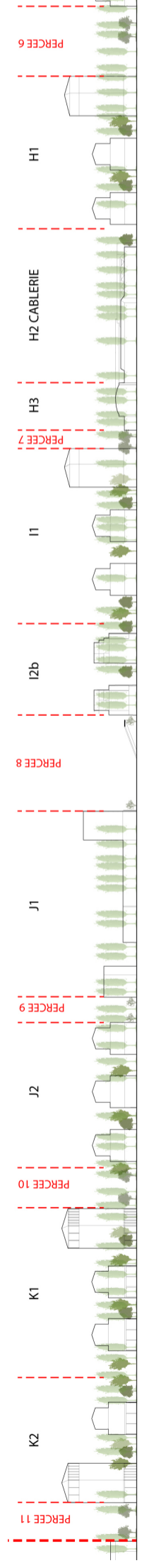
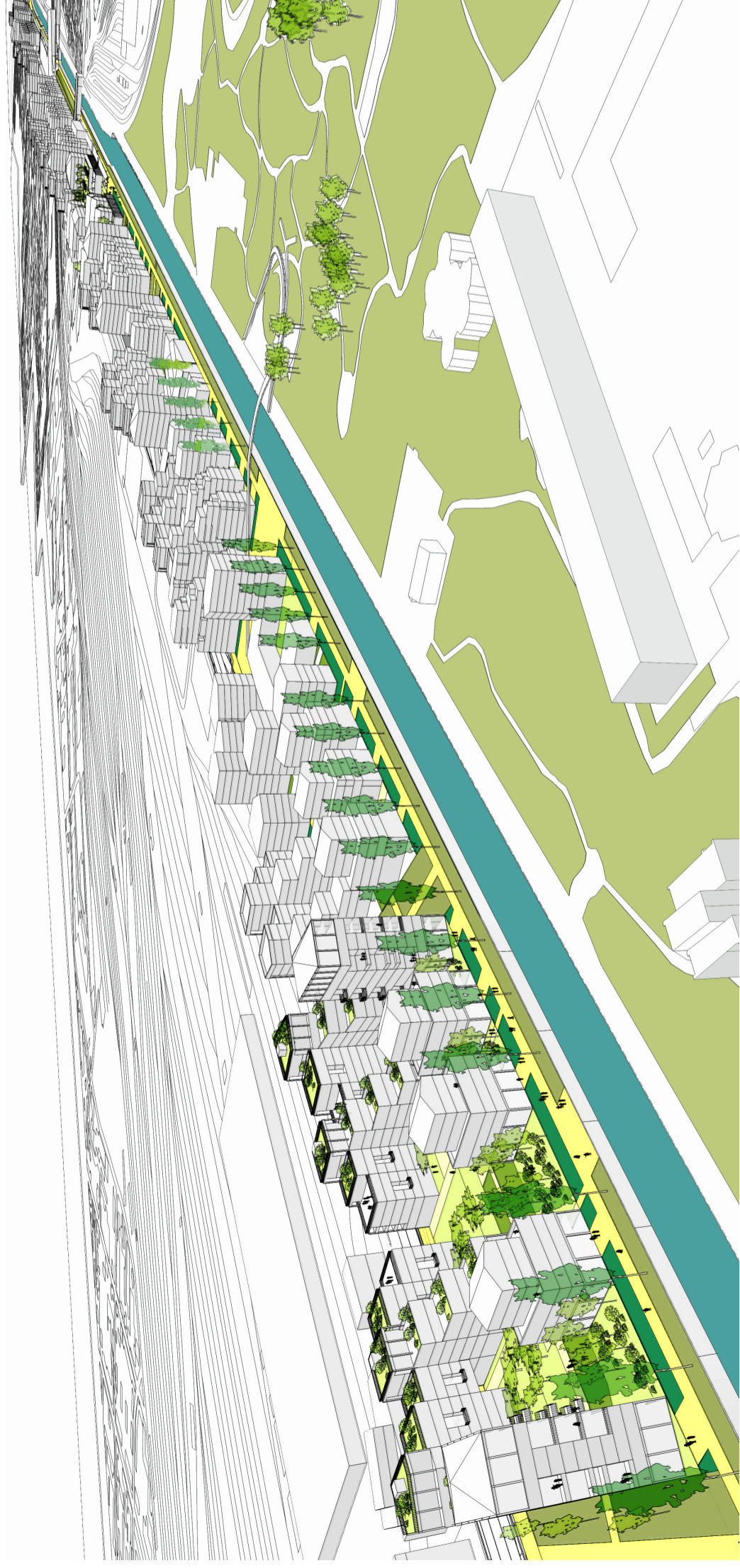


Élévation partielle sur la rue de Paris



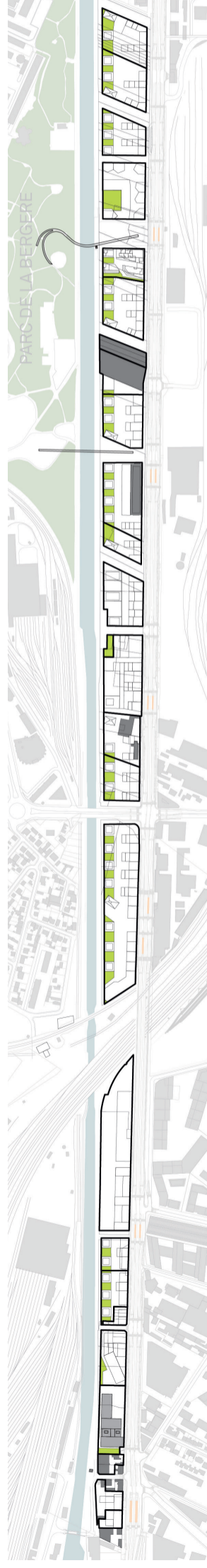
Élévation partielle sur le canal de l'Ourcq



Vue globale de la ZAC

La déclinaison de ces formes bâties sur l'ensemble de la ZAC assure une cohérence entre les différents lots et une distinction entre la façade très urbaine de la rue de Paris et une façade plus aérée le long du canal.

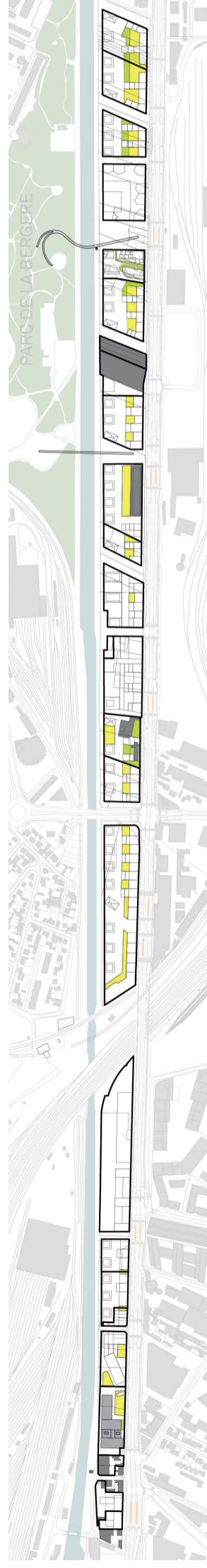
On obtient ainsi un quartier diversifié qui conserve malgré tout une unité.



Paysage de proximité



Espace commun



Jardin résidentiel

La structure paysagère

Pour assurer l'harmonie entre les lots, on adopte un principe de végétalisation que l'on veille à décliner sur l'ensemble de la ZAC.

