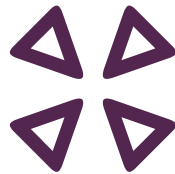


# ATELIER «PÔLE GARE ARDOINES»



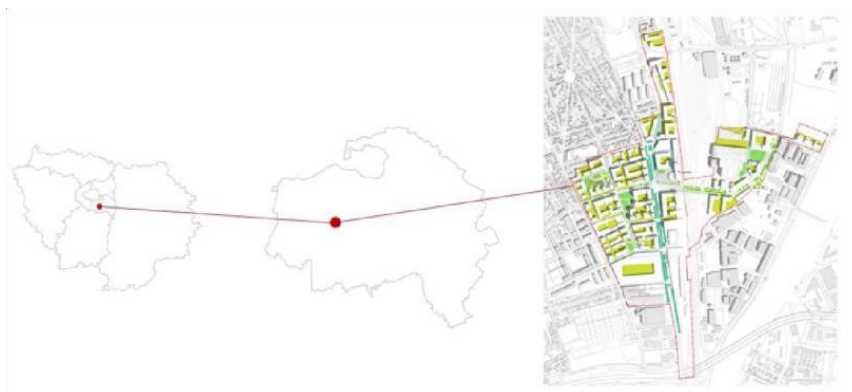
Endadrants: Félix Adisson et Charles Daubas  
Année 2017-2018

## NOTE SYNTHÉTIQUE

### ZAC Gare Ardoines - Vers une attractivité plurielle

#### LES ARDOINES, UN TERRITOIRE INDUSTRIEL EN RECONVERSION

Le territoire des Ardoines constitue depuis plus d'un siècle un territoire d'accueil d'usines, d'entrepôts et d'espaces de stockage qui lui confèrent une identité industrielle forte. Ciblé par la métropole du Grand Paris comme un territoire stratégique au potentiel important (proximité à Paris, arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express), le projet a pour ambition de faire du territoire une ville mixte et attractive, dans laquelle, logements et activités tertiaires cohabitent. Cette ambition relève alors d'un changement fonctionnel important qui n'est pas sans poser de question.



#### POSTURE METHODOLOGIQUE : UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA LECTURE DU PROJET

Cette commande s'articule autour de trois principales problématiques auxquelles nous nous sommes confrontés telle que la question de « l'attractivité » du site, la « cohabitation » des fonctions et de la pertinence programmatique de la ZAC ainsi que du projet de Linkcity, candidat lauréat au concours IMGP. A la suite de ces questionnements, nous avons élaboré des pistes d'orientations stratégiques et de négociations relatives aux prochaines phases du projet d'aménagement.

#### Sources mobilisées:

- Visites de terrains : La Halle SNCF avec le gestionnaire du site
- Ressources scientifiques : L'immobilier tertiaire ; L'urbanisme temporaire et intersticiel
- Documents d'urbanisme : SDRIF, PADD, Dossier de ZAC, PLHi, etc.
- Documents de programmation : L'offre de Linkcity dans le cadre du concours IMGP ; Étude Alphaville, Seura, APUR
- Entretiens : Sogaris, Haropa, Linkcity, services techniques
- Benchmarks

## Présentation de l'équipe

École d'Urbanisme de Paris

Master PROMU - Programmation, Projet et Management Urbain

Notre équipe pluridisciplinaire est composée de :

- 2 Architectes
- 1 Sociologue
- 5 Géographes
- 1 designer de l'espace

## Présentation de la mission

La mission formulée par l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA-OR-SA), en partenariat avec la Chaire du Grand Paris, est une étude du site des Ardoines à Vitry-sur-Seine et plus précisément sur sa reconversion programmatique prévue par le projet de la ZAC gare des Ardoines.

Elle s'inscrit dans le cadre partenarial de la Chaire « Aménager le Grand Paris » qui a pour objectif premier de croiser la recherche universitaire et l'expertise des professionnels de l'opérationnel.

L'objectif de notre atelier a été de mener une réflexion sur l'ensemble des aspects du projet de la ZAC Gare Ardoines. Tout au long de cet atelier, notre rôle a été d'accompagner notre commanditaire en relevant les éventuels manques de la programmation, et questionner la faisabilité du projet par une approche plus méthodologique et théorique.

