



PROJET GARE DES MINES – FILLETTES

Atelier sur les formes urbaines

Mardi 31 mai 2016

LE PROJET GARE DES MINES - FILLETTES

LES ACQUIS DES DERNIERS TEMPS DE CONCERTATION

 Agence Ville Ouverte, en charge de la concertation

Les derniers temps de concertation



Marche exploratoire du 10 octobre 2015



Atelier du 5 novembre 2015 sur la programmation

→ Exploration du périmètre de projet et débat sur les besoins du quartier



Marche commentée du 12 Mars 2016



Atelier du 17 mars 2016 sur les espaces publics

→ Précision des hypothèses de relocalisation et de la trame viaire, travail sur les usages souhaités autour de la couverture du périphérique

DEROULEMENT DE L'ATELIER

PRESENTATION

- Les objectifs de construction
Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris
- Les formes urbaines et la qualité des logements
Agence Devillers & associés, en charge de l'étude urbaine

DISCUSSIONS EN TABLES-ROUNDES

RESTITUTION DES ECHANGES

LE PROJET GARE DES MINES - FILLETTES

LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION

 Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris

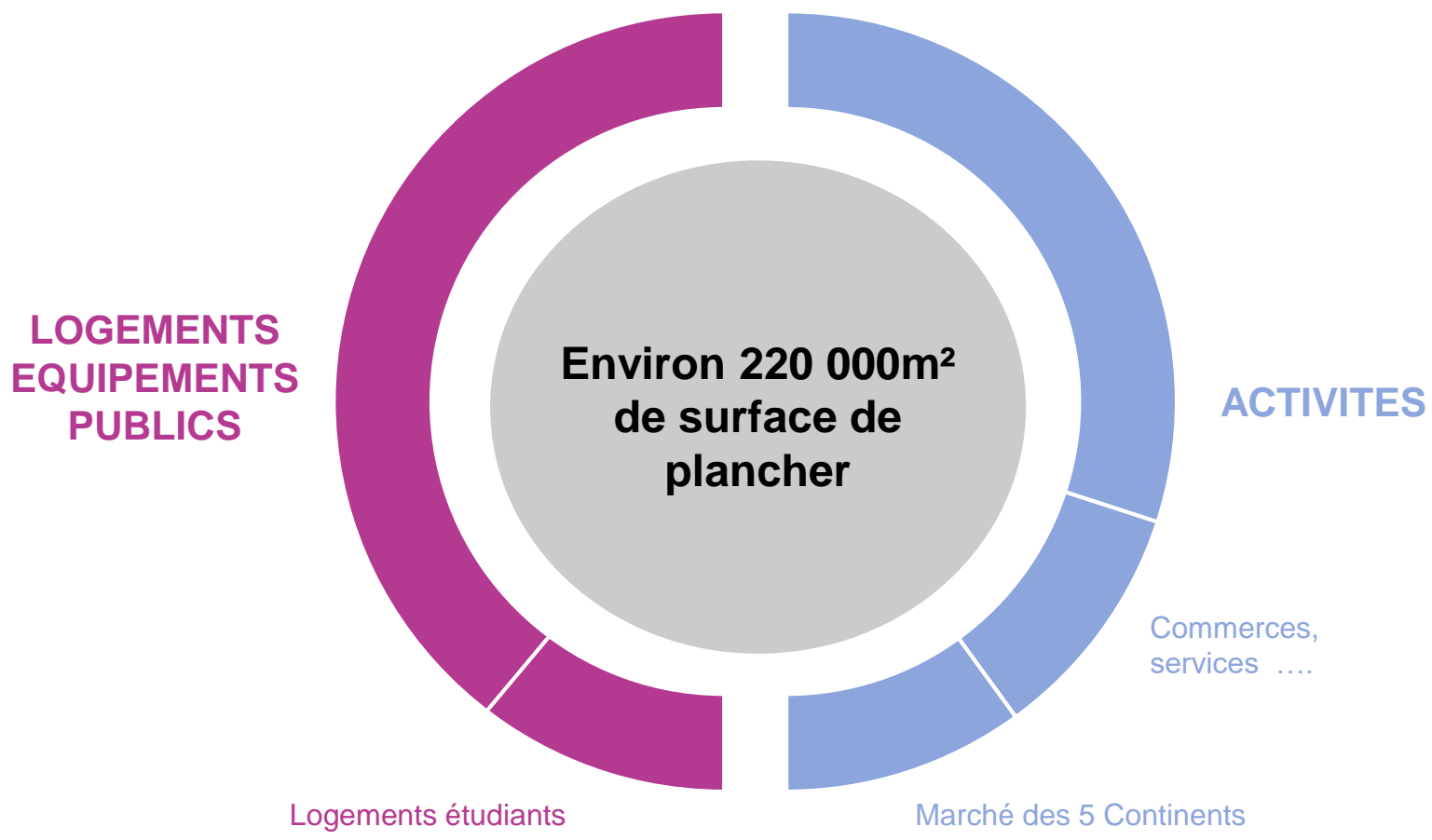
Des objectifs de construction à l'échelle de Paris Nord-Est ...

Un développement urbain équilibrée entre habitat et emplois pour des quartiers mixtes et animés

logements emplois équipements

Ancienne répartition programmatique de Paris Nord-Est

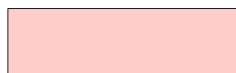




Comment est financé le projet ?

→ Objectif financier mesuré pour la Ville de Paris

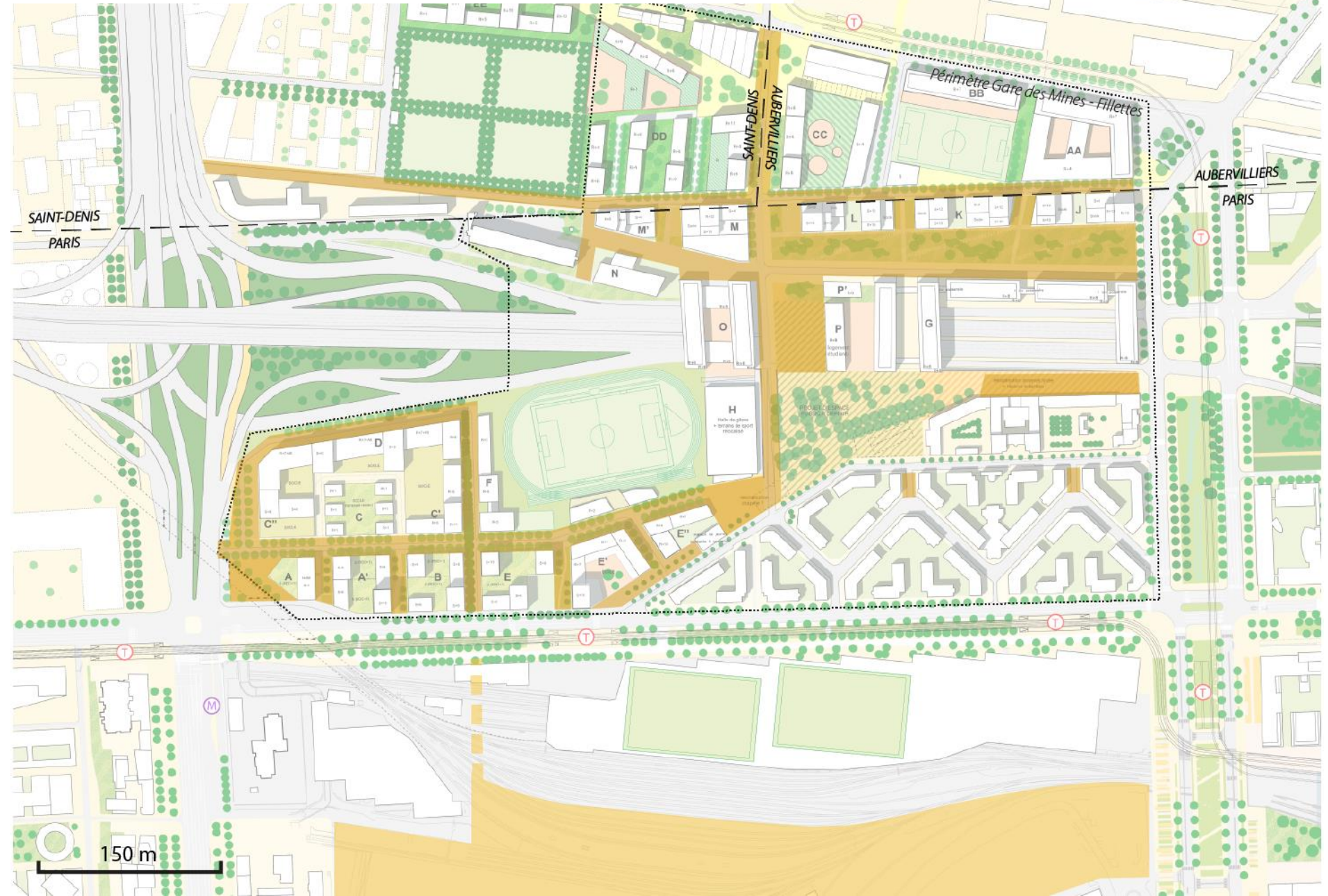
Bilan simplifié ZAC Gare des Mines.								
Dépenses				M€ HT	Recettes			M€ HT
	valeur unitaire en € HT	m ² terrain			valeur unitaire en € HT	m ² SDP		
Acquisitions foncières (hors dépollution et démolitions)				118 000	-	Charges foncières		220 000
				-	% Logements aidés		-	
				-	% Logements intermédiaires		-	
* Terrain hors périmètre (pour reconstitution sportive)				-	% Logements libres		-	
Mise en état des sols (démolitions, dépollution)					Bureaux et hôtel		-	
Travaux d'aménagement de voirie et d'espaces verts					* Commerces M5C		-	
* Couverture bd périphérique					Activités économiques		-	
					Participation d'équilibre Ville de Paris			
						%		
					Total recettes			xx M€ HT
Travaux d'équipements publics (création de nouveaux équipements)					Résultat			M€ HT
* Equipements publics reconstitués					Dépenses - recettes			=
								0
Honoraires techniques								
Frais de société								
Provision aléas et imprévus								
Frais divers (Impôts, assurances, frais financiers)								
Total dépenses				xx M€ HT				



