

domus

BRIDGES
RAILWAYS
HUBS
SCRAPERS
STATIONS

Amplatz '19

Fare urbanistica sul campo

In fase di completamento, Clichy-Batignolles esprime le potenzialità delle ZAC, uno degli strumenti a supporto della sostenibilità sociale e ambientale a Parigi
Testo di Giulia Ricci

Clichy-Batignolles is a 54-hectare new neighbourhood in northwestern Paris, built around Martin Luther King Park. The west section (seen on the right) is home to the projects presented on these pages. Developed as a ZAC, the urban plan followed a participatory process,

and the individual buildings were designed by teams of two offices. Baumschlager Eberle Architekten and Scape built a seven-storey office building. TVK and Tolila + Gilliland built a three-tower residential complex. AAVP and Aires Mateus built a mixed-use complex



Photo: Sergio Grazia

La ZAC Clichy-Batignolles si sviluppa su un'area di 54 ettari a nord-ovest di Parigi e ha al suo centro il parco Martin Luther King. Il settore ovest (nell'immagine, a destra), è il teatro degli interventi che presentiamo in queste pagine. Il piano urbanistico ha seguito logiche di partecipazione. Il bando di concorso ha previsto

che ciascun edificio venisse progettato da due studi: Baumschlager Eberle Architekten e Scape hanno progettato un edificio per uffici di sette piani; TVK e Tolila+Gilliland hanno realizzato delle residenze articolate in tre volumi; AAVP con Aires Mateus hanno disegnato residenze e spazi commerciali

Hands-on urban planning

The almost-complete quartier of Clichy-Batignolles expresses the potential of the *zone d'aménagement concerté* as a tool to substantiate social and environmental sustainability in Paris
Text by Giulia Ricci

Il master plan di Clichy-Batignolles ha riscattato le aree dismesse attorno al parco Martin Luther King

In Francia, con l'istituzione delle ZAC¹ (*zone d'aménagement concerté*) nel 1967 si avvia la sperimentazione di uno strumento giuridico e urbanistico nuovo, volto alla facilitazione del dialogo fra autorità pubbliche e sviluppatori privati, che si applica per realizzare interventi di sviluppo edilizio e prevede la possibilità di deroghe ai regolamenti locali. Le ZAC vengono concepite per offrire maggiore controllo del pubblico sullo sviluppo urbano in opposizione alle operazioni speculative di lottizzazione, condotte spesso da privati.

Nel 1970, le ZAC entrano in fase operativa aprendo una stagione di intenso rinnovamento urbano per le città francesi, espressosi in nuovi processi di definizione e attuazione dei piani, e di sperimentazione su scala architettonica.

Per Parigi, in particolare, le ZAC sono l'occasione per ragionare sull'espansione dei limiti urbani e sul loro ridisegno, tendendo a colmare le disconnessioni nel territorio, determinate dalla dismissione di grandi infrastrutture o aree industriali. Questo dinamismo trova giustificazione anche nelle ambizioni del progetto Grand Paris (2011), inaugurato da Nicolas Sarkozy per cambiare profondamente la città sia in termini sociali, con l'obiettivo di raggiungere il 30% degli alloggi sociali nel 2030², sia di sostenibilità ambientale - la città ambisce a diventare *carbon neutral* entro il 2050. Le ZAC continuano ad avere un ruolo di primo piano nelle trasformazioni di Parigi, tant'è che al primo febbraio 2019 ne risultano attive 12, mentre quattro sono in fase di progetto. Fra queste, è in via di completamento la ZAC Clichy-Batignolles, che copre un'area di 54 ettari di suolo pubblico, nel 17^{ème} arrondissement, a nord-ovest di Parigi, in prossimità del Boulevard Périphérique e in corrispondenza di grandi infrastrutture ferroviarie, in particolare quelle di Batignolles verso la stazione Saint-Lazare, quelle della RER e della Petite Ceinture - nata a metà Ottocento per collegare le stazioni della città.

