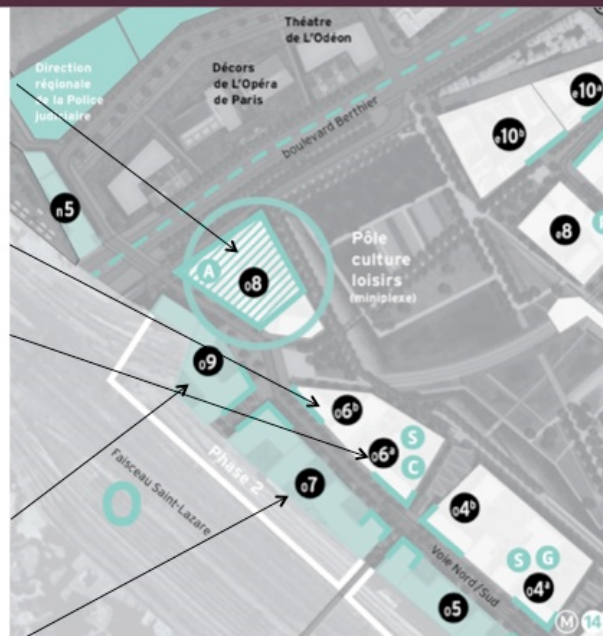
Opérateur :
IMMOBILIERE 3F
Concepteurs :
QUERKRAFT + SAM

Lot O9 :

Opérateurs / investisseurs :
BOUYGUES – Caisse des dépôts
Concepteurs :
BAUMSCHALER EBERLE + SCAPE

Lot O7 :

Opérateur / investisseur :
EMERIGE – BNP CARDIF
Concepteurs :
CHARTIER-DALIX + BRENAC&GONZALEZ



III.1. Les programmes de logements

Présentation du lot O6a

Opérateur : I3F

Concepteurs : Querkraft Architekten et SAM Architecture

L'opération est composée de 5 programmes :

- Un bâtiment de 77 logements familiaux sociaux de 50 mètres de haut
- Une résidence sociale de 50 chambres
- Une crèche de 66 berceaux
- Une école maternelle de 8 classes
- Un commerce en rez-de-chaussée à l'angle de la rue et du parc

Dans sa conception, le projet a dû répondre à une double complexité :

- Libérer au sol une surface suffisante pour accueillir les deux cours de la crèche et de l'école et gérer leur ensoleillement. Pour ce faire, les deux bâtiments ont été placés dans l'axe nord/sud.
- Intégrer l'obligation de prévoir une bande de 8 mètres entre les cours de récréation et les balcons/fenêtres des logements. Pour y répondre, le groupe scolaire a été conçu tout autour des logements.

Les accès :

- C'est par la façade qui donne sur la rue que s'effectue l'entrée dans le groupe scolaire.
- La résidence et la crèche sont accessibles à partir d'une venelle paysagère qui s'implante entre la rue et le parc en limite du lot voisin O6b.
- La crèche se développe principalement au rez-de jardin, avec un accueil au rez-de-chaussée tandis que l'école est implantée sur trois niveaux : rez-de jardin, rez-de-chaussée et premier étage.

Les architectures :

- L'école et la crèche sont traitées conjointement et forment un « socle » avec une façade en bois qui permet l'installation de grandes façades vitrées dans les salles. L'épaisseur de la structure permet une meilleure gestion de l'ensoleillement en jouant le rôle de brise soleil. Cette structure se prolonge en limite avec la rue pour constituer une « clôture » transparente rythmée par les poutres de bois.
- Pour l'immeuble de logements, la façade n'est pas encore arrêtée, mais le principe est que les appartements possèdent des balcons filants. Ils seront livrés avec un kit permettant aux habitants de s'approprier cet espace. Les gardes corps seront dans une finition assez noble et occultante pour éviter les vis-à-vis.
- Pour la résidence sociale, la façade aura sans doute une peau minérale avec des fenêtres assez généreuses et des volets en aluminium.

Présentation du lot O6b

Opérateurs : OGIC/ Demathieu Bard Immobilier

Concepteurs : Fresh Architectures et Itar Architectures

Cette opération est composée :

- D'environ 100 logements en accession et à loyer maîtrisé
- Des commerces en rez-de-chaussée.

Trois volumétries composent le lot :

- Sur rue, un bâtiment de 50 mètres tient l'angle formé entre la rue et le parc, accompagné par un bâtiment plus bas en limite du lot voisin O6a
- Face au parc, des maisons de ville superposées de grandes surfaces (5 pièces et plus) avec des terrasses achèvent la composition de l'îlot. Ces habitations auront du soleil le matin et le soir grâce au dégagement de quelques angles qui permettent d'accrocher la lumière.