Ce souci pour la végétalisation des lots permet la continuité de la biodiversité depuis le parc de la Bergère.

Il s'agit de mettre en place trois typologies d'espaces végétalisés qui viennent séquencer le parcours entre le canal et la rue de Paris au sein des îlots.

Au premier plan, entre les plots, on propose l'aménagement d'un paysage de proximité densément boisé, qui tire profit de la pleine terre présente.

Entre les plots et les terrasses, un espace commun s'étire et se prolonge d'un îlot à un autre. Cette bande continue végétalisée assure un espace libre de tout bâti au sein de chaque îlot.

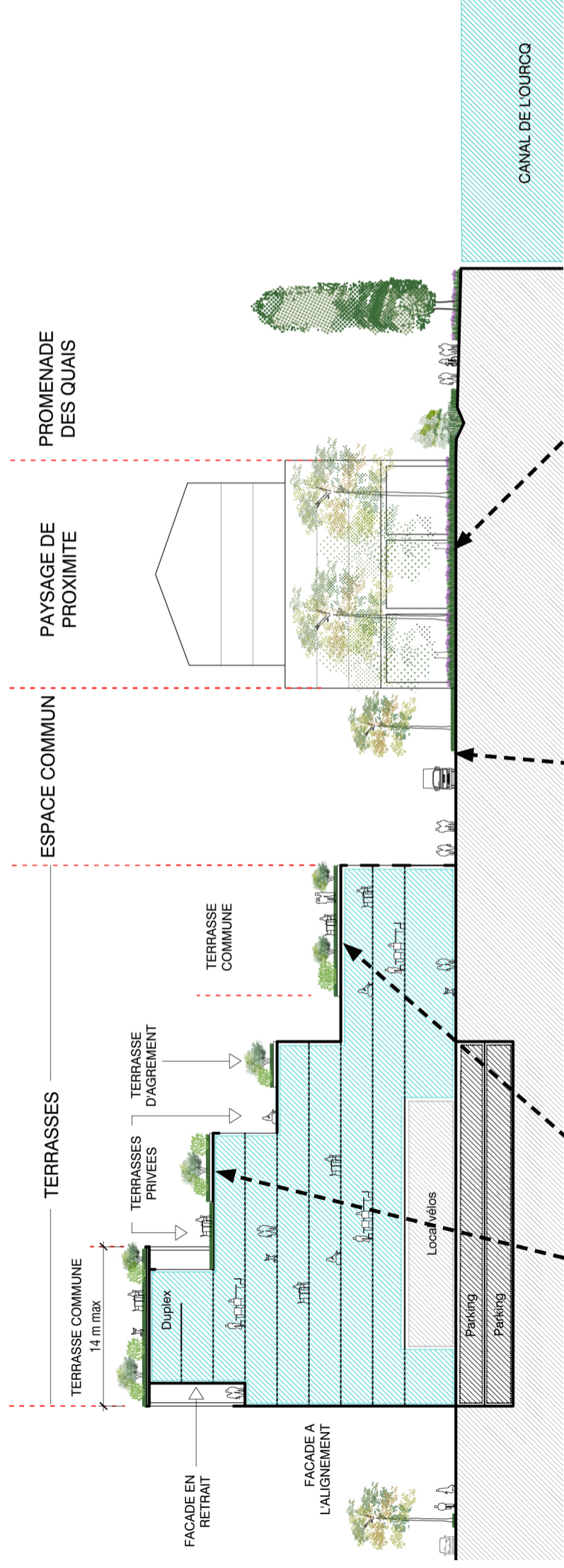
Enfin, entre les terrasses en gradins, se trouvent des jardins résidentiels qui surmontent la plupart du temps une dalle de parking en sous-sol.

Ces jardins se poursuivent sur les terrasses et assurent la continuité du paysage du canal jusqu'aux toits.

Les essences de végétaux varient d'un espace à un autre pour les distinguer et séquencer la progression vers l'intérieur de l'îlot.

On privilégie les plantations de hautes tiges pour le paysage de proximité.

L'espace commun, traversé par la cour intérieure, est un espace à la fois minéral et végétal. On envisage donc un aménagement paysager autour de la cour qui permette la visibilité des activités en rez-de-chaussée le long du canal. La végétation de cet espace commun doit faire la transition du paysage de proximité vers les jardins résidentiels, essentiellement composés de cépées et de végétation basse.



Jardin résidentiel entre et sur les terrasses



Espace commun en coeur d'îlot



Paysage de proximité entre les plots

II. L'ÎLOT MORA LE BRONZE

1. SITUATION

L'îlot Mora-Le-Bronze se situe entre l'ex-RN3 (future rue de Paris) au sud et le canal de l'Ourcq au nord. A l'est, l'îlot est bordé par les voies ferrées. A l'ouest, une percée le sépare du lot Batkor.



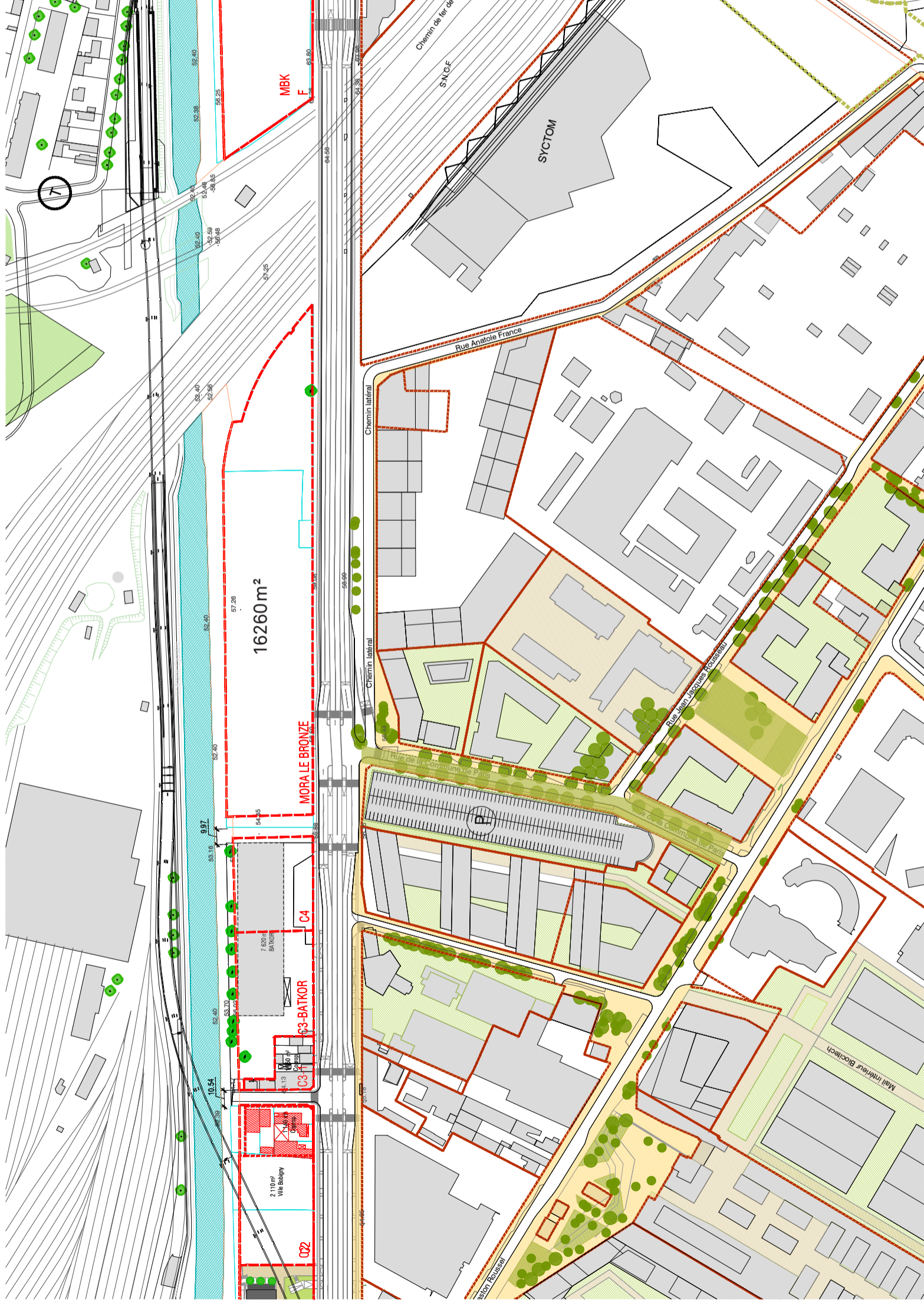
Vues de la parcelle depuis la rue de Paris



