

Tester les outils sur un cas concret: la ZAC Marne-Europe

Projet National Ville10d – Ville d’Idées

*Journée d’échanges
« Penser la ville avec son sous-sol »*



02/02/2016

Projet National Ville10d - Thèmes 1 et 5



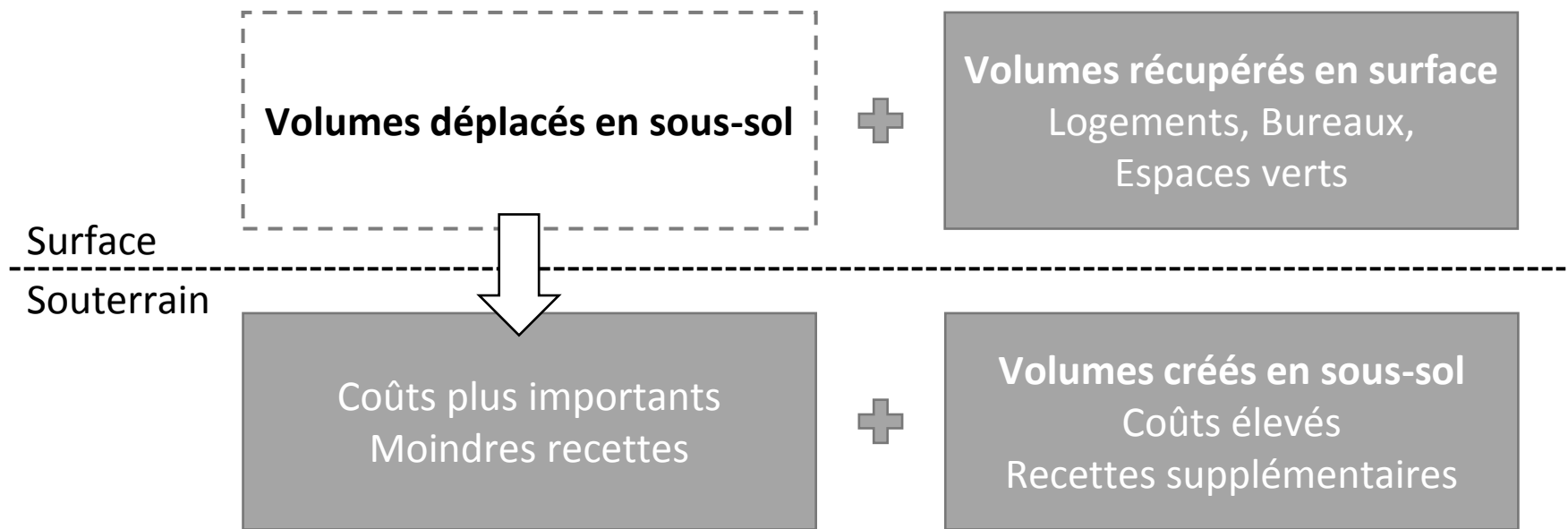
► Usages adaptés au regard des contraintes du souterrain:

- Gares
- Commerces
- Parkings
- Locaux techniques
- Equipements sportifs
- Equipements publics de loisir (salles de spectacle, de cinéma, musées...)
- Activités économiques : logistique et stockage
- Annexes de logements (caves, garages)



- ▶ **Un usage adapté n'est pas forcément un usage rentable**
 - Exemple : la logistique génère peu de marge et ne peut pas survivre avec des loyers élevés, comme en souterrain...
 - La notion de **mutabilité** est importante si une activité périlclite
- ▶ **Un usage non rentable peut être compensé par des usages rentables**
 - **Rentabilité globale**: de l'espace d'une part, et des synergies avec la surface d'autre part
 - **Mixer les usages** pour rentabiliser, à condition d'avoir suffisamment de recettes sur les espaces les plus rentables
- ▶ **Un espace qui n'est pas acceptable ne sera pas rentable**
 - L'humain ne doit pas être omis de l'équation économique !