## PROBLÉMATISATION AU REGARD DE L'ATTRACTIVITÉ

L'attractivité, une notion polysémique mobilisée par différents acteurs

Un préalable à notre mission d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage est la définition de la notion d'attractivité. Prônée et défendue par l'ensemble des acteurs du projet, l'attractivité reflète cependant différentes acceptions et intérêts selon les diverses parties prenantes. La schématisation de cette notion a été un outil central de notre méthodologie dans un souci premier de mise en perspective avec les enjeux de la ZAC Gare Ardoines. Comprendre comment l'attractivité se définit conduit à analyser les discours et ambitions des acteurs comme la traduction en termes de programmation dans l'espace urbain.

Une analyse comparée des différents documents d'urbanisme (PADD, PLU, CDT, SDRIF) nous a permis de comprendre comment l'attractivité était envisagée selon les échelles et les acteurs. Ainsi, à l'exception de l'échelle communale avec le PADD, l'attractivité et les facteurs de réussite associés aux Ardoines sont intimement liés à la dimension économique et tertiaire. L'ambition de créer une adresse tertiaire et commerciale est récurrente dans l'ensemble des documents. Cette ambition se voit confortée par l'arrivée de la ligne 15 du GPE agissant comme moteur de la croissance du quartier.

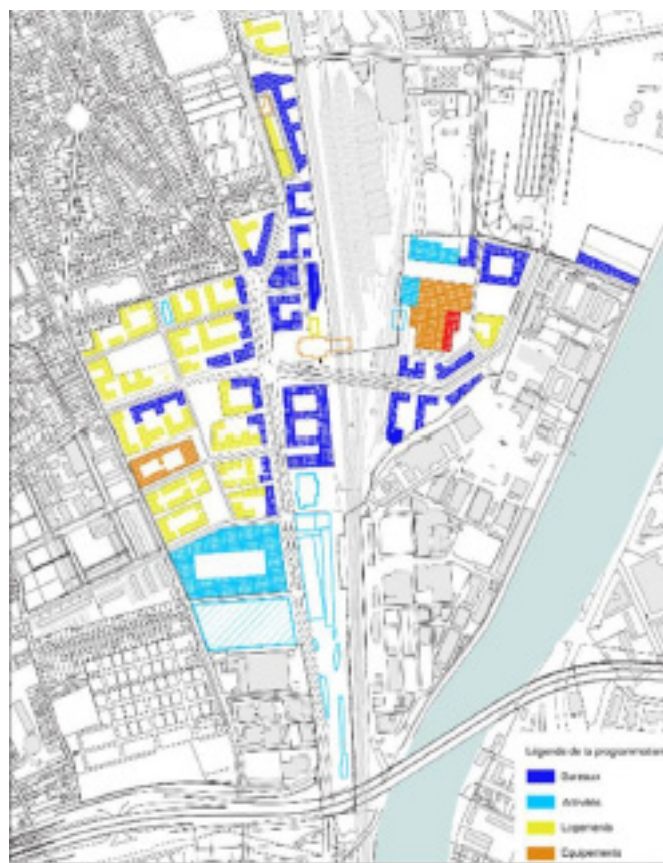
Comment le projet de la ZAC gare Ardoines peut-il s'émanciper  
 ou au contraire se réappropriier l'idée de l'attractivité projetée sur son territoire ?  
 Comment pluraliser une attractivité de projet où la dimension tertiaire et commerciale prédomine ?

### LES HALLES SNCF, UN EQUIPEMENT CONDITIONNÉ PAR LA COMMERCIALISATION DES BUREAUX

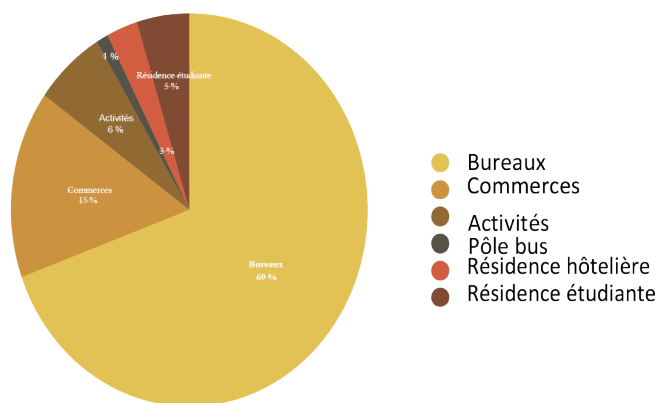
La lecture de la programmation témoigne dans un premier temps d'un souci de mixité fonctionnelle (cf carte) en accord avec les ambitions du projet, une lecture plus fine révèle néanmoins le choix d'une programmation à dominante tertiaire destinée à l'accueil de grands comptes.