Postes de Dépenses / Recettes particuliers à cette opération

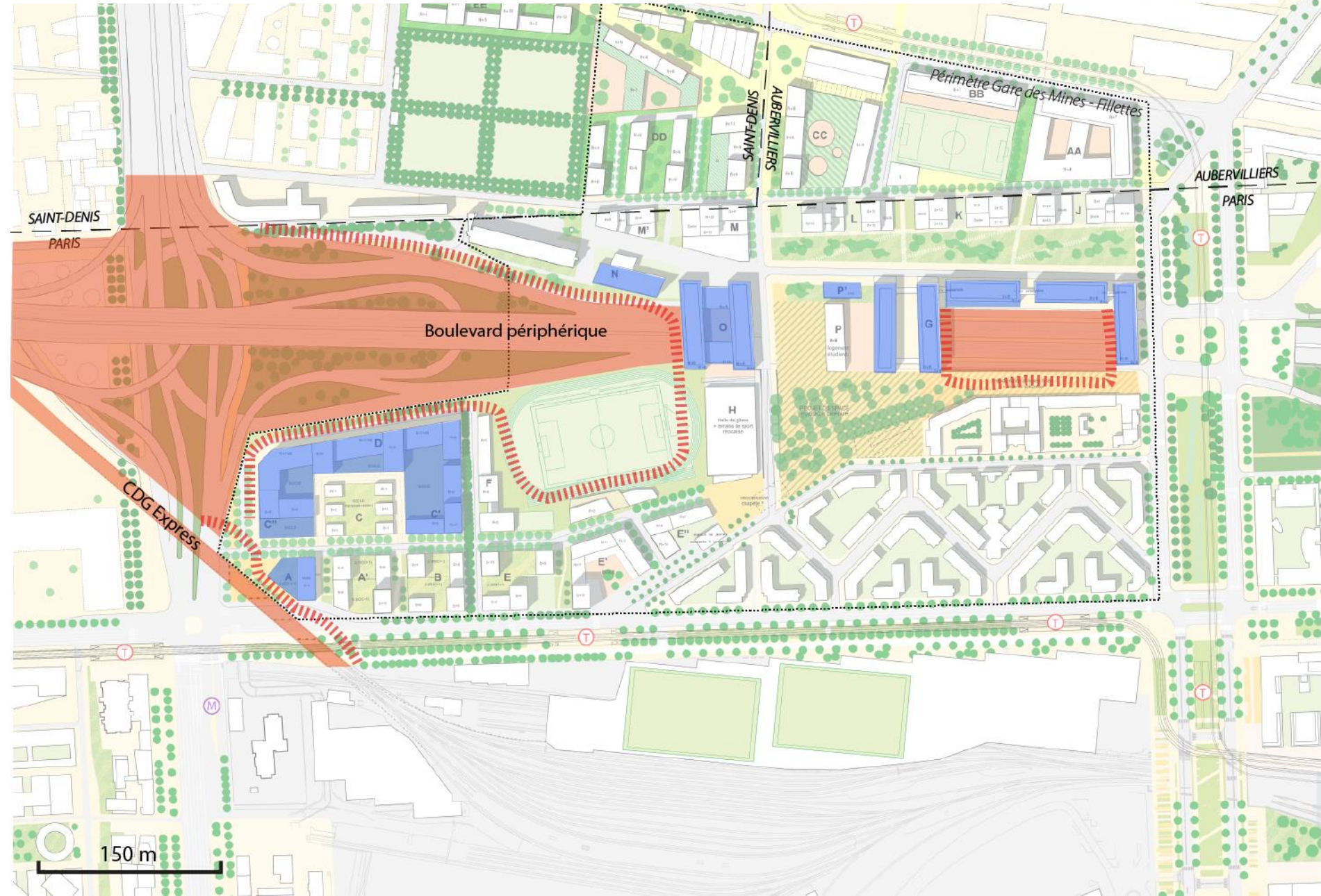
Les espaces publics

Préserver des espaces libres et des espace de circulation



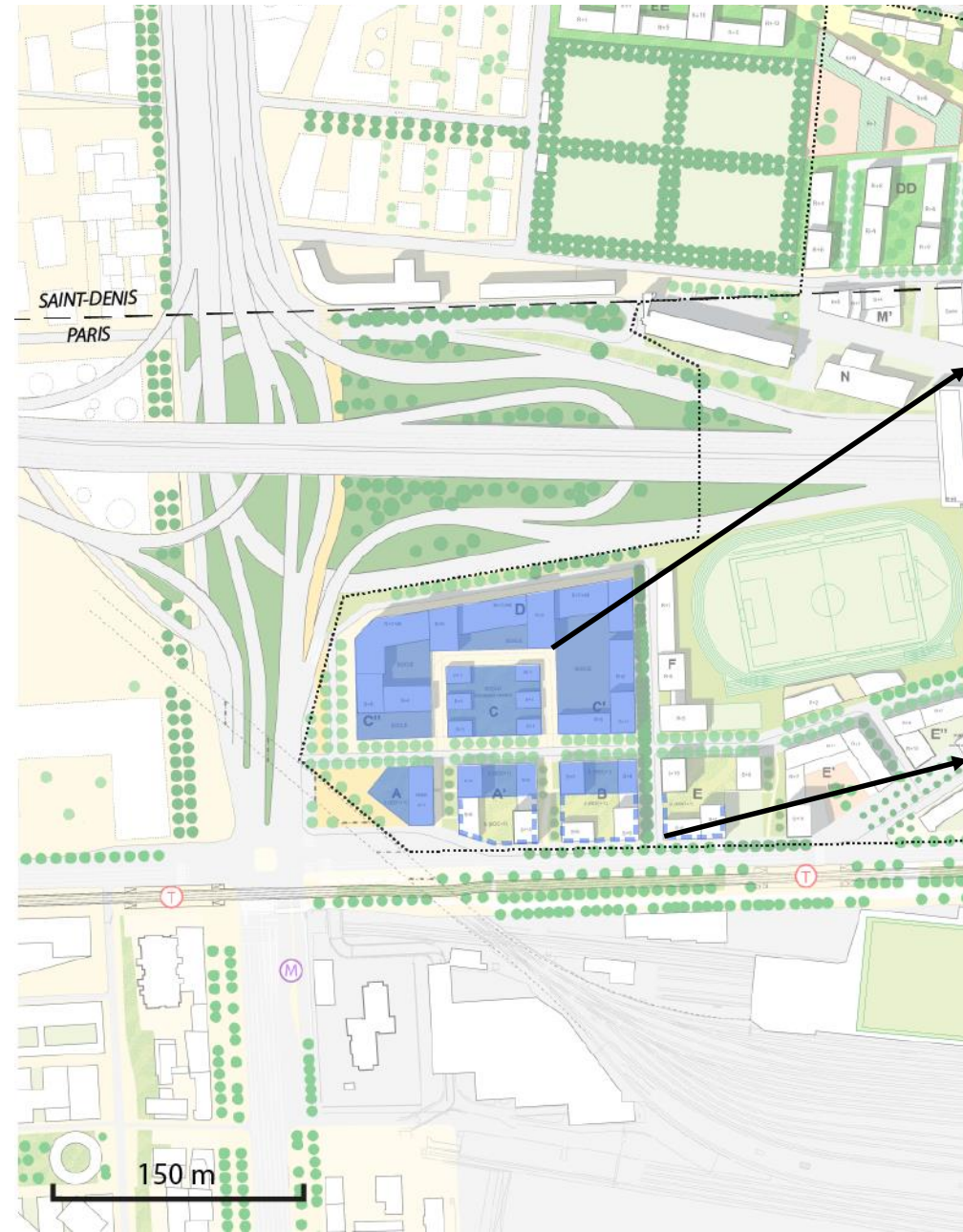
Les activités

Les immeubles d'activité économique en masque acoustique pour protéger les zones habitées