PÉRIMÈTRE DE L'ÉVALUATION ÉCONOMIQUE



► Les coûts du projet

- Investissement, exploitation et maintenance sur 30 ans
- En tenant compte des économies réalisées en surface

► Les recettes

- Recettes locatives: moindres recettes en souterrain (moins fréquentation, complexité d'exploitation)
- Vente des m² de logement

- ▶ Plus on est en amont, plus les incertitudes sont élevées sur les coûts et les recettes
- ▶ Grande variabilité des coûts du souterrain
 - Du simple au quadruple (base de données Systra)
 - Les conditions locales expliquent les variations mais sont difficiles à modéliser simplement
- ▶ Importance d'une évaluation multicritère pour rendre compte de tous les aspects du projet
 - Si un projet trop cher aux bénéfices nombreux ne sera pas réalisé, un projet peu cher aux faibles bénéfices n'est pas forcément pertinent

Un cas concret: la ZAC Marne-Europe

Projet National Ville10d – Ville d’Idées

*Journée d’échanges
« Penser la ville avec son sous-sol »*



02/02/2016

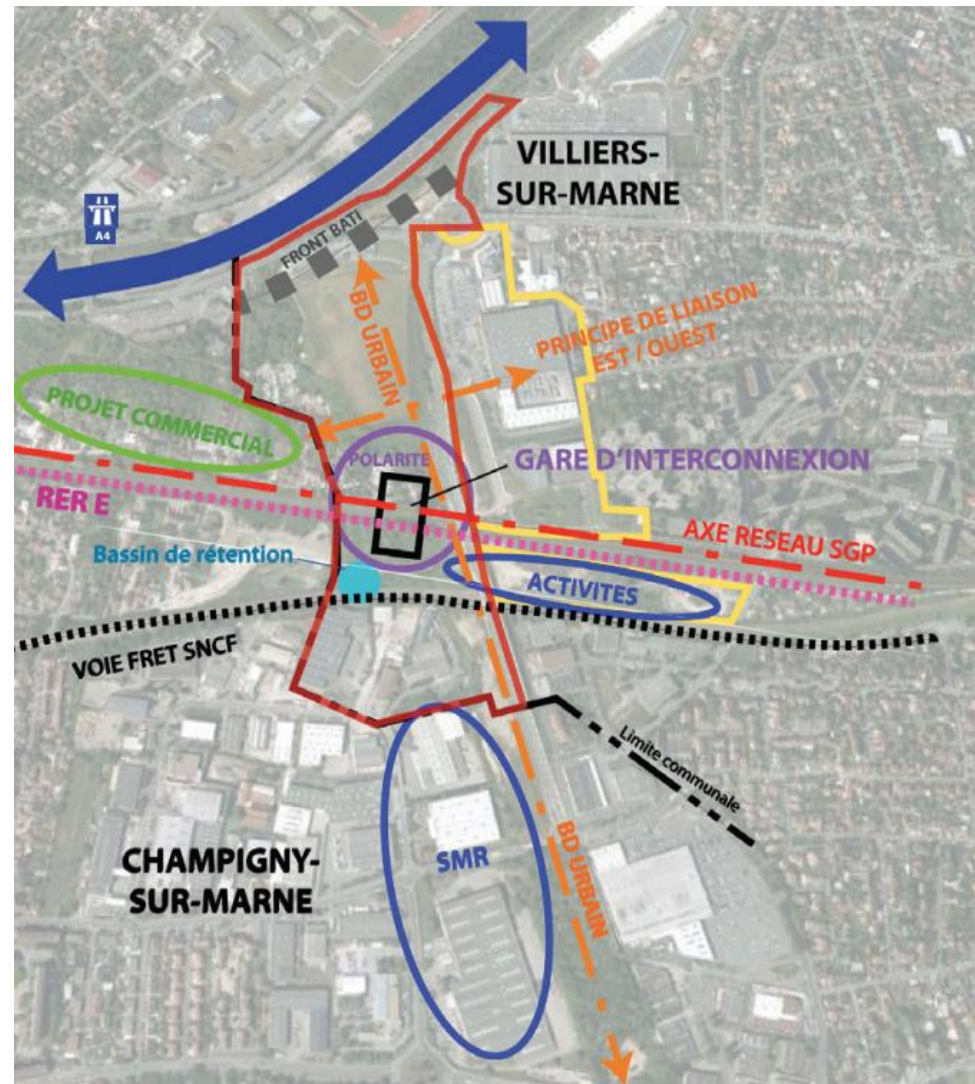
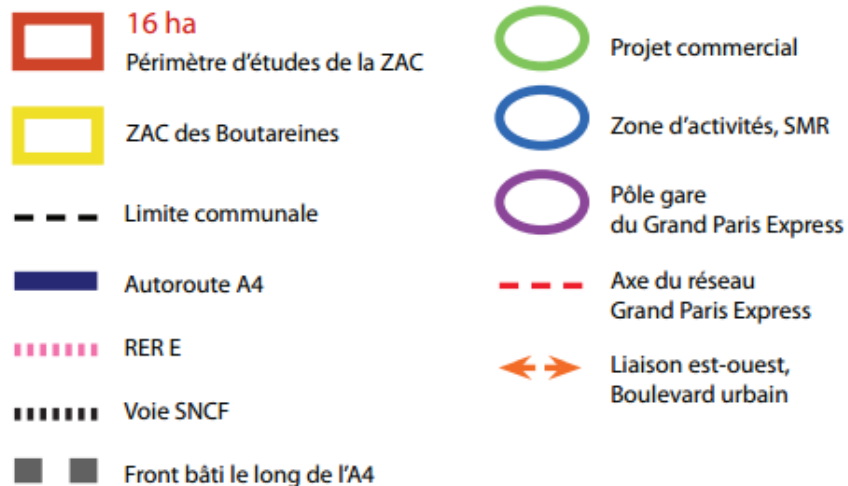
Projet National Ville10d - Thème 1 - SYSTRA