Il progetto intende riconvertire l'area attraverso criteri di mix sociale e generazionale, associato alla differenziazione degli usi e a criteri di sostenibilità ambientale, tramite energia solare e geotermica. Inoltre, per liberare spazio al suolo, nel nuovo eco-quartiere sono state concesse deroghe: rispetto ai 37 m di altezza massima solitamente previsti, gli edifici residenziali hanno potuto raggiungere i 50 m.

Le prime considerazioni sulle potenzialità dell'area, come ha dichiarato François Grether³, vengono fatte nel 2002, ancor prima della candidatura della città per ospitare le Olimpiadi del 2012, gara poi vinta da Londra. Nel 2004, l'incarico della progettazione viene affidato tramite concorso al gruppo composto da Grether, dalla paesaggista Jacqueline Osty e dalla società di ingegneria OGI.

Il progetto si impernia sulla centralità dei 10 ettari di vuoto urbano del parco Martin Luther King. A quest'ultimo è demandata la riconnessione fra quartieri limitrofi, che vivono condizioni socio-economiche estremamente diverse: i quartieri medio-alti nel 17^{ème} a sud e i quartieri più popolari a nord. Grande enfasi è posta sulla mobilità attraverso dispositivi che permettono di attraversare il quartiere scavalcando le infrastrutture ma anche di fornire spazi pubblici per favorire l'integrazione tra i residenti del quartiere e i semplici avventori.

Il piano dell'intervento è suddiviso in quattro settori: quello centrale comprendente il parco e quello est, fra il parco e il tessuto urbano consolidato verso Avenue de Clichy; quello nord, che include il palazzo di giustizia di RPBW, la Cité du Théâtre e i servizi di grande scala; il settore ovest fra la ferrovia e il parco. Un quinto settore chiamato Saussure non è compreso nella ZAC ma vi è conforme in termini operativi e di concezione (è stato progettato sempre da Grether+Osty+OGI, seguendo le stesse linee guida).

Grazie a un processo iniziato nel 2011, con la realizzazione di un padiglione-laboratorio nel

sito, è stato facilitato l'incontro di tutti gli autori coinvolti: progettisti, promotori, rappresentanti delle autorità e delle società coinvolte, nonché cittadini.

Il settore ovest è emblematico di uno sviluppo urbanistico che si attua seguendo pratiche di partecipazione. Se già il padiglione-laboratorio aveva permesso uno scambio di competenze per la realizzazione del quartiere, in questo settore ha raggiunto un climax in quanto, da bando di concorso, i singoli edifici dovevano essere gestiti da coppie. Sono così sorte collaborazioni fra progettisti di edifici fra loro prossimi, favorendo la rottura della rigidità del fronte stradale di rue Mstislav Rostropovitch, asse portante del lotto. Questa nuova strada divide le due funzioni del settore in proporzioni pressoché identiche: quella terziaria a sbalzo sulla ferrovia e quella residenziale, affacciata sul parco.

Fra i progetti compresi nel settore ovest c'è l'edificio di Baumschlager Eberle Architekten e Scape (con Francesco Marinelli, Paolo Mezzalama e Alessandro Cambi), nel lotto 09, con struttura in legno lamellare (CLT), caratterizzato da una pianta trilobata e attraversato da ambienti comuni che da rue Rostropovitch portano alla terrazza verde sulla ferrovia. Nel vicino lotto 08, le 350 residenze di TVK e Tolila+Gilliland si sviluppano su tre torri che poggiano su un basamento con giardini, un teatro, un cinema, un centro culturale e negozi. Sul lotto 04B si trovano gli spazi commerciali progettati da AAVP e Aires Mateus e Associados, che si sviluppano in altezza con torri bianche e nere.