Les activités

Le Marché des 5 Continents et les commerces à la porte de la Chapelle



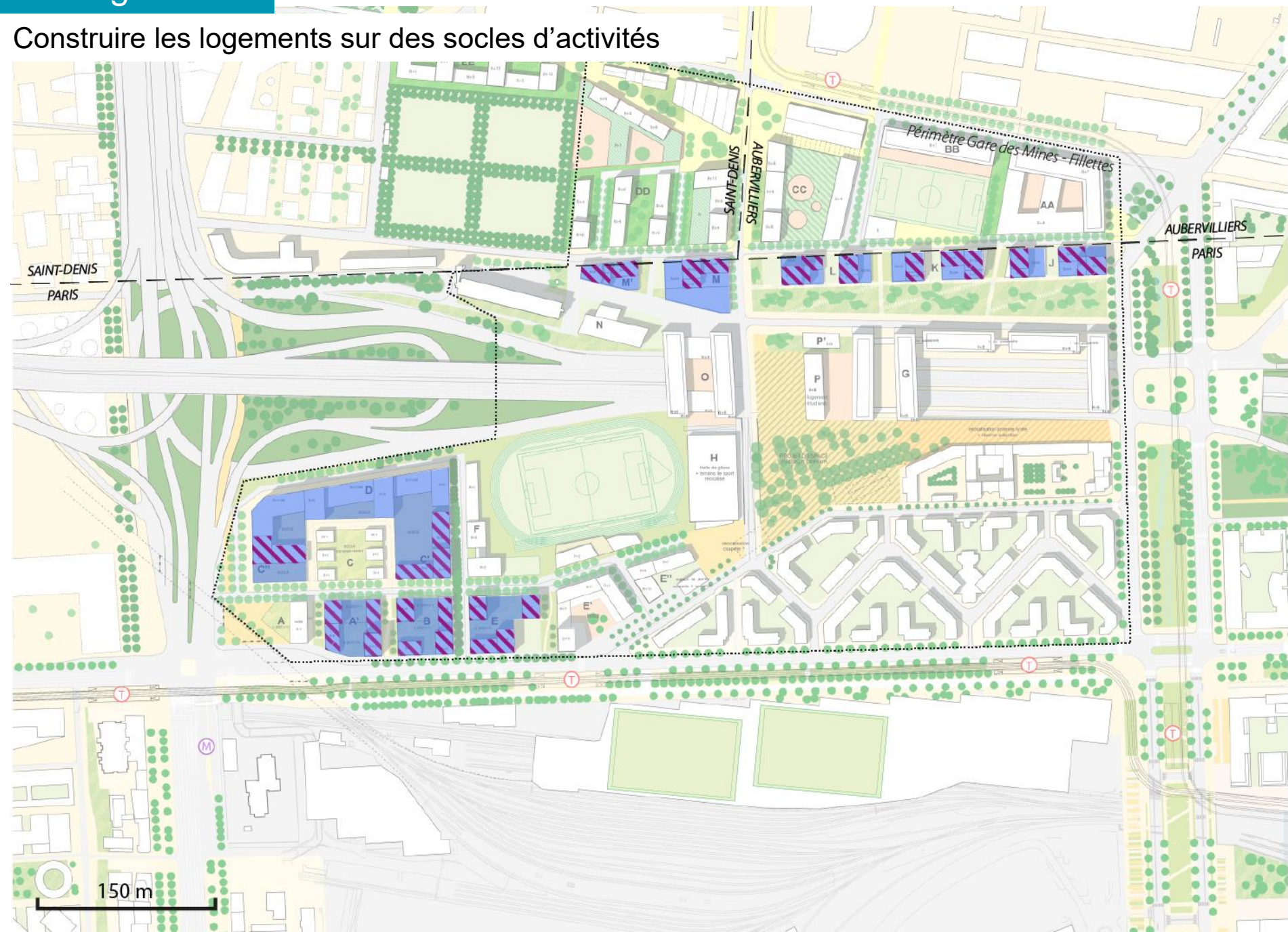
Des espaces intérieurs animés (allées piétonnes)



Des rez-de-chaussée commerciaux sur le boulevard Ney

Les logements

Construire les logements sur des socles d'activités

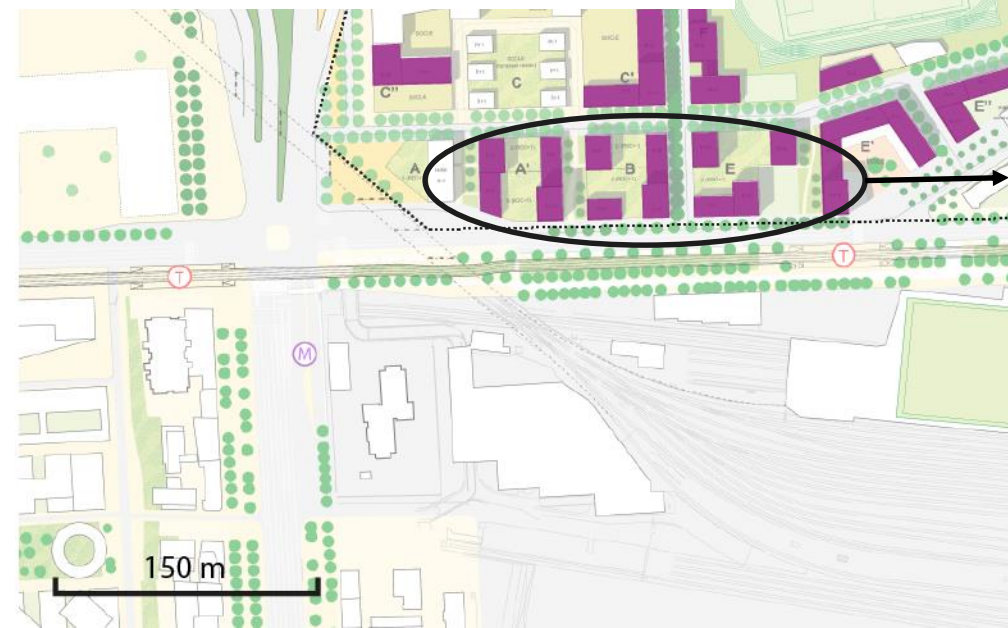
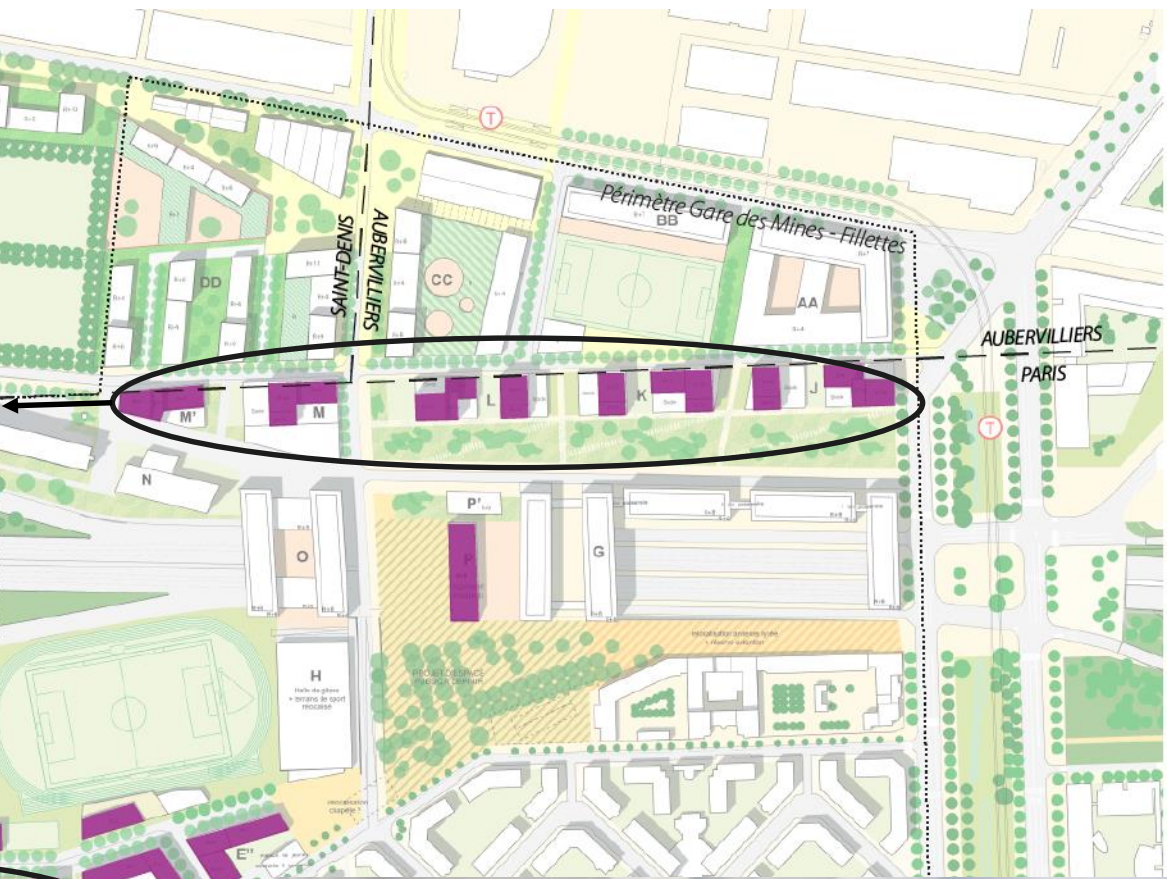


Les logements

Des ambiances différentes



Exemple d'immeubles sur le parc linéaire au nord (Clichy-Batignolles)