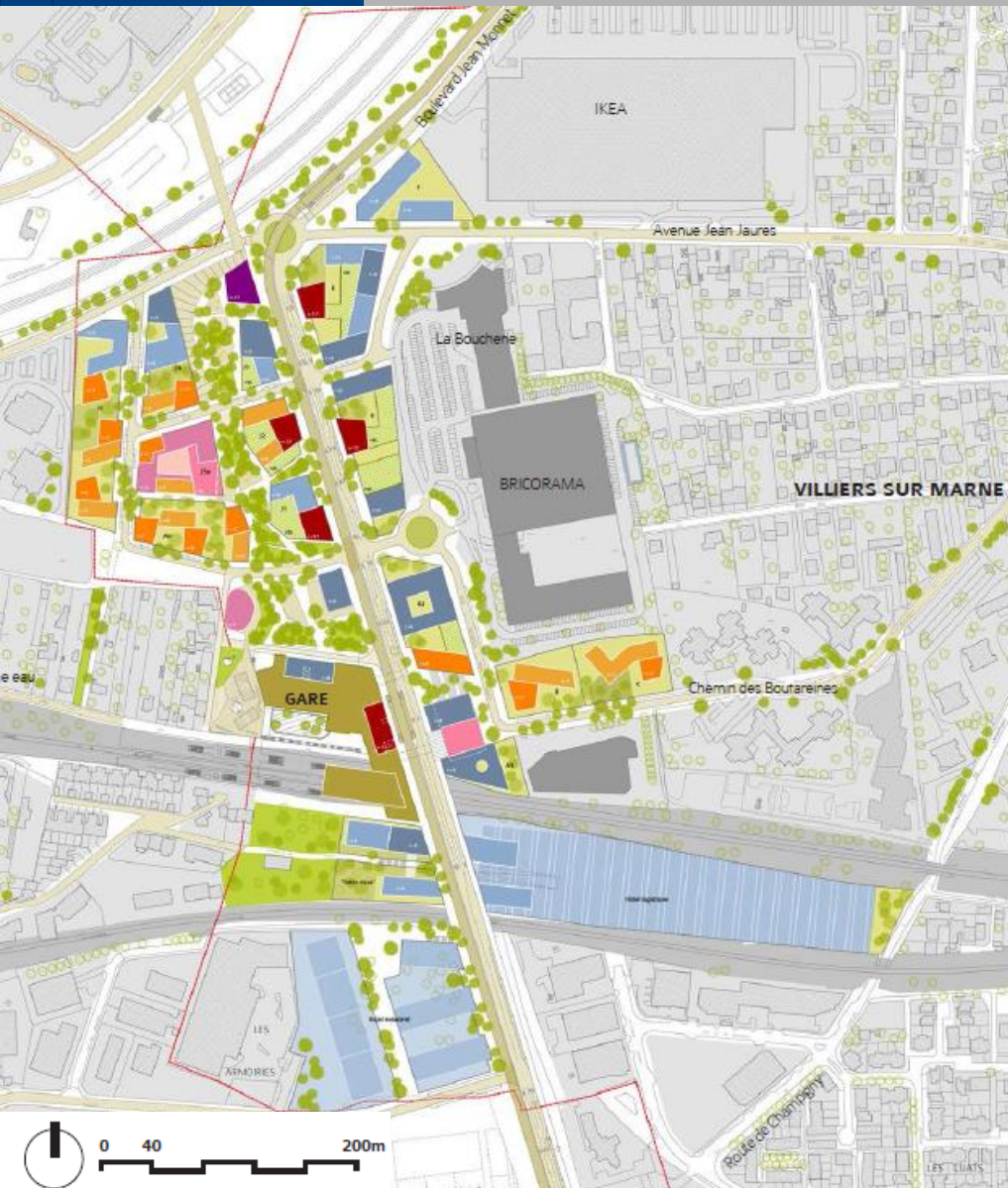
LA ZAC MARNE-EUROPE, INSCRITE DANS LE GRAND PARIS

► Un terrain de 16 ha enclavé et peu urbanisé

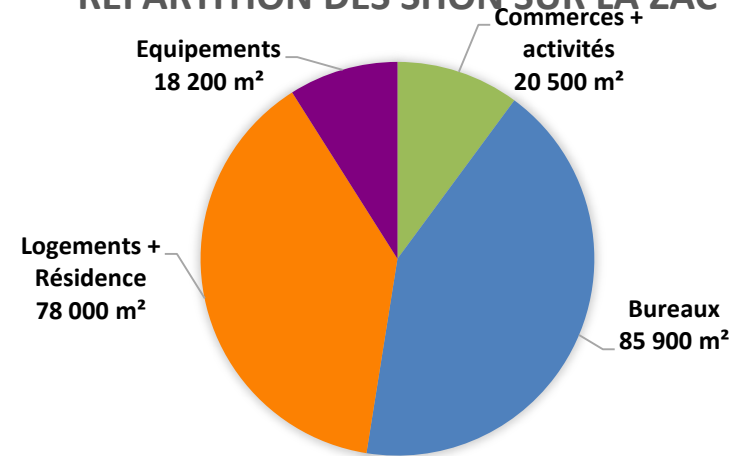
- Voies ferrées traversantes
- Limites communales à l'ouest
- Bricorama + Ikea à l'est
- A4 au nord



UNE PROGRAMMATION MIXTE ET ÉQUILBRÉE



RÉPARTITION DES SHON SUR LA ZAC



CONSTRUCTIONS

-  Gare du Grand Paris
-  Palais des Congrès + hôtel
-  bureaux
-  hôtel de logistique
-  commerces ou activités à rdc / rdc+1niv
-  équipement
-  habiter le ciel: immeubles h=55m (logements en accession)
-  habiter le jardin: immeubles r+3 à r+11

