

ECO QUARTIER DES BERGERES

ZAC DES BERGERES



DOSSIER DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2 DU DOSSIER DE CREATION - Juin 2011

Préambule

Par délibération en date du 30 septembre 2004, le Conseil Municipal approuvait le dossier de création modifié de la Zone d'Aménagement dite « ZAC des Bergères » sur un ensemble foncier cohérent, dont l'aménageur est la Ville de Puteaux.

Cette ZAC, d'une superficie globale d'environ 8 hectares, se situe au Nord-Ouest de la Commune, au sud du Rond-point des Bergères. De part sa situation privilégiée d'entrée de Ville, à proximité du quartier d'affaires de La Défense et d'un secteur d'habitat ancien, la ZAC a pour objectifs :

- d'identifier une véritable entrée de Ville
- de réaliser un nouveau quartier en reprenant les caractéristiques de mixité urbaine
- d'intégrer ce quartier au territoire et créer des liaisons avec le tissu environnant.

En juin 2008, la Ville de Puteaux a lancé un concours d'idées sur l'image architecturale et urbaine de ce quartier. Cette étude a porté sur un périmètre élargi, intégrant dans sa réflexion, le quartier situé au Nord du rond-point, appelé Charcot.

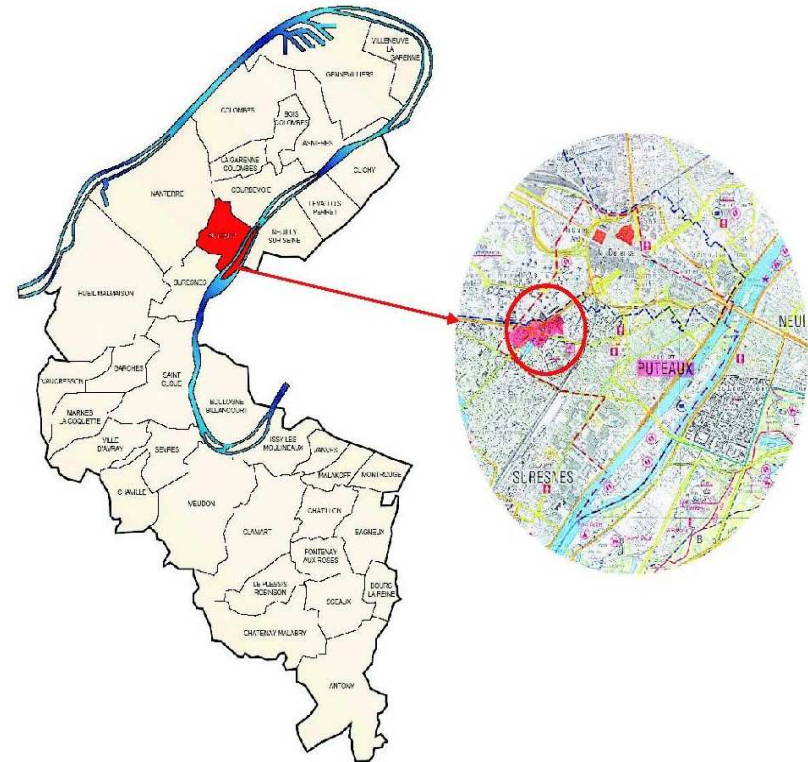
Un parti urbain a été retenu en juillet 2008 avec les principes d'aménagement suivants :

- la création d'un parc paysagé sur l'actuel rond-point permettant la liaison entre les quartiers tout en couvrant la RD 913.
- l'aménagement d'une voie circulaire assurant la desserte du quartier et la jonction entre les 2 routes départementales.
- l'aménagement des cœurs d'îlots en jardins agrémentés de canaux.

Sur la base de ces principes, un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé en juillet 2009, afin d'approfondir la faisabilité de ce projet. Sur les 4 propositions reçues, le jury, réunit le 21 juin 2010, a désigné un lauréat.

Par délibération du 12 juillet 2010, le Conseil Municipal a décidé de retenir l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée de l'aménagement de la ZAC, représentée par l'ATELIER XAVIER BOHL. Le marché a été notifié le 30 août 2010 au titulaire.

Compte tenu de l'évolution du programme et des principes d'aménagements énoncés dans le dossier de création modifié de 2004, il est aujourd'hui nécessaire de procéder à la modification n°2 de celui-ci afin de prendre en compte ce nouveau parti d'aménagement retenu et de rentrer dans la phase opérationnelle du projet.