Les usages partagés :

- Un programme nommé « Kitchen Club » est proposé sur une partie des terrasses de l'ensemble de maisons situé côté parc. Il s'agit d'un concept de cuisine commune avec une espace extérieur généreux au sein de laquelle les habitants auront accès au matériel nécessaire pour pouvoir se retrouver ensemble autour d'un barbecue. L'idée est de développer un point de rencontre entre les habitants des logements en accession et ceux des logements intermédiaires.
- Un projet de « studio d'appoint » en rez-de-chaussée, ainsi qu'une conciergerie et une buanderie communes sont aussi à l'étude.

La végétalisation et les toitures :

- Les toitures des maisons individuelles et du bâtiment à R+8 sur rue seront végétalisées, tout comme le cœur d'îlot situé dans la continuité de la venelle entre les parcelles des lots O6a et O6b.
- La toiture haute à R+15 développera des panneaux photovoltaïques

Les façades :

- Sur l'immeuble le plus haut, un travail a été fait pour dessiner, sur rue, des balcons qui animent la façade et protègent l'intimité des logements. Sur la façade nord, plus « lisse », une faille permettra d'éclairer les espaces de circulation dans le bâtiment
- Pour les maisons individuelles et l'immeuble de moindre hauteur sur rue, des loggias seront présentes. L'ensemble des appartements possèdera un espace extérieur.

Échanges avec les participants

Question : de manière générale, quels seront les programmes accueillis sur la dalle ?

Réponse : la dalle vient couvrir les installations ferroviaires déplacées et relogées pour permettre l'aménagement du parc. Elle permet de développer principalement des programmes de bureaux, des logements étudiants ainsi que la voie nouvelle d'environ 25 mètres de large. Il s'agit d'un ouvrage construit sur 10 mètres de haut, 600 mètres de long et près de 50 mètres de large. A partir de la voie nouvelle, un pont et une passerelle piétonne de franchissement du faisceau permettront de relier le quartier Saussure.

Question : au total sur le secteur, combien d'immeubles de 50 mètres seront construits ?

Réponse : les lots situés côté parc peuvent développer des bâtiments jusqu'à 50 mètres de hauteur sur une emprise limitée à 1 300 m² au-dessus du plafond usuel de 37 m, comme cela a été travaillé dans le cadre de la révision du PLU (Plan Local d'urbanisme). La hauteur se mesure à partir des plateaux de nivellement dans les îlots. Sur le secteur Ouest, l'ensemble des terrains situés côté parc (O2, O4a, O4b, O6a, O6b, O8) accueille des immeubles jusqu'à 50 m. Chacun des projets architecturaux comprend un immeuble haut à 50 m, à l'exception du lot O8 pour lequel les architectes ont privilégié trois émergences.

Remarque : la différence de hauteur entre la résidence sociale et l'immeuble de logements apparaît très importante.

Réponse : un travail sur les volumétries de l'ensemble du secteur Ouest a été réalisé en Ateliers pour trouver un rythme entre les grandes émergences et les immeubles plus bas.

Question : quels aménagements sont prévus sur la toiture du lot O6A ?

Réponse : il s'agira d'une toiture végétalisée pour la résidence sociale et le groupe scolaire. La toiture de l'immeuble de logements accueillera des panneaux photovoltaïques.

Question : des balcons sont-ils prévus pour les logements de la résidence sociale ?

Réponse : le maître d'ouvrage n'a pas souhaité de balcons sur cette résidence étant donné qu'elle ne sera composée que de studios. Un travail est néanmoins réalisé sur les volets afin de donner du dynamisme à la façade.

Remarque : Il faut être vigilant sur le traitement de la façade en bois prévue pour l'école. L'expérience de l'immeuble de Nexity, déjà réalisé sur le secteur Est du projet Clichy Batignolles, n'apparaît pas concluante. Une attention particulière est à apporter au vieillissement, au traitement des coulures, etc.

Réponse : les maquettes proposées sont aujourd'hui encore des maquettes d'études. Les échanges en atelier permettent d'ajuster ce qui ne sont aujourd'hui que des intentions de couleurs, de matériaux... La question de la pérennité est déterminante dans le choix des matériaux et leur traitement est étudié avec attention, avec un suivi jusqu'à la livraison des programmes.