ESPACE PUBLIC

-  jardin métropolitain, côté gare
-  jardin métropolitain, entre la gare et le Palais des Congrès
-  axe + Altival
-  voie circulée
-  voie ferrée

▶ 4 phases de travail

- Immersion: présentation du contexte
- Emergence: quels fils directeurs d'aménagement?
 - 2 pistes proposées par l'IAU : commerces ou équipements
- Production et évaluation des programmes
- Restitution face aux autres groupes

▶ 3 groupes, 3 propositions très contrastées

- Galerie commerciale le long du jardin métropolitain
- Hôtel logistique et utilisation des socles pour des équipements
- Souterrain multifonctionnel sur les coteaux pour acheminer la lumière naturelle

1 – GALERIE COMMERCIALE SOUTERRAINE

Groupe 1

Galerie marchande aux niveaux -1 et/ou -2 des immeubles par rapport au boulevard de part et d'autre du parc avec des façades éclairées naturellement

Rue piétonne centrale et boisée qui part du niveau -1 de la gare (niveau « locaux techniques ») jusqu'à la zone d'activités

Légende

Équipement public



Sport



Commerce



Surface (logement)



Surface (Bureau/Tertiaire)



Transport



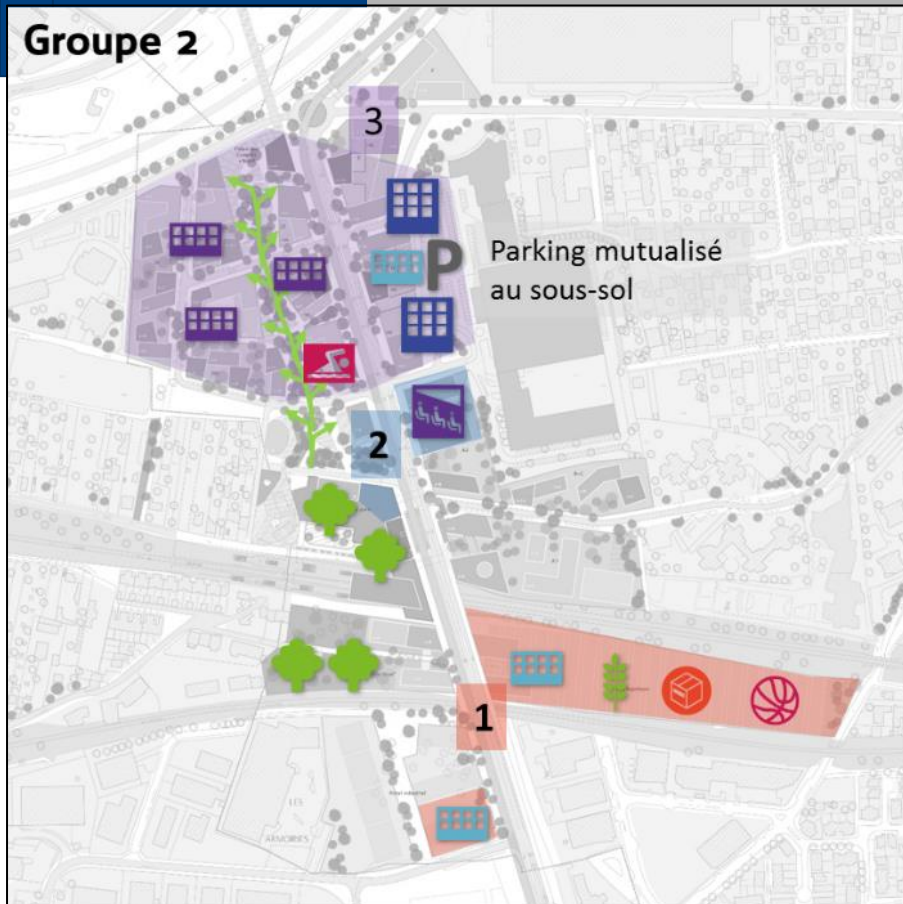
Espace vert



Activité et espace technique

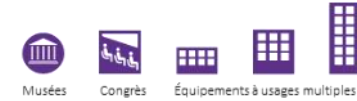


2 – HÔTEL LOGISTIQUE ET EQUIPEMENTS MULTISITES



Légende

Équipement public



Sport



Commerce



Surface (logement)