Vues de la parcelle depuis la promenade des quais

2.ASSIETTE FONCIÈRE

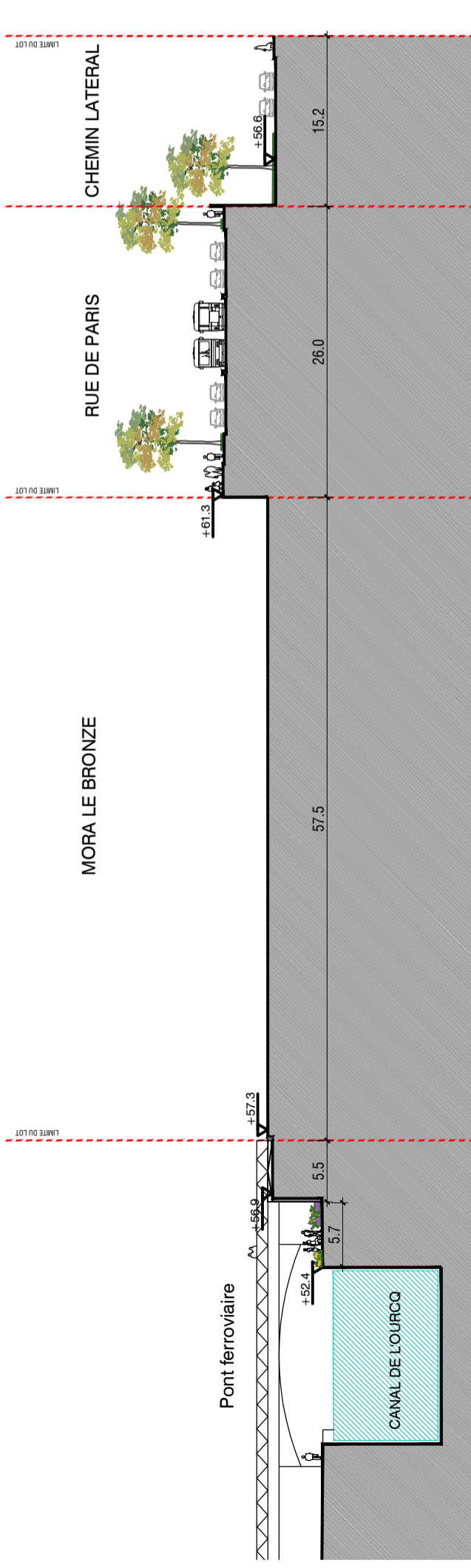
L'îlot Mora-Le-Bronze s'étend sur une surface de plus de 16ha.



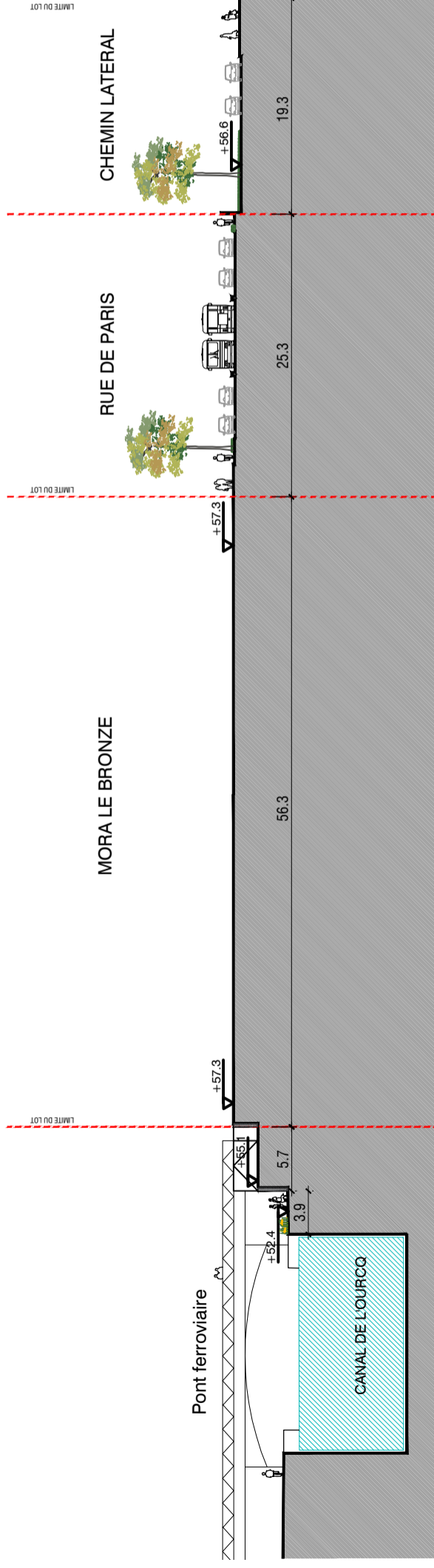
3.CONTRAINTES

La particularité de la parcelle est qu'elle se trouve sur une plateforme en hauteur par rapport au quai qui borde le canal. De l'autre côté, le site est longé par la rue de Paris qui monte pour passer au-dessus des voies ferrées, ce qui donne lieu à des différences de niveau considérables entre le site et la rue.

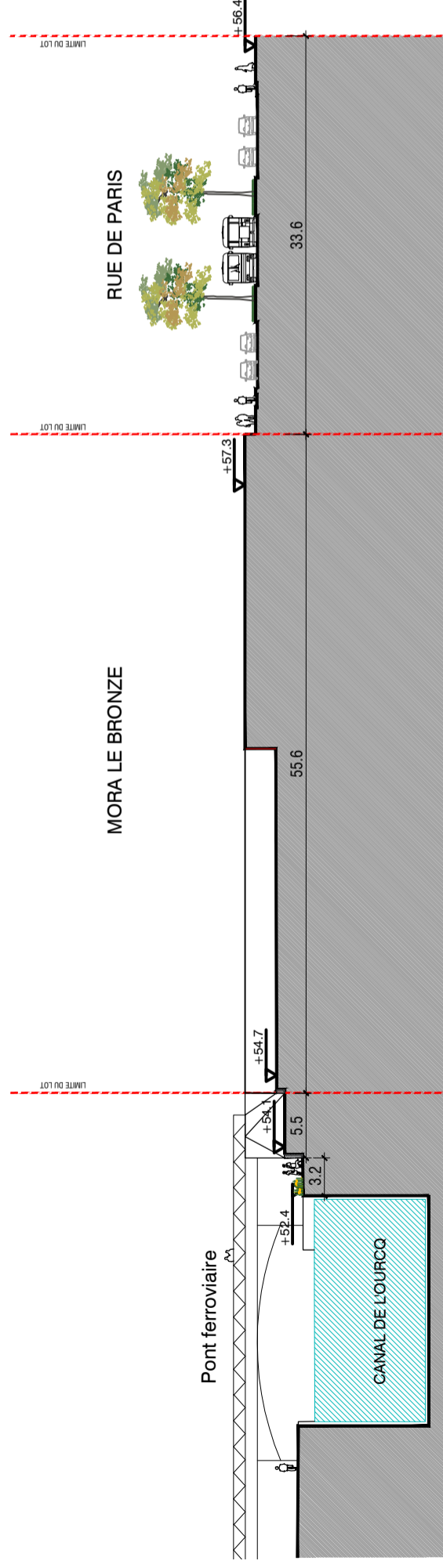
En outre, l'îlot se trouve sur la trajectoire du télécabine en projet qui relierait le pôle de transport multimodal de la Folie à Pantin au centre de Romainville.



