

C

L

I

C

H

Y

-

B

A

T

I

G

N

O

L

Clichy-Batignolles
Paris 17^e / 2015

L

E

S



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

**8 Une nouvelle centralité
s'affirme**

**14 Refaire la ville autour
du parc Martin-Luther-King
et du palais de justice de Paris**

**28 Une forte mixité
programmatique**

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

**42 Un quartier
durable**

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



Un grand parc de 10 hectares, le futur palais de justice de Paris et plus de 500 000 m² de programmes mixtes sont les moteurs d'une transformation qui rayonne bien au-delà des limites de l'opération Clichy-Batignolles. En revalorisant ce secteur du 17^e arrondissement, le projet participe aussi à la dynamique métropolitaine à l'œuvre dans le nord-ouest du Grand Paris.

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 300 sur le secteur Saussure). La moitié des surfaces sera dédiée au logement social, y compris dans des formes adaptées à des demandes spécifiques : étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs...

Le bâtiment emblématique de 160 m de haut conçu 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.

Clichy-Batignolles est engagé dans la démarche de labellisation EcoQuartier délivrée par l'État. Les mesures de sobriété énergétique, la production d'électricité photovoltaïque et le recours aux énergies renouvelables permettent de respecter 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.

Le projet est entré dans la dernière phase de sa réalisation. Le parc, aménagé aux deux tiers, a déjà largement démontré son attractivité et sa capacité à transformer l'image du quartier; du côté de l'avenue de Clichy, tous les logements et équipements sont livrés ou en voie de l'être; la construction du palais de justice est en cours; les chantiers des programmes immobiliers démarrent à leur tour du côté du faisceau Saint-Lazare.

Les réalisations vont désormais se succéder à un rythme très soutenu, conduisant à l'achèvement de l'opération Clichy-Batignolles à l'horizon 2019.





Une nouvelle centralité s'affirme



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

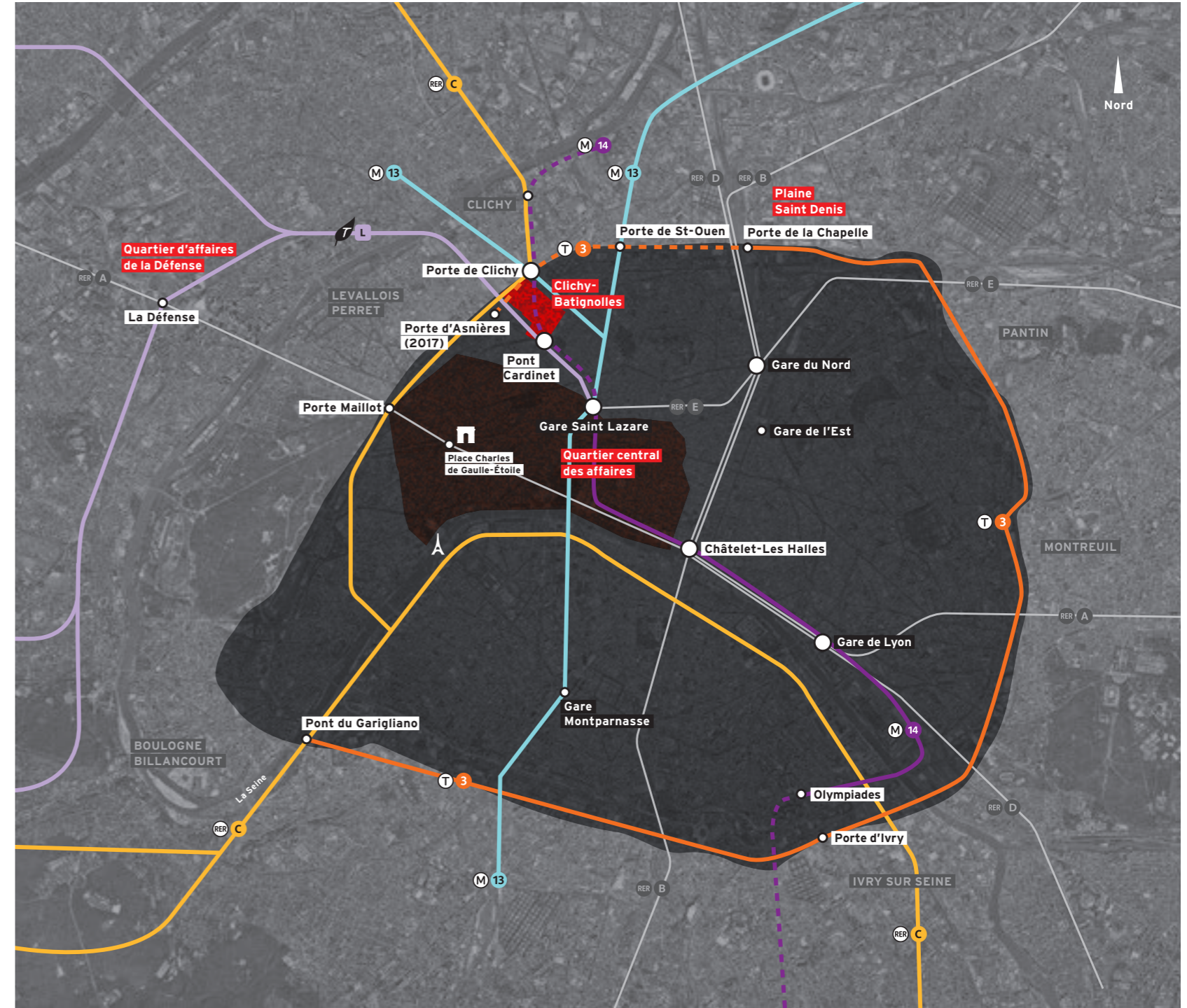
Le 17^e arrondissement se trouve à l'interface des quartiers ouest et nord de Paris.
 Cette situation particulière explique que, de la Plaine Monceau aux Ternes et des Batignolles aux Épinettes, il présente un profil contrasté. Clichy-Batignolles s'insère précisément à l'articulation de ces quartiers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

Un secteur stratégique et dynamique de la métropole

Clichy-Batignolles se situe dans le triangle qui relie 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, et favorise 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.

À l'articulation de ces territoires, bientôt singularisés dans cette dynamique métropolitaine par la présence du palais de justice, Clichy-Batignolles affirme sa vocation tertiaire dans un contexte de forte mixité urbaine.



Une nouvelle centralité s'affirme

Une nouvelle centralité s'affirme

8

9

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 transports bientôt considérablement renforcé

Dans les années à venir, de nouvelles offres de transport vont considérablement renforcer les connexions de Clichy-Batignolles au sein de 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 des bus sera également restructuré pour répondre aux besoins du futur quartier.