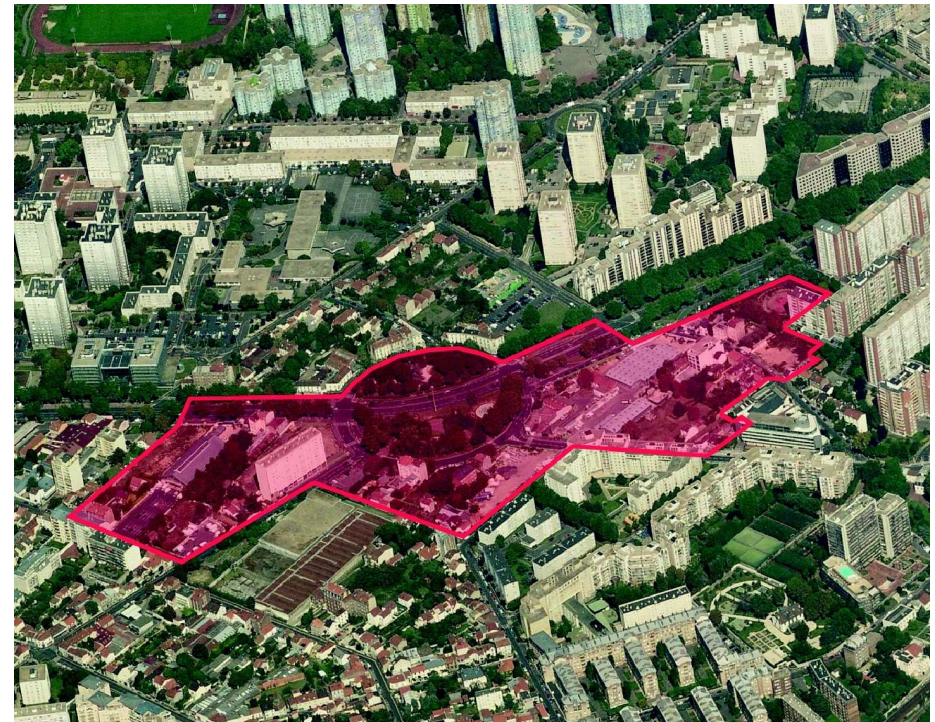
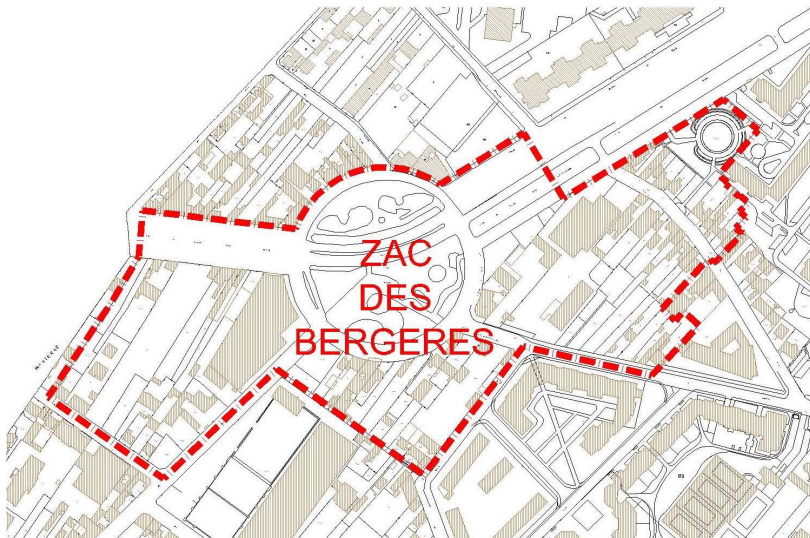
Présentation du projet

ETAT DES LIEUX :

Le rond-point des Bergères se situe en hauteur, à l'intersection de trois axes : l'un qui descend vers La Défense, l'autre vers Nanterre, le troisième qui monte vers le Mont Valérien. D'autres voies descendent vers la Seine et le centre de Puteaux. Il s'agit donc d'un croisement, d'un rond-point au sommet : avec le croisement, le passage de la route nationale, une circulation interne, des commerces en cercle et au centre du carrefour des espaces verts traversés de voies.

Le tissu ancien du bâti est modeste, avec des maisons et de petits immeubles, une barre, des réservoirs d'eau : un ensemble assez hétéroclite, déstructuré et entouré d'opérations immobilières importantes de la fin du XXème siècle, avec des immeubles barres assez hauts de 10 à 15 niveaux, à l'architecture indéfinie, banale et sans caractère.

