

Les Halles - Analyse schématique comparée des réponses / Programme

Ce tableau résume de façon sommaire et limitative les réponses données par les équipes mais ne constitue pas un document d'analyse suffisant pour porter un jugement sur la consultation.

| | AJN | MVRDV | OMA | SEURA | |
|--|---|---|---|--|---|
| Parti d'urbanisme | Périmètre | Nombreuses interventions sur l'ensemble du quartier. | Parti concentré sur la parcelle du Forum. | Nombreuses interventions sur l'espace public de l'ensemble du quartier. | |
| | Caractère | Parti de construction : renforce le caractère bâti et dense du quartier. Nombreux projets de construction pour accompagner le Forum existant, dont une forte proportion d'équipements attractifs. | Parti d'architecture : met en valeur le vide et favorise les échanges entre toutes les strates du Forum, mise en scène du jardin sur un espace surélevé au-dessus de l'espace public de la Ville. | Parti d'urbanisme : traduit l'interpénétration, la fongibilité des espaces. Le sous-sol émerge, le jardin informel pénètre les espaces souterrains, les espaces publics de voirie et de jardin s'interpénètrent. | Parti d'urbanisme : l'espace bâti est clairement délimité, les fonctions et usages de l'espace public précisés, le jardin devient le cœur du quartier. Il est basé sur une composition géométrique et classique. |
| | Densité | 59.000 m ² (dont 48.000 sur la parcelle du Forum pouvant être ramenés à 36.330). 59.000 m ² en superstructure. | 40.500 m ² à rez-de-chaussée. | 28.000 m ² en superstructure (projet mars 2004) | 17.800 m ² en superstructure. |
| | | Constructions de 7 bâtiments en périphérie de la parcelle du Forum + immeubles-placard habillant les immeubles des années 80. | Un niveau rez-de-chaussée "le podium" bâti sur l'ensemble de la parcelle du Forum des Halles. | Constructions modulaires : 6 à 21 bâtiments. | 2 bâtiments reliés par une couverture. |
| | Pertinence de la réponse | Projet alliant moderne et classique. | Projet innovant et techniquement complexe. | Projet innovant et dynamique | Projet classique et sage. |
| Projet en accord avec son contexte urbain. | | Projet isolé du contexte urbain. | Projet en rupture avec son contexte | Projet en accord avec son contexte. | |
| Projet dense, générateur de nouveaux usages. | | Projet modifiant profondément les usages du site. | Projet respectueux des usages du site. | Projet respectueux des usages du site. | |
| Espace public du quartier | Fonctionnement (livraisons, circulation) | Quartier entièrement piétonnier. Livraisons en sous-sol. Aménagement d'une plateforme logistique et distribution par petits engins. | Extension de la zone piétonne vers la Seine. Bomes d'accès livraison à tous les carrefours. Circulation 2 roues peu prise en compte. | Répartition en 3 secteurs : piéton, semi-piéton et circulé. Organisation de points de livraison répartis sur le quartier. | Renforcement limité du plateau piétonnier. Intégration de circulation 2 roues. Livraison par fret ferré et création d'une plateforme logistique en sous-sol. |
| | Qualité paysagère | Construction de nombreux bâtiments pour recomposer les espaces publics. Traitement de surface précieux et original. | Peu modifiée. Implantation d'arbres-mâts aux intersections pour signaler le quartier. | L'espace vert se prolonge dans les rues adjacentes. Le projet n'est pas approfondi. | Renforcement des plantations. Travail sur l'insertion du quartier aux quartiers limitrophes. |
| | Trémies voirie | Intégration des trémies maintenues à des immeubles-placard. | Déplacement de trémies sur les rues St-Honoré et St-Denis. | La trémie rue des Halles est convertie pour l'accès des piétons au centre commercial. Aucune information ne permet de connaître les solutions d'insertion. | Solutions techniques pour réduire l'impact des trémies et valoriser l'espace public. |
| | Pertinence de la réponse | L'espace public est valorisé au prix d'une densification importante des espaces. Traitements de surface en rupture avec les autres quartiers centraux. Difficultés de gestion liées au traitement particulier des revêtements de sol. | Peu de propositions. Extension de la zone piétonne au détriment des rues St-Honoré et St-Denis. Circulations douces peu favorisées. | Le fonctionnement hiérarchisé du quartier apporte une amélioration. La végétalisation de l'espace public apparaît comme un principe directeur. Peu de propositions de mise en valeur sur le quartier. | Traitement de l'espace public en continuité des espaces publics du centre. Gestion classique des espaces. Végétalisation valorisant les parcours piétons. Réflexions sur fonctionnement automobile à approfondir (St-Honoré). |