Le STIF et la SNCF étudient la possibilité d'augmenter les fréquences des liaisons **Saint-Lazare/La Défense avec un arrêt à Pont-Cardinet**.

Enfin, la ligne 14 du métro, futur axe nord/sud du Grand Paris Express, désaturera dès 2019 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 1^{er}, 2^e et 9^e 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.



Une nouvelle centralité s'affirme

Une nouvelle centralité s'affirme

Refaire la ville autour du parc Martin-Luther-King et du palais de justice de Paris

Refaire la ville autour du parc Martin-Luther-King et du palais de justice de Paris

Clichy-Batignolles, créateur de liaisons et d'intensité urbaines

Plus qu'un nouveau quartier, la vaste pièce urbaine de Clichy-Batignolles restaure des continuités urbaines entre Paris et Clichy et relie les quartiers du 17^e arrondissement longtemps séparés par les activités logistiques et ferroviaires. Une nouvelle centralité majeure de la métropole se structure autour d'un pôle de transports renforcé et de deux grands équipements: le parc Martin Luther King et le palais de justice de Paris.

Un nouveau maillage d'espace publics, en grande partie piétonniers, vient ouvrir l'enclave d'hier. De multiples liaisons seront bientôt ou sont déjà possibles en passant par l'une des 14 entrées et sorties du grand parc central, par la nouvelle voie parallèle à l'avenue de Clichy le long du faisceau ferroviaire, ou encore par le pont et la passerelle franchissant les voies ferrées. Le périmètre du projet urbain englobe aussi des espaces publics existants, tels le boulevard Berthier et l'avenue de la Porte de Clichy, dont la requalification tend à effacer la coupure du boulevard périphérique entre Paris et Clichy.

L'atout irremplaçable d'un grand parc en ville

Dans un Nord-Ouest parisien comptant parmi les plus denses et les moins verts de l'agglomération parisienne, la mairie de Paris avait dès 2001 programmé la réalisation d'un parc généreux sur le site des Batignolles. Le parti d'aménagement imaginé par l'urbaniste François Grether et la paysagiste Jacqueline Osty lui accorde une place essentielle au cœur du projet. Sa superficie de 10 ha le place entre le parc Monceau (8 ha) et le parc André Citroën (13 ha).

Ce grand espace ouvert et accueillant est porteur d'une vision très contemporaine de la nature en ville, 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. Le parc combine la « délectation paysagère » que procure la grande variété des ambiances avec une offre très généreuse d'équipements ou de lieux permettant de pratiquer des sports urbains, lesquels font nettement défaut dans les parcs « historiques ».

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



© Cyrille Weiner



© Sergio Grazia



© Sergio Grazia

Les trois symboliques du parc

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...



Refaire la ville autour du parc Martin-Luther-King et du palais de justice de Paris

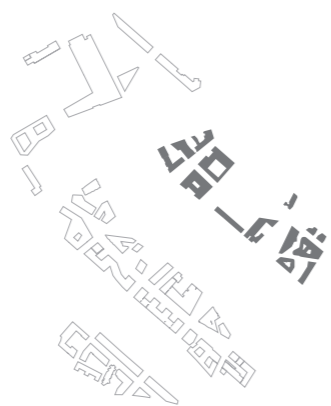


Les allées du parc prolongent les rues existantes et une grande diagonale relie le square des Batignolles à la Porte de Clichy.





Est



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

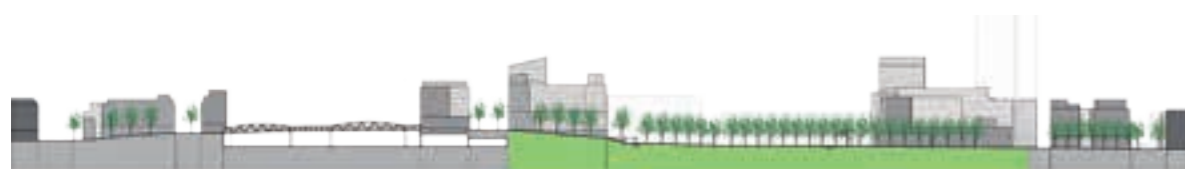


Un projet contextuel

À l'est, le long de l'avenue de Clichy, le quartier se greffe à la ville existante. Les nouveaux programmes résidentiels, dont une majorité de plain-pied sur le parc, 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 offrent des perspectives visuelles autant que des voies d'accès. De nombreux équipements et des commerces de proximité participent à cette couture urbaine. D'ici fin 2015 tous les programmes de ce secteur seront achevés.

Le long de la rue Cardinet, là où s'élevait autrefois un mur aveugle, un large mail prolonge le nouveau parc, dont la vue s'offre généreusement aux passants et aux riverains, en écho au square des Batignolles. Il donne accès à un parc de stationnement résidentiel souterrain.

Ouest



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



Elévation sur les voies ferrées
© Atelier François Grether



Elévation sur le parc
© Atelier François Grether

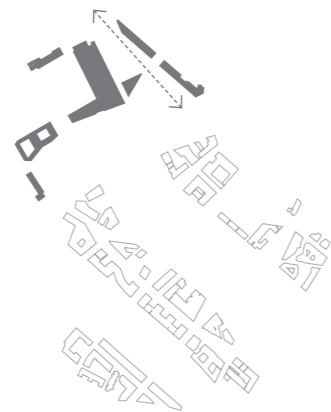
La « Butte des Batignolles » irriguée par une large voie animée

À l'ouest, une pièce urbaine d'environ 200 000 m², dense et à forte mixité, prendra place entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare. Rehaussée de 10 m par un socle technique, elle se distinguera par sa silhouette découpée, ses immeubles aux architectures variées atteignant en rive du parc une hauteur, nouvelle dans Paris, de 50 m. Les logements donneront sur le parc et la rue Cardinet, tandis que les immeubles tertiaires se développeront le long de la voie ferrée pour faire écran au bruit. Une situation qui offrira aux occupants des bureaux le privilège de vues dégagées et lointaines.

C'est au centre de cette butte artificielle que passera la voie principale du quartier. Pour favoriser les flux et conforter l'animation de la rue, deux polarités commerciales structurantes sont mises en tension. Au sud, en proue sur la rue Cardinet, un pôle inter-quartiers desservi par la ligne 14 proposera, sur 9 000 m², une offre commerciale de destination, complémentaire à celle des commerces existants. Au nord, en façade sur le boulevard Berthier, un centre d'animation et un cinéma de 7 salles renforceront une fonction culturelle déjà présente sur le site avec l'Odéon Théâtre de l'Europe (Ateliers Berthier). Un linéaire de commerces de proximité en pied d'immeuble reliera ces deux pôles.