Présentation du lot O8

Opérateurs : Sodearif/Nexity

Concepteurs : Agence TVK et Tolila+ Gilliland

Cette opération est composée :

- D'immeubles de logements qui regroupent différentes catégories d'habitations : en accession, logement social, à loyer maîtrisé.
- Un centre d'animation de la Ville de Paris développé sur 3 niveaux
- Un cinéma de 7 salles
- Des commerces

Les immeubles de logements :

Sur cette parcelle triangulaire, le choix a été fait de regrouper les immeubles de logements dans les angles. Cette organisation présente les avantages suivants :

- faire rentrer la lumière et avoir des vues lointaines depuis les espaces publics
- Éviter les vis-à-vis trop importants entre les bâtiments de logements
- Éviter que les bâtiments se portent ombre les uns sur les autres
- Réaliser des logements qui ne se développent pas sur des linéaires trop grands pour un meilleur confort de vie.

Le choix a été fait de ne pas privilégier un immeuble plus haut qu'un autre. Les habitants des deux immeubles pourront ainsi bénéficier de vues dégagées. Au rez-de-chaussée, des commerces seront implantés.

Le cinéma :

- Son accès se fera par deux entrées : l'entrée principale côté boulevard Berthier et l'entrée secondaire depuis la voie nouvelle au niveau du passage situé le long du centre d'animation. Le cinéma joue sur les niveaux différents entre ces deux rues, et pourra être traversé librement, sur un principe identique au cinéma Mk2 situé à la station « Bibliothèque ».
- Un grand jardin collectif va être développé au-dessus du cinéma. Il sera accessible aux habitants des deux immeubles de logements.
- Un espace culturel en rez-de-chaussée du cinéma sera accessible à tous, notamment pour les avant-premières de films ou des expositions.

Le centre d'animation :

- L'accès se fait le long de la voie Nord/Sud.
- Le centre d'animation se développe entre la voie et le parc, et sera très visible sur rue, et intégré pour partie sous le bâtiment de logements côté parc.
- Il bénéficiera d'un jardin pédagogique, d'une cuisine et d'un petit réfectoire donnant sur le parc. Une salle de danse sera installée au premier étage.
- Toutes les façades seront vitrées pour apporter une transparence côté rue et parc.

La végétalisation :

- La réflexion a porté sur le prolongement visuel du parc dans l'opération. Pour cela des aménagements sont prévus tels que la plantation d'arbres avec des hautes tiges sur les toits du cinéma et du centre d'animation, des terrasses hautes végétalisées...

Échanges avec les participants

Question : un habitant souhaite connaître la proportion de logements en accession à la propriété sur cette opération

Réponse : les logements en accession libre représentent environ 1/3 du programme.

Question : quelle est la proportion de logements sociaux dans ce programme ?

Réponse : pour rappel, 3 400 logements seront réalisés sur l'ensemble du secteur Clichy-Batignolles dont 50% en surface de logements sociaux. Parmi eux, nous retrouvons des logements pour les familles, les étudiants, les personnes âgées dépendantes... Sur les 50% de logements privés, 20% sont des logements à loyer maîtrisé (loyer intermédiaire entre le secteur libre et le logement social soit environ 18 €/m² en 2014). Pour chacun des lots, le programme mixe ces différentes typologies. En l'occurrence sur le lot O8, nous retrouvons à la fois des logements en accession (31 %), des logements à loyer maîtrisé (22 %), des logements sociaux (47 %) ainsi que des équipements publics.

Remarque : les participants soulignent que depuis le boulevard Berthier, l'entrée sur la voie nouvelle apparaît trop massive.

Réponse : l'emplacement est très singulier car la parcelle se situe face à la ceinture verte, au parc Martin Luther King et au futur palais de justice de Paris. Ce rapport d'échelle fait que les bâtiments font face à de larges espaces ouverts et permettent d'offrir aux résidents de tous les étages des vues exceptionnelles.

Remarques : un participant s'exprime sur la compacité de l'immeuble qui fait face aux décors de l'Opéra. Un second membre du groupe précise que les citoyens, dans les ateliers de concertation précédents, avaient souligné qu'il serait bien d'avoir un bâtiment « signal » à l'entrée de la voie Nord/Sud. Le signal n'est cependant pas celui espéré en termes d'écriture architecturale.

Question : comment seront traitées les façades des immeubles ?

Réponse : nous avons cherché à donner de la variation aux immeubles en introduisant une thématique pour chaque bâtiment afin de lui donner une présence très particulière de près comme de loin.

Sur l'un des bâtiments, nous passons d'un système plan à un système complètement plissé en partie haute afin de donner une silhouette très élancée à l'ensemble.