Dalla scala urbana a quella architettonica, il progetto della ZAC Clichy-Batignolles risulta un ulteriore sviluppo dello strumento delle ZAC. La guida del pubblico ha permesso una stabilità altrimenti difficile per un processo di riconversione durato quasi vent'anni. Nel 2020, con la chiusura degli ultimi cantieri, guarderemo con interesse al dispiegarsi della vita in città in un intervento realizzato sul campo.

In queste pagine: plastico e vista dell'area ovest della ZAC Clichy-Batignolles. Il programma dell'intera operazione prevede la realizzazione di 3.400 unità residenziali, con metà della superficie dedicata all'edilizia sociale, 140.000 m² di uffici, 31.000 m² destinati ad attività commerciali e culturali, 38.000 m² a servizi pubblici

These pages: architectural model and a view of the west section of Clichy-Batignolles. The entire operation is for 3,400 residential units of which half the surface area is for social housing; 140,000 m² of offices; 31,000 m² of commercial and cultural activities; and 38,000 m² of public services

The master plan for Clichy-Batignolles rehabilitated brownfields surrounding Martin Luther King Park

In 1967, France instituted the *zone d'aménagement concerté* (ZAC) as an experimental regulatory instrument for urban planning, aimed at facilitating the dialogue between public authorities and private developers.¹ Used to guide real-estate developments, it offers the chance of waiving local regulations. The ZAC was conceived to offer the public more control over the urban planning of French cities and counter the speculative parcelling of land, often by private parties.

In 1970, the ZAC became operational and an intense period of urban renewal started, connoted by fresh processes to define and execute plans, which led to architectural experimentation. Particularly in Paris, ZACs were an opportunity to focus on the expansion of the city limits and their redesign in order to bridge gaps between disconnected areas born of decommissioned infrastructure or industrial zones. Such dynamics were in agreement with the public-works project inaugurated by Nicolas Sarkozy, Le Grand Paris (2011), whose aims include reaching 30 per cent social housing by 2030. ZACs are also being directed at substantiating the Paris Climate Action Plan, whose aims include carbon-neutrality by 2050.²

Therefore, ZACs are playing a major role in the city's renewal - on 1 February 2019, 12 different zones were under active development. One is the nearly finished Clichy-Batignolles, 54 hectares of public land in the 17th arrondissement in northwest Paris abutting on the Boulevard Périphérique. The area lies by a vast rail yard in the Batignolles neighbourhood behind the Saint Lazare train station, the lines of the RER, and the Petite Ceinture rail line built in the mid-1800s to connect all the city's stations.

The goal of the new development is to rehabilitate the area for a socially and generationally mixed range of inhabitants through the differentiation of uses. Respect for the environment is key, resulting in the use of solar and geothermal energy. To free up space on the ground, this

new eco-quartier has received waivers to regulated building heights. Instead of the 37 metres allowed, residential buildings here are up to 50 metres tall.

Clichy-Batignolles, named for the adjoining neighbourhoods, was first planned in 2001 (work began in 2002) under the then mayor, Bertrand Delanoë, and Anne Hidalgo, mayor of Paris since 2014. This was even before the intention arose to create a village that would serve the 2012 Olympic Games for which Paris was bidding (captured by London). In 2004, the design of the area was entrusted to a three-member group composed of the city planner François Grether, the landscaper Jacqueline Osty, and the engineering office Omnium Générale d'Ingénierie. The focal point of the layout is the 10-hectare Martin Luther King Park, designed to connect two districts with very different socio-economic compositions - the large public-housing blocks to the north, and the middle-class 17th arrondissement to the south.

Connectivity and mobility have received much attention. The Saint Lazare railroad will be crossed by footbridge, pathways will cross the neighbourhood diagonally, and vehicles will be limited to 20-30 kilometres per hour. The urban plan is divided into four geographic sections. The central part is the park. The eastern section extends from the park to Avenue de Clichy. To the west lies the area between the rail lines and the park. The northern part includes the new courthouse by Renzo Piano Building Workshop and cultural venues such as the Théâtre de l'Europe. A fifth area called Saussure is not part of the Clichy-Batignolles ZAC, but adjacent to it on the other side of the rail yard from the western section. Saussure was designed by the same group, Grether+Osty+OGI, along the same guidelines.