Dans le lointain, en fond, des tours d'habitation, puis les tours de La Défense. Le quartier apparaît donc comme blessé par une architecture et un urbanisme brutaux, avec un passé déglingué, et un avenir de la petite échelle, incertain.



L'ensemble du quartier se découpe territorialement en 2 Zones d'Aménagement Concerté distinctes : la ZAC Charcot, au Nord, en cours de création et située dans le Périmètre Opérationnel d'Intérêt National dont l'aménageur est l'EPADESA; la ZAC des Bergères, au Sud, dont l'aménageur est la Ville de Puteaux.

Ce dossier de modification a pour seul objet la ZAC des Bergères, mais toutes les réflexions concernant le parti d'aménagement ont été menées sur l'ensemble du quartier, **l'éco quartier des Bergères**.

LES PRINCIPES GENERAUX :

A – Le Parc

La couverture de la route nationale permet de créer un parc paysager, sans voiture, lieu de repos, de détente et d'agrément. Il permet de relier les 2 ZAC.

B – L'anneau intérieur

Autour de ce parc, des bâtiments de faible hauteur et réguliers permettent d'accentuer l'effet de couronne.

C – La rue circulaire

Une rue circulaire assure la desserte du quartier et des abords.

D – L'anneau extérieur

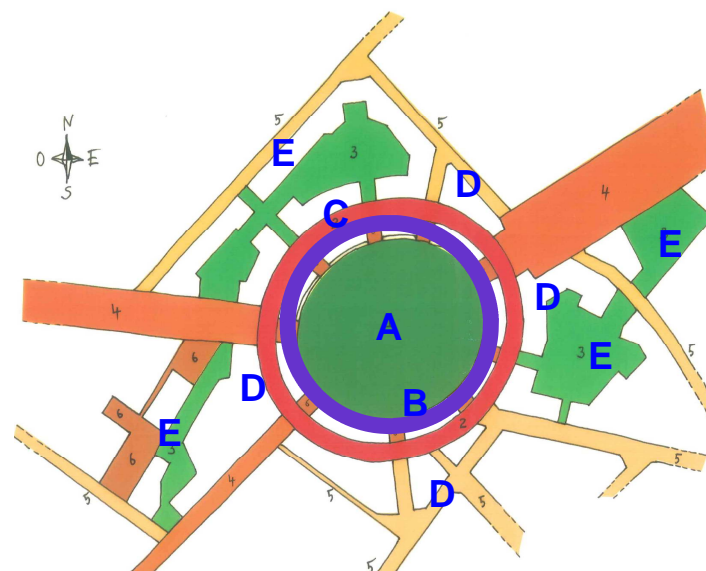
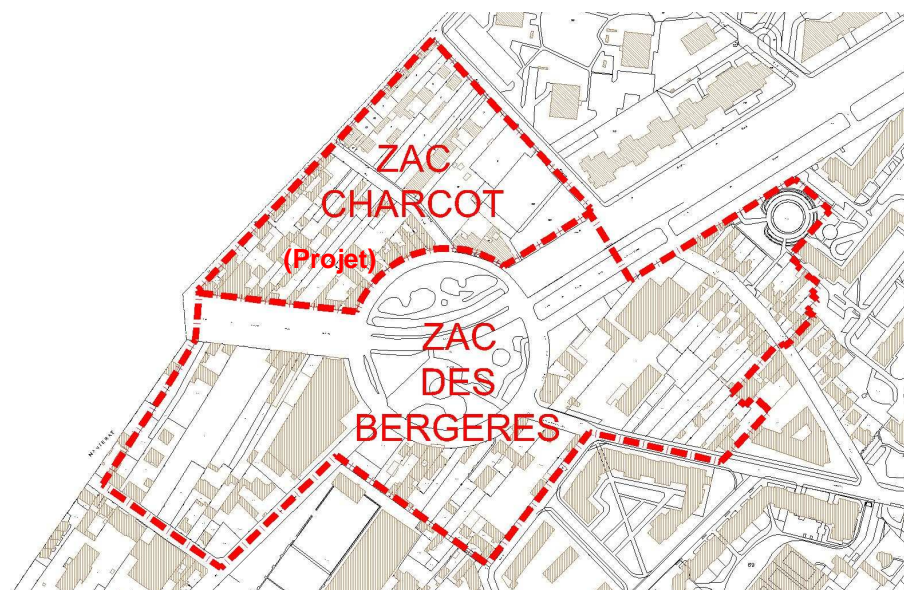
Des bâtiments d'une hauteur plus conséquente longent cette rue circulaire et la dynamisent, coté extérieur de l'anneau.