Nord



Refaire la ville autour du parc Martin-Luther-King et du palais de justice de Paris

Refaire la ville autour du parc Martin-Luther-King et du palais de justice de Paris

Un équipement emblématique

Dans un futur proche, la Porte de Clichy sera le lieu où s'élèvera le nouveau palais de justice de Paris. Ce bâtiment emblématique culminant à 160 m, futur édifice majeur de la skyline parisienne conçu par l'architecte Renzo Piano, ouvrira ses portes en 2017.

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 palais de justice de Paris deviendra l'un des plus grands tribunaux d'Europe. La Direction régionale de la police judiciaire quittera quant à elle le quai des Orfèvres pour s'installer dans un immeuble mitoyen de 30 000 m².

L'installation de ces institutions judiciaires majeures aura des répercussions locales importantes: une fréquentation quotidienne de 9 000 personnes (pour le seul palais de justice) contribuera de manière décisive à l'animation du quartier et à la vitalité des commerces alentour.

Un nouveau hub métropolitain

L'arrivée du palais de justice s'accompagne de la création d'un hub de transports au niveau de la Porte de Clichy, où convergent les extensions de la ligne 14 du métro et du tramway T3, complétant l'offre déjà assurée par la gare de RER C Porte de Clichy et la ligne 13 du métro.

Le boulevard Berthier, qui accueille déjà l'un des principaux accès au parc, se verra radicalement transformé par l'arrivée du tramway T3. Porte de Clichy, le parvis du palais de justice et l'avenue de Clichy réaménagée contribueront à effacer la coupure du boulevard périphérique au profit des circulations douces et d'une ambiance générale urbaine et pacifiée.

Un site d'innovation

La ville s'étendra jusqu'aux rives du boulevard périphérique par l'implantation de nouveaux programmes, essentiellement tertiaires (39 000 m²), destinés aux entreprises que la proximité du palais de justice et l'offre de transports ne manqueront pas d'intéresser. Des services urbains (centre de tri des déchets, base fret, centrale à béton) seront également logés au plus près du boulevard périphérique et des voies ferrées. Dernier lot à commercialiser, le lot N2 situé à l'angle du boulevard périphérique et de l'avenue de la Porte de Clichy, soit environ 13 000 m² de plancher, est l'un des 23 sites sélectionnés par la mairie de Paris pour son appel à projets innovants.

Renzo Piano dessine un édifice majeur de la skyline parisienne

D'une élégance intemporelle, la silhouette étagée et cristalline du futur palais de justice de Paris échappe à l'archétype de la tour de bureaux monolithique. Sa composition en trois ensembles superposés crée une cascade de terrasses où la nature s'invite avec générosité. Son imposante stature (160 m) l'inscrira dans le grand paysage du Nord-Ouest parisien, entre la Défense et Montmartre. La Direction de la police judiciaire s'installera à proximité immédiate du palais de justice dans un bâtiment conçu par les architectes Valode et Pistre, face au bastion n° 44, vestige de l'enceinte de Thiers.

L'avenue de la Porte de Clichy embellie et pacifiée

L'avenue de la Porte de Clichy passera de 60 m à 40 m de large pour faire place à de nouveaux immeubles, un large trottoir accueillant aux terrasses et une piste cyclable. L'axe y gagnera une physionomie plus urbaine, moins routière. Dans la tradition des grandes avenues parisiennes, deux rangées de platanes s'aligneront en son centre et sur son côté est. Le passage sous le boulevard périphérique, jusqu'à la place des Nations-Unies à Clichy, sera lui aussi transformé, rendu plus hospitalier grâce à un grand espace piétonnier et un éclairage apaisant. Maître d'œuvre: Anyoji Beltrando (mandataire).

Un vaste parvis emprunt de "naturalité"

Un grand espace public de 6 000 m² accompagne le bâtiment monumental du palais de justice, participant à l'identité de ce nouveau lieu majeur de la métropole. La grande allée diagonale du parc s'ouvre sur le parvis, et avec elle de multiples itinéraires piétonniers vers les quartiers voisins. Sobrement dallé de granit, le parvis semble gagné par la végétation émergeant de deux grandes failles qui évoquent une poussée tellurique dont aurait jailli l'édifice majestueux. Maître d'œuvre: Moreau Kusunoki (mandataire).

Requalification des boulevards Berthier et Bessières

Dès 2017, le tramway T3 glissera sur le ruban de gazon qui lui est réservé au centre des boulevards Berthier et Bessières. Comme sur l'ensemble de la ligne des Maréchaux, l'arrivée du tramway s'accompagne d'une requalification importante de l'espace public, notamment par la suppression des trémies routières.



Une forte mixité programmatique



Une offre rare dans le prolongement du quartier central des affaires

Avec 140 000 m² de bureaux, Clichy-Batignolles deviendra un pôle tertiaire significatif, intéressant les utilisateurs au-delà des professions juridiques que la présence des institutions judiciaires attirera naturellement sur le site.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, Clichy-Batignolles s'arrime 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 son 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, et ses plateaux de 5 000 m² à 25 000 m², sans équivalent dans le Centre-Ouest de Paris. Ces 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.

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

Face à l'ampleur des besoins, les municipalités parisiennes mènent depuis 2001 des politiques très volontaristes en faveur du logement. Parmi les dernières grandes opportunités foncières de la Capitale, Clichy-Batignolles est fortement mobilisé sur cet objectif, avec 3 400 logements prévus sur l'opération dont 300 sur le lotissement Saussure.*

La diversité de l'offre de logements prévue permet de satisfaire des demandes multiples, y compris 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.