| Jardin actuel : 4,3 ha | Surface projetée | 27.000 m ² au sol - 20.000 m ² en terrasse | 56.000 m ² | 47.500 m ² | 40.000 m ² environ |
| | Parti | Composition type "Palais Royal", ce jardin est délimité par des constructions - Jardin très planté. | Mise en scène du jardin qui devient événement placé sur une estrade à 5-6 m de haut, il s'offre en spectacle pour celui qui y accède. | Le jardin est découpé en cercles végétalisés. Implantés, pour certains d'entre eux, au pied des émergences, ils sont destinés à recevoir des activités de loisirs en relation avec l'activité du bâtiment. | Le projet restructure le jardin en maintenant les aspects positifs de l'aménagement actuel. L'unité du jardin et ses potentialités de plantation sont améliorées. |
| | Arbres (480) | La transplantation des arbres actuels sur les espaces publics avoisinants évite les abattages mais le pourcentage de reprise est incertain. | Les arbres existants sont supprimés. Les nouvelles plantations créent sensation : arbres-mâts, arbres en poutre-bacs suspendus. | Préservation des arbres existants envisagée lorsque cela est possible. | Préservation de 299 sujets et amélioration de leur condition par apport de terre. |
| | Jardin Lalanne | Un jardin d'enfant est reconstruit en terrasse rue Berger à 13 m de hauteur. Son accessibilité est difficile. | Un nouvel espace de jeux d'enfant est aménagé. | Maintien du jardin Lalanne mais la faille réduit sa surface de moitié. | Maintien et réhabilitation du jardin Lalanne pour motif de sécurité. |
| | Chemins | Une traversée nord-sud est favorisée (Pont Neuf-Montorgueil). L'évolution proposée en septembre permet d'améliorer la perméabilité nord-sud du jardin. Axe est-ouest recréé entre la Bourse et le Carreau. | Les traversées s'effectuent par des passages de plain pied sous le jardin ou via des pentes et des escaliers permettant d'accéder au jardin. | Sinuants à travers le jardin autour des cercles végétalisés. | Amélioration et simplification des tracés. |
| | Gestion | Gestion spécifique des espaces verts en terrasses. | Espace vert très technique (40 % de la surface est en verre). | Gestion à définir : cercles végétalisés et jardin non délimité. | Délimitation précise du jardin au sud (effet de seuil), moins marquée en partie nord. |
| | Plantation hors jardin | Végétalisation recherchée de l'ensemble du quartier selon le principe des corridors verts. | Arbres-mâts implantés aux principaux carrefours pour signaler l'entrée dans un quartier à part. | Renforcement des plantations sur les espaces publics du quartier. | Renforcement des plantations sur les espaces publics du quartier. |
| | Pertinence de la réponse | Augmentation de la surface totale = 4.000 m ² . Réduction de la surface au sol = 16.000 m ² | Espace libre spectaculaire (22.800 m ² de plateau verrier). Augmentation de la surface totale = 14.000 m ² . | Augmentation de la surface totale = 4.000 m ² . | Réduction de la surface du jardin : - 3.000 m ² . Amendable. |
| | | Morcellement du jardin implanté à différents niveaux (13-15-27,50 m). | Les différents espaces (jeux, plantations) sont très délimités. | Morcellement du jardin par les cercles de verdure. | Amélioration de l'unité du jardin. |
| | | Difficultés pour le traverser : cheminements nord-sud limités. | Difficultés pour le traverser : dénivellation importante. | Difficultés pour le traverser : cheminements sinueux. | Simplicité des traversées. |
| Manque de lisibilité de l'ensemble : jardin sur plusieurs niveaux. | | Manque de lisibilité de l'ensemble : jardin morcellé. | Manque de lisibilité de l'ensemble : espaces disjoints. | Bonne préservation des qualités du jardin actuel. | |
| | Difficulté de gestion des espaces plantés en terrasses. | Difficulté de gestion de l'espace vert sur verre. | Difficulté de gestion des cercles végétalisés en creux. | Simplification du mode de gestion. | |