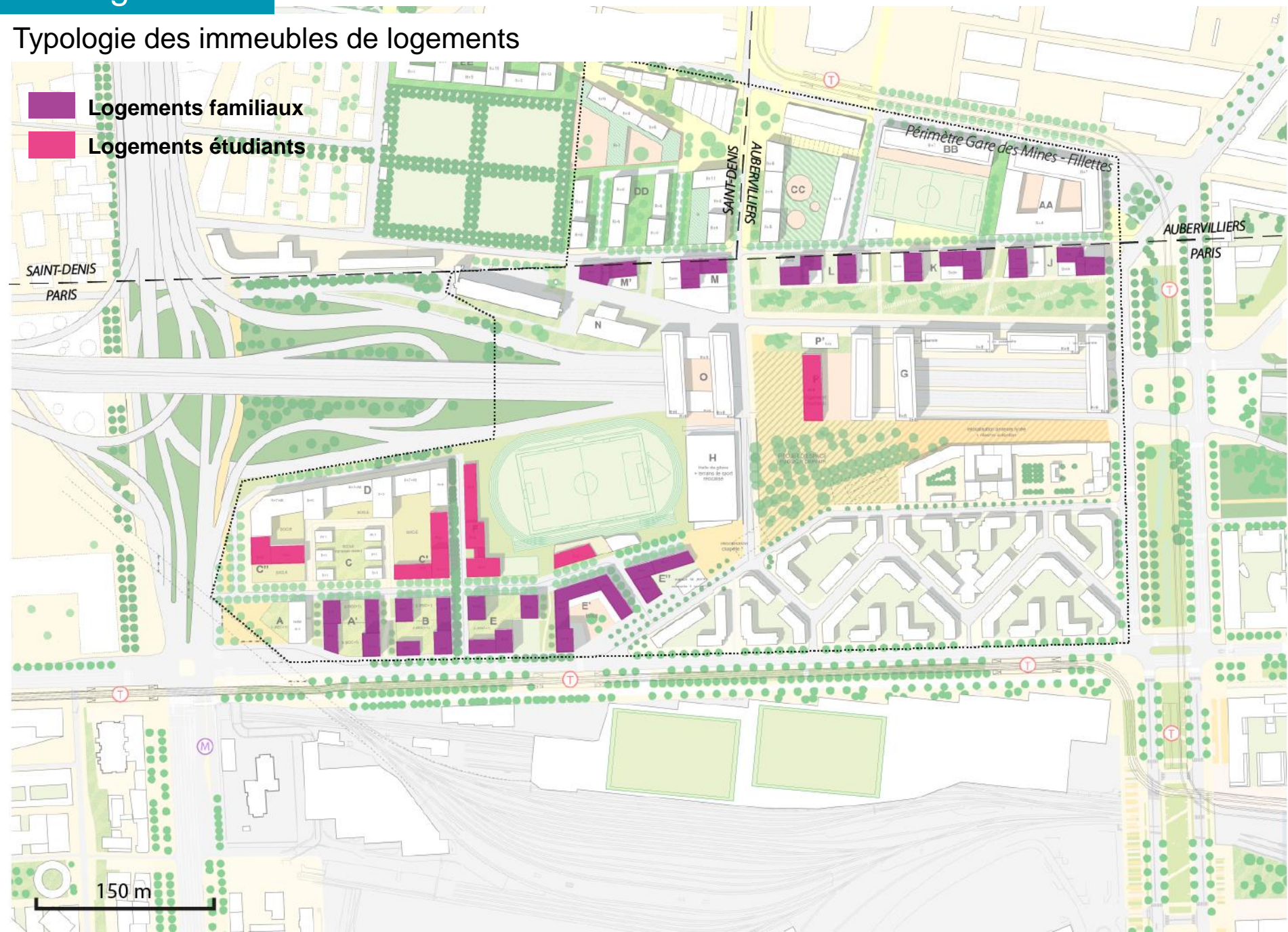


Exemple d'immeubles avec des rez-de-chaussée commerciaux sur le boulevard (Paris Rive Gauche)

Les logements

Typologie des immeubles de logements

-  Logements familiaux
-  Logements étudiants



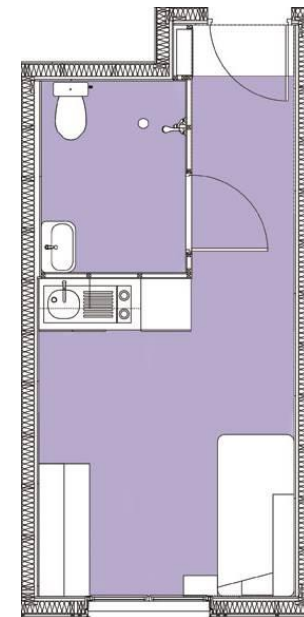
La typologie des logements

Objectif de construction de 1800 unités pour répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (50% de la programmation)

→ La typologie de logement impacte fortement la surface de plancher occupée



Logement familial, 2 chambres, 61m²

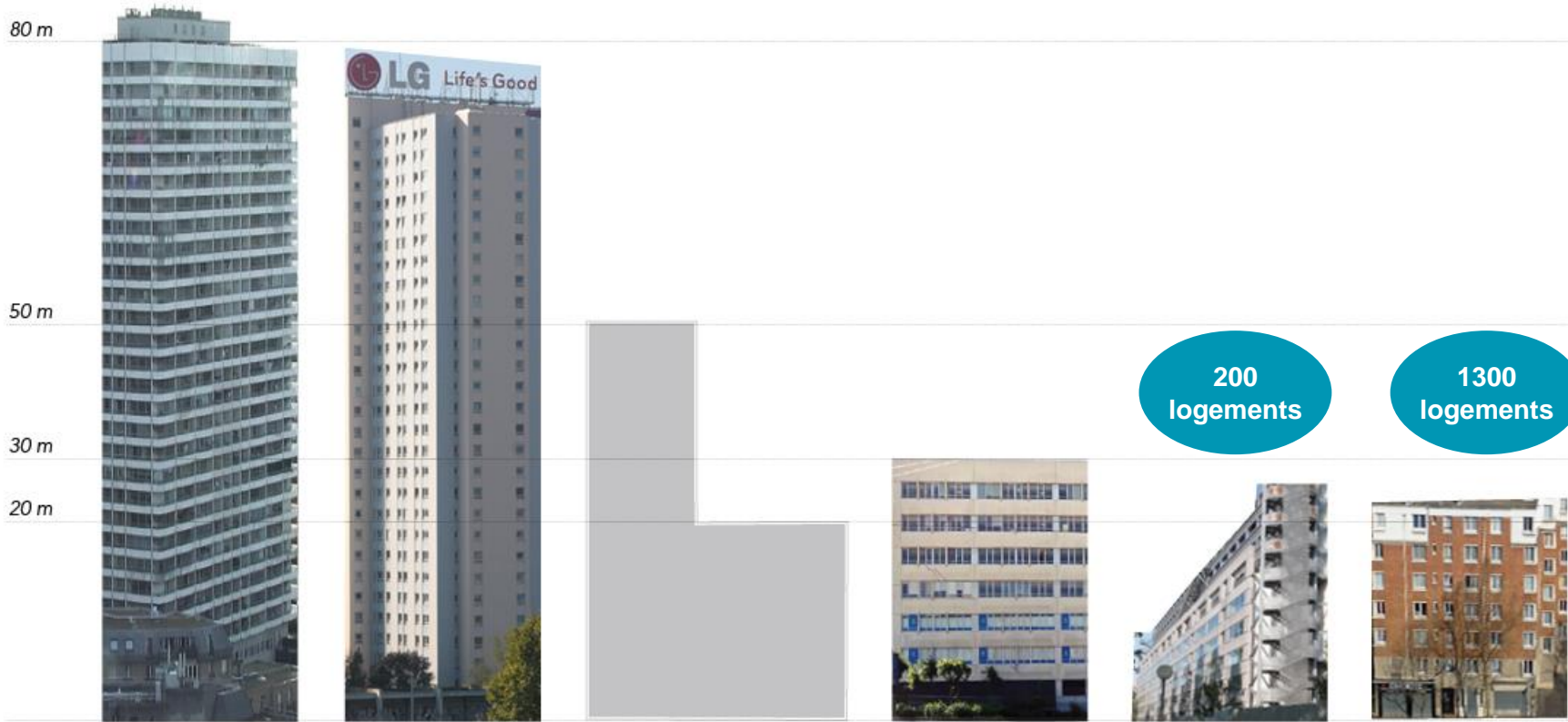


Studio étudiant, 18m²

Les hauteurs et la densité résidentielle

- Contraintes nécessitent certains bâtiments de 50 m pour libérer de l'espace
- Comparatif avec la hauteur et la densité résidentielle des bâtiments environnants

500 logements



Tour Boucroy
82 m
28 étages

Tour Porte de la Chapelle
77 m
27 étages

Entrepôt Ney
30 m
7 étages côté boulevard,
4 étages côté faisceau ferré

Immeuble Valentin Abeille
25 m
10 étages

Cité Charles Hermite
20 m
6 étages

L'insertion du projet dans le paysage du nord-est parisien

- Les coupures des infrastructures
- Un tissu urbain moderniste en rupture avec le tissu haussmannien ou faubourien