Thanks to a process that began in 2011 with the building of an on-site meeting-point (a pavilion), all stakeholders were able to meet and exchange ideas: architects, promoters, author-

ities, builders, local companies and citizens.

The western section is emblematic for an urban development that has followed participation practices. While the meeting-point pavilion already facilitated the convergence of different types of know-how regarding the construction of the neighbourhood, the competition announcement for the western section called for each building to be designed by a two-member partnership. This led to collaboration between the designers of neighbouring buildings, favouring the break-up of the street front along Rue Mstislav Rostropovitch, the west section's main axis. This new road divides the area into two equal proportions for offices (cantilevered over the railroad) and housing (overlooking the park).

The western section includes the following three projects:

- A seven-storey, all-wood office building on lot 09 by Baumschlager Eberle Architekten in cooperation with Scape. Its trilobate plan is crossed by a series of spaces for common use that lead from Rue Rostropovitch to a green terrace on the rail yard.

- A 350-unit residential complex on lot 08 by the Parisian bureaux TVK and Tolila + Gilliland. Three towers rise from a base that hosts gardens, a movie theatre, concert hall, cultural centre and shops.³

- Two white-and-black apartment buildings of different heights on lot 04B (between the park and the new road) by Vincent Parreira Atelier Architecture and Aires Mateus.

From the urban scale to the architectural scale, the Clichy-Batignolles initiative is an ulterior evolution of the ZAC as a planning tool. The guiding hand of the public has given the procedure a dimension of stability that is difficult to find in a real-estate development that has been underway for almost 20 years. By 2020, when the last construction sites have been brought to completion, we will be able to observe the unfolding of civic life in a brand-new neighbourhood.

¹ La ZAC è nel codice urbanistico francese, istituita dalla legge sull'orientamento territoriale, decreto n. 67-1253, 30 dicembre 1967;

² Alexandre Labasse, "Più alloggi, e migliori", in *Domus* n.1035, maggio 2019;

³ "Un parc au cœur de la ville", intervista di Christophe Catsaras a Jean François Danon, Catherine Centlivre, Jacqueline Osty e François Grether, in "Hors-série", *L'Architecture d'aujourd'hui*, febbraio 2019.

⁴ The "zone of concerted planning" was instituted by the financial regulation law number 67-1253 of 30 December 1967. It designates urban zones that are managed by public-private consortia.

⁵ See the Paris Climate Action Plan

⁶ See the Clichy-Batignolles Project Plan



Lotto 09/Lot 09
Parigi/Paris

Progetto/Design:
 Baumschlager Eberle Architekten + Scape
 Coordinatore del progetto/Project Leader:
 Baumschlager Eberle Architekten
 Strutture/Structural engineering:
 Scyna 4, AIA Ingénierie
 Progetto paesaggistico/Landscaping design:
 Latz + partner, Techni' Cité
 Committenti/Clients: Bouygues Immobilier
 (promotore e co-investigatore/promoter and
 investor); Caisse des dépôts et consignations
 (investitore/investor)
 Area del sito/Site area: 3,350 m²
 Area costruita/Built area: 3,267 m²
 Superficie lorda/ Gross floor area: 17,400 m²
 Costo/Cost: 34,5 million euros
 Fase di progetto/Design phase: 7.2013 - 6.2016
 Costruzione/Construction phase: 11.2016-12.2018



