

VILLE-INDUSTRIE

Vers une réconciliation ?
Enjeux et stratégies de cohabitation

Lundi 29 avril 2024

Ville – industrie
Conditions spatiales



Ignaz epper, *Industriellelandschaft*, 1919

Ville – industrie
Trouver sa place dans
la ville en transformation



Ville – industrie

Quelles industries, quels besoins ?

industriel...

atelier



entreprises artisanales



artisanat...

palettisation



entrepôts



fabriques

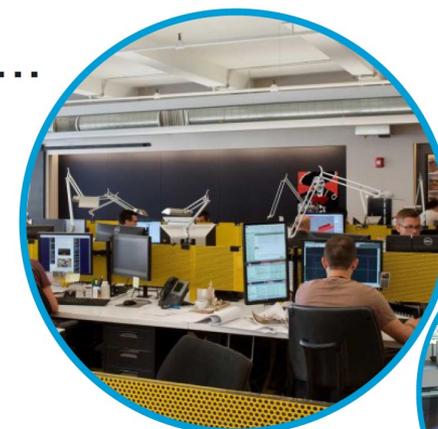


garage

exposition



showroom



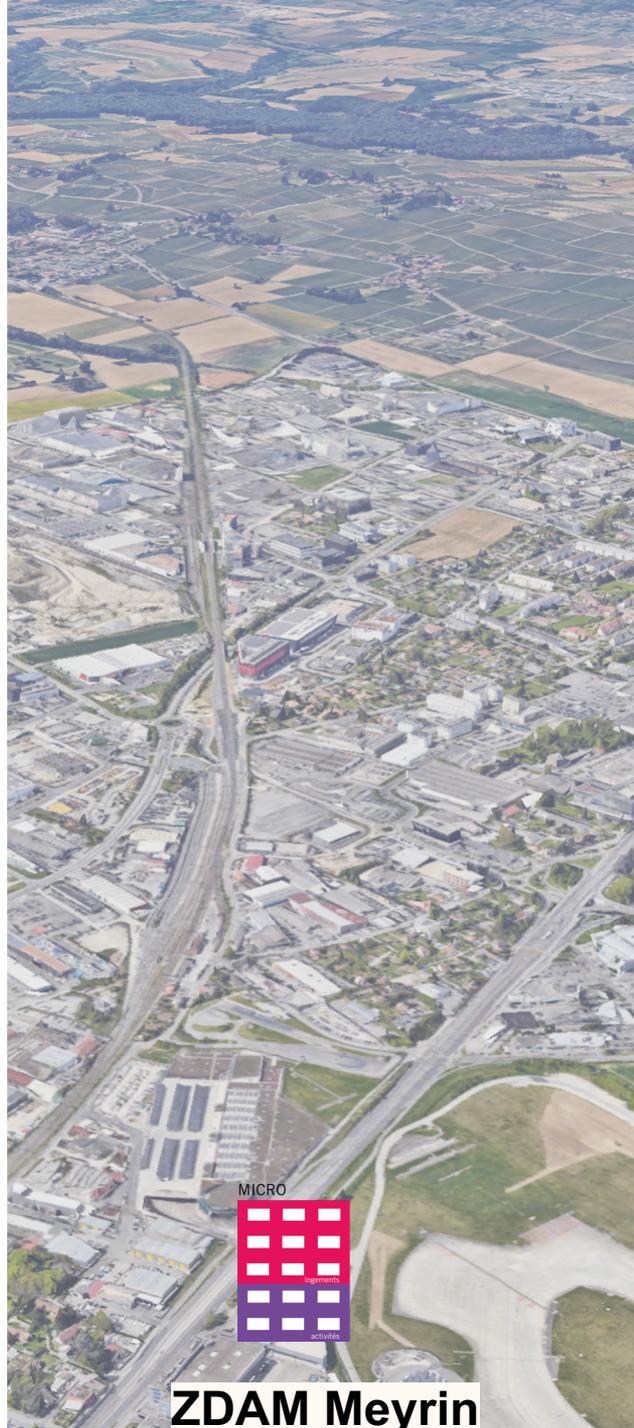
surfaces administratives liées à l'affectation artisanale

activités...