Surface (Bureau/Tertiaire)



Transport



Espace vert



Activité et espace technique

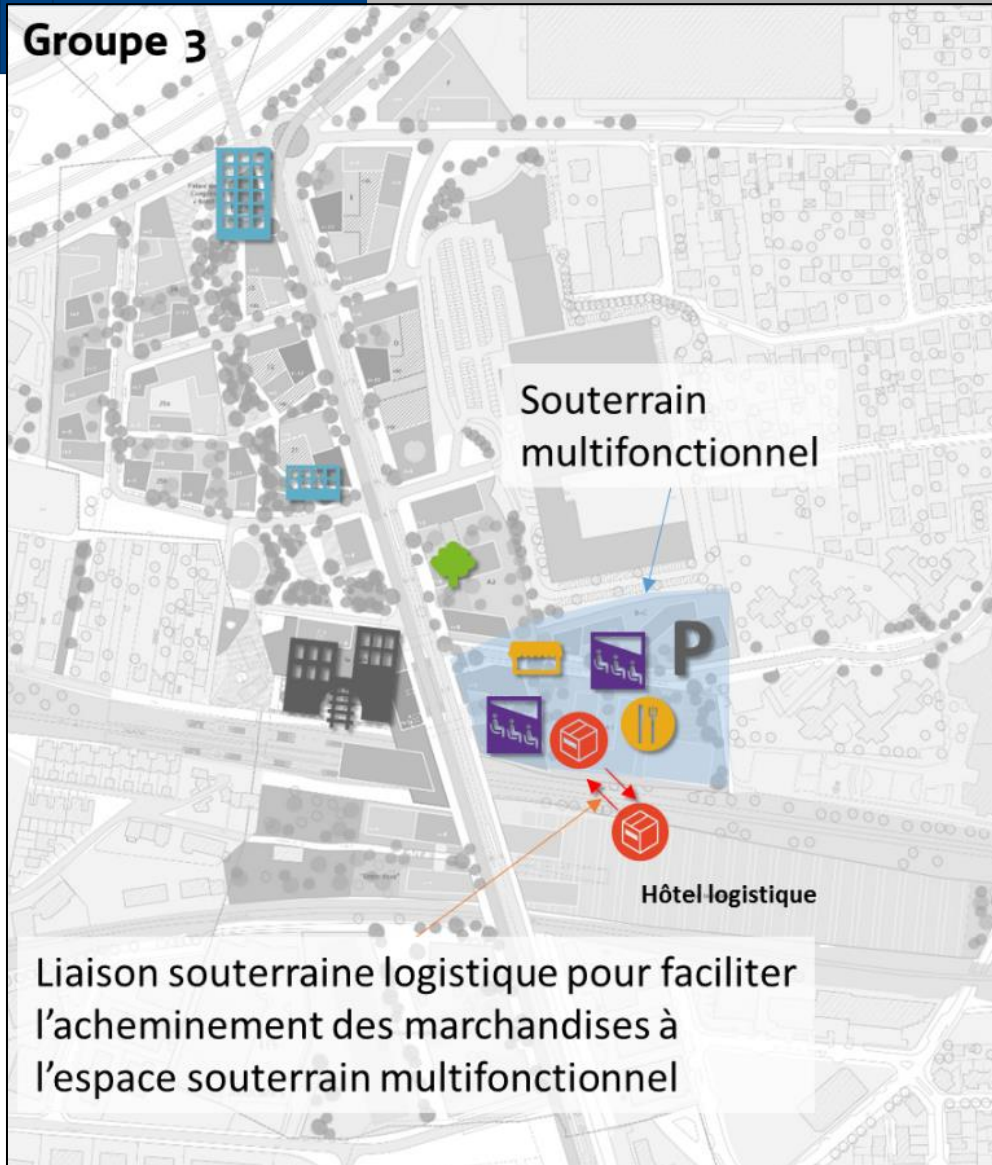


1 Espace logistique (300x70)
Data centers Bureaux
Agriculture urbaine
Habitat

2 Centre de congrès en sous-sol:
Salle de spectacle, cinéma
Exposition/discothèque
Hôtel et bureaux sur 5 niveaux

3 Equipements multi-sites (Socle semi-enterré):
Piscine, patinoire
Crèche, Protection Maternelle et Infantile
Maison intergénérationnelle
Maison médicale (cabinet de groupe)
Médiathèque

3 – PÔLE D'ÉQUIPEMENTS SOUTERRAINS



Légende

Équipement public



Sport



Commerce



Surface (logement)



Surface (Bureau/Tertiaire)



Transport



Espace vert



Activité et espace technique



L'ENVERGURE DES PROPOSITION SE HEURTE À LEURS COÛTS

Proposition	Volumes en sous-sol	Volumes en surface	Investissement	Bilan actualisé sur 30 ans
Galerie commerciale	11 000 m ² de commerces déplacés en sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> 170 logements Espaces verts 	Sous-sol: -46 M€ Surface: +22 M€ Total: -24 M€	-41 M€
Hôtel logistique et équipements multi-sites	Centre de congrès, gymnase, piscine, hôtel logistique semi-enterré...	<ul style="list-style-type: none"> 135 logements 15 000m² de bureaux Espaces verts 	Sous-sol: -290 M€ Surface: +40 M€ Total: -250 M€	-485 M€
Equipements en souterrain	Centre de congrès, commerces, restauration, musée, espace logistique...	<ul style="list-style-type: none"> 290 logements 	Sous-sol: -160 M€ Surface: +40 M€ Total: -120 M€	-190 M€

► Nécessité de subventions publiques...justifiée par les logements ?

Vers un concept d'urbanisme semi-souterrain pour la ZAC Marne Europe : le « jardin métropolitain encaissé »