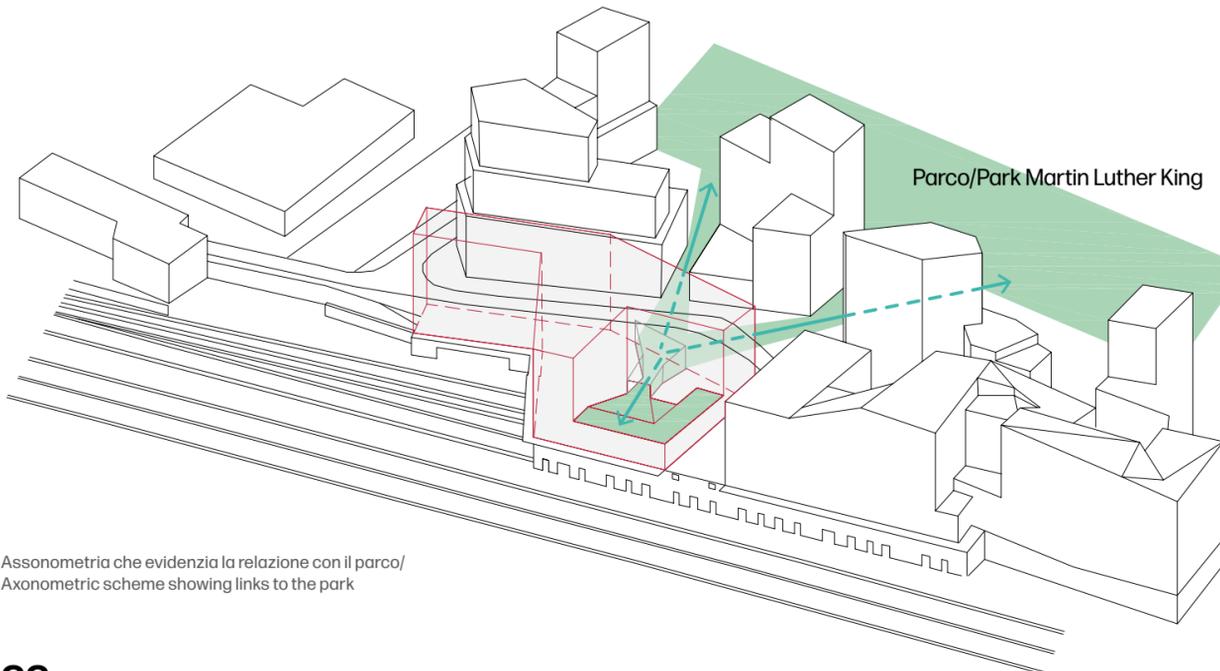
0 10m Sezione trasversale/Cross section

A destra: l'edificio progettato da Baumschlager Eberle Architekten e Scape. La struttura sfrutta la leggerezza del legno lamellare (CLT) per andare a sbalzo sulla ferrovia che conduce a Saint-Lazare. Aprendosi sul grande vuoto urbano dettato dalla rete ferroviaria, si pone come avamposto del nuovo quartiere. Pagina a fronte: la facciata rivestita di pannelli di alluminio

Right: the office building by Baumschlager Eberle and Scape. The lightness of cross-laminated timber allowed the cantilever over the train tracks going to Saint-Lazare. By opening toward the large urban void of the new quartier. Opposite page: the facade is clad with aluminium panels



Photo: Luc Boerjy



Assonometria che evidenzia la relazione con il parco/
 Axonometric scheme showing links to the park