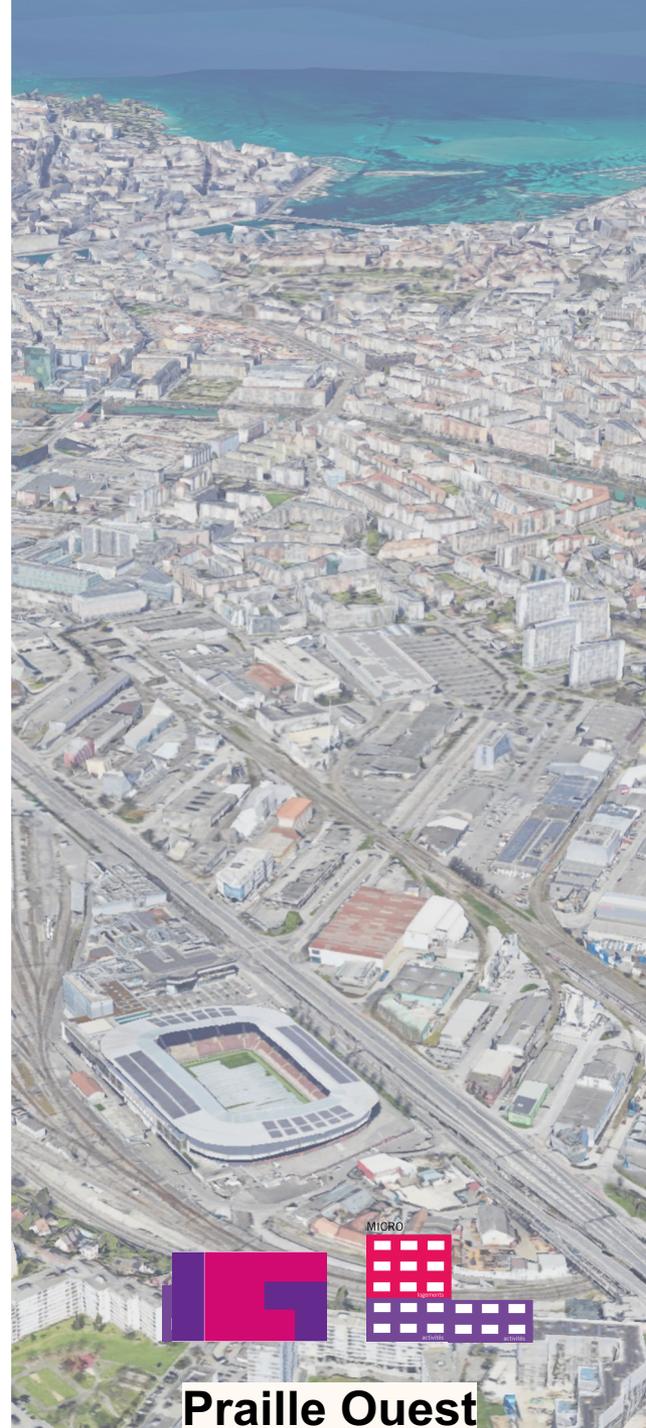




Les Cherpines



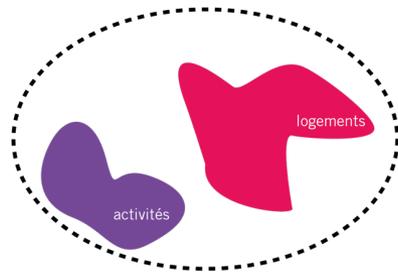
ZDAM Meyrin



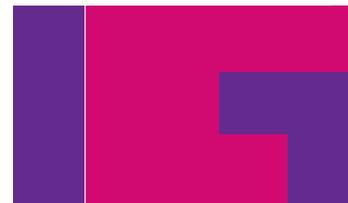
Prairie Ouest

L'éco-quartier industriel Les Cherpines

MACRO

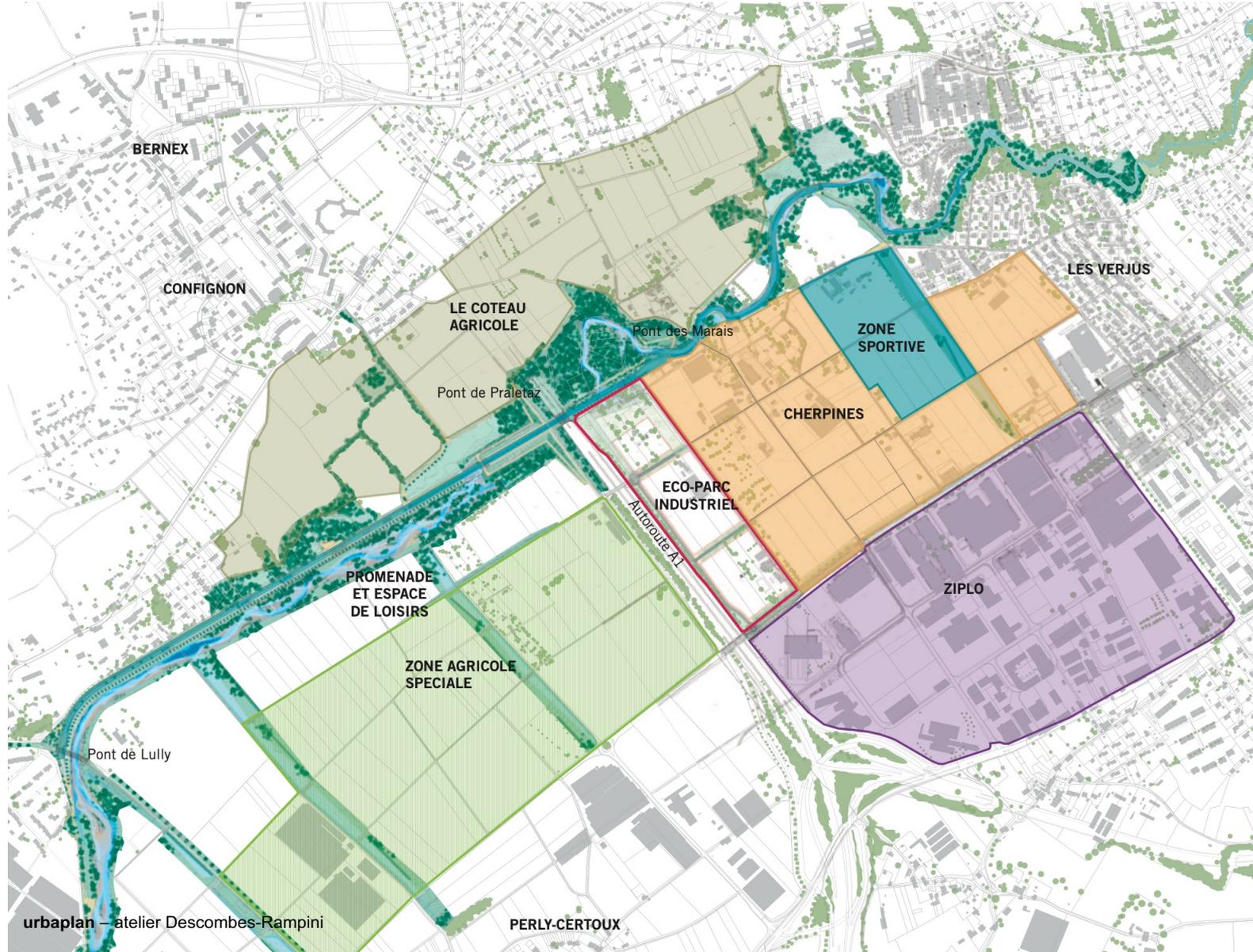


INTERMEDIAIRE



écoParc industriel des Cherpines

Un « quartier » industriel intégré



écoParc industriel des Cherpines

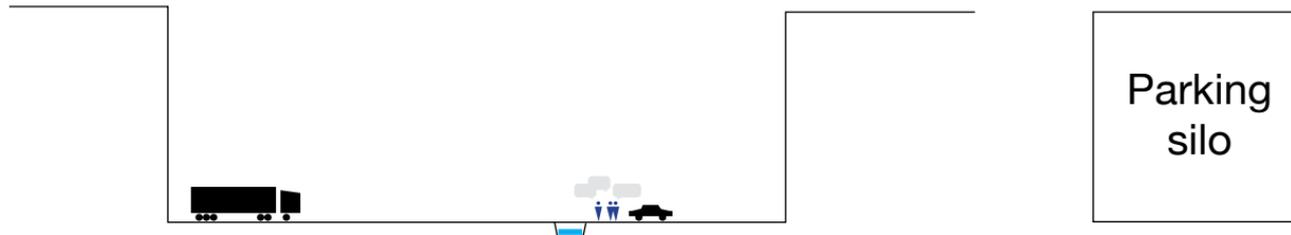
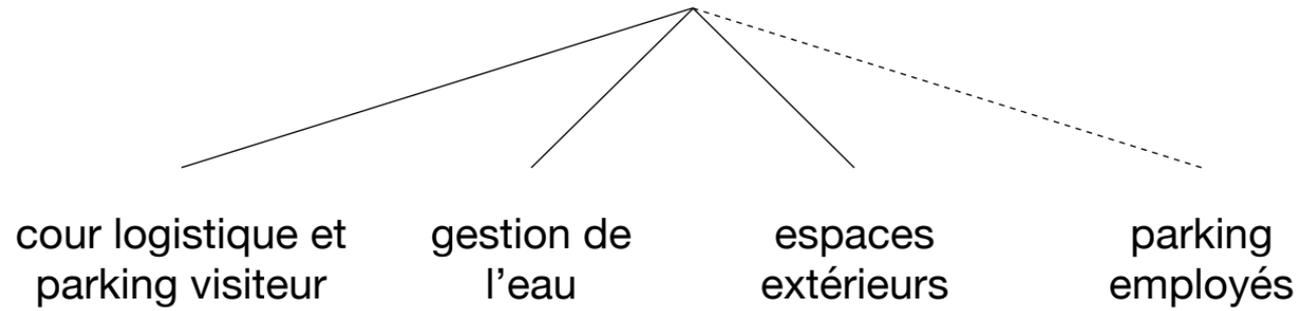
Un « quartier » industriel intégré



Principes d'aménagement

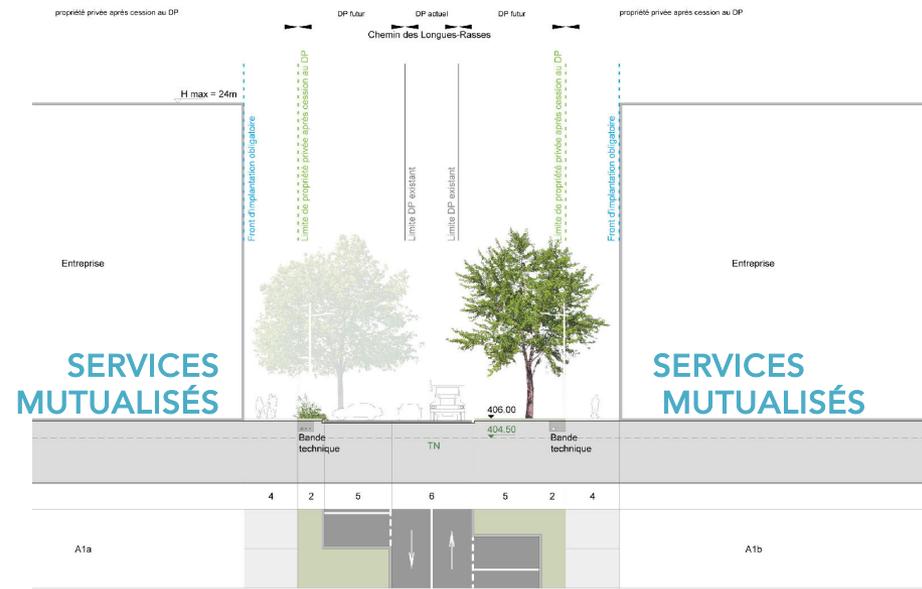
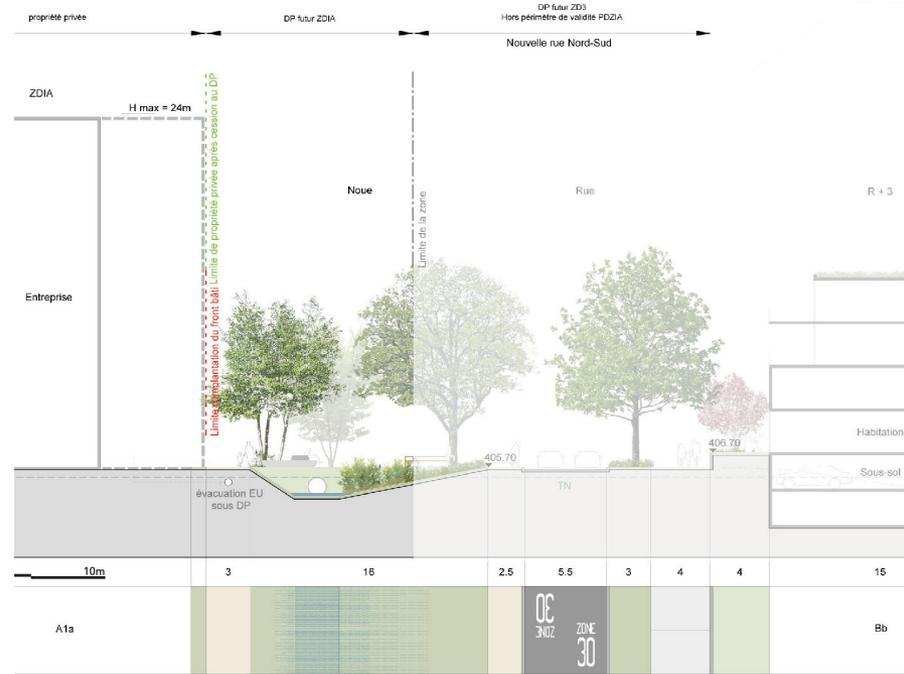
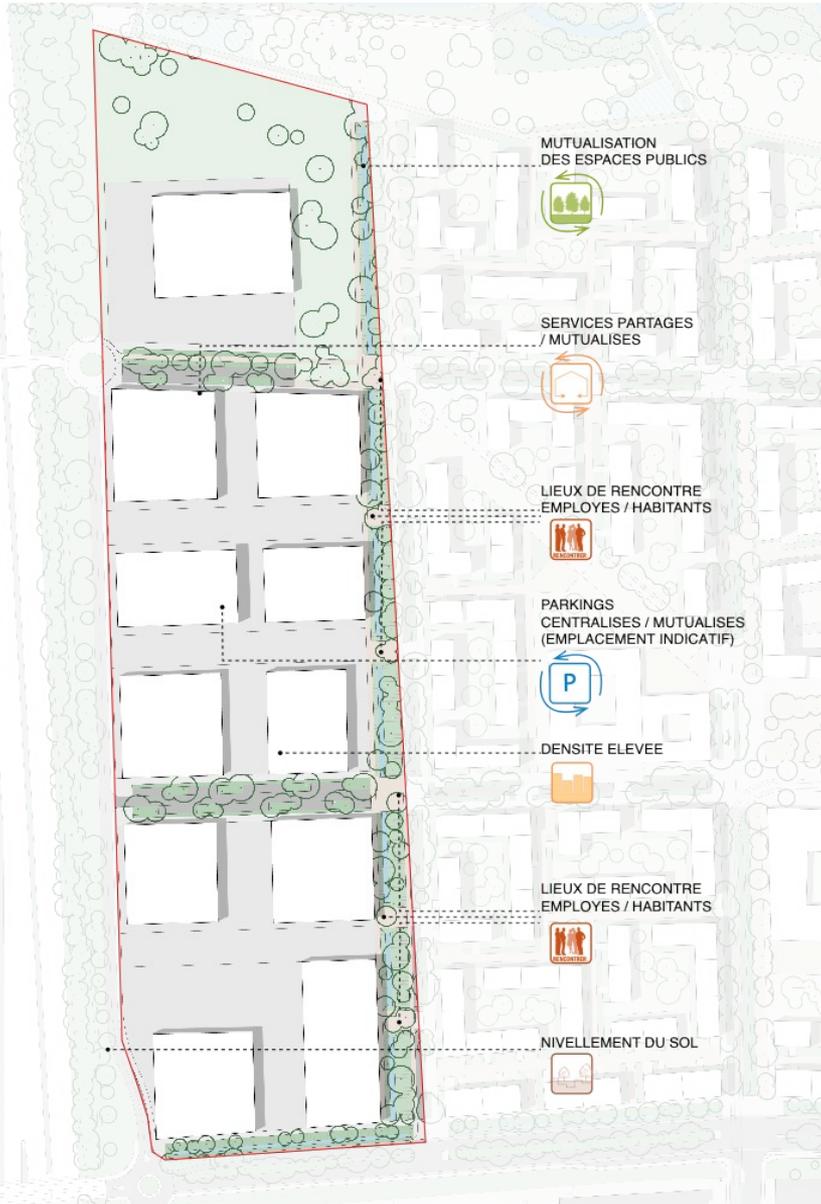
Densité élevée et mutualisation