En effet, la part de bureaux dans la programmation (cf. diagrammes) semble révéler une volonté de faire du modèle du pôle d'affaire un modèle de développement des Ardoines. Un choix qui s'inscrit dans la lignée programmatique de la grande majorité des territoires d'accueil des futures gares du Grand Paris

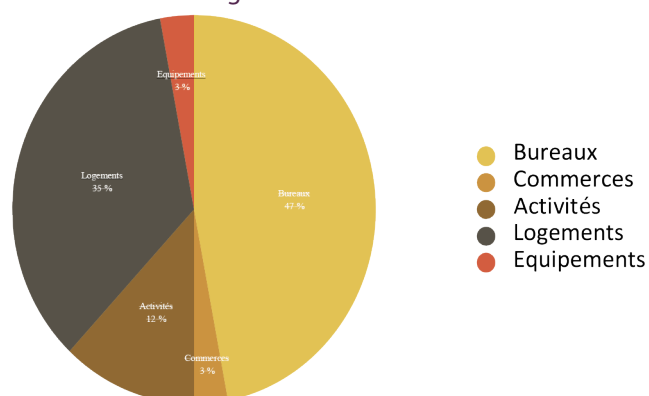
Programmation spatiale de la ZAC Ardoines



Programmation du périmètre de l'AMI



Programmation chiffrée de la ZAC Ardoines



# UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT QUI REPOSE SUR LA RÉUSSITE TERTIAIRE

## Les fragilités de l'immobilier tertiaire: une analyse à différentes échelles

### À L'ÉCHELLE FRANCILIENNE : UNE SURPRODUCTION ET FORTE VOLATILITÉ DES ENTREPRISES

Le parc tertiaire Francilien est le plus important d'Europe (55 000 000 m<sup>2</sup>). L'arrivée du GPE et la production sans précédent d'immobilier tertiaire à l'horizon 2030 laisse présager que le pôle tertiaire ZAC Gare Ardoines va émerger dans un contexte de suroffre et de forte concurrence du marché des bureaux.

### À L'ÉCHELLE DU CÔNE SUD DE L'INNOVATION, LES ARDOINES SONT UNE INTERFACE ENTRE DEUX SPÉCIALISATIONS

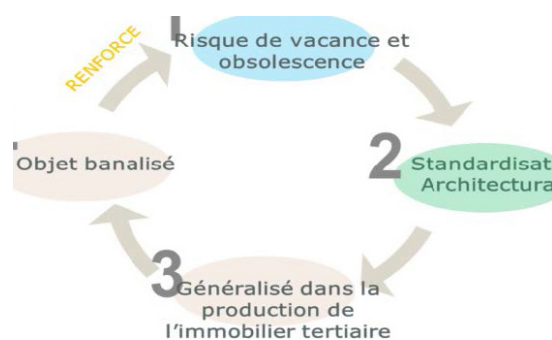
Nous remarquons une faible intégration des Ardoines dans les logiques de spécialisation du cône Sud. Pourtant, l'ancrage de Sanofi sur ce territoire présente un enjeu de spécialisation en complémentarité avec le reste du cône.

### À L'ÉCHELLE DE LIGNE 15, DES FUTURES GARES AUX PROGRAMMATIONS SEMBLABLES

Bien que ces programmations semblables, tous les territoires ne sont pas

Ces concurrences fragilisent la programmation tertiaire des Ardoines et posent la question de la commercialisation des bureaux. Par conséquent, la vacance reste un risque majeur qui menace le pôle tertiaire des Ardoines. Au sein du projet, l'anticipation de ce risque se matérialise par le développement d'une offre standardisée, « flexible », permettant une divisibilité maximale. Cependant, la généralisation du procédé dans les projets du Grand Paris tend à banaliser l'offre de bureaux proposée aux Ardoines et ne lui permet pas de se démarquer de ses concurrents.