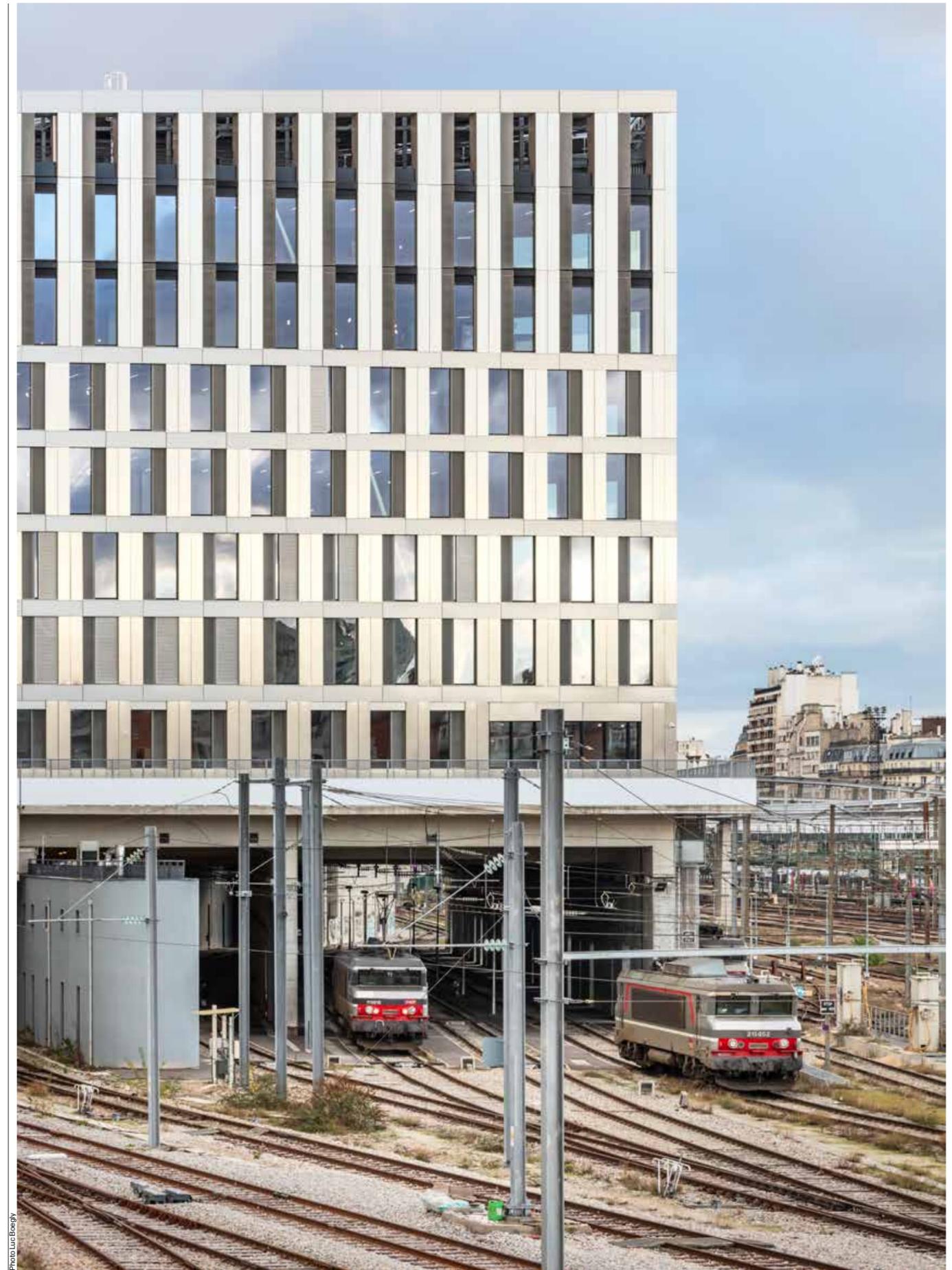


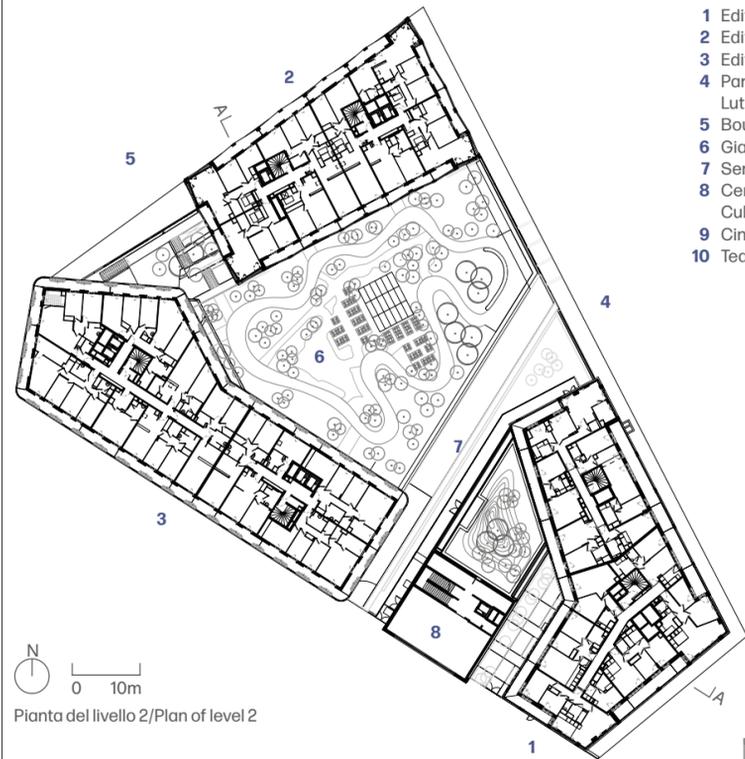
Photo: Luc Boerjy

Lotto 08/Lot 08 Parigi/Paris

Progetto/Design: TVK and Tolila+Gilliland
 Ingegneria meccanica/Mechanical engineering:
 Elithis Engineers
 Progetto paesaggistico/Landscaping design:
 Praxys Paysage
 Direzione lavori/Construction supervision:
 TVK, Tolila+Gilliland
 Impresa edile/Contractor: Bouygues
 Cemento prefabbricato/prefabricated concrete:
 Naullet
 Committente/Client: Linkcity, Nexity
 Area del sito/Site area: 5,710 m²