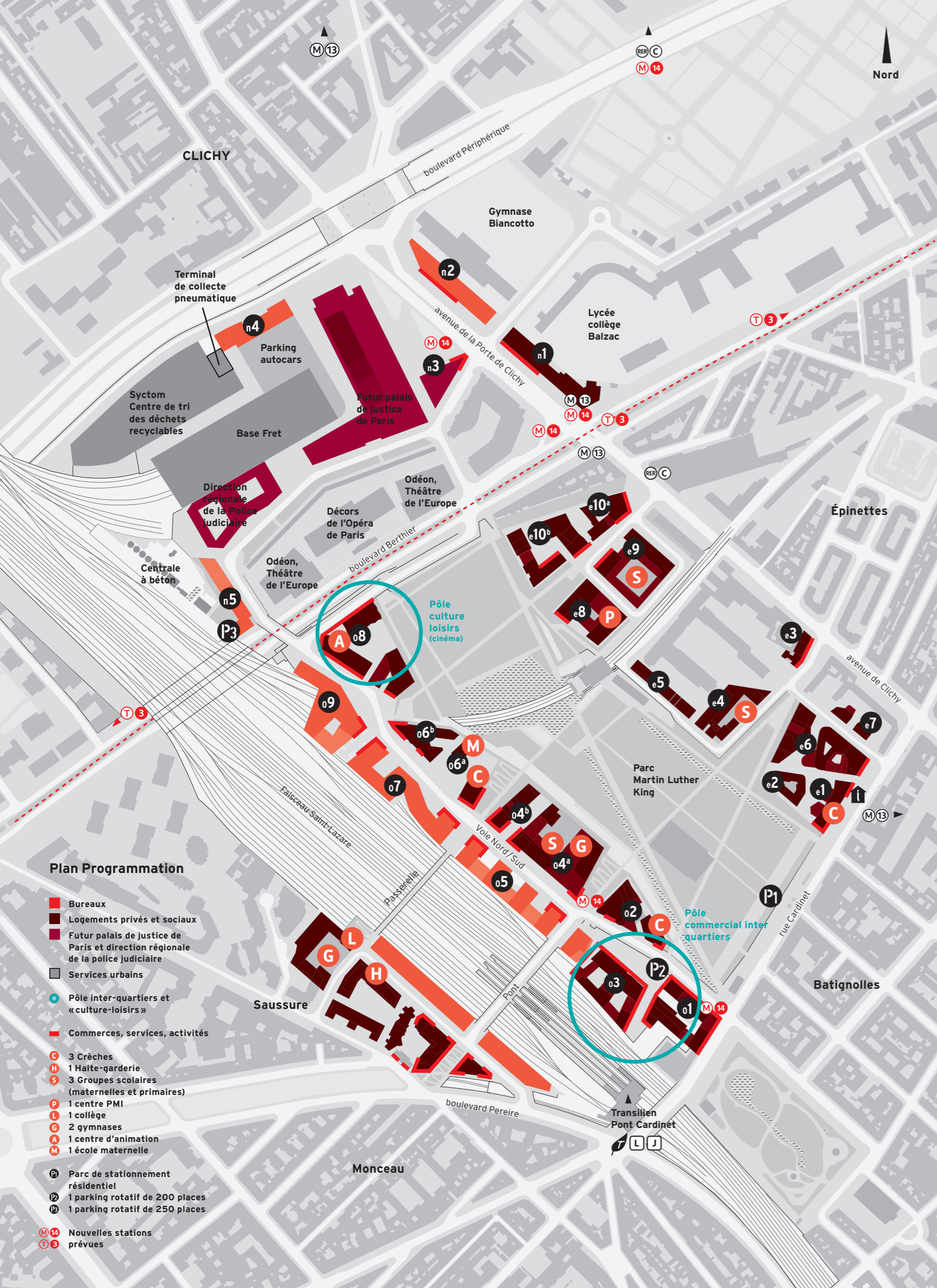
Outre l'agrément de résider au cœur d'un parc, dans un quartier très bien desservi par les transports publics, les résidents bénéficieront de logements agréables : une architecture contemporaine, des vues dégagées depuis les étages élevés, et tout le confort inhérent à la haute qualité environnementale.

Une offre culturelle étoffée

L'une des deux salles de l'Odéon Théâtre de l'Europe est implantée à Clichy-Batignolles, dans les Ateliers Berthier, construits en 1895 par l'architecte Charles Garnier pour abriter les décors de l'Opéra de Paris. Le projet urbain enrichit cette programmation culturelle de deux nouveaux équipements, un centre d'animation municipal de 1000 m², et un cinéma de 7 salles. Exploité par la SNES, il fera plus que diffuser des films : son grand hall tourné vers le parc abritera un café et des espaces de rencontre ou d'animation.

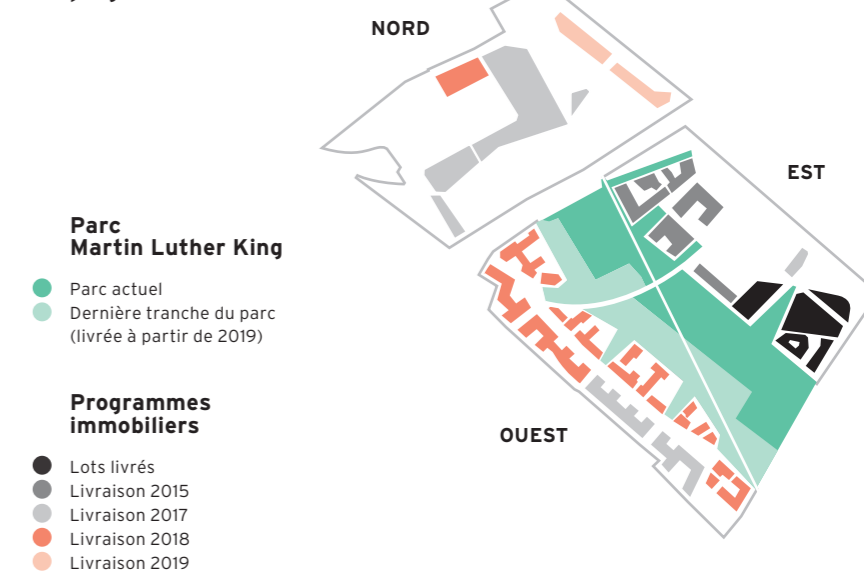
** L'opération Clichy-Batignolles comprends trois secteurs opérationnels : la Zac Cardinet et la Zac Clichy-Batignolles, respectivement créées en 2005 et en 2007, aménagées par Paris Batignolles Aménagement, et le lotissement Saussure, de l'autre côté du faisceau ferré, aménagé par Espaces Ferroviaires Aménagement.*





Une forte mixité programmatique

Calendrier prévisionnel du projet



Un lieu de vie, de travail et de loisirs

Aux 6500 habitants et aux quelque 12700 personnes travaillant à Clichy-Batignolles s'ajouteront les visiteurs réguliers ou occasionnels du parc, des commerces et équipements de loisirs, et bien sûr du palais de justice, vers lequel convergeront en moyenne 5000 visiteurs chaque jour.

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, notamment sur la « Butte des Batignolles », est conçue pour permettre ces synergies.