Projet National Ville10d – Ville d'Idées

*Journée d'échanges
« Penser la ville avec son sous-sol »*



02/02/2016

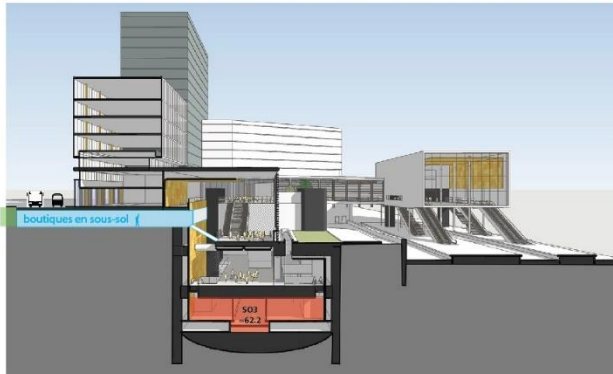
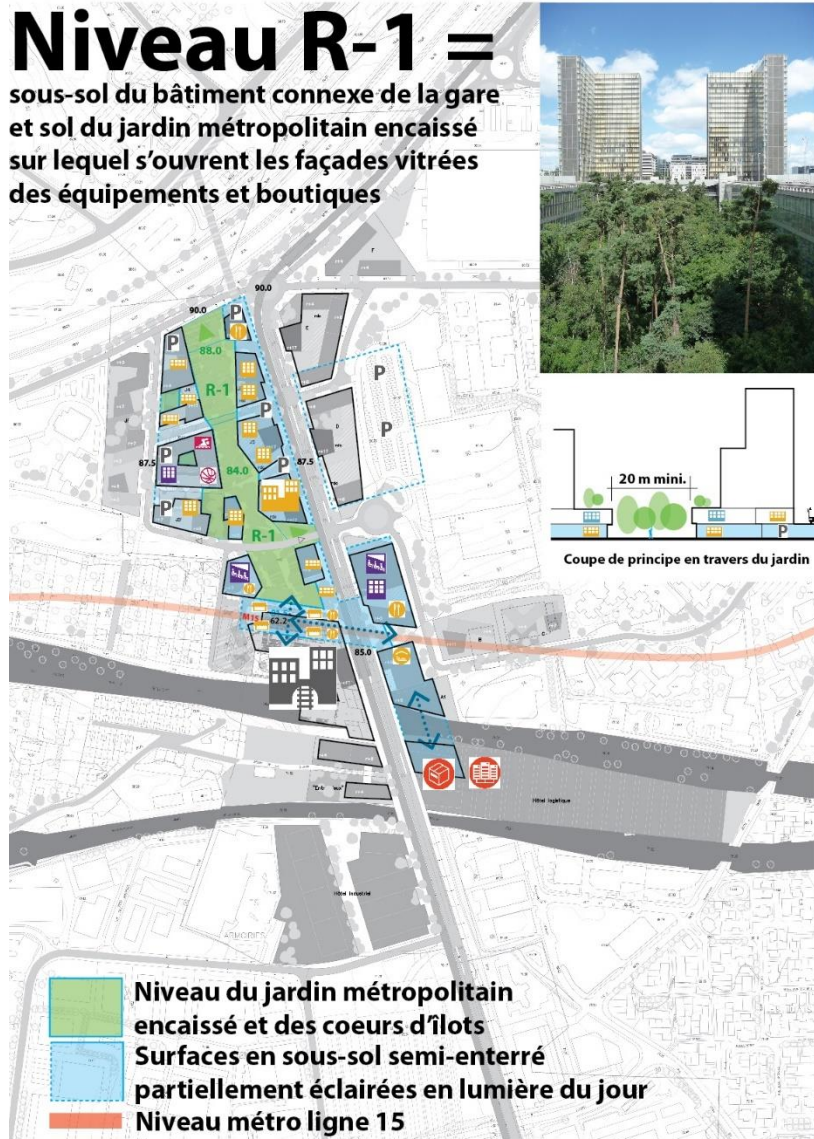
Projet National Ville10d – Thème 5.2 IAU-IdF



- ▶ **1ere itération : Proposer un concept d'urbanisme souterrain synthétisant certaines idées de l'Atelier**
 - Préciser les programmes et leur affectation spatiale
 - Estimer les surfaces par programme
 - Présenter la proposition à EPAMARNE
 - Tester le concept avec l'outil d'évaluation socio-éco de Systra (en le perfectionnant à cette occasion)
- ▶ **2eme itération : Optimiser et finaliser le concept**
 - Diminuer le déficit de l'opération et/ou améliorer le concept en termes d'insertion dans l'opération
 - Représenter la proposition en 3D pour l'expliquer
 - Tirer les enseignements ce travail exploratoire dans un rapport de présentation

Niveau R-1 =

sous-sol du bâtiment connexe de la gare et sol du jardin métropolitain encaissé sur lequel s'ouvrent les façades vitrées des équipements et boutiques



► Objectifs :

- Intensifier la programmation de l'opération à foncier et épandage constants
- Construire + de logements
- Renforcer certaines synergies programmatiques (ex: gare + commerces + centre congrès)



► Concours pour le nouveau centre du campus de l'université Aalto à Otaniemi/Helsinki

group8asia
news office projects



creative landscape

Réactions d'Epamarne

Projet National Ville10d – Ville d'Idées

*Journée d'échanges
« Penser la ville avec son sous-sol »*



02/02/2016

Projet National Ville10d – Epamarne