Coupe avant le passage du pont ferroviaire au-dessus du canal



Coupe au niveau 57.3NGF du site et de la rue de Paris



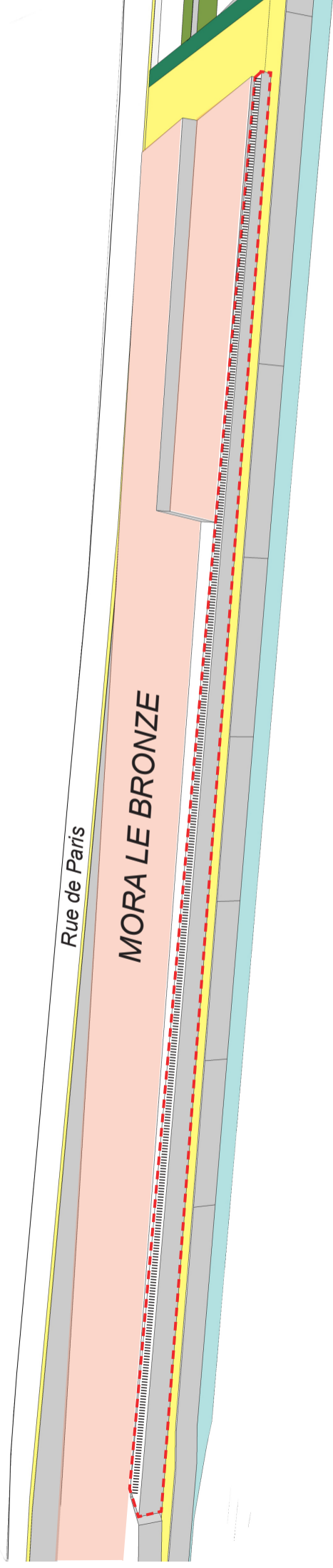
Coupe en amont du croisement avec la rue de la commune de Paris

4. LES INTENTIONS GENERALES

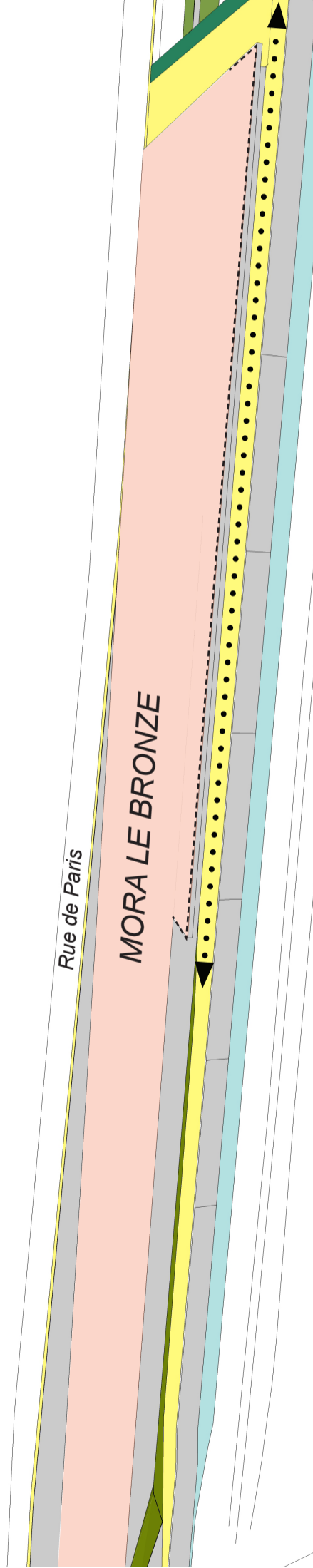
Continuité de la promenade des quais

La première intention vis à vis de l'implantation de Syctom sur la parcelle de Mora Le Bronze est d'assurer la continuité de la promenade des quais malgré le prolongement de la plateforme haute au droit du canal pour assurer le chargement des conteneurs dans les péniches.

Ce maintien de la promenade va de pair avec l'agrandissement du chemin de halage le long de l'îlot grâce à la démolition de la rampe sur laquelle reposent d'anciennes voies ferrées.



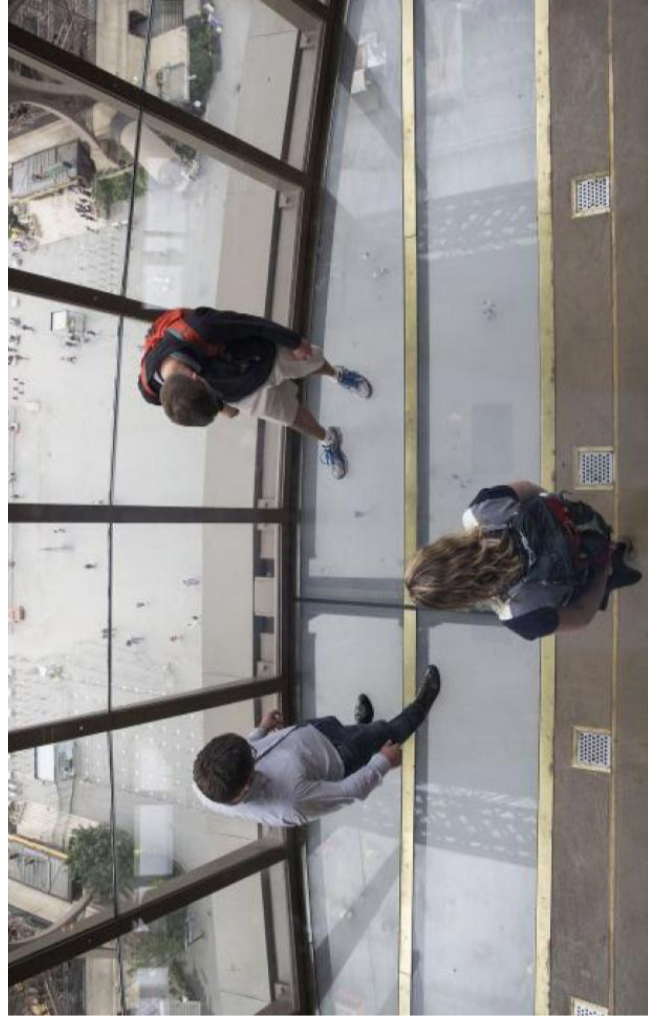
Terrain à l'origine - démolition de la rampe des voies ferrées