Une forte mixité programmatique

Une forte mixité programmatique



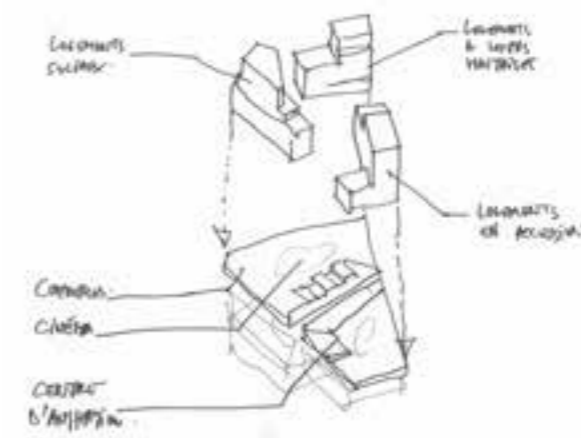
Détail de la programmation des logements

3 400
(dont 300 sur l'opération Saussure)
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



Est

Lot e1
5 815 m²

1

Opérateur Paris Habitat
Architecte Franklin Azzi Architecte
Logements, crèche, commerces et services dont la Maison du Projet



Lot e4
8 290 m²

4

Opérateur RIVP
Architecte Philéas K Architecte
Logements, groupe scolaire



Lot e7
3 755 m²

7

Opérateur La Sablière
Architecte Antonini et Darmon
Logements



Lot e2
7 314 m²

2

Opérateur Nexity Seeri
Architecte Périphériques
Logements



Lot e5
7 753 m²

5

Opérateur Vinci
Architecte Francis Soler
Logements, activité hôtelière



Lot e8
16 058 m²

8

Opérateurs Sodearif + Cogedim
Architectes Gausa + Raveau + Avenir Cornejo
Logements, FAM, PMI, commerces et services



Lot e3
3 685 m²

3

Opérateur SIEMP
Architecte Bigoni Mortemard
Logements, commerces



Lot e6
17 784 m²

6

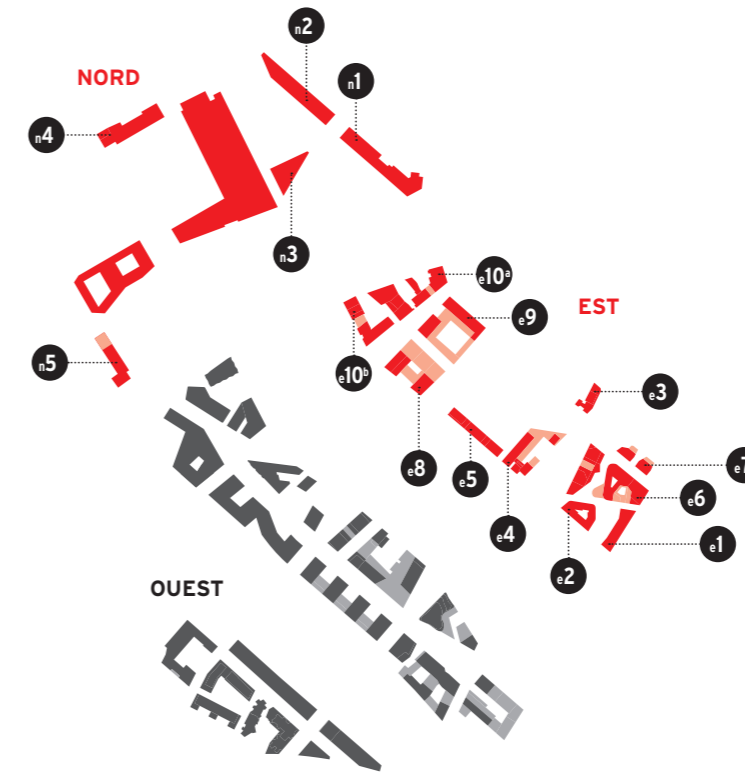
Opérateurs Vinci + Orpéa
Architectes BP Architecture + Atelier du Pont
Logements, EHPAD, centre culturel, commerces



Lot e9
12 410 m²

9

Opérateur RIVP
Architecte Babin Renaud
Logements, groupe scolaire, commerces et services



Nord

Lot e10^a
8 715 m²

10^a

Opérateur SNI
Architectes MAAST
Logements, commerces et services



Lot n1
11 510 m²

1

Opérateur RIVP
Architectes Ignacio Prego et Thibaud Babled
Logements, centre d'hébergement, commerces, centre de santé, accès M14



Lot n4
10 500 m²

4

Opérateur ICADE
Architecte Corinne Vezzoni et associés
Bureaux



Lot e10^b
17 981 m²

10^b

Opérateur Paris Habitat
Architectes TOA + AASB
Logements, EHPAD, commerces et services



Lot n2
12 900 m²

2

(appel à projets innovants)
Bureaux, commerces et services



Lot n5
10 000 m²

5

Opérateur ICADE
Architecte Odile Decq
Bureaux

Lot n3
6 150 m²

3

Maison de l'ordre des avocats
Bureaux, commerces, accès M14

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.
ST

Ouest

Lot o1 16 505 m²

01

Opérateurs Bouffonds Marignan
+ Groupe Financière Duval
Architectes Le Penhuel + Saison Menu
+ Sud Architectes

*Résidence doctorale, logements, commerces,
accès principal M14*



Lot o3 20 461 m²

03

Opérateurs Bouffonds Marignan
+ Groupe Financière Duval
Architectes Le Penhuel + Saison Menu
+ Sud Architectes

Logements, bureaux, commerces



Lot o5 21 220 m²

05

Opérateur Sefri Cime
Investisseurs Ag2R + La Mondiale
Architectes Viguiet et Associés + Agence Search

Bureaux, commerces et services



Lot o2 11 274 m²

02

Opérateur Emerige
Architectes Biecher + Mad

Logements, crèche, commerces, accès secondaire M14



Lot o4^a 16 925 m²

04^a

Opérateur Paris Habitat
Architectes Brisac Gonzalez + Antoine Regnault

*Logements, commerces et services,
groupe scolaire / gymnase*



Lot o6^a 9 473 m²

06^a

Opérateur 3F
Architectes Querkraft Architekten + Sam Architecture

*Logements, résidence pour travailleurs migrants, école
maternelle / crèche, commerces et services*

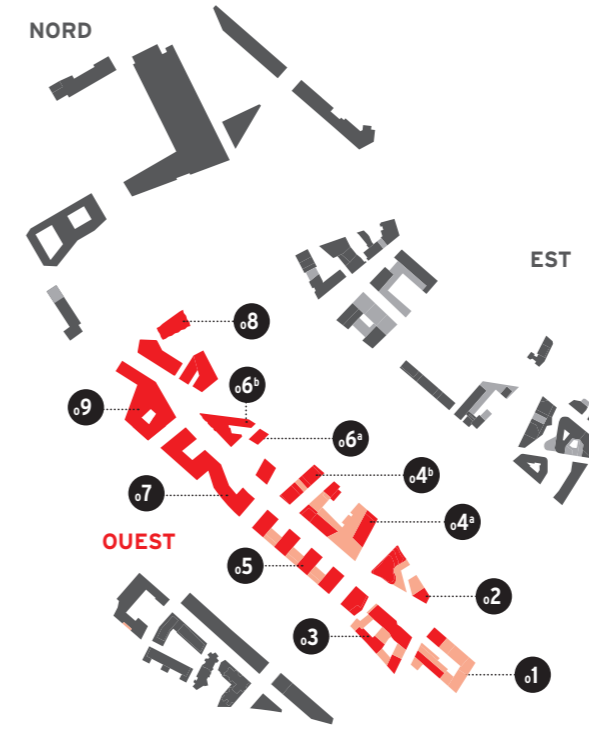


Lot o4^b 12 602 m²

04^b

Opérateur Kaufman & Broad
Architectes Aavp + Aires Mateus

Logements, commerces et services



Lot o6^b 8 226 m²

06^b

Opérateurs OGIC + Demathieu Bard Immobilier
Architectes Fresh Architectures + Itar Architectures