E – Les îlots sur jardin

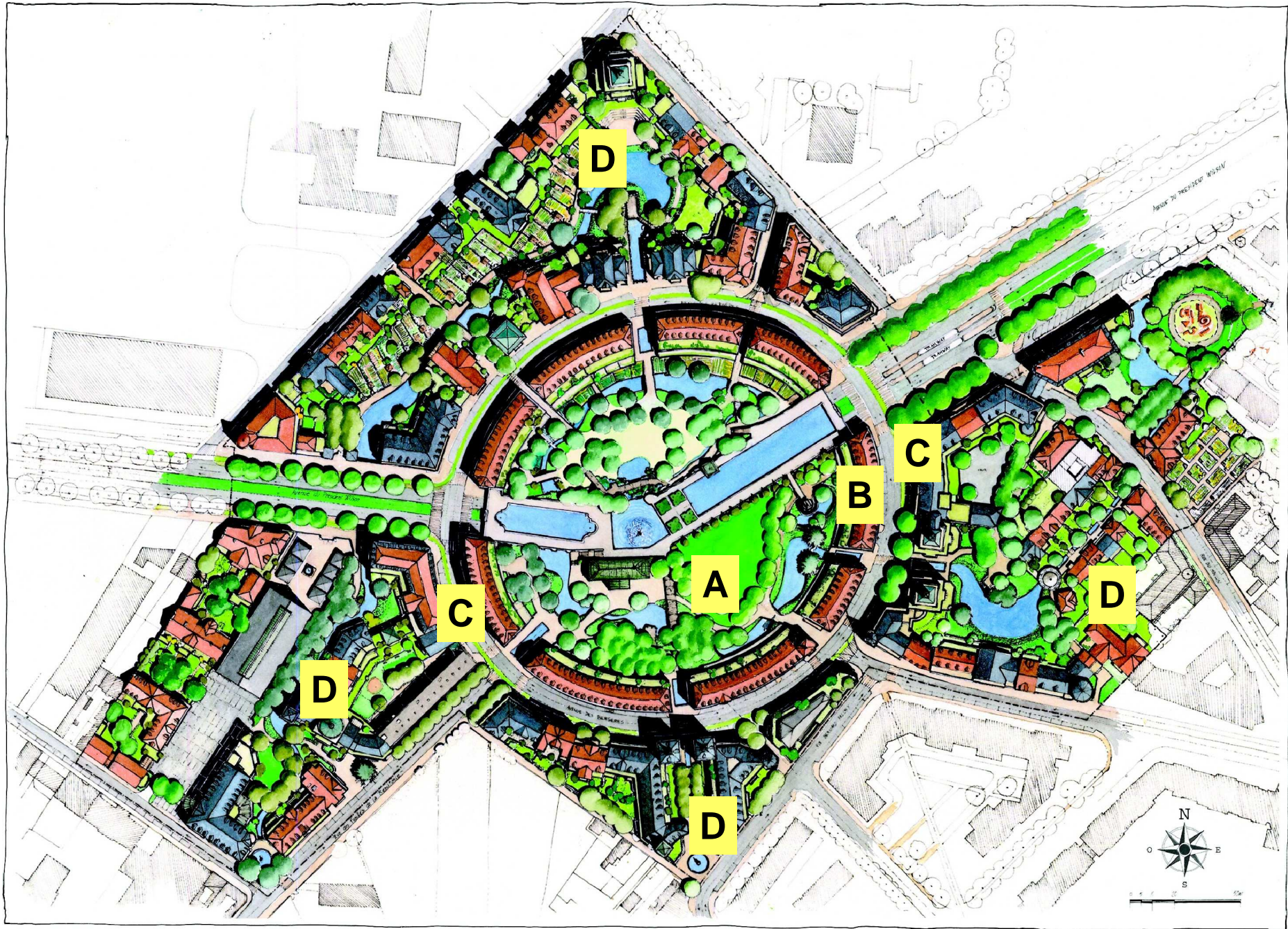
Les îlots assez grands en périphérie bénéficient de jardins à l'intérieur, et ouverts.

Ces principes fondateurs structurent le futur quartier, créent une armature, un squelette solide, un urbanisme compréhensible, appréhendable, lisible. Ils composent le quartier au sens de la composition urbaine. L'armature concentrique pourrait être comparée à un fruit : au cœur, le parc ; un anneau intérieur bas et continu, une rue irriguante et circulaire, un anneau extérieur plus solide, comme une peau ; enfin, une périphérie, alternativement concentrique et centrifuge.