### SPÉCIALISATIONS MENACE DE LA STANDARDISATION COMME RÉPONSE À FLEXIBILITÉ



### ENTREPRISES LES HALLES SNCF, UN ÉQUIPEMENT CONDITIONNÉ PAR LA COMMERCIALISATION DES BUREAUX



### LES HALLES, UN ÉQUIPEMENT MOTEUR DE L'ATTRACTIVITÉ PLURIELLE ?

Le réaménagement des Halles SNCF est conditionné par le déplacement des activités de maintenance qui s'y localisent actuellement. Pour ce faire, la SNCF exige la création d'un bâtiment qui sera financé par le bon écoulement des bureaux sur le périmètre de l'AMI (cf schéma). Or, la commercialisation des bureaux est fragilisée dans le contexte métropolitain précédemment évoqué. Ce cheminement permet clairement d'identifier les étapes préalables au réaménagement des Halles et marque par ce biais l'incertitude qui réside tant à leur réaménagement. Elle remet donc en question les Halles comme élément moteur du projet.

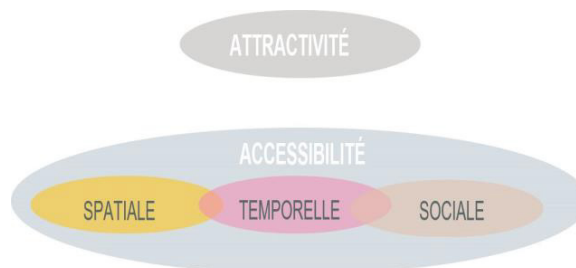
### VERS DES HALLES INSÉRÉES ET ACCESSIBLES ?

La question de l'intégration de la Halle à son territoire pose question afin qu'elle soit un véritable équipement. L'engagement des travaux du pontpaysage par l'EPA-ORSA marque une première étape nécessaire au désenclavement de la partie est du territoire où se trouve la Halle SNCF. Cependant, elle est pour le moment un élément isolé. Tandis qu'un enjeu de connexion de la Halle à son environnement notamment en termes d'usages, semble imminent, un second enjeu se dessine autour de sa programmation.

## STRATÉGIE : DÉVELOPPER L'EST DES VOIES FERRÉES

En assumant pleinement notre rôle d'AMO, nous avons voulu, dans un premier temps, alerter nos commanditaires des différents risques inhérents à la programmation actuelle de la ZAC Gare Ardoines. C'est ainsi que dans un second temps nous avons fait le choix de proposer une méthodologie – celle de l'urbanisme interstitiel – ayant pour but d'équilibrer ces risques.

Cette méthodologie que l'on peut qualifier de bottom-up, s'inscrit dans la continuité de notre objectif d'attractivité plurielle en faisant en sorte que tous les usagers, aussi bien ceux déjà présents sur le territoire que les futurs, se projettent dans le futur quartier des Ardoines. Pour cela, la programmation urbaine du site doit leur être accessible. Nous avons voulu enrichir la programmation actuelle en proposant des outils permettant d'investir les interstices spatiaux et temporelles de la programmation.



Ainsi nous avons proposé une programmation complémentaire, qui à travers 3 stratégies, permet de répondre à deux objectifs:

- Equilibrer la moitié est de la ZAC par rapport à la moitié ouest (coupure ferroviaire).
- Mettre en réseau(x) les aménités du territoire et du projet prévues par la ZAC.

### Des axes à développer pour permettre une pluralisation de l'attractivité

#### MULTIPLIER LE NOMBRE D'USERS SUR LE TERRITOIRE

- Créer une programmation alternative et gratuite dans la halle, qui viendra appuyer l'offre de Linkcity.
- Prévoir un espace dédié à la rencontre des acteurs du territoire (institutions publiques, entreprises liées à l'industrie, nouvelles entreprises, associations, etc) afin qu'ils portent ensemble des projets ou des événements participants à l'animation de la Halle et du quartier.

#### Renforcer le rayonnement du quartier pôle Gare

- Créer une nouvelle cartographie recensant les atouts (programmés ou déjà existants) de la ZAC et des quartiers environnants afin d'accroître leur visibilité et permettre une appropriation par les nouveaux et anciens usagers.
- Mettre en lumière les atouts du paysage. Créer une nouvelle esthétique ou des effets d'attente quant à la livraison de la halle avec des jeux de lumières.

#### Exploiter le temps du projet et des travaux

- Profiter des opportunités foncières durables et temporelles du projets pour tester des programmations, ex : réemploi des matériaux de chantier pour créer des agrès sportifs qui seront retranscrits dans la nouvelle cartographie du quartier.
- Créer une nouvelle figure médiatrice entre ces nouveaux projets, la maîtrise d'ouvrage et les usagers : le facilitateur.