Logements, commerces et services



Lot o7 24 200 m²

07

Opérateur Emerige
Investisseur BNP Paribas Cardif
Architectes Chartier-Dalix + Brenac & Gonzalez

Bureaux, commerces et services



Lot o8 29 618 m²

08

Opérateurs Sodearif + Nexity,
SNES (Société Nouvelle d'Exploitation
et de Spectacles) pour le cinéma
Architectes TVK + Tolila Gilliland

*Logements, centre d'animation, commerces
et un cinéma de 7 salles*

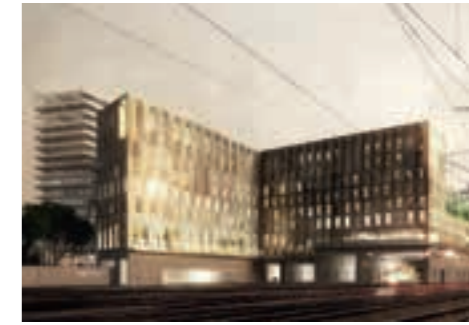


Lot o9 17 085 m²

09

Opérateur Bouygues Immobilier
Co-investisseur Caisse des Dépôts et Consignations
Architectes Baumschlager Eberle + Scapè

Bureaux, commerces et services



Une référence dans l'urbanisme contemporain

Immeuble Nexity Périphériques
Une résille métallique habille la façade
© Sergio Grazia



L'alliance de la ville et du fer

Comme la plupart des réserves foncières de la métropole, Clichy-Batignolles a d'abord été une enclave ferroviaire à reconquérir.

Les activités de maintenance ferroviaire, qui occupaient l'espace de manière extensive, ont été resserrées le long du faisceau, sous une dalle en surplomb des voies ferrées. Clichy-Batignolles tire aujourd'hui parti de cet héritage qui lui offre un paysage exceptionnellement ouvert et des liaisons directes à Saint-Lazare, et à terme à La Défense depuis la gare de Pont-Cardinet.

Un ouvrage d'art exceptionnel

Berceau des chemins de fer parisiens depuis 1835, les Batignolles restent un site actif dans l'exploitation ferroviaire régionale et nationale. Une plateforme monumentale a été construite 10 m au-dessus des voies ferrées pour maintenir en dessous les équipements nécessaires à la maintenance du faisceau (base travaux, garage de locomotives) tandis que sa surface est dévolue à la construction d'une large voie bordée de programmes immobiliers. Long de 550 m, large de 55 à 70 m, cet ouvrage d'art exceptionnel donne son relief à la future «Butte des Batignolles».

Une architecture attentive à l'urbain et aux usages

Clichy-Batignolles reflète la pluralité culturelle et esthétique de l'époque, ses architectures intègrent des exigences environnementales très élevées, et des innovations sont partout recherchées pour répondre aux aspirations des habitants et à l'évolution des modes de vie. La situation exceptionnelle autour d'un parc, dont bénéficient la plupart des immeubles, implique des recherches systématiques en faveur des vues, de l'ensoleillement, de la générosité des balcons et loggias, de la végétalisation des murs et toitures, l'ambiance du parc se propageant de proche en proche jusque dans l'espace privé.

Les modalités de conception varient selon les contextes et les enjeux propres aux différents secteurs. Ainsi, la «Butte des Batignolles», en raison de sa situation singulière en belvédère sur le parc et le faisceau ferré, de ses dimensions et de sa complexité, a donné lieu à un processus de conception spécifique. Ailleurs, les projets ont tous fait l'objet de concours d'architecture encadrés par des cahiers des charges urbains et environnementaux exigeants.

Des variations de hauteur pour une silhouette urbaine singulière

Dans la ZAC Clichy-Batignolles, le PLU autorise les immeubles de logement à dépasser le plafond des 37 m pour atteindre 50 m. Cette évolution réglementaire permet de concilier densité et qualité urbaine, par la modulation des gabarits et le découpage d'une silhouette reconnaissable, attachée à l'identité du quartier. Elle offre à un plus grand nombre d'appartements le bénéfice de vues sur le parc et le lointain.

La valeur d'usage pleinement reconnue

La question des usages, c'est-à-dire de la meilleure valorisation possible de l'espace disponible au service des usagers, est un fil rouge de la conception architecturale et urbaine de Clichy-Batignolles. Nombre d'appartements se prolongent ainsi d'espaces extérieurs, balcons ou loggias généreusement distribués, ou de jardins privatifs en rez-de-chaussée. Les toits-terrasses accessibles sont aménagés en espaces verts, à l'usage des locataires ou copropriétaires. Encore exceptionnelle en France, la pratique des pièces partagées (chambres d'ami, salles communes, ateliers de bricolage...) fera son apparition à Clichy-Batignolles.





Des voiries partagées où se propage l'ambiance du parc

Seuls 12 % des sols sont consacrés à la voirie afin de limiter leur imperméabilisation et de concentrer l'animation sur quelques axes. Ces 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. Élément structurant de l'espace, la végétation guide les parcours, empêche 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 patrimoine historique mis en valeur

Plusieurs bâtiments ou ouvrages participant de la mémoire et de l'imaginaire du site sont non seulement conservés, mais servent d'appui au projet et donnent de la valeur au quartier. L'ancienne forge est reconvertie en restaurant. 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. Citons également la gare de Pont-Carnet, le bâtiment de l'horloge, ou encore la grande halle « du quai 3 » démontée et réinstallée à terme dans le parc.

L'Atelier des Batignolles, une conception collégiale inédite

La conception architecturale de cette pièce urbaine de 200 000 m² répartis en 10 lots a été effectuée entre juin 2012 et janvier 2014 dans le cadre de deux ateliers successifs, portant chacun sur environ 100 000 m². Ces ateliers étaient encadrés par l'aménageur assisté de François Grether et de l'APUR. Ils réunissaient l'ensemble des opérateurs immobiliers, préalablement retenus sur consultation, et leurs équipes de maîtrise d'œuvre. Le dialogue a permis de penser l'urbain en même temps que l'architecture, et de rechercher des solutions collectives dans un contexte d'exigences environnementales, de densité, et de complexité programmatique hautement contraignant.