Cette géométrie circulaire, issue de la fonction de rond-point, s'oppose de façon dynamique aux axes radiaux. Les rayons comprennent des voies et des perspectives. On pourrait aussi évoquer une allégorie de « Soleil Vert », c'est-à-dire un cœur vert et calme, une couronne dynamique multicouche, avec des rayons entrants et sortants.



PLAN MASSE



L'EAU :

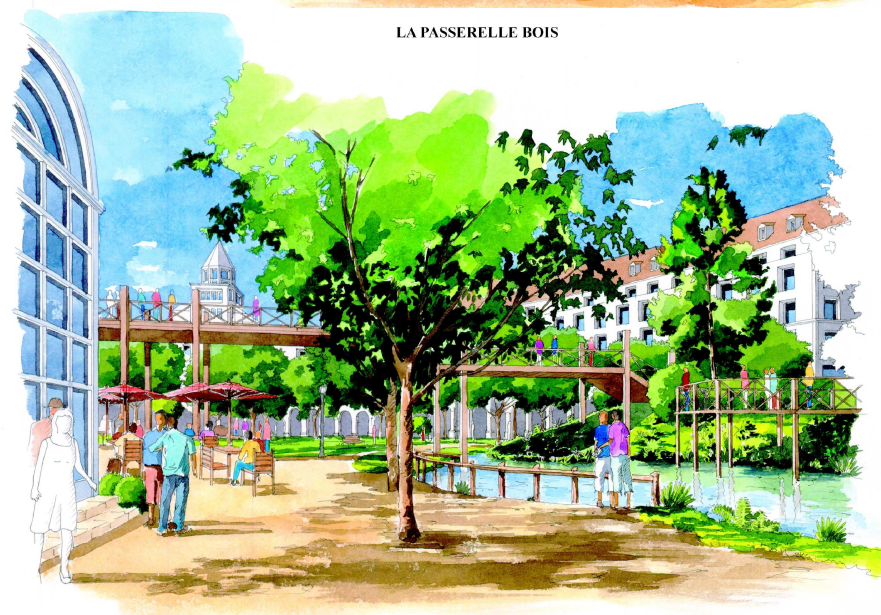
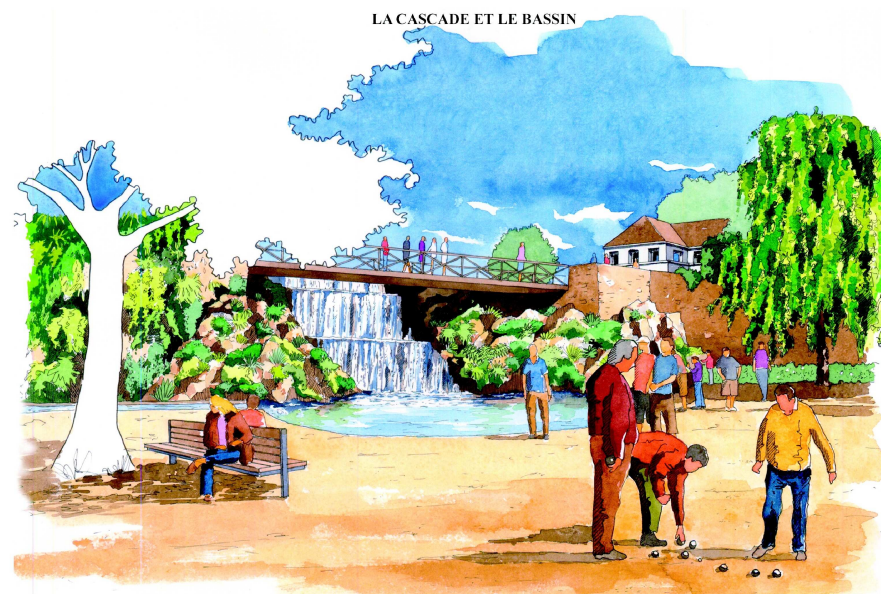
L'eau, c'est la vie, un émerveillement paisible. Nous proposons de la mettre en situation d'antithèse de l'urbain minéral. Pour cette raison, nous souhaitons la traiter en courbe et non en droite, en irrégulier et non réglée, en naturel et non artificielle ou en miroir d'eau, une eau calme et reposante contre l'agitation urbaine.