une logique *de mutualisation*



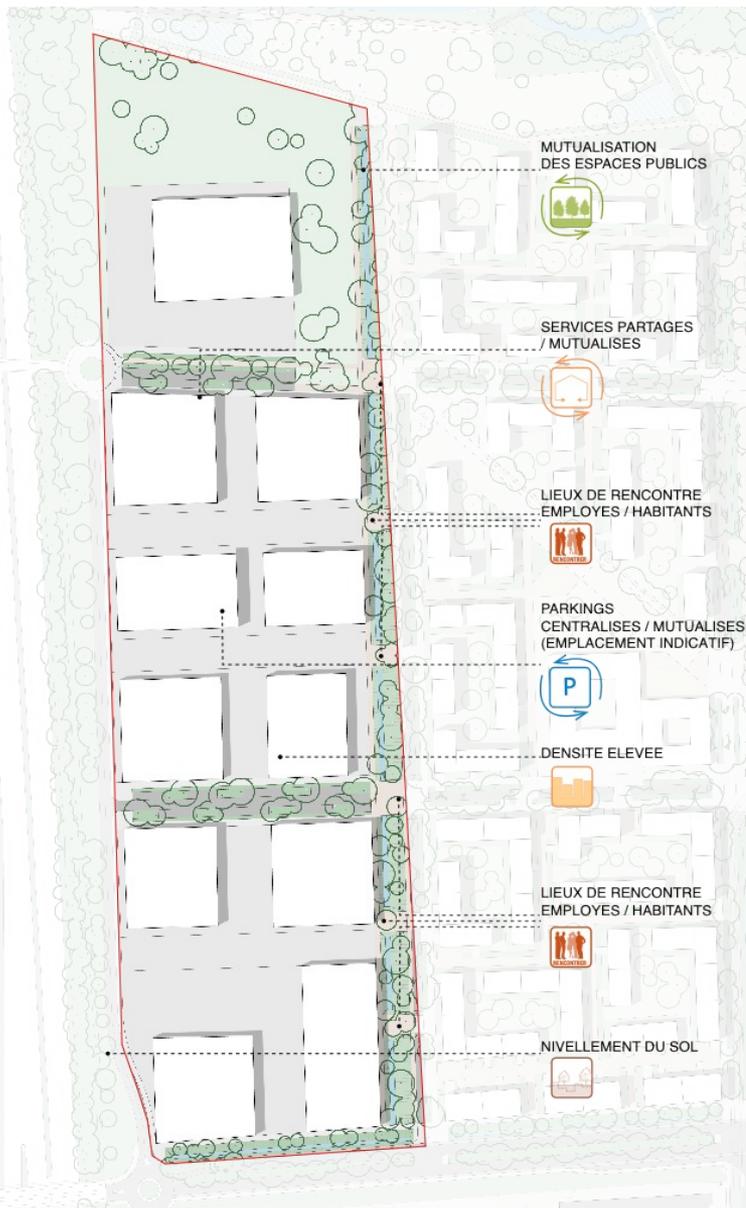
Principes d'aménagement

Mutualisation : espaces publics, services



Principes d'aménagement

Mutualisation de services, parkings, lieux de rencontre



urbplan – atelier Descombes-Rampini



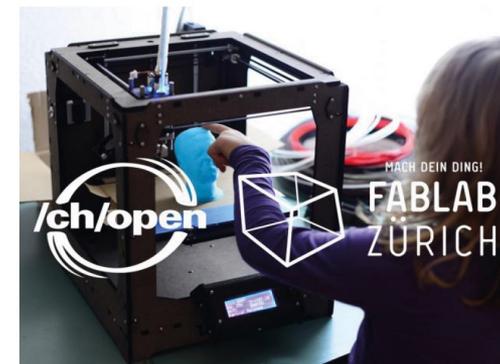
Car sharing d'entreprise



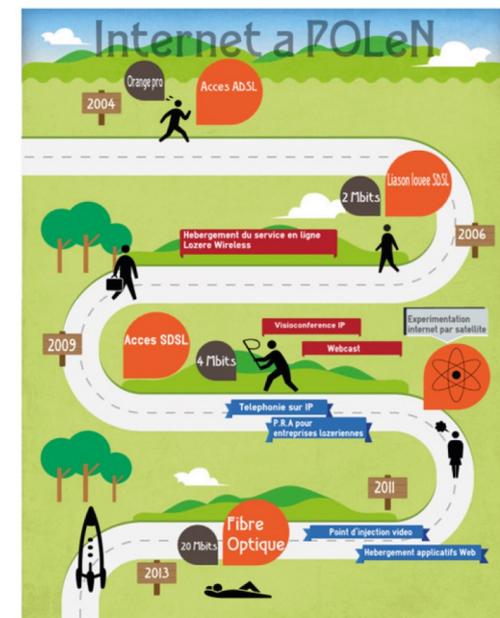
Livraisons à vélo dans une entreprise



Immeuble artisanal, Zurich Oerlikon



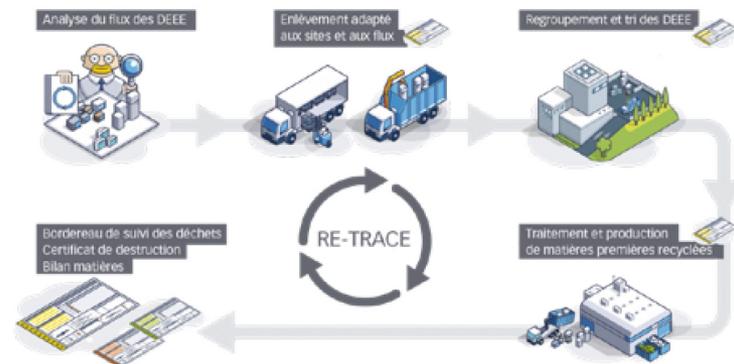
FabLab Zurich



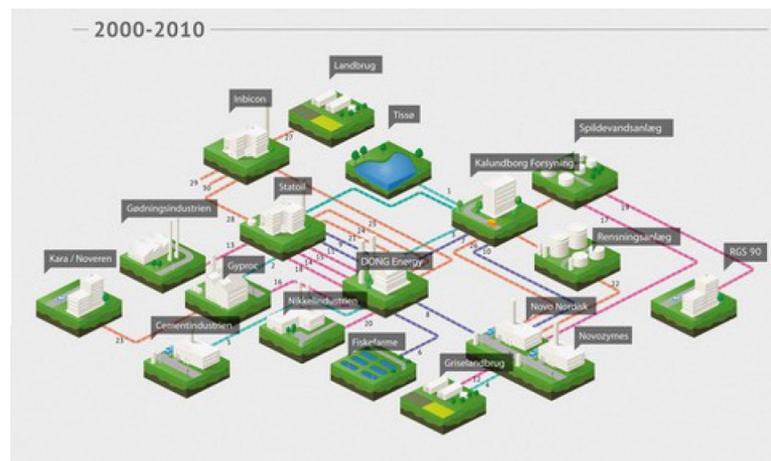
Accessibilité de l'écoParc à travers des réseaux internet spécifiques

Principes d'aménagement

Symbiose territoriale et énergétique



Processus de tri des déchets



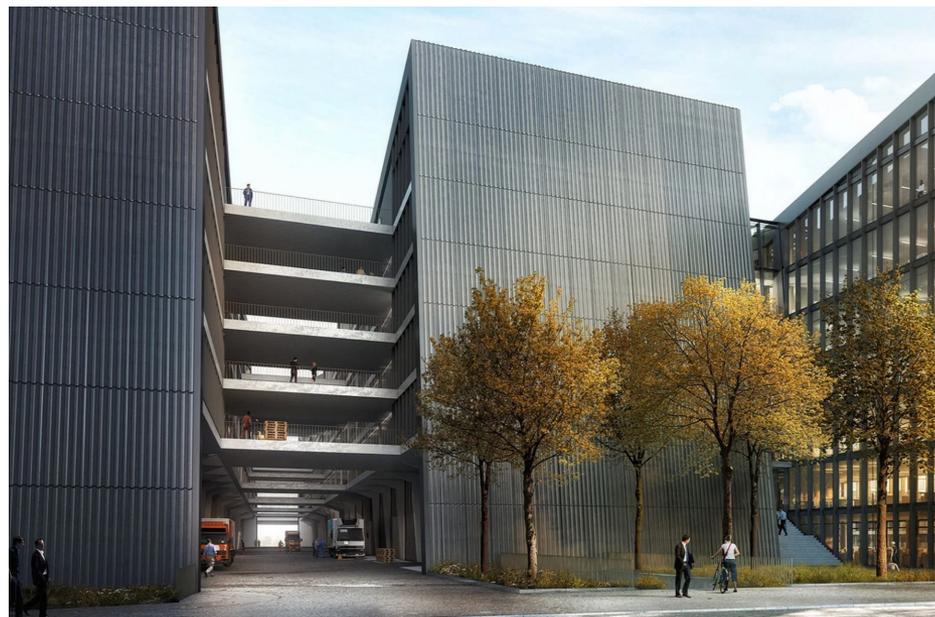
Modèle de « symbiose industrielle » du Parc industriel de Kalundborg, Danemark

Principes d'aménagement

Une densité élevée, une flexibilité d'implantation



Espace Turbillon, Plan les Ouates



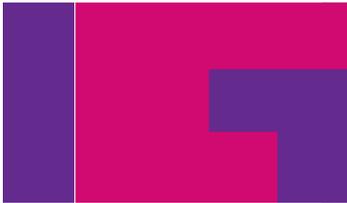
LRS. Hôtel industriel «Small City», Lancy



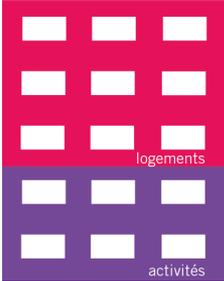
Serres en toiture, Brooklyn Green, N.Y.