Un quartier durable

© TVK - Toilla Gilliland



Centrale photovoltaïque de l'immeuble Nexity
Sa surface de de 593 m² produit 86 Mwh
© François Grunberg - Mairie de Paris

© Jean-Claude Forget - Mairie de Paris



Un quartier durable

Un quartier durable

42

Des engagements forts pour la protection de l'environnement

Dès 2002, la mairie de Paris s'engageait à réaliser un éco-quartier exemplaire aux Batignolles, conjuguant des politiques ambitieuses de déplacements, de mixité et de protection de l'environnement. Clichy-Batignolles est ainsi devenu la première application, à une telle échelle, du Plan Climat puis du Plan Biodiversité adoptés respectivement en 2007 et en 2011. Lauréat de l'appel à projets Nouveaux quartiers urbains lancé en 2010 par la Région, Clichy-Batignolles est aujourd'hui engagé dans la démarche de labellisation EcoQuartier délivrée par l'État.

Des exigences élevées de sobriété énergétique

Conformément au Plan Climat de Paris, les bâtiments de Clichy-Batignolles doivent respecter des plafonds de consommation énergétique particulièrement bas. Isolation et vitrages performants, ventilation naturelle ou à récupération de chaleur, compacité et orientations permettant d'optimiser la chaleur et la lumière naturelles du soleil, tous les procédés sont requis pour contenir la consommation globale d'énergie primaire en dessous de 50 kWh/m²/an pour les logements, lorsque le Grenelle de l'Environnement impose 65 kWh/m²/an sur Paris. La consommation énergétique liée au chauffage ne dépassera pas quant à elle 15 kWh/m²/an (équivalent du label Passivhaus), soit moins que la production d'eau chaude sanitaire. Les cahiers des charges imposent également aux bureaux de ne pas utiliser de climatisation.

Le recours massif aux énergies renouvelables

Une part élevée d'énergies renouvelables contribuera également à réduire les émissions de gaz carbonés. La chaleur délivrée dans le quartier sera ainsi à plus de 72 % d'origine renouvelable, grâce à un réseau de chaleur basé sur la géothermie en cours d'installation; un complément de chaleur sera apporté si nécessaire par le réseau de chauffage urbain général de Paris. Clichy-Batignolles produira en outre de l'électricité grâce aux panneaux photovoltaïques intégrés aux toitures et à certaines façades d'immeubles de bureaux. Plus de 35 000 m² de panneaux devraient ainsi produire environ 3 500 MWh/an. Plusieurs centrales fonctionnent déjà sur les toits des premiers immeubles de logements livrés.

Une collecte innovante et non polluante des déchets

Alternative au ramassage par bennes, la collecte pneumatique des déchets mise en place à Clichy-Batignolles pour la première fois à Paris réduit de 42 % les émissions de gaz à effet de serre. Déposés dans des bornes, les déchets préalablement triés sont aspirés dans des conduites souterraines jusqu'au terminal de collecte et de compactage situé boulevard Douaumont, d'où quatre camions par semaine suffisent à les évacuer.

Une contribution importante à la protection de la biodiversité

Avec ses 10 ha à terme, le parc Martin-Luther-King vient renforcer la trame verte du Nord-Ouest de Paris, où il rejoint le Parc Monceau, le Bois de Boulogne ainsi que différents squares et cimetières. Il apporte ainsi une contribution importante au maintien de la biodiversité. Plusieurs écosystèmes

se sont déjà reconstitués dans le parc, qui abrite près de 500 espèces végétales. Les cœurs d'îlot paysagers, les toitures végétalisées et des plantations variées le long de la rue principale du quartier compléteront ce réseau écologique. Les cahiers de prescriptions environnementales imposent aux opérateurs immobiliers des coefficients de biodiversité calculés à partir de la végétalisation des surfaces horizontales et verticales des bâtiments.

Des eaux pluviales valorisées

Le projet Clichy-Batignolles vise à réduire de 50 % les rejets d'eau pluviale au réseau par rapport à un projet classique, minimisant les risques de saturation des réseaux et de pollution de la Seine. La présence du parc, la faible surface des voiries imperméables, la végétalisation des toitures et des cœurs d'îlot favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales, ou leur rejet dans l'air sous forme de vapeur d'eau, ce qui constitue une contribution positive à l'atténuation des fortes chaleurs en ville. Dans le parc, les eaux en quantité trop importante pour s'infiltrer dans le sol sont récupérées pour alimenter un bassin biotope qui couvre 40% des besoins en irrigation du parc, d'ailleurs modérés.

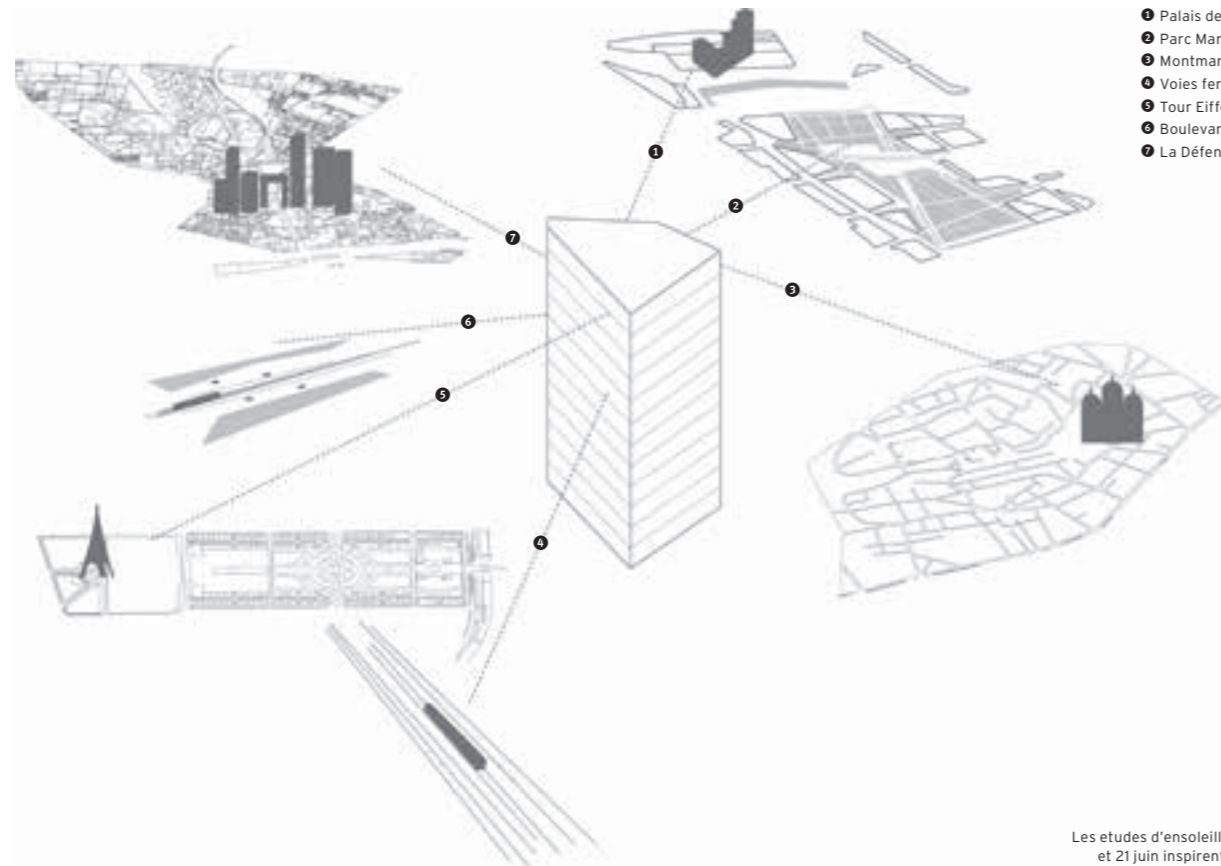
Des matériaux respectueux de la santé et des ressources naturelles