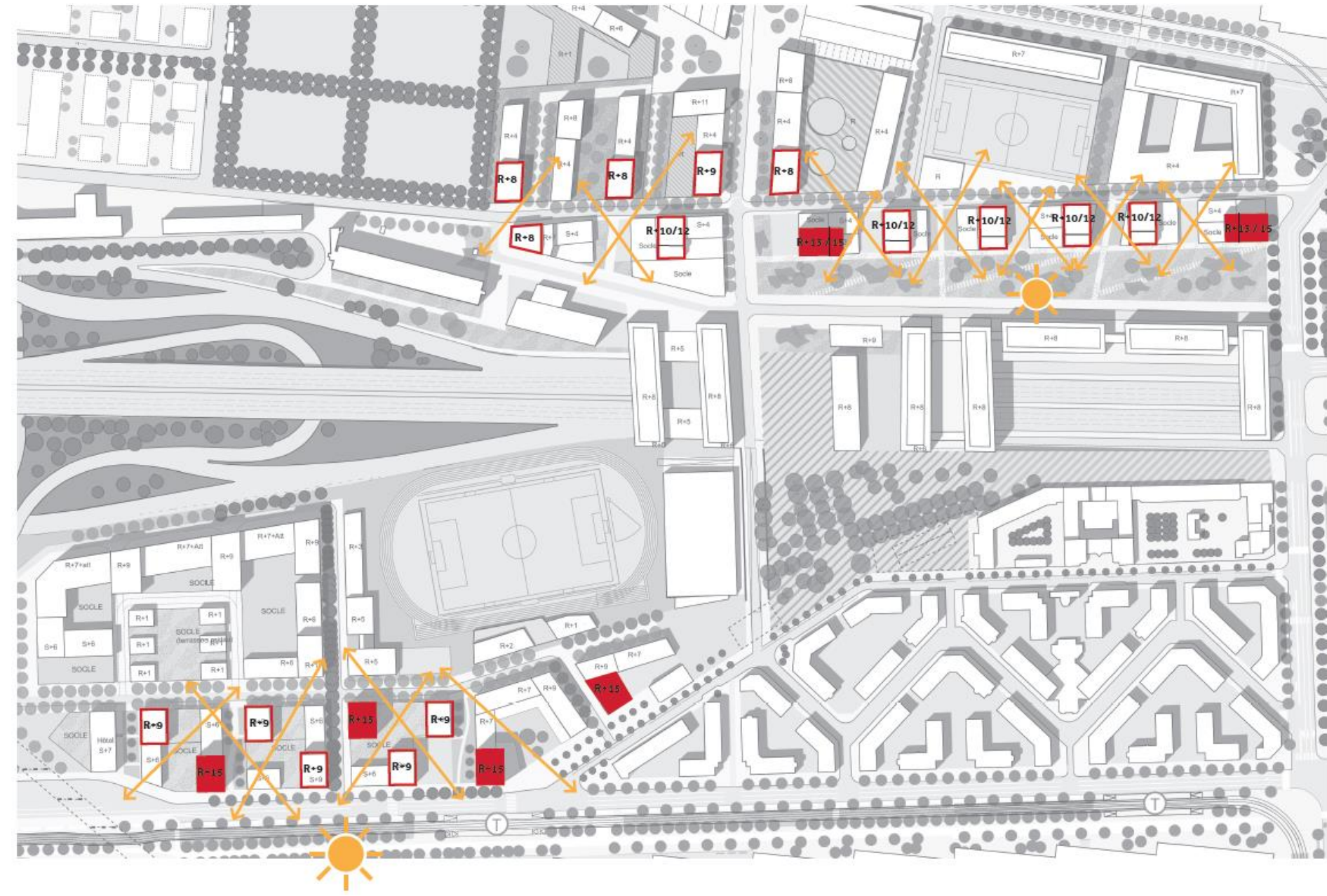
LE PROJET GARE DES MINES - FILLETTES

LES FORMES URBAINES ET LA QUALITE DES LOGEMENTS

 Agence Devillers & associés et agence FHY, en charge de l'étude urbaine

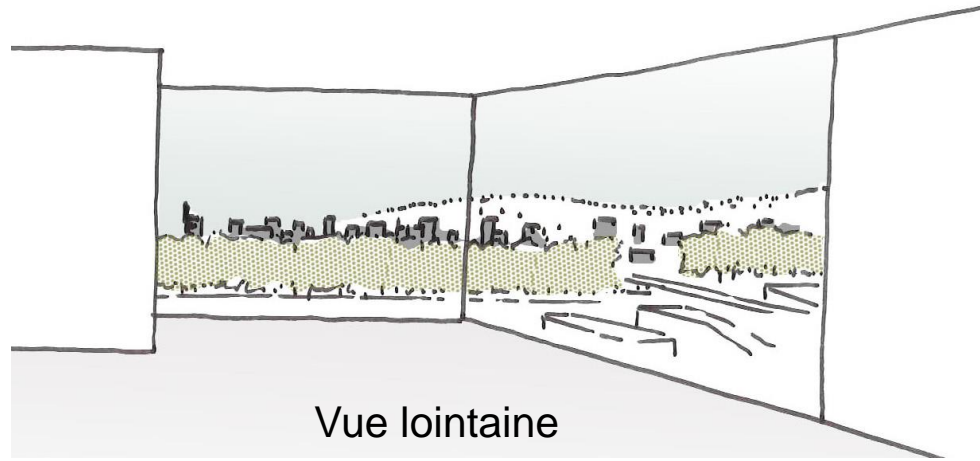
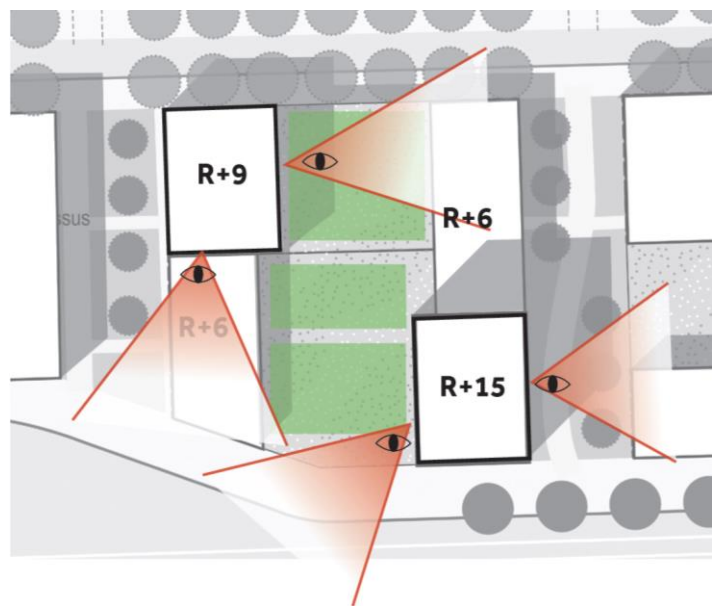
Comment faire des logements de qualité ?