Plateforme uniforme à 57,3 NGF - chemin de halage continu sous la plateforme et élargi grâce à la démolition



Passage canadien - couverture ajourée



Plancher en verre - couverture translucide ou transparente

Traitement de la couverture

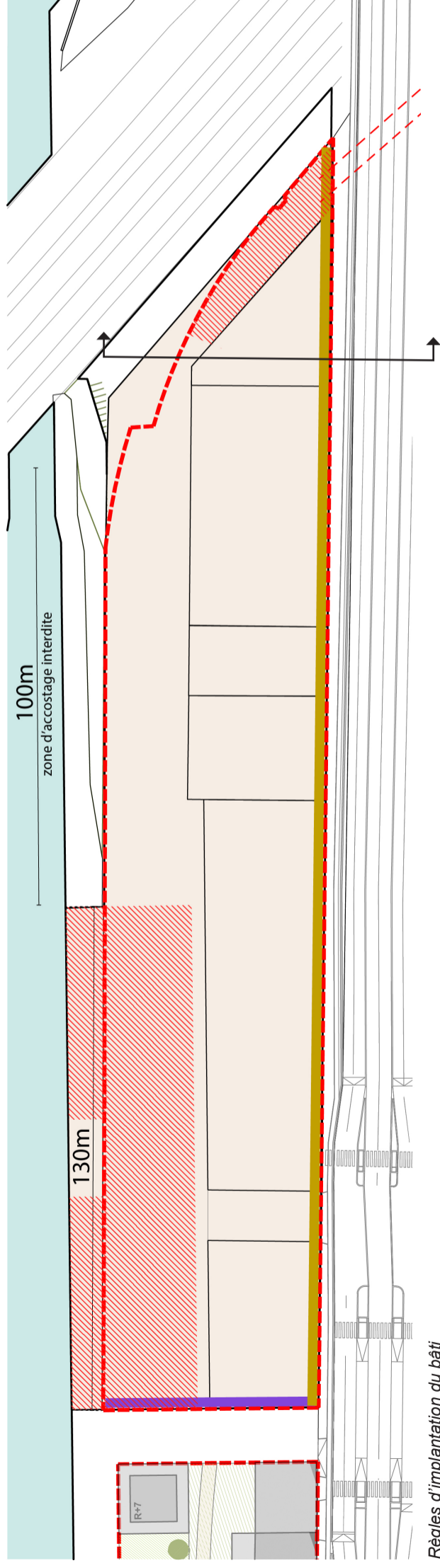
Cette obligation de couverture du chemin de halage pour permettre l'activité d'évacuation fluviale des déchets concerne deux portions de 50m de long, séparées de 20m l'une de l'autre. On a donc finalement deux passages couverts, plutôt qu'un seul long de 130m comme envisagé initialement. Cette configuration de la couverture de la promenade assure un puit de lumière entre les deux portions couvertes et améliore considérablement la luminosité des passages. Toutefois, il nous faut porter une réflexion quant à la façon dont on pourrait couvrir la promenade pour garantir un cheminement agréable et sécurisé.

Il serait souhaitable de permettre le passage de lumière à travers la dalle de couverture pour optimiser l'éclairage du chemin sous-jacent, avec par exemple un ouvrage à claire-voie qui laisse passer des rais de lumière. On peut également imaginer un séquençage de la couverture, avec la mise en oeuvre de différents dispositifs (structure ajourée, plancher transparent/translucide...).

Dans l'idée d'accroître la luminosité, on pourrait opter pour des finitions réfléchissantes de type lazure pour le traitement de la sous-face de la dalle ou du mur de soutènement. Les deux façades devront être traitées pour résister à d'éventuels graffitis et assurer un environnement de qualité pour les promeneurs.

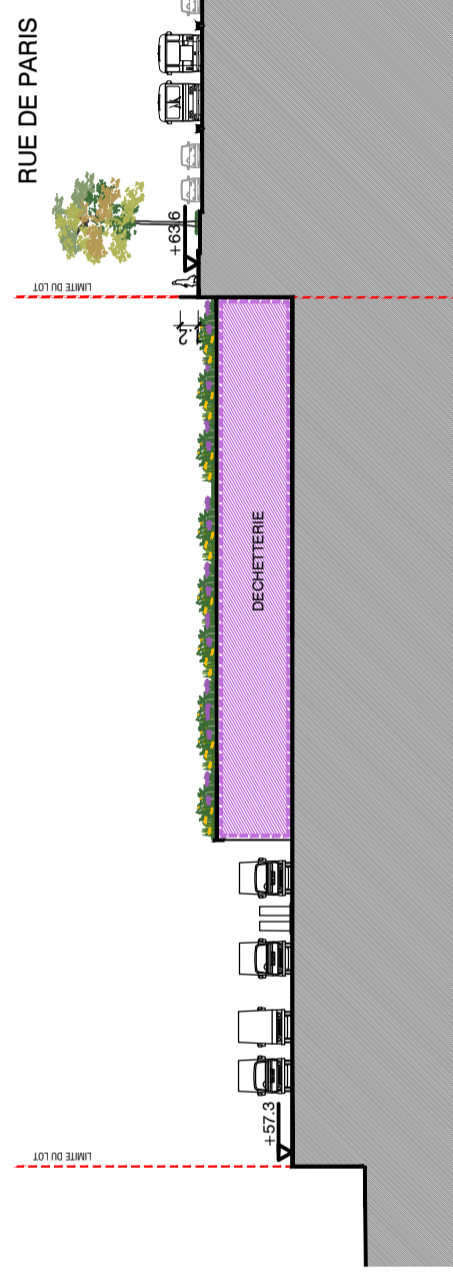


Hypothèse d'éclairage du passage par un système de claire-voie

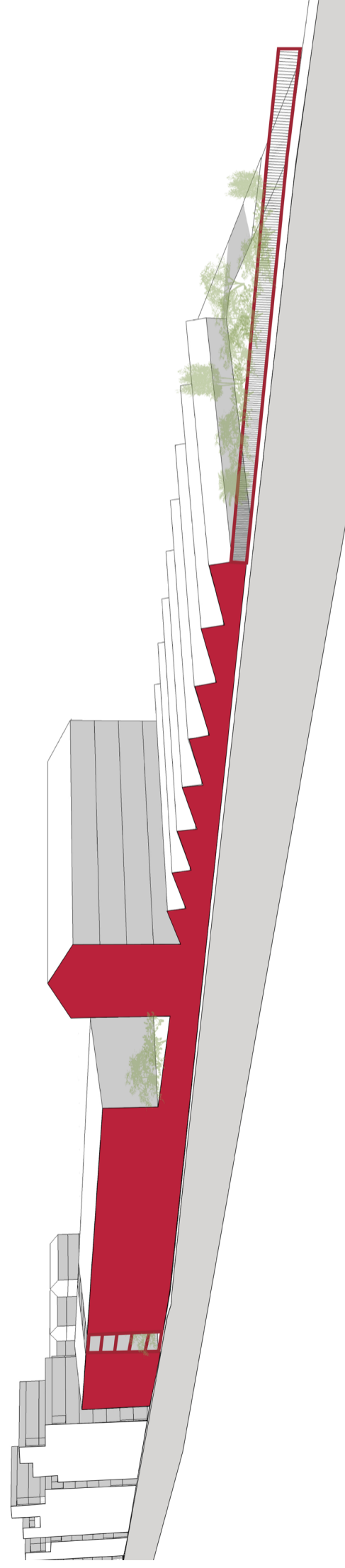


Règles d'implantation du bâti

- Bâti à l'alignement
- Implantation possible en limite de lot
- Emprise non constructible
- Limite de lot
- Voie tunnel