Diversification du tissu existant **PDZDAM**

INTERMEDIAIRE

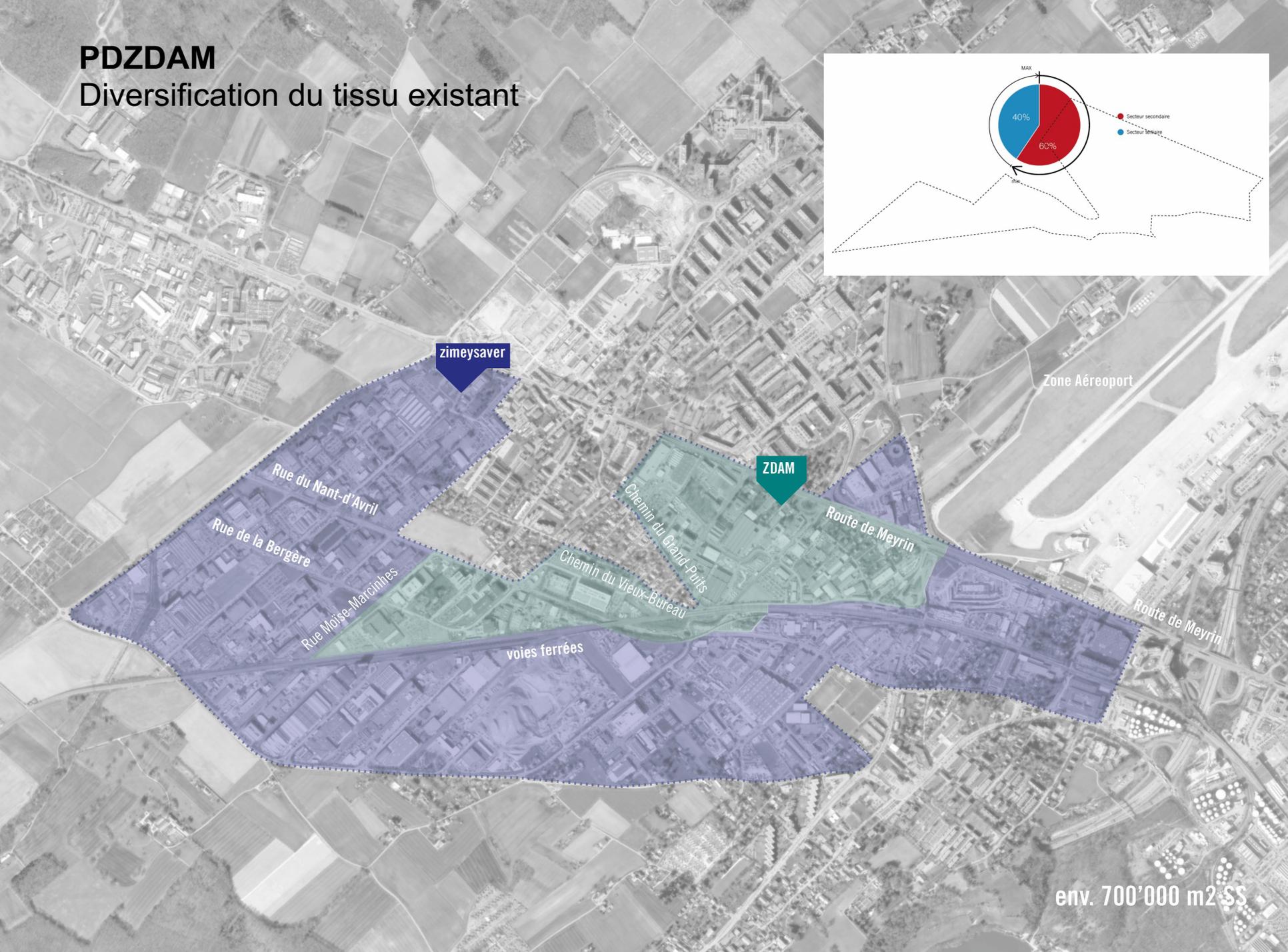
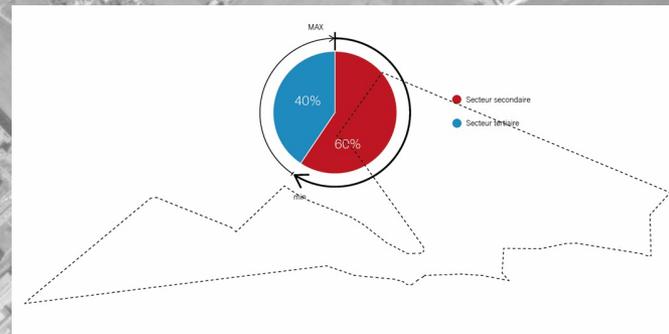