Les îlots en quinconce : orientation, ventilation, vues

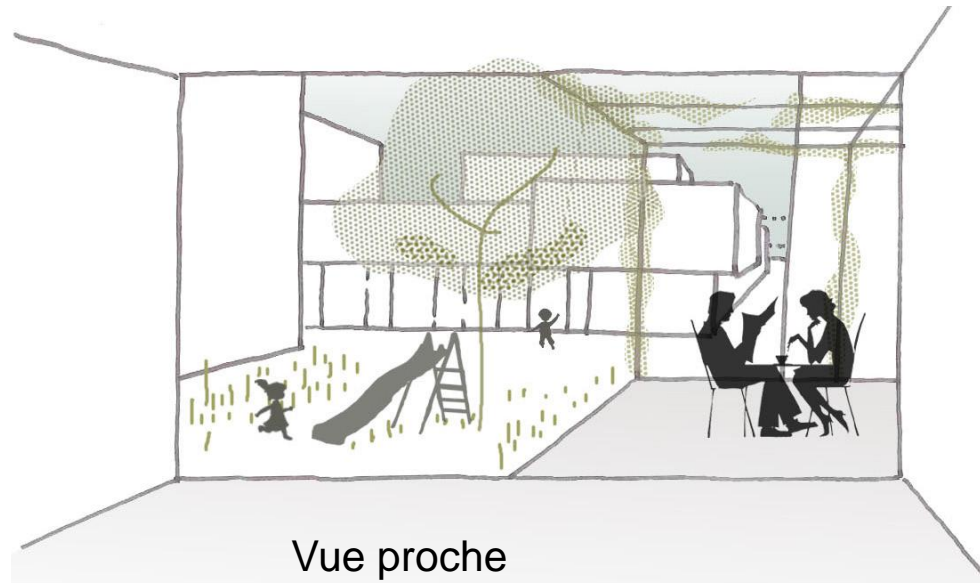


Les îlots en quinconce

Des cadrages variés à l'intérieur des logements : vues proches/vues lointaines

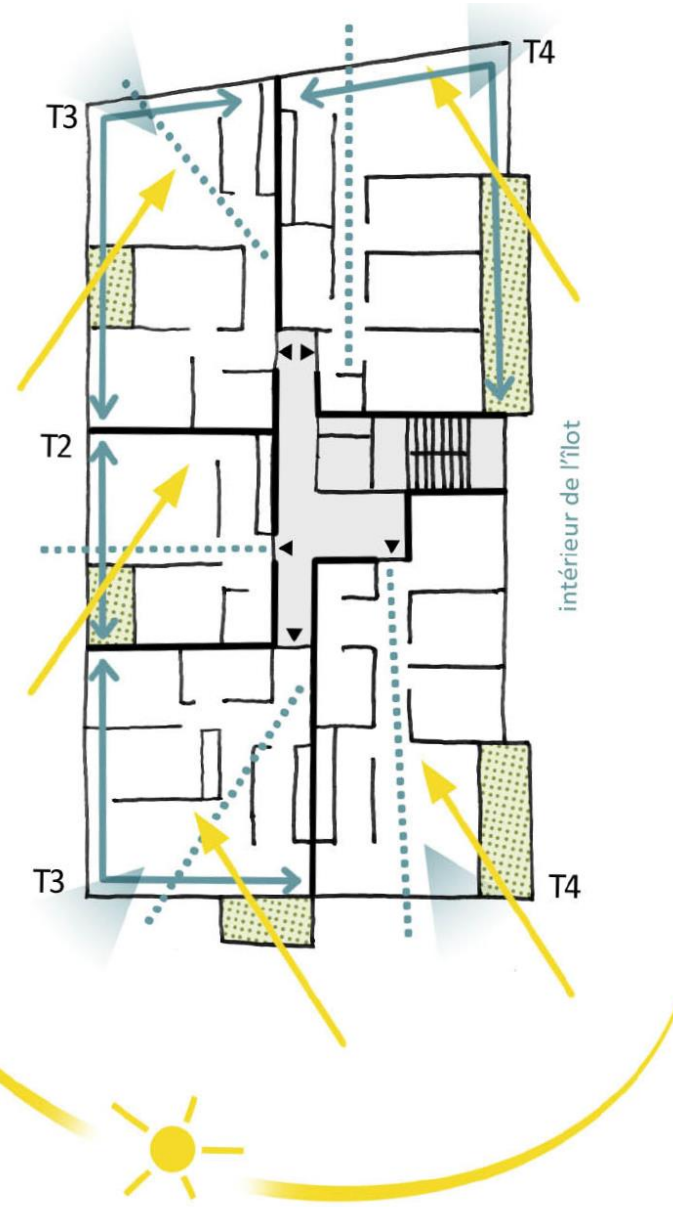


ZAC les Gratte-ciel Nord, Villeurbanne

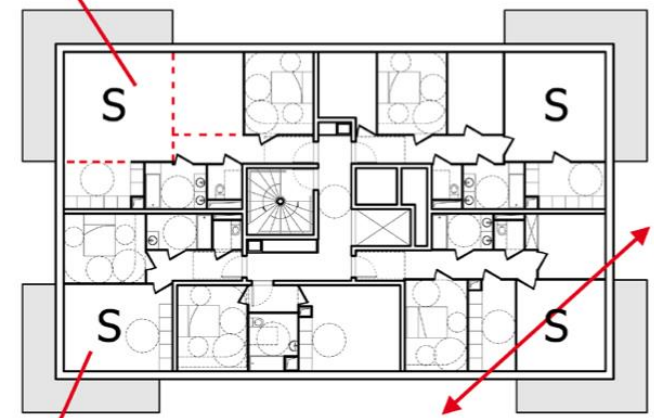


Les îlots en quinconce

Orientation, ventilation, vues



Flexibilité du plan



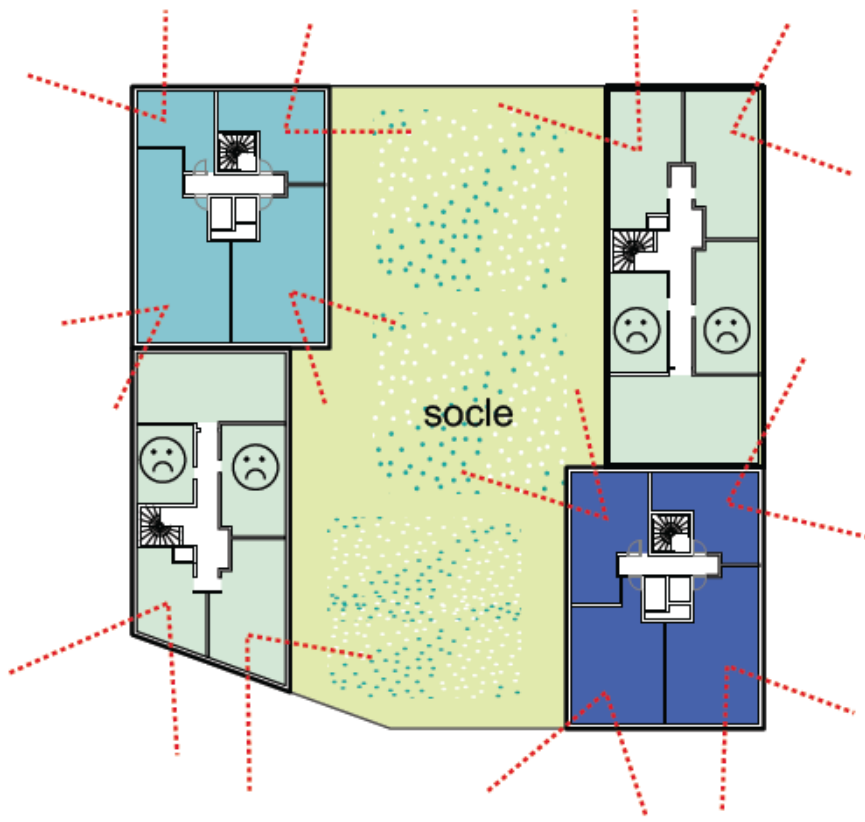
Double orientation

Séjour d'angle et balcon

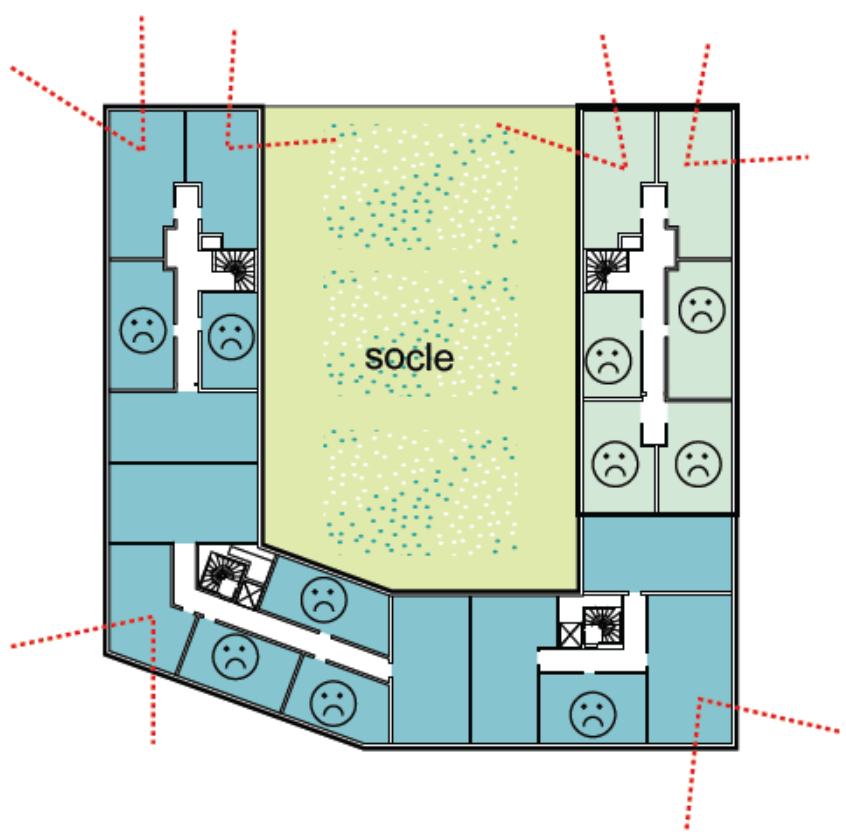
Deux hypothèses de construction d'un îlot de logement

A constructibilité égale de 8700m² de SDP de logements et 4 cages d'escaliers

ÎLOT EN QUINCONCE



ÎLOT EN «U»