Profitant de la topographie, nous suggérons l'idée d'une rivière prenant source au point haut, près des châteaux d'eau, avec une fontaine. L'eau déambule ensuite dans les jardins du projet, toute en courbes et contre-courbes, comme les méandres baladeurs d'une rivière par endroit elle resurgit en geyser. Elle est un nuage, une vapeur légère, un reflet immatériel, qui traverse délicatement la géométrie structurée et solide du bâti. Elle s'achève au point le plus bas et se repose en lac.

L'eau coule en ruisseau, murmure en cascade, s'alanguit en étangs. Elle est changeante comme la lumière, mobile, insaisissable, vivante. Elle n'est pas immobilière, comme les bâtiments, elle est en mouvement perpétuel, comme la vie.

Il y a mille façons de mettre en œuvre l'eau. Pour nous, il est recherché ici, une mise en scène romantique et apaisante, en opposition au stress urbain. Un équilibre écologique sera étudié pour accueillir la vie végétale et animale, les potagers, les fleurs, oiseaux, poissons, papillons, libellules :

véritablement, une nouvelle vision pour le rond-point des Bergères.



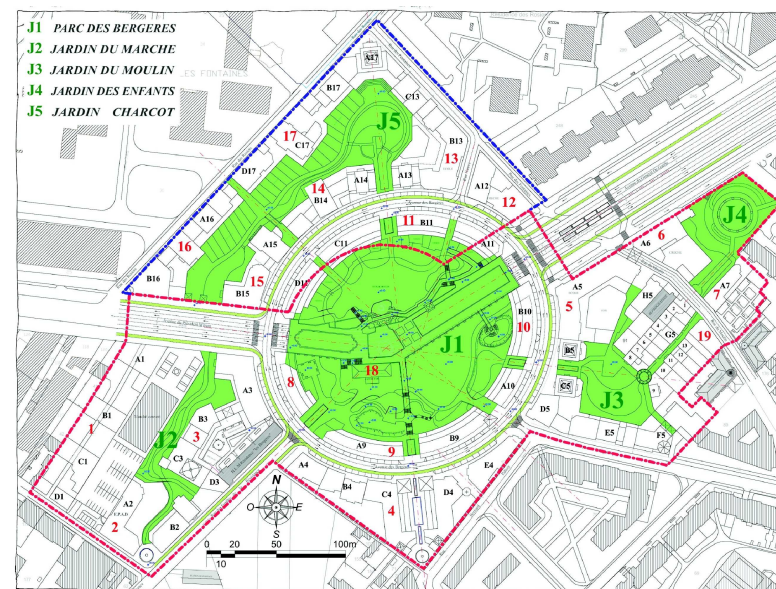
LE PARC CENTRAL :

Le parc central est un havre de paix, isolé du bruit de l'automobile, au cœur du quartier. Il pourra attirer les riverains, mais aussi les occupants de La Défense en mal d'un peu de repos et de verdure.

Inscrit dans une forme d'ellipse bien ronde de 150m par 170m, c'est un espace suffisamment vaste pour rendre l'architecture peu présente et discrète.

En creux, eau et pelouses ; et en bosse (légères buttes), on devrait pouvoir aisément ignorer l'autre côté pour s'isoler. Un nombre conséquent d'arbres existants pourraient être conservés, ce qui permettrait d'avoir, dès le départ, de grands sujets. L'eau y circulera généreusement, soit en longeant les bâtiments, soit en pièces d'eau centrales, avec des ponts, des belvédères. Des cafés-restaurants pourraient avoir des terrasses dans la verdure ou sur les pontons au bord de l'eau.

Le parc sera fermé avec des grilles, ouvert au public selon les heures d'ouverture. C'est un parc public, communal, ouvert à tous, petits et grands, sous un ciel large.



L'ANNEAU INTERIEUR :

Pour agrandir la perception d'un espace, il faut diminuer la hauteur de ses parois : ainsi, le profil prend une forme allongée qui élargit le champ visuel. Pour cette raison, les bâtiments qui constituent l'anneau intérieur seront de hauteur limitée. De même, la composition des façades insistera sur les rythmes horizontaux. Nous proposons une architecture réglée dans ses grandes lignes, avec peut-être des variations secondaires, pour s'adapter aux plans et besoins.

Les bâtiments comprendront :

- une BASE de 6m pour accueillir une galerie double hauteur sur le parc, chapeauté d'une terrasse pour le logement,
- avec des commerces, des bureaux, services ou équipements,
- 3 ETAGES COURANTS
- 1 étage en ATTIQUE et en retrait avec terrasse sur le parc.
- 1 COMBLE

La toiture sera en petite tuile plate (70 u/m²), à 4 pentes de 100% (45°), de couleur brun rouge.