MICRO



PDZDAM

Diversification du tissu existant

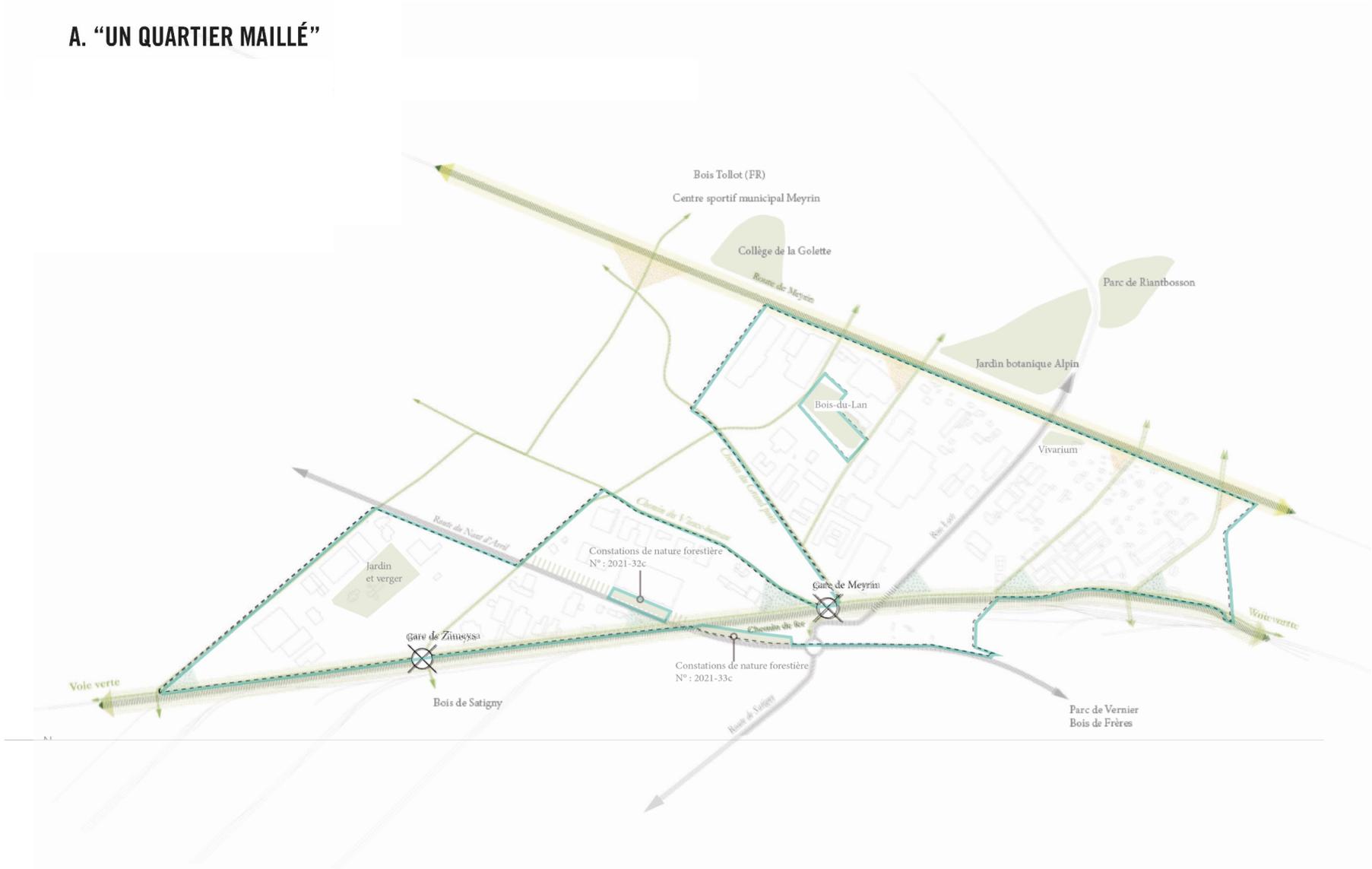


env. 700'000 m² SS

PDZDAM

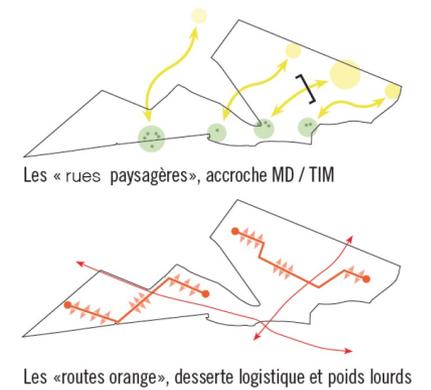
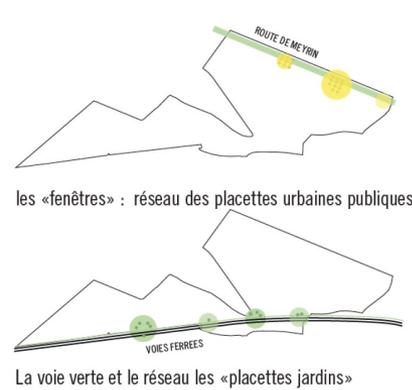
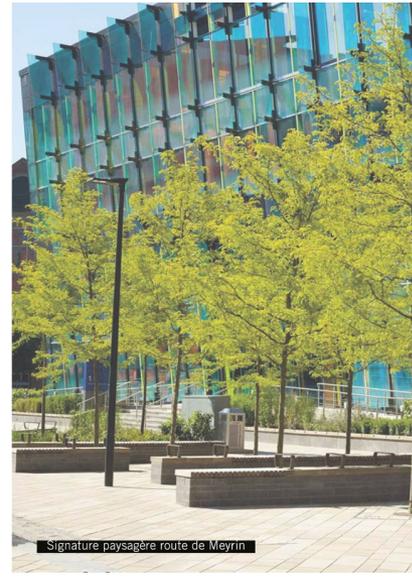
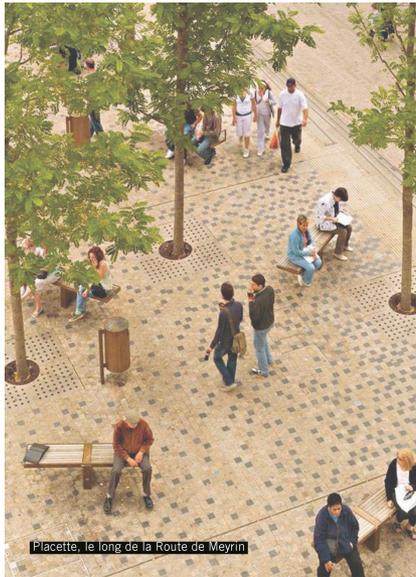
Diversification du tissu existant

A. "UN QUARTIER MAILLÉ"



PDZDAM

Diversification du tissu existant

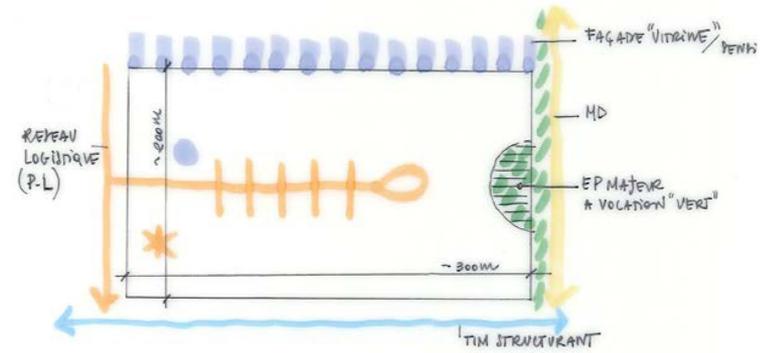


PDZDAM

Diversification du tissu existant

B. "UNE HIÉRARCHIE DES MODES.."

..pour une desserte rationnelle et de qualité

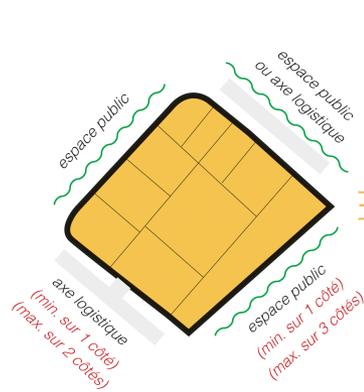


PDZDAM

Diversification du tissu existant

C. "MUTUALISATION À L'ÉCHELLE DE LA PIÈCE URBAINE"

...pièces urbaines indépendantes et interconnectées



Densité et mixité

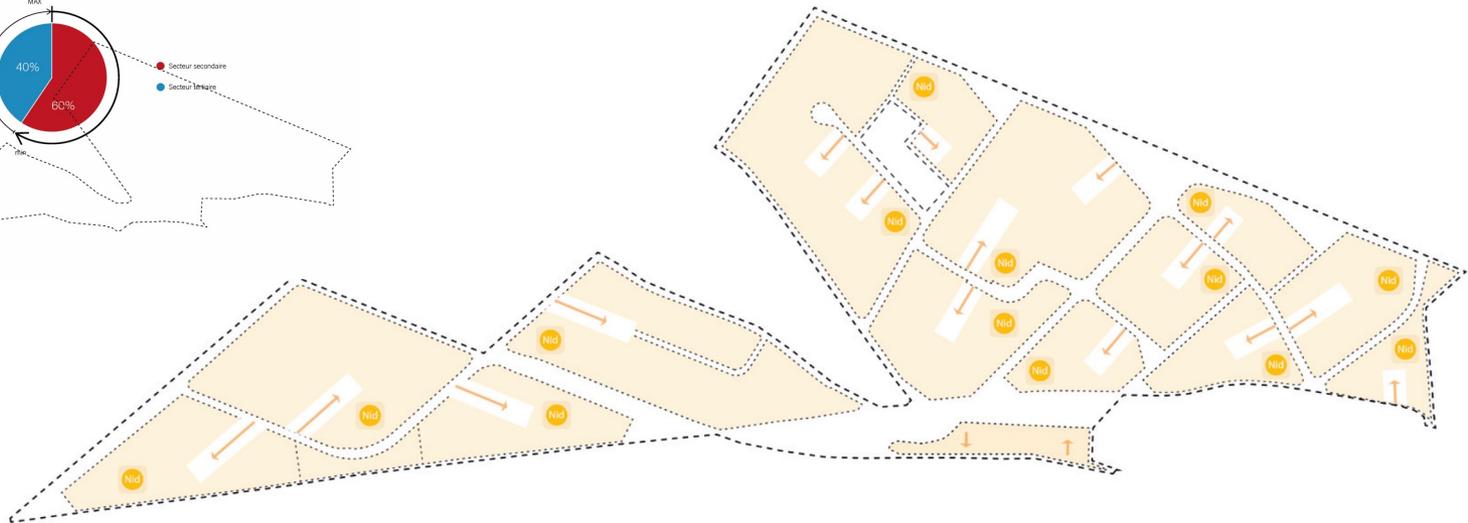
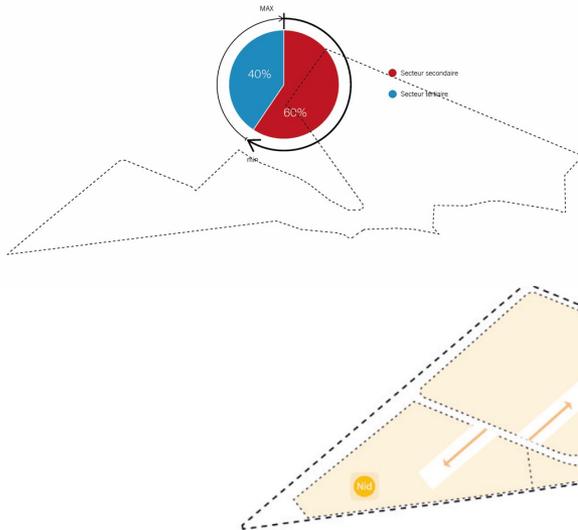
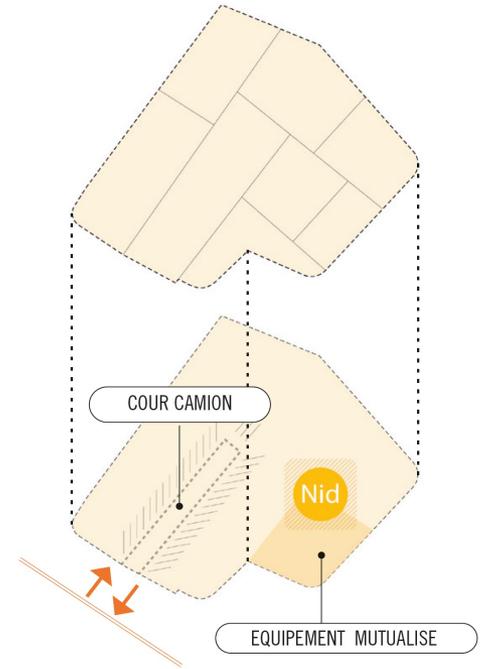
- IUS minimum moyen appliqué à la zone = 1.1 ;
- Droits à bâtir de la zone distribués uniformément sur les pièces urbaines, sauf que pour celles avec un gabarit très contraint localisé à l'est du secteur ;
- Répartition de la densité souple au sein de la pièce urbaine à condition de l'établissement de projets d'ensemble ;
- Ratios d'affectations tertiaires/secondaires (max. 40% III ; min 60% II) à l'échelle de la pièce urbaine ;

Mutualisation des équipements

- Espaces verts et de gestion de l'eau à ciel ouvert ;
- Parking employé et visiteurs ;
- Services aux entreprises (recyclage, stockage, écopoint, énergie, espaces de co-working, de détente, de recherche...)
- Cour logistique (livraisons, contrôles d'accès, quais de chargement / déchargement, stockage)

Gouvernance écoParc et co-construction de projet

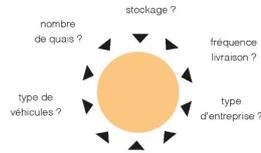
- Groupement coopératif d'entreprises / promoteurs / propriétaires (projets collectifs sur une ou plusieurs parcelles, élaboration d'un phasage) ;
- Dialogue et coordination d'un projet d'ensemble promu par la commission de l'écoParc pour la mise en œuvre et la maintenance.