Les cahiers de prescriptions incitent à l'utilisation de matériaux renouvelables, proscrirent certains matériaux tels le PVC et exigent pour d'autres des labels (peintures, moquettes, bois...) qui garantissent leur faible impact sur l'environnement ou sur la santé. Les maîtres d'ouvrage sont tenus de faire évaluer l'énergie grise des bâtiments et de respecter une valeur plafond.

43

© Sergio Grazia

© Sergio Grazia



- Palais de justice de Paris
- Parc Martin Luther King
- Montmartre
- Voies ferrées
- Tour Eiffel
- Boulevard Berthier
- La Défense

Les études d'ensoleillement du 21 mars, 21 décembre et 21 juin inspirent les recherches volumétriques.
© TVK + Tolila Gilliland



Un suivi constant et rigoureux des résultats

En définissant les exigences environnementales précises qui s'attachent aux différentes composantes du projet, Paris Batignolles Aménagement a également prévu les outils d'évaluation correspondants et pris des dispositions pour que ces objectifs soient respectés.

Un engagement contractuel des opérateurs immobiliers

À la signature de la promesse de vente, les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- Respecter toutes les exigences du cahier de prescriptions environnementales et de développement durable annexé ;
- Pour les programmes de logement, obtenir le label Effinergie + et la certification Habitat et Environnement, profil A option performance ;
- Exiger une compétence en développement durable et en Haute Qualité Environnementale au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- Adhérer à la charte de chantier à faible nuisance, à faible impact environnemental et responsable ;
- Mettre en place une annexe verte au bail ou à la cession de cellules commerciales.

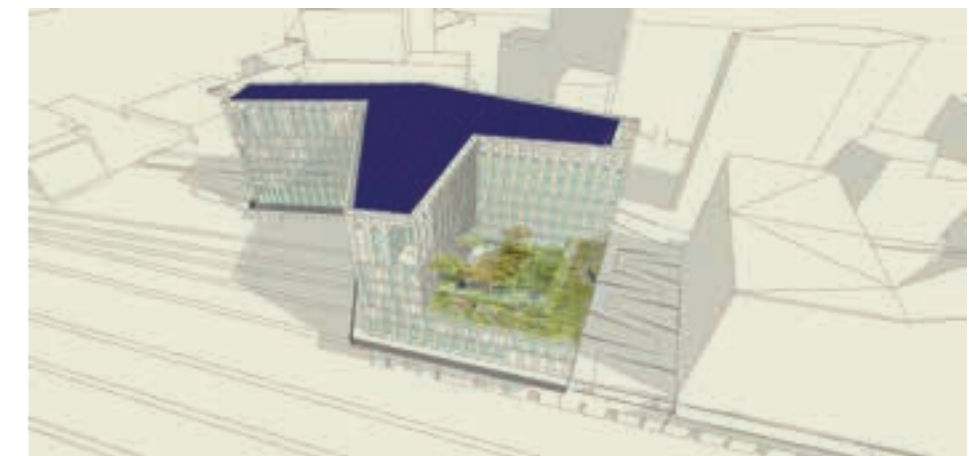
Un contrôle régulier des performances environnementales

Le respect des exigences est vérifié aux différentes étapes du projet, de l'esquisse à la livraison plus un an. Ces contrôles permettent aux opérateurs de procéder aux ajustements nécessaires. Une somme correspondant à 4 % du prix de la charge foncière est mise sous séquestre par l'aménageur et restituée au promoteur à l'étape finale si l'ensemble des objectifs sont atteints.

Une évaluation globale et actualisée du bilan carbone de l'opération d'aménagement

Les réseaux de collecte pneumatique des déchets et de chauffage urbain, la production d'électricité solaire ou encore l'usage de l'éolien pour le pompage des eaux d'irrigation du parc, combinés aux performances énergétiques des bâtiments, visent un bilan carbone neutre de l'opération d'aménagement dans son ensemble.

Les études de faisabilité menées en 2008-2009 ont montré la possibilité de réduire les émissions de CO₂ de plus de 90 % (hors transports et énergie grise, non pris en compte par la modélisation). En 2015, les livraisons de bâtiments auront atteint une proportion justifiant d'adapter le modèle de calcul pour tenir compte des émissions effectives par les constructions déjà réalisées.



© Baumschlager Eberle + Scape



CLICHY- BATIGNOLLES 2015

AMÉNAGEUR

Paris Batignolles Aménagement

Présidente

Annick Lepetit,
députée, conseillère de Paris

Directeur général

Jean-François Danon

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

Architecte, urbaniste coordonnateur

François Grether

Paysagiste

Jacqueline Osty

Bureau d'études techniques

OGI

Direction de la publication

Jean-François Danon

Coordination éditoriale

Direction de la communication
de Paris Batignolles Aménagement

Rédaction

Jeanne Bazard

Conception graphique

Polymago

Crédits iconographiques

Photographies

Jean-Claude Forget - Mairie de Paris

Sergio Grazia

François Grunberg - Mairie de Paris

Philippe Guignard - Air Images

Polymago

Laure Vasconi

Cyrille Weiner

Perspectives

Aāv + Aires Mateus

Baumschlager Eberle + Scape

Anyoji Beltrando - Mylucky Pixel

Biecher + Mad

Fresh Architectures + Itar Architectures

Brisac Gonzalez + Antoine Regnault

L'autre image, Labtop et Lansac - RPBW

Le Penhuel + Saison Menu + Sud Architectes

Mairie de Paris

Querkraft Architekten + Sam Architecture

RATP

TVK + Tolila Gilliland

Vectuel - Studiosezz

Paris Batignolles Aménagement

7, rue Henri Rochefort

75017 Paris

01 75 77 35 00

www.paris-batignolles-aménagement.fr

www.clichy-batignolles.fr





MAIRIE DE PARIS



PARIS
BATIGNOLLES
AMÉNAGEMENT