- 15 étages
- 9 étages
- 6 étages

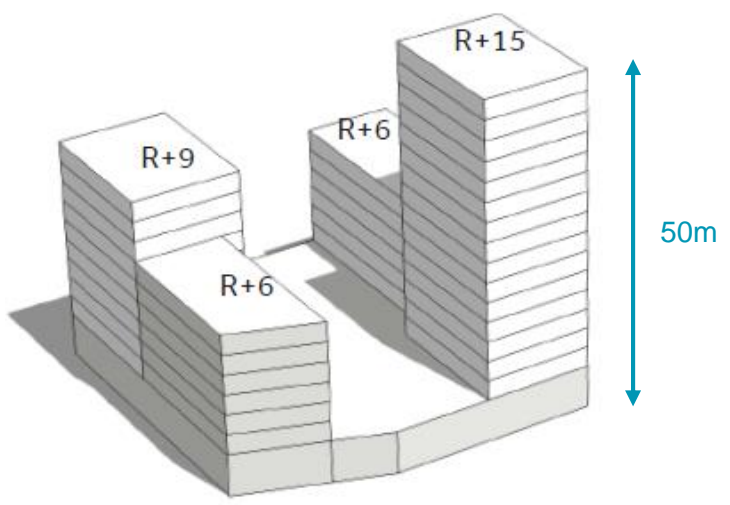
☹️ logements mono-orientés

logements d'angle

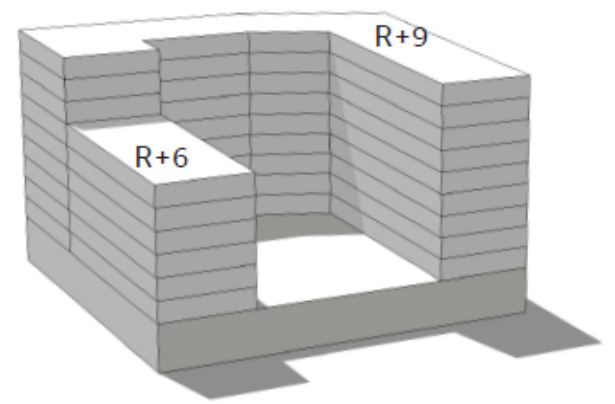
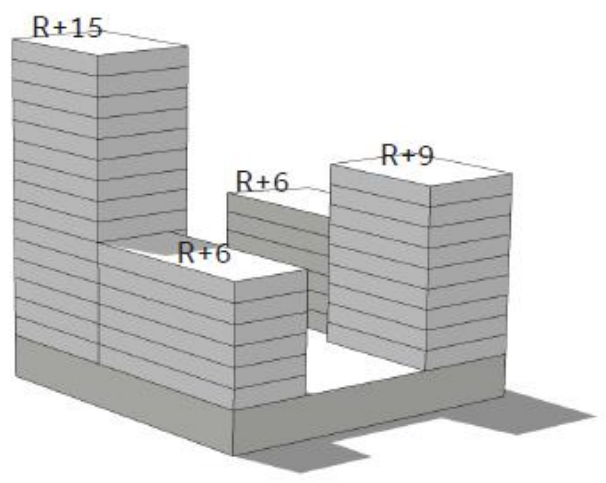
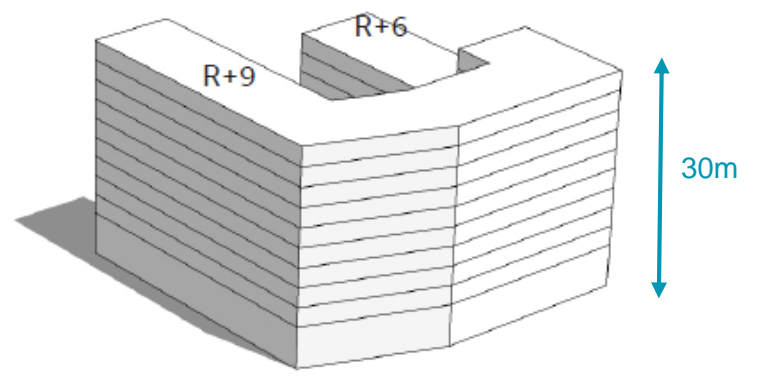
Deux hypothèses de construction d'un îlot de logement

A constructibilité égale de 8700m² de SDP de logements et 4 cages d'escaliers

ÎLOT EN QUINCONCE



ÎLOT EN «U»



Quelques références récentes

Tour de logement de 50m quartier Masséna-Bruneseau Paris 13

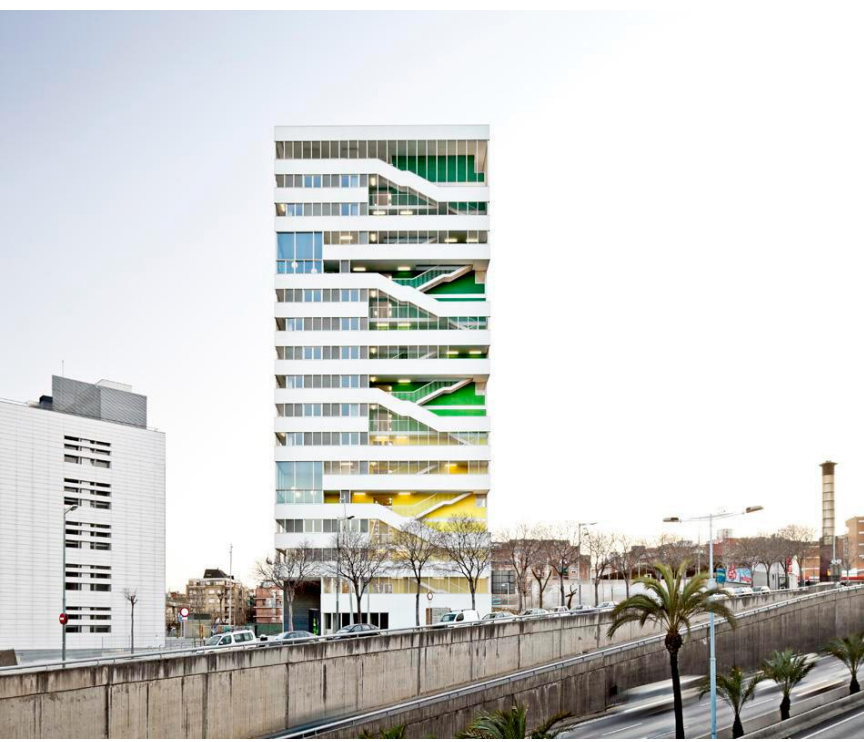


Bâtiment « Home » Hamonic Masson architectes



Quelques références récentes

Tour de logement de 50m



Torre « Julia » - Barcelone

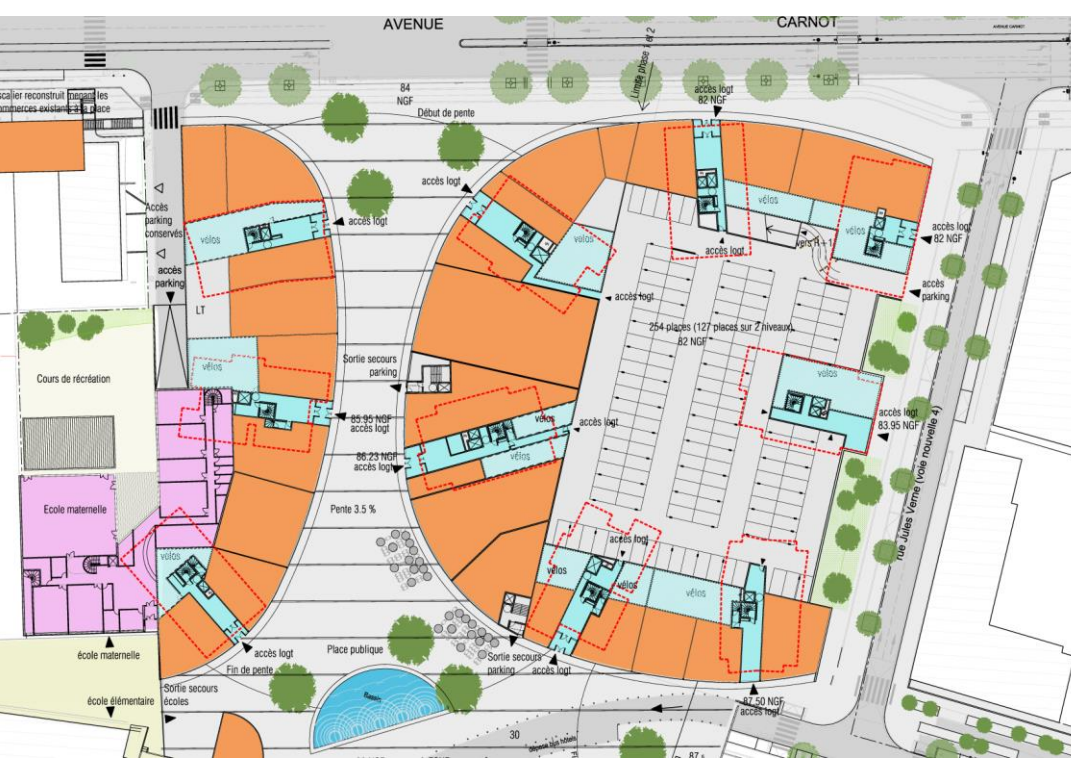


ZAC Baud-Chardonnet - Rennes

L'insertion des activités économiques : les socles habités

Référence : Massy place du grand ouest

Des plots résidentiels et des terrasses jardins sur un socle commercial



Plan de rez-de-chaussée

- Commerces
- Hall logements



L'insertion des activités économiques : les socles habités

Référence : Massy place du grand ouest

Dessus : une aire de jeux, des jardins partagés et des terrasses privées au pied des logements