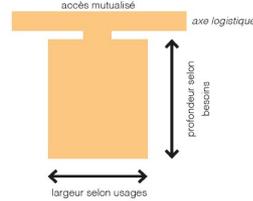
PDZDAM, Mutualisation

LA COUR

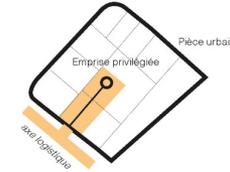
Évaluer les usages et besoins



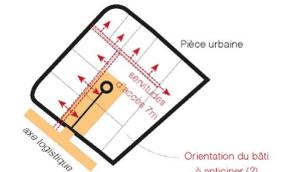
mensionner la cour*



Réserver une emprise dans la pièce urbaine

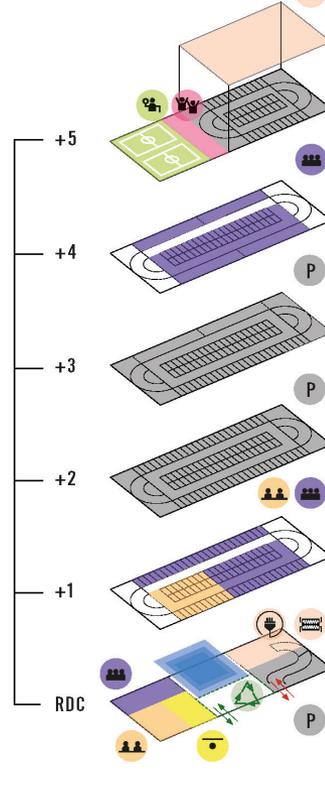
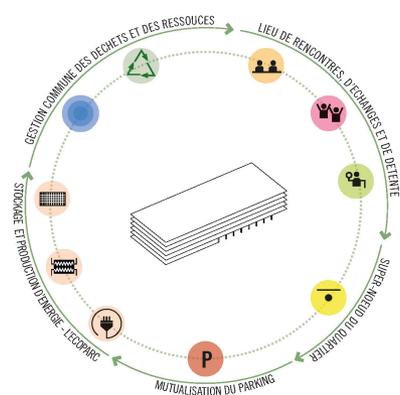


Servitudes temporaires et orientation du bâti



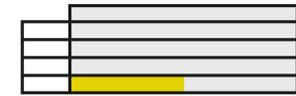
LE NID

«Le nid», une infrastructure de la mutualisation



- j) PRODUCTION D'ÉNERGIE**
 - production de l'énergie pour le bâtiment (solaire photovoltaïques - système «MicroGrid / SmartGrid»)
- i) ACTIVITÉS SPORTIVES**
 - fitness / champs sports ouverts / etc..
- h) ACTIVITÉS NOCTURNES**
 - club de nuit / bar
- g) CANTINE**
 - cantines / repas travailleurs / restaurant
- f) ESPACES DE CO-WORKING**
 - espace bureau / services communs
 - centre de service de l'îlot («The Hub»)
- e) SUPER-NODE**
 - Points Navettes, pôle mobilité nouvelle génération, réparation
 - Accroche réseau MD
 - Point information, exemple «central»
- d) BASSIN DE RÉTENTION**
 - eaux rétention parcelle > dim - 600 / 1200 m2 selon hp BG
 - dim - 200 / 1000 m2 (si prof. 0.7 ; 5)
- c) PLUG-IN CAD / STOCKAGE E.** (échelle du quartier)
 - Point d'insertion / sortie (raccordement CAD ou géothermie, en
 - Possible stockage d'énergie - système «MicroGrid / SmartGrid»
 - Récharge véhicules électriques
- b) ECOPOINT**
 - Dépôt déchets communs ou déchetteries interentreprises
 - À proximité de la cour livraisons
- a) PARKING MUTUALISÉ**
 - environ 100 Pl / étage

Base du dimensionnement

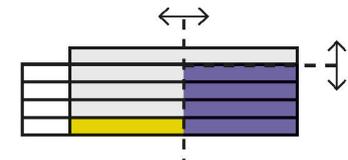


$$SP_{TOT} = SP_{max-P} + SP_{services}$$

SP_{max-P} = Surface de plancher max. donnée par le quota max. admis pour le stationnement des entreprises de(s) pièce(s) urbaine(s), prise en compte l'objectif de mutualisation.

$SP_{services}$ = % min. de SP_{max-P} ou estimation des besoins en services (établi par les entreprises de la / des pièces urbaines : gouvernance participative)

Adaptation aux besoins des entreprises (temporalité)

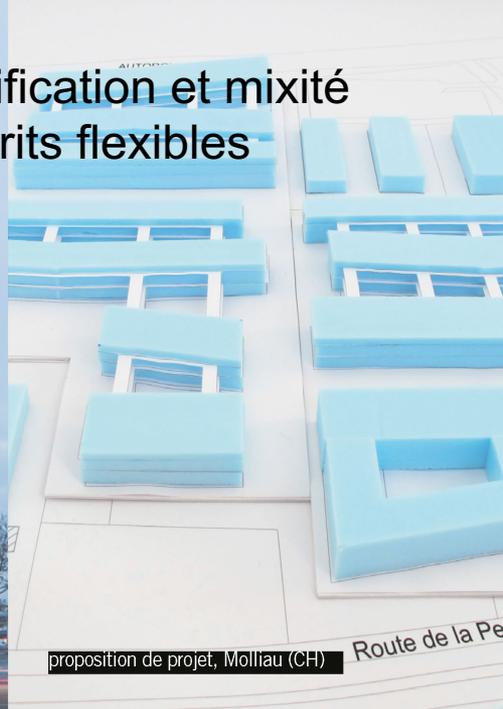


$SBP_{densité+}$ = activités II / III en location selon surfaces libres et perspectives des besoins identifiés par les entreprises

PDZDAM, densification et mixité définir des gabarits flexibles



K4 Office building, Budapest (HU)



proposition de projet, Mollau (CH)



Entreprise Ritschard, shipping - ZDAM



Pallenterie, hôtel d'entreprises, Meinier (CH)

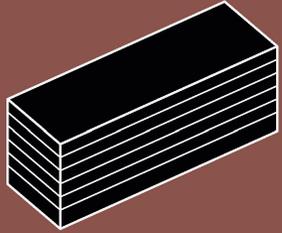


Medela complexe, Perien (CH), 2013 en cours

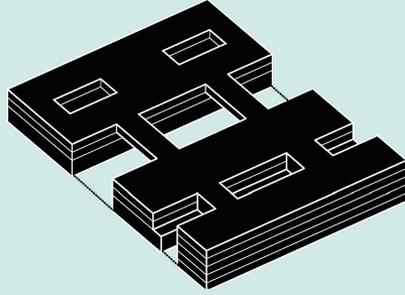


Concours RITS, EPFL, Lausanne (CH), 2016 - en cours

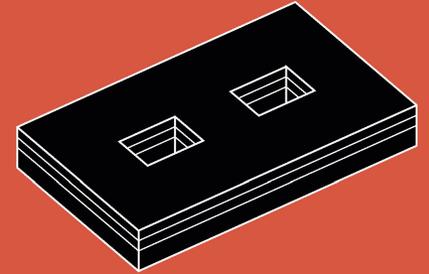
PDZDAM, densification et mixité définir des gabarits flexibles



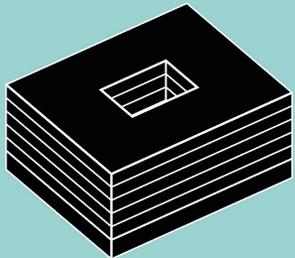
Barre - typo tradition-



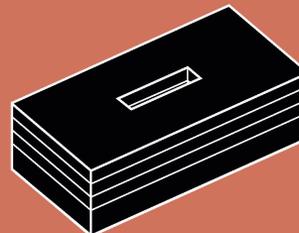
Cluster d'activités - typo en évolution



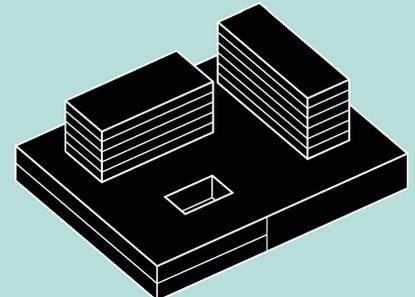
plot de production II - typo tradition-



Hôtel d'entreprises - typo en évolution



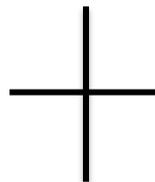
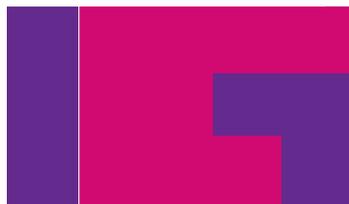
plot de production I - typo traditionnelle



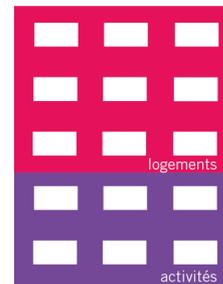
Cluster d'activités - typo en évolution

Au cœur de la ville en mutation **Praille Ouest**

INTERMEDIAIRE



MICRO



Praille Ouest

Au cœur de la ville en mutation

Légende

Urbanisation

- périmètre du PDQ
- lieu emblématique
- bâtiment existant
- bâtiment classé ou inscrit à l'inventaire (selon LPMNS)
- ensemble du XIXe siècle et du début du XXe siècle (selon LCI)
- espace public structurant et réseau de mobilité douce
- continuité paysagère et biologique
- structure paysagère - espace vert : existant / projeté (Grand parc)
- structure paysagère - cadastre forestier
- transition paysagère
- transition quartier - espace public - infrastructure

Affectations

- affectation mixte - prédominance logement
- affectation mixte
- affectation mixte - principalement activité tertiaire
- affectation mixte - principalement activité mixte
- affectation mixte - principalement activité secondaire / logistique
- affectation mixte - principalement équipement public / parc (Parc des Sports)
- PLQ en force dominante activité / dominante logement
- front bâti d'activités