Sur le second bâtiment, tout le travail a été réalisé sur les sous-faces de balcons de manière à ce que le piéton puisse admirer l'architecture. Les séparatifs entre chaque logement sont gérés avec des plantations.

Pour le troisième bâtiment, nous avons mis en avant les situations d'angle. La structure des étages supérieurs, d'un niveau sur l'autre, pivote légèrement. De plus, nous travaillons actuellement sur la possibilité de prévoir des jardins d'hiver à certains endroits.

Question : comment sont conçus les espaces extérieurs ?

Réponse : depuis le début des études, nous avons souhaité privilégier un maximum d'espaces extérieurs pour tous les logements. Nous avons cherché à donner du confort à ces espaces en fabriquant de la profondeur par rapport aux orientations, en réalisant des séparations qui évitent les vis-à-vis, etc.

Question : comment seront traités les espaces partagés ?

Réponse : la sente du cinéma (espace privé fermé la nuit) sera ouverte en journée pour accéder aux salles et à l'espace culturel du cinéma. Sur le toit du cinéma, un jardin de 1 500 m² sera accessible aux résidents des deux immeubles de logements, depuis les parties communes respectives des deux bâtiments. La gestion de ces espaces est réfléchi pour assurer leur entretien dans le temps. Ainsi une gestion commune à tous les programmes sera mise en place pour les espaces verts et les toitures photovoltaïques.

Question : des parkings, des caves et des rangements sont-ils prévus ?

Réponse : des celliers d'étages sont prévus dans certains logements pour éviter que les résidents stockent des affaires sur les balcons.

En ce qui concerne les parkings, ce lot est construit en pleine terre. Nous réalisons donc des parkings pour les logements et également pour une partie des immeubles de bureaux voisins qui sont construits sur dalle.

D'une manière générale, il est prévu sur la ZAC 1 place de stationnement pour 100 m² de logement. Cette disposition est respectée pour l'ensemble des programmes construits en pleine terre. Pour les programmes de bureaux, il n'y a pas d'obligation dans le PLU. A l'échelle de la ZAC, un ratio de stationnement pour les salariés des bureaux a été défini en tenant compte de la très bonne desserte en transports en commun (tram, prolongement de la ligne 14...) ; il est de 0,33 place pour 100 m².

Question : Quels sont les franchissements prévus au-dessus du boulevard Berthier et du faisceau pour relier le secteur Ouest, le quartier des Hauts de Malesherbes et la Porte de Clichy ?

Réponse : Il existera un pont qui franchira le boulevard Berthier en continuité de la voie nouvelle, pour rejoindre l'avenue de la Porte de Clichy. Au droit du pont sont prévus une rampe et un escalier pour rejoindre le boulevard Berthier vers les Hauts de Malesherbes. Un pont et une passerelle permettront de se rendre de la voie nouvelle vers le quartier Saussure. La réalisation d'un autre franchissement sur le faisceau entre les lots O7 et O9 est rendu possible à terme par le projet de François GRETHER mais elle ne sera pas réalisée dans l'immédiat. (Cf- compte-rendu de la séance 6 de l'atelier citoyen du 28 novembre 2013).

III.2. Les programmes de bureaux

Présentation du lot O7

Opérateurs : Emerige - BNP Paribas Cardif

Concepteurs : Chartier-Dalix Architectures et Agence Brenac&Gonzalez

Les façades :

Sur ce lot construit sur dalle, la volonté est de concevoir un bâtiment avec une structure légère. Pour cela, il sera réalisé dans une structure métallique.

50% du bâtiment sera vitré, notamment dans les parties basses qui ont davantage besoin de lumière. Au contraire, dans les étages supérieurs, il est nécessaire de contrôler les apports lumineux. Les fenêtres seront horizontales pour proposer aux salariés des vues panoramiques sur Paris.

L'architecture :

Le bâtiment renvoie aux références de l'architecture industrielle et ferroviaire. Le matériau utilisé pour les parties pleines pourrait être un panel de briques, de terre cuite, de céramique... Matériaux que l'on trouvait autrefois dans les bâtiments industriels.

La végétalisation :

Toutes les terrasses donnant sur rue intégreront des éléments de végétation importants (elles posséderont entre 60 cm et 1 mètre 15 de terre). Des balcons seront également créés sur la voie Nord/Sud pour donner des conditions de travail confortables aux salariés. Cela permettra également de « répondre » aux bâtiments de logements situés en face de manière agréable. Au sixième étage, une terrasse de 350 m² s'ouvrira sur la ville. Des espaces extérieurs donneront sur la voie ferrée et dépendront directement des bureaux.