Coupe sur la rue de Paris au niveau haut



Façade à l'alignement sur la rue de Paris

Implantation

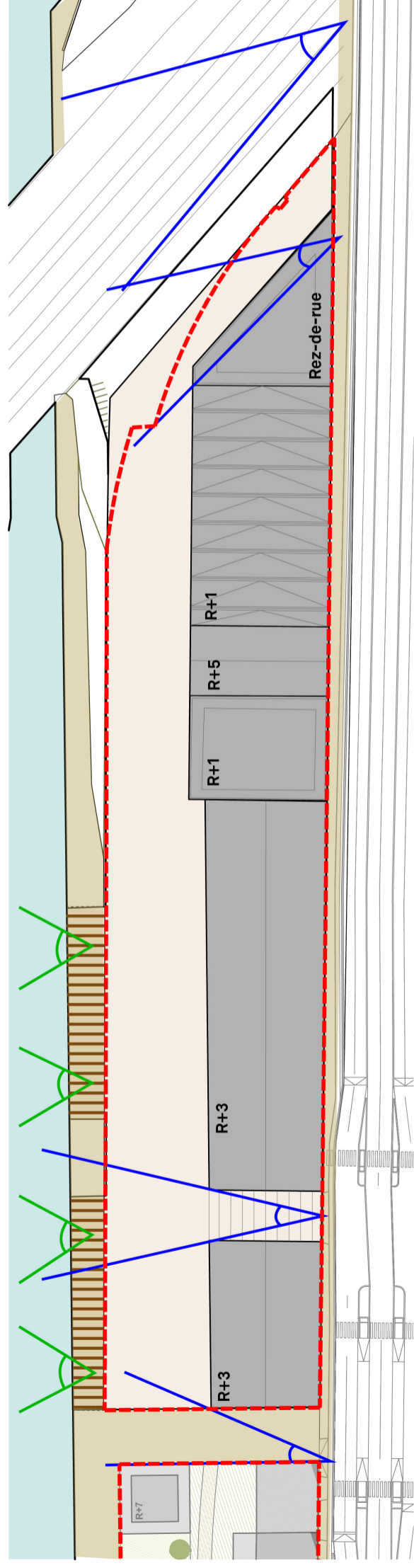
Le bâti sur la parcelle Mora Le Bronze s'implante à l'alignement de la rue de Paris pour poursuivre le front bâti engagé. Le linéaire de bâti doit être supérieur au linéaire de percée, dans l'idée de «contenir» la rue de Paris. Si une clôture est nécessaire pour fermer le site entre deux bâtis, celle-ci doit elle aussi s'implanter à l'alignement sur rue et maintenir une hauteur minimum d'1,80m pour assurer l'inaccessibilité du site.

Malgré la pente de la rue de Paris, le bâti doit en permanence atteindre la hauteur minimale d'1,80m par rapport au niveau de la rue pour éviter au public d'avoir accès à la toiture.

Si le bâti a une hauteur inférieure au niveau de la rue (notamment lorsqu'on approche des voies ferrées), on veille à ce que l'accès de la toiture ne soit pas permis grâce à l'implantation d'une clôture d'au moins 1m de haut et en maintenant la hauteur du bâti au minimum 1m plus bas que le niveau de la rue.

Le bâti peut s'implanter en limite de lot à l'ouest, pour renforcer le caractère de percée visuelle du passage qui sépare Mora Le Bronze de Batkor. A l'est, on veille à laisser libre le passage des véhicules sortant du tunnel qui relie la parcelle de Mora Le Bronze à l'autre site de Romainville.

Aucune construction dans la zone de chargement des conteneurs n'est permise.



Maintien des vues entre le bâti et en surplomb

-  Vue depuis la rue de Paris
-  Vue depuis le quai
-  Cheminement piéton
-  Passage couvert

Maintien des vues

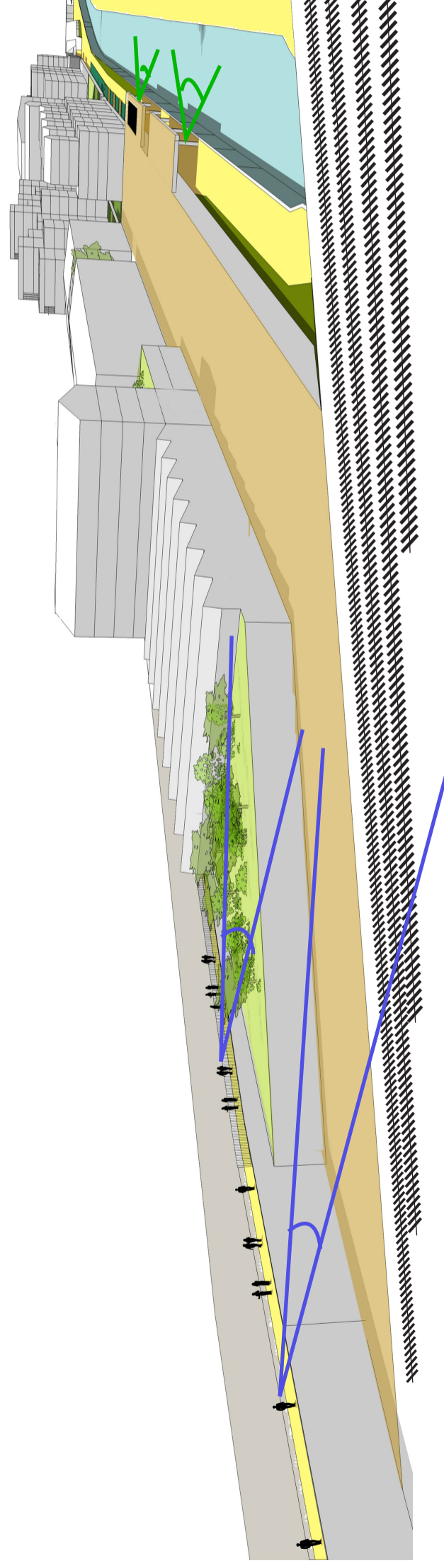
Le passage des voies ferrées sous la rue de Paris donne lieu à de vastes perspectives sur le paysage lointain.

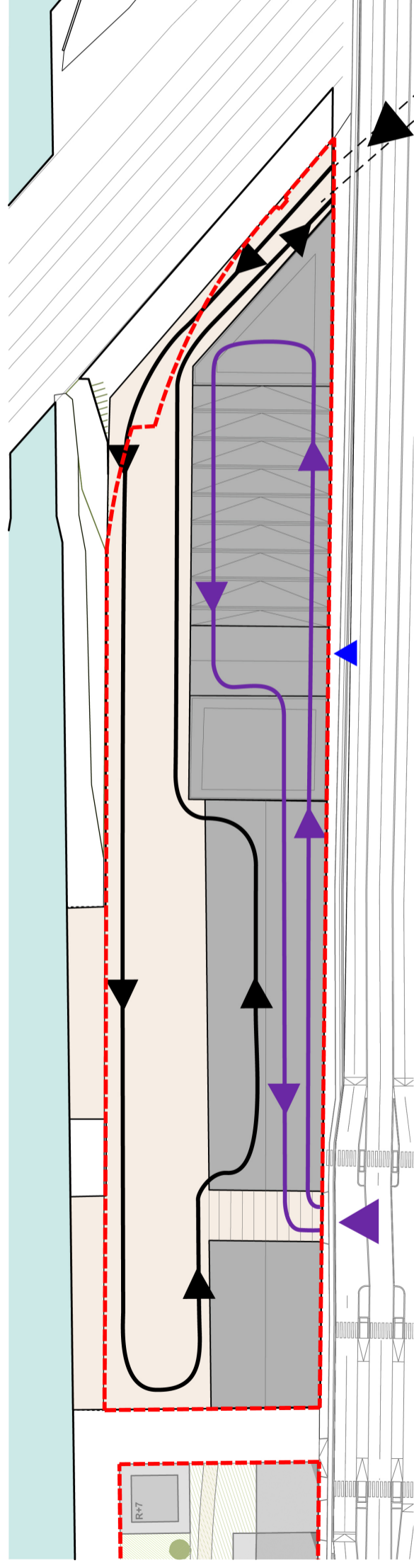
Il serait donc souhaitable de maintenir des vues sur le canal depuis la portion de la rue de Paris qui longe la parcelle Mora Le Bronze, d'autant plus que celle-ci surplombe le niveau du site. On aurait donc l'opportunité de voir de plus haut et donc plus loin.