 Superficie netta/Floor area (net): 29,200 m²
 Costo/Cost: 65 million euros
 Fase di progetto/Design phase: 2013-2015
 Costruzione/Construction phase: 2015-2018



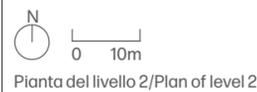
Photo Julien Hourcade



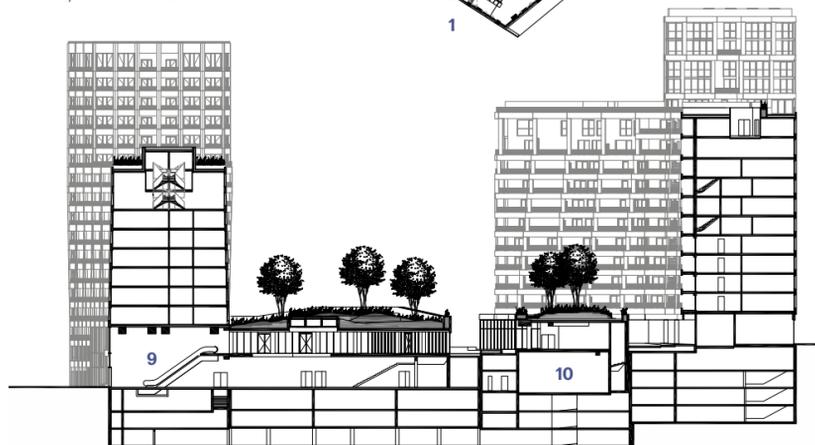
- 1 Edificio B1/Building B1
- 2 Edificio B2/Building B2
- 3 Edificio B3/Building B3
- 4 Parco/Park Martin Luther King
- 5 Boulevard Berthier
- 6 Giardino/Garden
- 7 Sentiero/Pathway
- 8 Centro culturale/Cultural hub
- 9 Cinema
- 10 Teatro/Theatre