Présentation du lot O9

Opérateurs : Bouygues Immobilier / Caisse des Dépôts

Concepteurs : Baumschlager Eberle et Scape

La densité de construction :

Sur l'ensemble du secteur Ouest, les lots sont très denses. Pour le lot O9, la parcelle de 3 300 m² doit accueillir 17 000 m² de construction. Ce ratio est à peu près équivalent sur les autres lots, ce qui peut expliquer le choix des volumes de certains bâtiments.

L'architecture :

Au niveau de la volumétrie, la volonté est d'offrir à chaque salarié une vue dégagée et agréable et de structurer l'espace public de la placette face à la grande entrée du parc. De ce fait, le bâtiment se développe sur trois ailes. La partie centrale dessert l'ensemble de ces trois ailes et permet une bonne flexibilité (un ou plusieurs utilisateurs) et une évolutivité du bâtiment dans le temps (possibilité de transformer le bâtiment à terme pour d'autres usages). Côté faisceau, le bâtiment est plus bas autour du patio et permet de dégager les vues vers le lointain.

Un patio aménagé et planté offrira une sorte de prolongation du parc Martin Luther King. Il permettra une respiration dans le bâtiment et ensoleillera davantage l'impasse qui, à terme pourra accueillir une passerelle supplémentaire.

Les façades :

La façade sur rue et celle donnant sur les voies ferrées ont été traitées séparément car elles répondent à des problématiques différentes.

Celle côté voie ferrée doit protéger les salariés des nuisances sonores et de l'ensoleillement. Son traitement lisse donne ainsi à voir le jeu des volumes en étoile du bâtiment.

La façade donnant sur la voie nouvelle doit pouvoir être appréhendée par les piétons et les voitures. C'est pourquoi, nous nous sommes inspirés des immeubles parisiens qui possèdent une ouverture verticale et rectangulaire et une certaine profondeur dans la façade.

Les accès :

L'entrée du bâtiment se fera sur la voie nouvelle, en vis-à-vis de l'ouverture de la sente du cinéma qui permet de voir jusqu'au parc.

Les espaces en rez-de-chaussée

Deux commerces seront implantés au rez-de-chaussée. Une réflexion est menée pour développer des lieux nouveaux, type co-working, dans le local situé à la pointe du bâtiment.

La toiture :

Sur la toiture, les équipements techniques seront entièrement camouflés par des panneaux photovoltaïques.

Échanges avec les participants

Question : quels sont les avantages et les inconvénients d'une façade avec une structure métallique ?

Réponse : Les bâtiments de bureaux sont sur une dalle qui n'accepte pas trop de poids. L'idée de la structure métallique est d'alléger le bâtiment dont le programme est dense. Elle est plus onéreuse qu'une structure béton classique, ce qui est un choix déterminant dans le montage du projet.

Question : les espaces partagés en rez-de-chaussée pourront-ils également être accessibles aux résidents du quartier ?

Réponse : Des espaces partagés seront présents dans les deux immeubles de bureaux. Nous proposons par exemple en rez-de-chaussée du lot O7 un « Café contemporain », qui pourrait être accessible à tous. Un local de fitness est également prévu pour les salariés côté voie ferrée, nous pourrions proposer de l'ouvrir à tous.

Question : les espaces de co-working seront-ils gérés par la Ville ou par les entreprises ? Ces espaces seront-ils ouverts à tous ou seulement aux salariés des entreprises ?

Réponse : La réflexion sur les espaces partagés est actuellement menée par les concepteurs du lot O9, qui étudient les différents montages existants. L'idée est que ces lieux puissent à

la fois être ouverts aux salariés des entreprises mais également à des travailleurs indépendants, à des Start up...

Question : Beaucoup de bureaux et de commerces sont créés. Des places de livraisons sont-elles prévues pour les approvisionner ?

Réponse : dans le PLU, les programmes de bureaux de plus de 1 000 m² doivent assurer une livraison de leurs fournitures à l'intérieur du lot. Pour les commerces, c'est également réglementé : quand le commerce fait moins de 500 m², il peut être livré depuis la rue. Quand sa surface est plus importante, il doit trouver une livraison à l'intérieur du programme. Les projets respectent strictement ces dispositions. Des places de livraison sont également intégrées sur l'espace public.

Question : Comment sera aménagé le passage pour aller au patio dans le lot O9 ?

Réponse : L'accès se fera par le hall d'accueil du bâtiment qui sera fermé la nuit.