Ainsi, on peut profiter du niveau plus bas du site par rapport à celui de la rue pour végétaliser certaines toitures visibles par les passants, notamment près des voies ferrées.








L'accès au site conservé au niveau du carrefour de la rue de Paris est l'occasion de jouir d'une nouvelle percée visuelle sur le canal. Cette percée apparaît comme une respiration au milieu d'un front bâti dense et continu.

Pour ce qui est de la promenade des quais, on conserve au maximum la vue sur le canal. Dans cette optique, on opte pour des supports ponctuels plutôt que des murs linéaires pour soutenir la dalle de couverture qui prolonge la plateforme de la parcelle.





Accessibilité du lot

-  Accès des véhicules et usagers du site par la voie tunnel
-  Accès des véhicules de particuliers et employés depuis la rue de Paris
-  Accès des piétons depuis la rue de Paris
-  Parcours des véhicules de transport des conteneurs
-  Parcours des véhicules de particuliers
-  Limite de lot
-  Voie tunnel qui relie la parcelle du Sycotom à Romainville

Accessibilité

L'accès des véhicules de transport des conteneurs au site Sycotom se fait par la parcelle située à Romainville. On rejoint la parcelle Mora Le Bronze par une voie tunnel qui passe sous la rue de Paris et qui connecte les deux sites. Le circuit des camions est en grande partie à sens unique pour faciliter leur circulation et est indépendant du parcours effectué par les particuliers.

L'accès aux différentes installations du site par des véhicules particuliers (déchetterie, ressourcerie) est commun à l'accès des employés à leur locaux de travail et leur parking par l'entrée au niveau du croisement de la rue de Paris avec la rue de la commune de Paris. Cette percée entre deux bâtis donne également accès au site d'activité et fait donc office de voie pompier et de servitude de passage.

On peut envisager des accès piétons aux locaux directement depuis la rue de Paris, en fonction de son nivellement.

Façade sur la rue de Paris

On veille à accompagner la rue de Paris en implantant le bâti à l'alignement. De cette façon, on tient la rue de Paris et on conserve la perspective amorcée par les autres îlots.

L'îlot est bordé à l'ouest par un îlot à la façade très urbaine, dense, et dont les hauteurs sont parfois importantes (jusqu'à R+8), et à l'est par les voies ferrées. Notre îlot se veut faire la transition entre ces deux épannelages très contrastés. On va donc tendre vers une diminution globale de la hauteur du bâti à mesure qu'on se rapproche des voies ferrées.

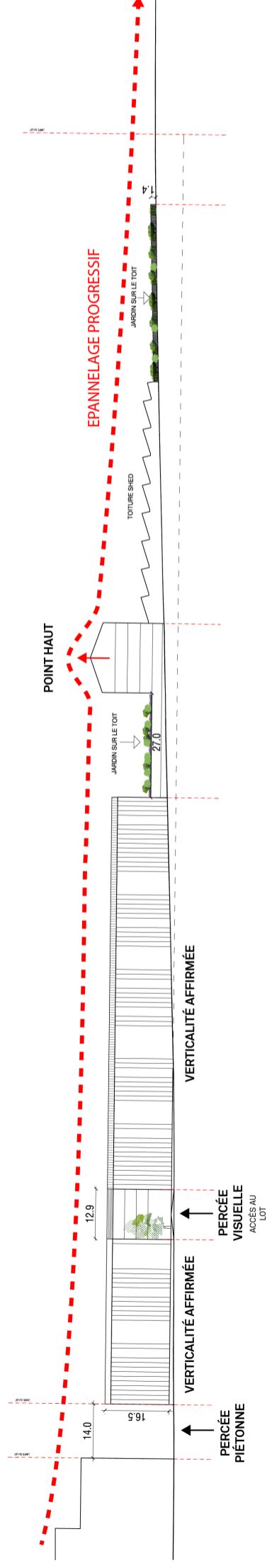
Toutefois, pour limiter l'effet massif d'une façade continue, on joue avec des variations d'épannelage et on met en évidence un point haut grâce à des ruptures d'échelle.

On rompt avec l'effet monobloc par des revêtements de façade différents, en accentuant autant que possible l'idée de verticalité. On évite les murs aveugles et on crée des alternances entre surface opaque et surface transparente pour animer le cheminement des piétons.