Sopra: il basamento del complesso residenziale di TVK and Tolila + Gilliland suggerisce continuità con il parco Martin Luther King. Ospita un'area verde, un teatro, un cinema, un centro culturale e negozi. Le tre torri sono alte 50 m. Le facciate sono realizzate con elementi prefabbricati in calcestruzzo. Sotto: vista complessiva dell'intervento sul lotto 08 dal parco

Above: the base of the residential complex by TVK and Tolila + Gilliland suggests continuity with Martin Luther King Park. Inside are a garden, a theatre, a cinema, a cultural centre and shops. The facades of the three 50-metre-tall towers are composed of prefabricated concrete elements. Below: general view of the architecture on lot 08



Pianta del livello 2/Plan of level 2



Sezione A-A/Section A-A



Photo Cyrille Weimer

Lotto 04B/Lot 04B Parigi/Paris

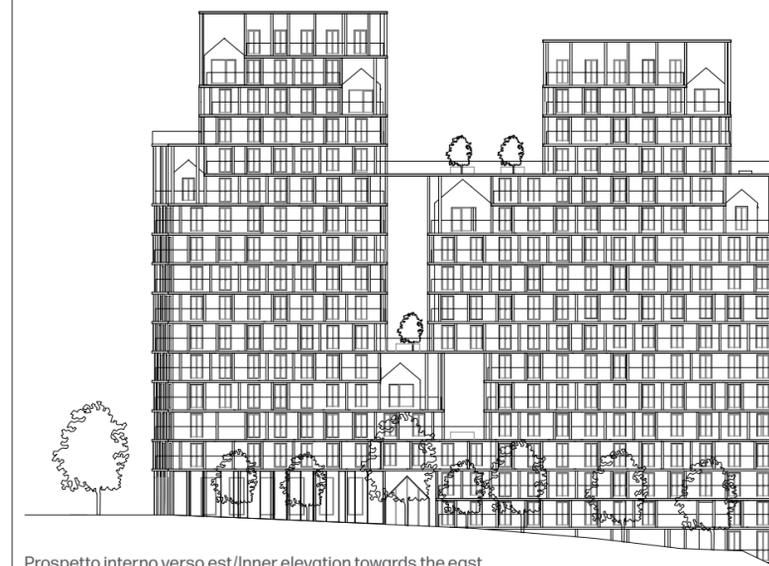
Progetto/Design: Vincent Parreira Atelier Architecture + Aires Mateus e Associados
 Gruppo di progettazione/Design team:
 Eric Crochu, Vincent Parreira (AAVP); Manuel Aires Mateus, Jorge P. Silva (Aires Mateus e Associados)
 Progetto paesaggistico/Landscaping design:
 Atelier Roberta
 Committente/Client: Kaufman & Broad
 Superficie lorda/Gross floor area: 12,604 m²
 Abitazioni/Housing: 12,155 m²
 Negozi/Shops: 449 m²
 Fase di progetto/Design phase: 2012-2015
 Costruzione/Construction phase: 2015-2018



Photo Luc Boegly



Pianta del piano terra/Ground-floor plan



Prospetto interno verso est/Inner elevation towards the east

Sopra: vista dal parco del complesso di AAVP e Aires Mateus. Si sviluppa su due basamenti perpendicolari all'area verde, delimitando un giardino privato in leggera pendenza che conduce al parco pubblico. Sotto: dettaglio delle facciate dei due edifici, uno bianco e l'altro nero, che accolgono volumi dalla forma di casa archetipica. Ospitano 170 appartamenti (dai 45 ai 120 m²) e attività commerciali, a livello strada

Above: view from the park of the complex on lot 04B by AAVP and Aires Mateus. Two bases run perpendicular to the green area, delimiting a lightly sloping private garden-corridor that leads to the public park. Below: close-up of the two wings' facades, one white and one black. The archetypal house is referenced in the volumes, which host 170 apartments from 45 to 120 m², plus shops on the ground floor



Photo Luc Boegly