Equipements

Hierarchie des équipements projetés

- / équipement d'importance cantonale et régionale / d'intérêt local

Type d'équipement

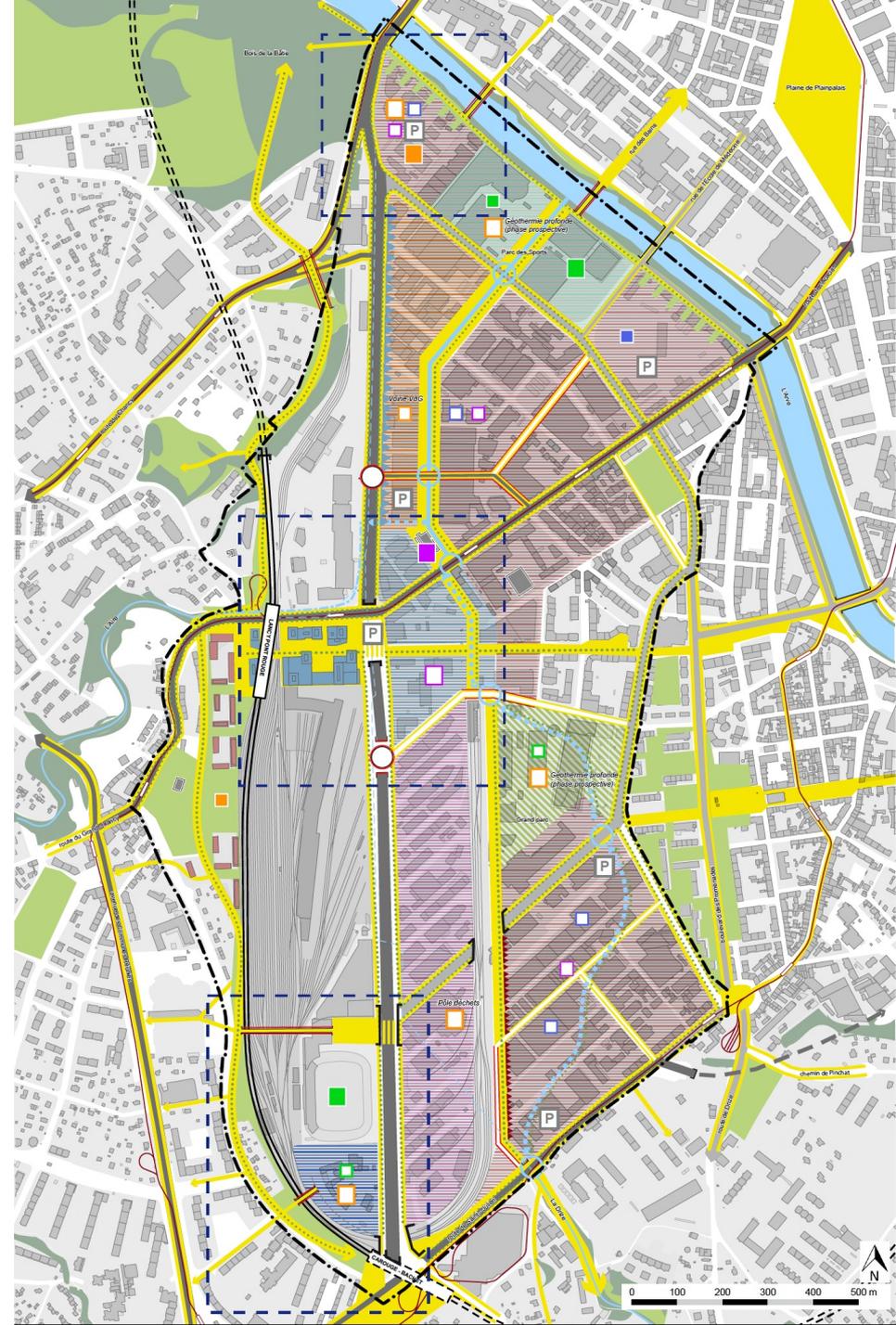
- / équipement socio-éducatif : localisé / avec une localisation indicative
- / équipement social ou culturel : existant ou localisé / localisation indicative
- / équipement sportif : existant ou localisé / localisation indicative
- / équipement divers : existant ou localisé / localisation indicative
- parking centralisé pour logements et visiteurs, localisation indicative

Environnement

- tracé de la remise à ciel ouvert des rivières et gestion des risques : localisé / indicatif
- croisement stratégique eau et réseau viarie
- tracé indicatif de la gestion des risques d'inondations
- galerie souterraine conservée

Mobilité

- axe de transit routier et multimodal : existant / projeté
- axe collecteur sectoriel : existant / projeté
- axe collecteur local : existant / projeté
- carrefour projeté
- franchissement (pont / passerelle) : existant / projeté
- ligne et arrêt de tram existants
- ligne et gare CEVA hors terre / ligne et halte CEVA enterré
- voie ferrée



Praille Ouest

Le rail, opportunité, identité, barrière



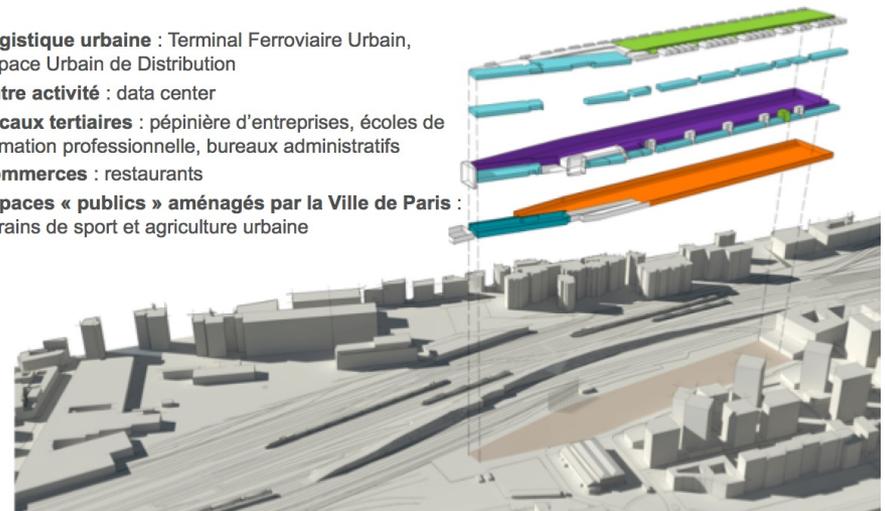
Logistique urbaine : Terminal Ferroviaire Urbain, Espace Urbain de Distribution

Autre activité : data center

Locaux tertiaires : pépinière d'entreprises, écoles de formation professionnelle, bureaux administratifs

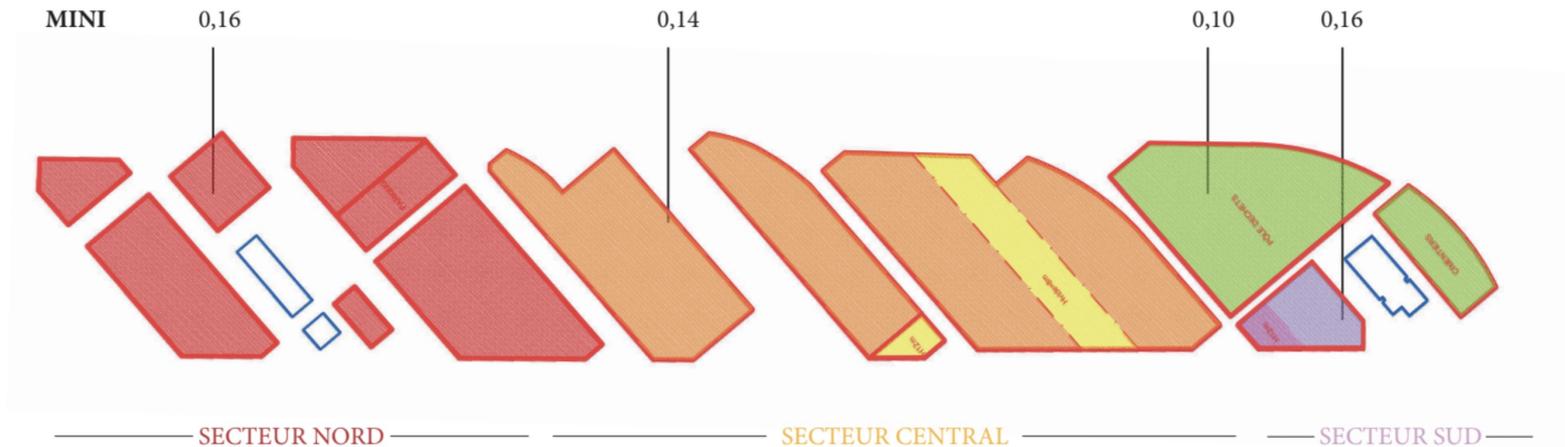
Commerces : restaurants

Espaces « publics » aménagés par la Ville de Paris : terrains de sport et agriculture urbaine



Praille Ouest

Optimisation du potentiel à bâtir et spécialisation



- M -

- L -

- L + socle -



Densité
Compacité
Contexte «urbain»
Fonctionnement
logistique

Potential alignement
avec les sous-
secteurs proposés

Etude réalisée par Scope development
pour le Canton de Vaud (2022)



Pulse, Suisse



Yond, Suisse



Noerd, Suisse



Halle des sablières,
Suisse



CEI 3, Suisse



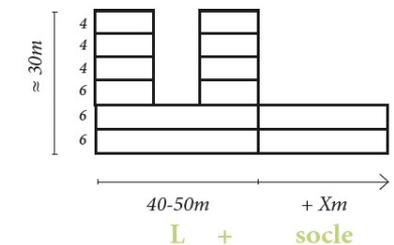
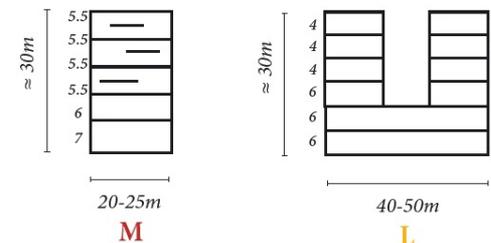
Barts Headquarters,
Pay-Bas