Dessous : des commerces et des parkings

L'insertion des activités économiques : les socles habités

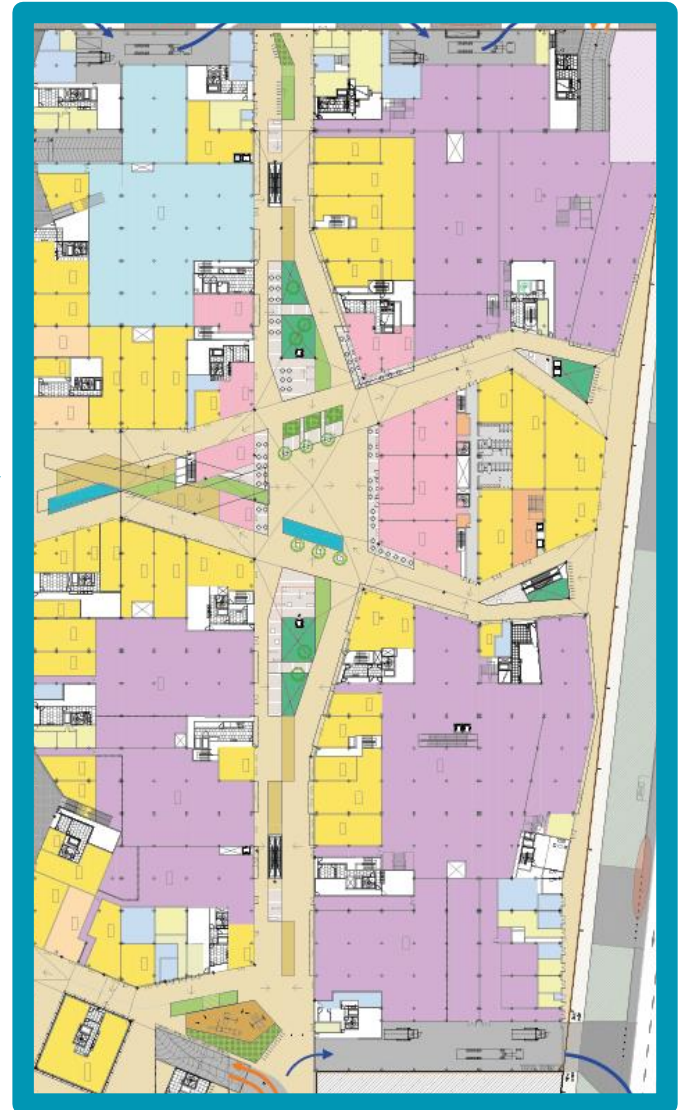
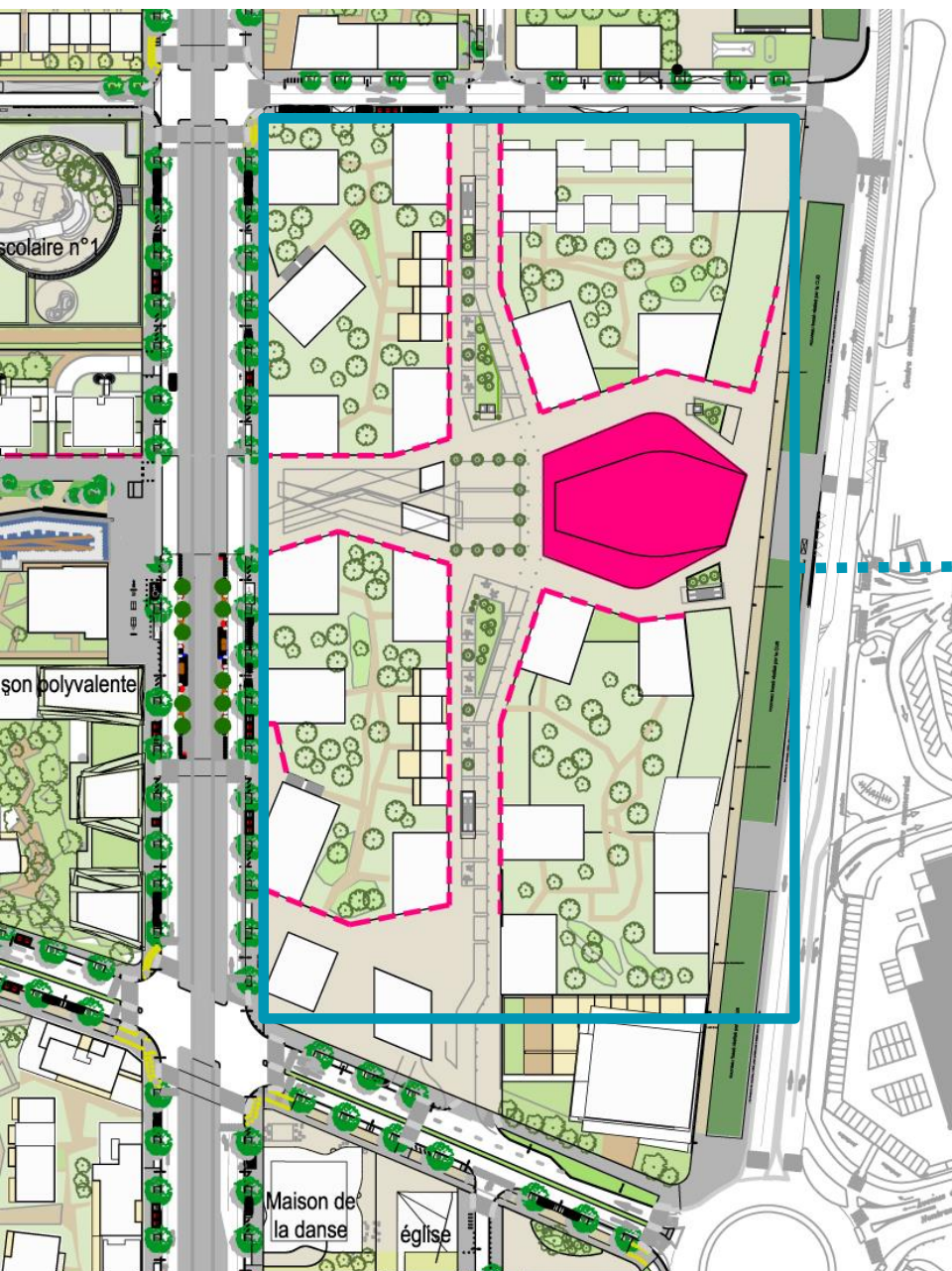
Référence : centre commercial de la ZAC de la berge du lac (Bordeaux)



*Maitrise d'œuvre BLP et L35
Vue d'ensemble sur le centre commercial*

L'insertion des activités économiques : les socles habités

Référence : centre commercial de la ZAC de la berge du lac (Bordeaux)

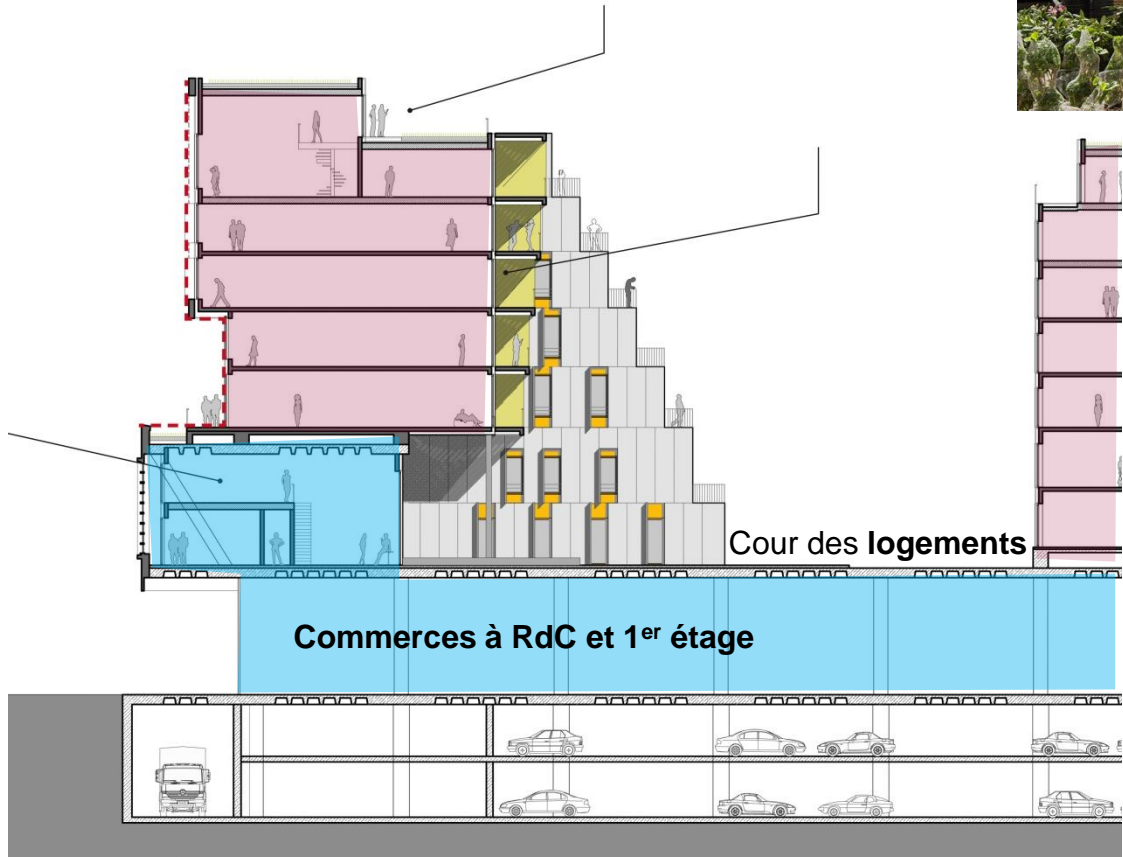


L'insertion des activités économiques : les socles habités

Référence : Paris entrepôt Macdonald



Jardin d'agrément, entrepôt Macdonald



Parking souterrain

LE PROJET GARE DES MINES - FILLETTES

TEMPS DE DISCUSSION EN TABLES-RONDES

Les formes urbaines et la qualité des logements

Les socles et l'insertion du Marché des 5 continents