L'harmonie générale sera ton pierre, éventuellement brique.

Le choix de toiture en tuiles évoque plus, à notre sens, « Les Bergères », que le « Citadin ».

LA RUE :

La rue circulaire accueille la circulation, les commerces, la vie dynamique et active. Pour cette raison, la voie aura un profil large de 16 m environ , avec une chaussée de 6 m à 2 voies en sens unique, une piste cyclable, des stationnements latéraux de 2.80 m alternés d'arbres et de passages piétons, des trottoirs.

Elle fonctionnera comme un grand giratoire.



LES ILOTS SUR JARDINS :

Les îlots constituent une forme urbaine cohérente, avec des bâtiments sur les voies, à l'alignement. Ainsi, ils forment un espace public structuré en rues, placettes, aux volumes définis. C'est l'inverse de l'architecture environnante, avec des bâtiments en cube posés sur un sol vide.

Ainsi, les espaces centraux sont dégagés pour créer des jardins puisque les bâtiments sont reportés en périphérie de l'îlot, sur rue. Nous avons prévu, quand cela est possible, des îlots grands et ouverts afin de recevoir des jardins intérieurs spacieux. Ces jardins seront publics et parcourus par la rivière et les cheminements publics.

Des jardins familiaux sont envisagés avec une gestion communale ou associative. Les jardins de cœur d'îlot, sont reliés les uns aux autres par la rivière, des percées visuelles, et des cheminements transversaux. Ils seront fermés de grilles, avec des horaires d'ouverture identiques à ceux du parc central. Ces jardins intérieurs procurent aux résidents un espace vert et calme, à l'abri des bruits de la rue.

L'ARCHITECTURE REGIONALE CLASSIQUE :

Il semble important de donner au quartier un caractère propre et particulier qui ne soit pas celui d'une mode, par nature passagère, ni celui d'un style international passe-partout et banal, comme il y en a tant sur la planète.

Pour cette raison, les références régionales et classiques semblent les plus pérennes et personnalisantes pour le quartier.

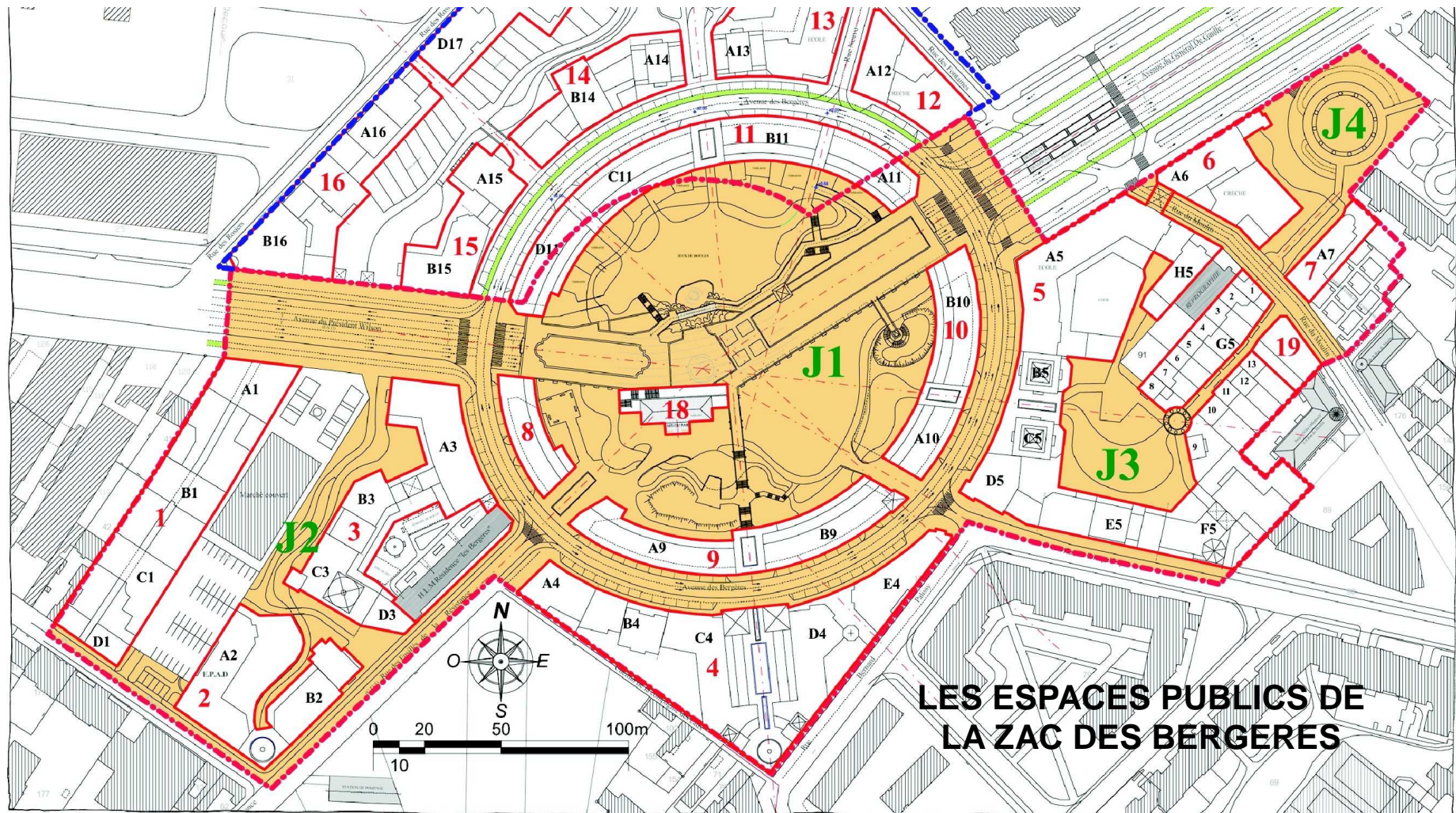
Les bâtiments auront donc des toitures en pente dans leur très grande majorité, en tuile, ardoise, zinc ou cuivre ; quelques toitures en terrasse, ponctuelles. Ils auront des façades composées, hiérarchisées, et non mécaniques avec des étages répétitifs. Le style des façades sera varié, mais durable et simple : économie de vitrage, contrevents, rythme verticaux, décrochements limités, etc... La simplicité des volumes sera contrebalancée par des effets modérateurs, détails architecturaux, matériaux et couleurs variés. Rien de prétentieux, que du bon sens. Une architecture soignée, mais non péremptoire, durable donc.