Wirtschaftspark
Breitensee, Autriche



Chapelle
International, France



Praille Ouest

Flexibilité pour une diversité d'opérations

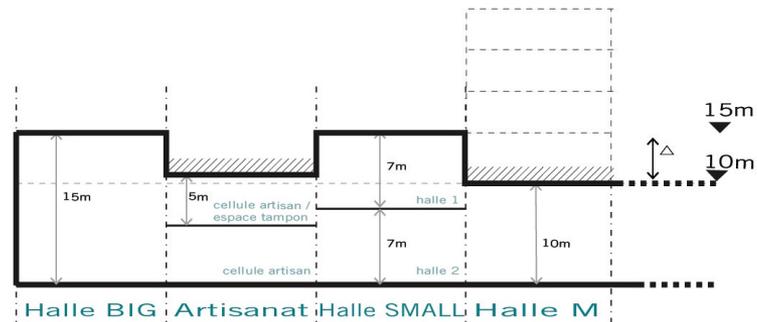
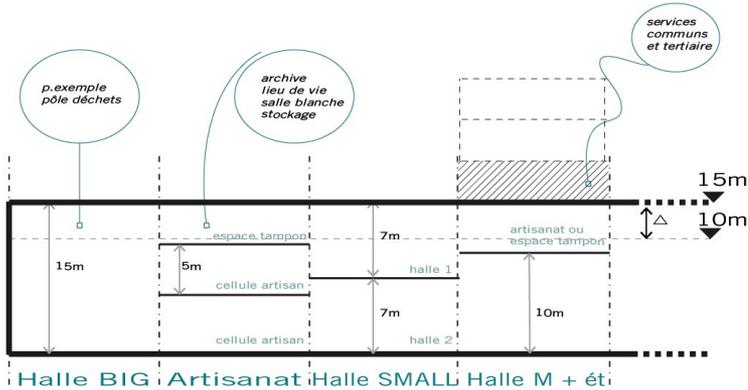
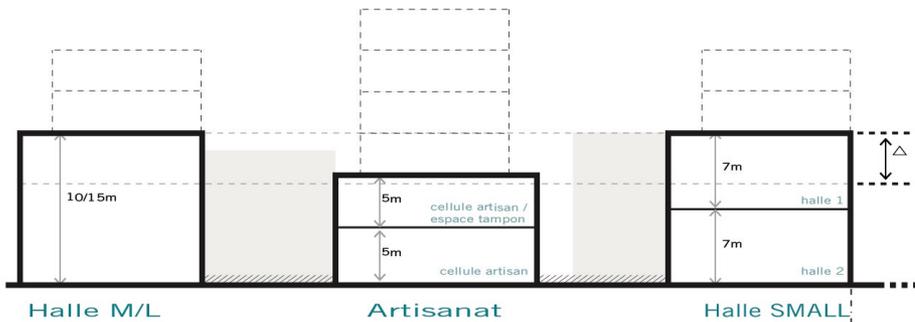
(développement « pas à pas » et prise en compte de l'existant)



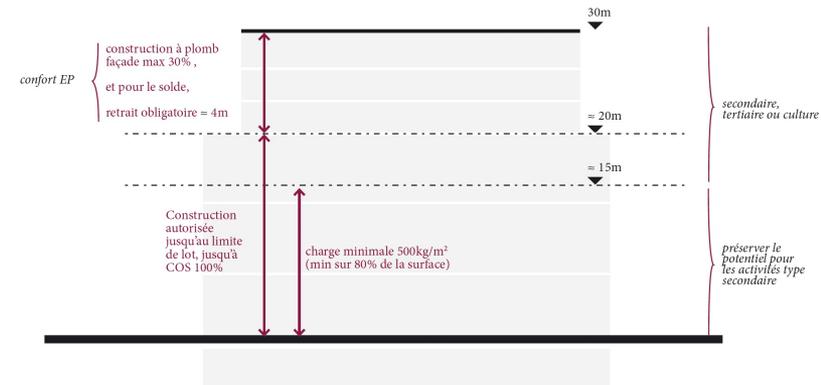
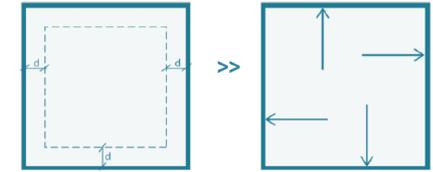
Praille Ouest

Amplifier le potentiel de développement du secteur en priorisant les activités industrielles

PRINCIPE
Flexibilité typologique dans les gabarits généraux

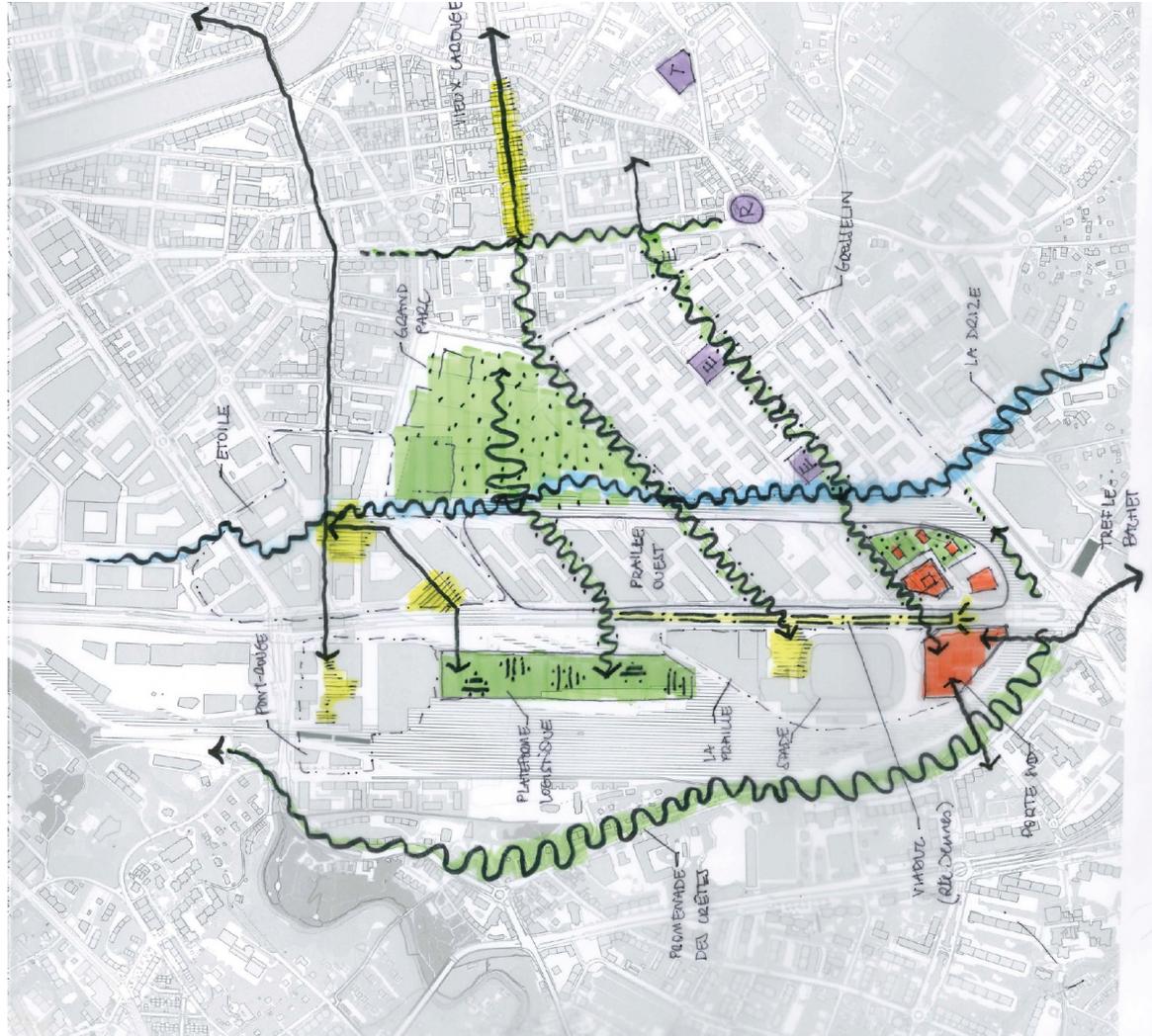


PRINCIPE
Possibilité de bâtir un socle jusqu'aux limites constructibles, H max 15-20m



Praille Ouest

Introduire des nouvelles perméabilités



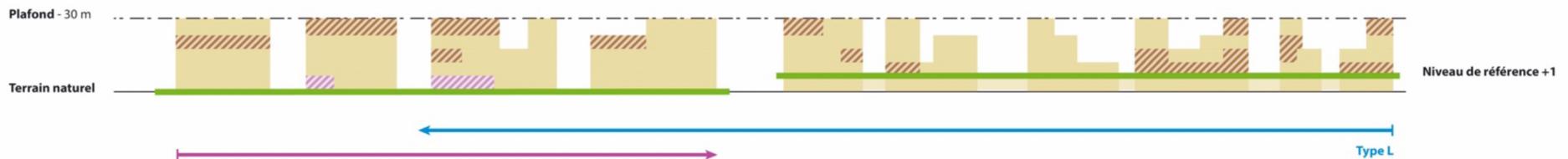
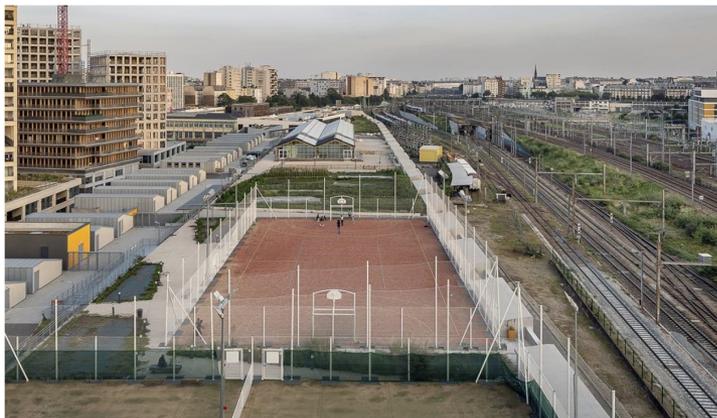
Praille Ouest

Introduire des nouvelles perméabilités



Praille Ouest

Programmes complémentaires



Ville – industrie

Des champs de tensions