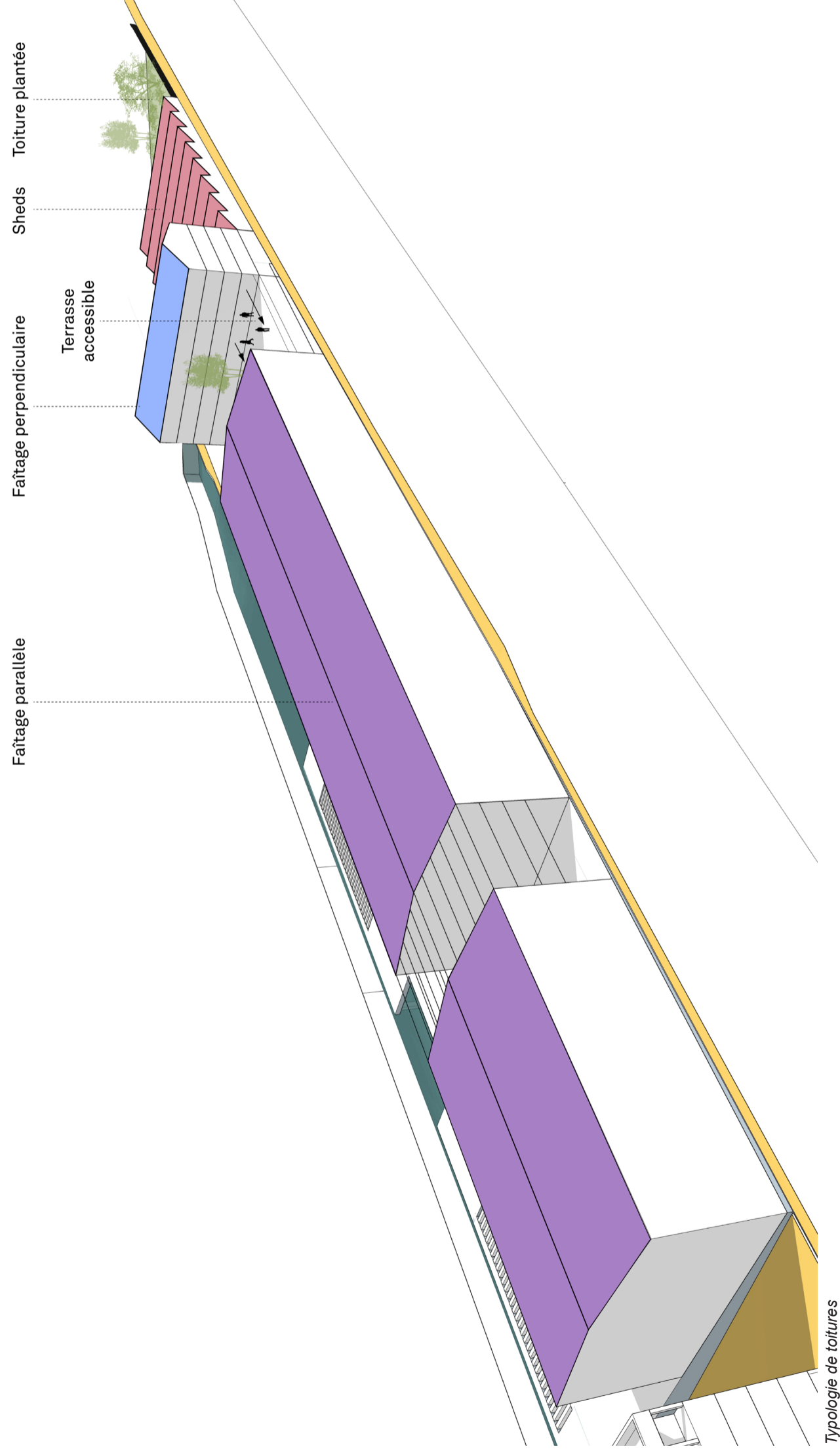
Typologie de toiture

Pour animer la façade sur la rue de Paris, on peut également jouer avec une diversité de toitures. Ces changements de toitures liés aux changements de hauteurs du bâti permettent une distinction des bâtiments qui sont parfois mitoyens. On a donc :

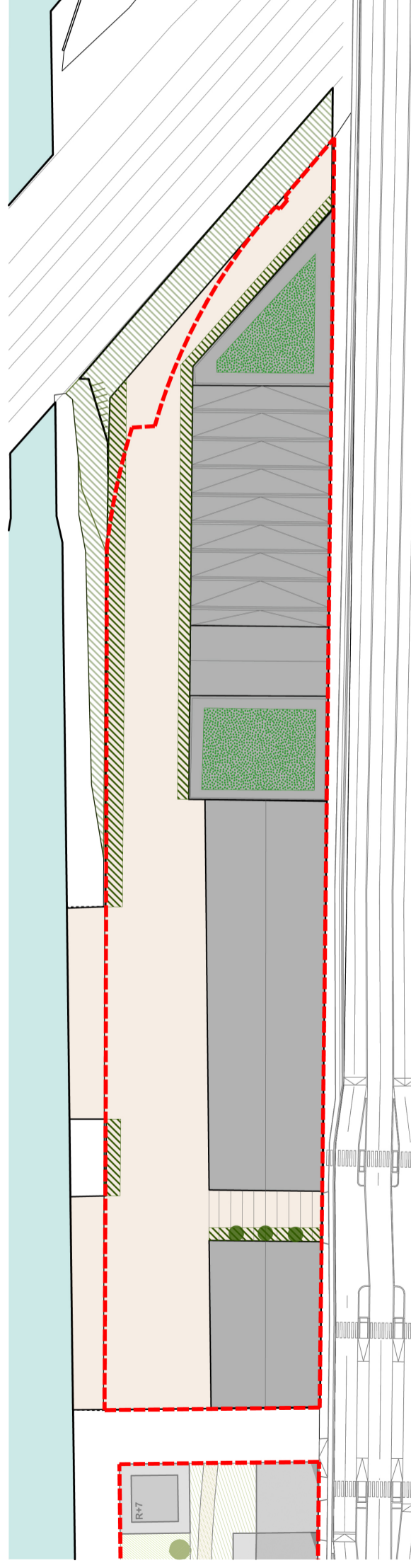
- des toitures à double pente avec différentes orientations; un faitage parallèle à la rue pour la grande halle, un faitage perpendiculaire pour des édifices ponctuels;
- des toitures en shed
- des toitures terrasses; d'agrément ou partagés par les usagers.




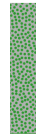
Elevation sur la rue de Paris



Typologie de toitures



Espaces végétalisés

-  Végétation en bande
-  Jardin suspendu
-  Espace de proximité

Espaces extérieurs

La parcelle Mora Le Bronze est composée d'une importante surface non construite, mais dédiée à la circulation des véhicules transporteurs. En effet, l'activité qui se développe sur le site laisse peu de place à l'implantation de jardins communs ou de cœur d'îlot végétalisé. La minéralité du lot est prédominante (voirie, emprise portuaire...), il semble donc important de qualifier les espaces qui nous semblent pertinents pour le développement d'une végétation.

Végétation en tant que limite

La parcelle Mora Le Bronze a la particularité de n'être construite que sur la rue de Paris, l'activité portuaire limitant considérablement l'implantation de bâti en bordure du canal. De fait, la limite du lot est peu perceptible, sinon par un mur de soutènement. Nous pourrions donc envisager la végétalisation de certaines limites de la parcelle (notamment le long de la promenade des quais) pour offrir des vues sur le végétal et dissimuler l'activité industrielle qui se déroule sur le site. Nous pourrions opter pour une végétation dense et sauvage qui prolonge l'environnement naturel des abords du canal. Ces bandes de végétation pourraient également accompagner d'éventuels cheminements piétons d'un bâtiment à un autre.

Jardin suspendu

On profite de l'opportunité des toitures plates pour y aménager des jardins suspendus. Grâce à ces toitures végétalisées, on renoue avec la nature depuis la rue de Paris. Celles-ci accueillent une végétation basse et des arbres de petit développement. On peut imaginer qu'un de ces jardins puisse être accessible aux employés du Syctom depuis le bâtiment abritant les locaux administratifs. Le second situé en vis à vis des voies de chemin de fer, se trouve en contre-bas



Arbre de petit développement

par rapport au niveau de la rue. Il libère une vue dégagée sur le paysage lointain qui s'étend au delà du canal de l'Ourcq. On prolonge ainsi la perspective visuelle que l'on a depuis la rue de Paris, au niveau de la traversée des voies ferrées.

Espace de proximité

Dans le cas d'une percée visuelle, il semble que cet espace compris entre deux bâtis soit propice à la végétalisation, dans l'idée de conforter cette perspective sur la nature lointaine avec une certaine proximité végétale. Ces espaces interstitiels sont l'occasion de développer une végétation dense et boisée, qui compense le caractère très minéral des façades de part et d'autre.

Limite et clôtures

Contrairement à la rue de Paris dont la limite avec l'îlot est matérialisée en grande partie par une façade construite, les quais et la percée sont distingués de la parcelle par un mur de soutènement qui rattrape les différences de niveau. Ce mur dispose d'un traitement anti-graffiti et d'une finition de qualité.

Lorsque la limite entre le lot et l'espace public est confrontée à une certaine déclivité, on évite les murs et clôtures à redans pour absorber la déclivité du terrain, on opte plutôt pour un système de limite continue qui suit la pente.

On privilégie un bardage métallique ajouré pour conserver des vues traversantes.



Clôture à barreaudage vertical avec mur de soubassement