Le quartier accueille quelques maisons individuelles, et nous suggérons de réaliser des maisons sur le toit. Il s'agit d'appartements en duplex, sous toiture, avec de larges terrasses.



Le quartier des Bergères aura une image double : celle de sa verdure, avec les parcs, l'eau, la rivière, les promenades ; et celle d'une centralité commerciale autour de la voie circulaire et du marché couvert et extérieur. C'est, bien sûr, un quartier résidentiel où il fera bon vivre dans une architecture humaine, variée, régionale, classique et moderne, et de haute qualité environnementale.

Un quartier mixte et durable dans le sens hors mode.



LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL MODIFIE :

Cette ZAC, dans ses nouveaux objectifs, prévoit une SHON prévisionnelle d'environ 116 000 m² maximum , hors existants, contre 106 000 m² maximum dans le dossier de création initial.

Cette SHON prévisionnelle* se décompose ainsi :

- logements : 95 000 m² maximum dont 20% de locatif aidé social et dont une résidence pour personnes âgées.
- Commerces : 6 000 m² maximum
- Bureaux : 15 000 m² maximum
- Hôtel : 5 000 m² maximum
- Equipements publics : 15 000 m² maximum dont un groupe scolaire, un gymnase et une structure petite enfance.

Ces équipements de superstructure seront complétés par des aménagements paysagés (parcs, jardins), par des voiries nouvelles ou des élargissements de voies existantes, ainsi que par des parcs de stationnements souterrains.

La ZAC reste en régie Communale, c'est-à-dire que la Ville de Puteaux en est l'aménageur.

LE PROGRAMME INITIAL :

Une SHON prévisionnelle d'environ 106 000 m² maximum , hors existants.

décomposée ainsi :

- logements et commerces : 82 900 m² maximum dont 20% de locatif aidé social.
- Bureaux : 15 000 m² maximum
- Equipements publics : 8 000 m² maximum dont un groupe scolaire et une structure petite enfance.

Ces équipements de superstructure seront complétés par des aménagements paysagés (parcs, jardins), par des voiries nouvelles ou des élargissements de voies existantes, ainsi que par des parcs de stationnements souterrains.

* a noter : la somme des SHON prévisionnelles est supérieure à la SHON globale qui fixe la constructibilité maximale de la zone