Ce tableau résume de façon sommaire et limitative les réponses données par les équipes mais ne constitue pas un document d'analyse suffisant pour porter un jugement sur la consultation.

| | AJN | MVRDV | OMA | SEURA | |
|--|--|--|---|---|---|
| Transports | Parti d'aménagement | Éclater le pôle de transports souterrains en 3 secteurs identifiables : Châtelet, Rivoli et Halles. L'accessibilité aux transports publics de surface est déplacée. | Créer "la grande gare" en affirmant les interdépendances créées à l'origine. | Faire émerger le pôle RATP et rendre lisible en surface. | Améliorer et diversifier les accès au pôle souterrain dans le respect du concept d'origine : le Forum forme un tout. |
| | Sécurité-accessibilité | Multiplication des accès sur l'ensemble du quartier. | L'accès à la gare devient unique place Carrée. | Réalisation de la faille : rue ouverte au niveau -4 de plein pied avec la salle d'échanges - proposition structurante. Réalisation de 2 émergences donnant accès aux espaces RATP. | Prolongement des accès Berger et Rambuteau jusqu'à la salle d'échange. Prolongement des tours de sécurité. Création d'un nouvel accès Lescot redimensionné avec double orientation. |
| | Visibilité et confort | Un mobilier spécifique implanté sur l'espace public signale les accès. L'élargissement des espaces de la salle d'échanges améliore le confort. | Le pôle RATP est identifiable à l'intérieur du Forum. La création de passerelles directionnelles améliorent l'orientation des usagers mais réduit les espaces de circulation de façon trop importante. | Émergence RATP. Création d'un nouvel accès à l'angle Rivoli/Halles. Redimensionnement des espaces de correspondance. | La non différenciation des accès au centre commercial et au pôle de transport est reconduite. |
| | Pertinence de la réponse | Amélioration de l'accessibilité aux transports publics. L'identification de la présence de la RATP rue de Rivoli par la reconstruction d'un îlot complet semble exagérée. | Réduction difficilement acceptable de l'accessibilité aux transports. La mise en communication de l'ensemble des activités du Forum des Halles pour traduire l'image de "la grande gare" est difficilement acceptable du point de vue de la sécurité. | Amélioration de l'accessibilité et du confort. Difficulté de réalisation des travaux en maintenant l'activité et le niveau de sécurité de la gare à résoudre car proposition structurante du parti. | Amélioration de l'accessibilité mais allongement des parcours. Difficulté technique de réalisation des trémies dans la salle d'échanges en maintenant l'activité de la gare mais proposition non structurante du parti. |
| | | Avis de la RATP : Favorable sous réserve de réduire la longueur des cheminements depuis la rue. | Avis de la RATP : très réservé car le projet implique la fermeture de la gare pendant les travaux. | Avis de la RATP : Favorable sous réserve de la faisabilité de la mise en œuvre de la faille. | Avis de la RATP : Favorable sous réserve de réduire la longueur des cheminements depuis la rue. |
| Centre commercial | Lisibilité en surface | La création de nouvelles activités en surface réduit la lisibilité du centre commercial. | La réalisation du podium sur le centre commercial réduit encore la lisibilité du centre en surface. | Émergence possible de certaines enseignes du centre commercial (FNAC ou H&M) | Implantation de surfaces complémentaires en bordure des rues ; amélioration de la lisibilité de l'activité. |
| | Surface existant à RDC : 2500 m ² | Construction de plusieurs milliers de m ² en surface mais sans relation avec le centre commercial. Les surfaces existantes peuvent être reconstituées mais phasage délicat. | Les surfaces commerciales existant à rez-de-chaussée sont étendues. Elles se glissent sous le jardin et sont accessibles par les voies périphériques ou des passages "publics". Leurs conditions d'exploitation sont peu favorables. | Restitution non prévue dans des conditions de commercialité identiques ; commerces disséminés dans le jardin. | Reconstitution en première phase avec des conditions de commercialité équivalentes rues Berger et Pierre Lescot. |
| | Surface en sous-sol | Impact limité : Augmentation de la salle d'échange par emprise sur le parking. Amélioration de la distribution des flux du centre commercial. | Les démolitions de planchers pour créer les systèmes de passerelles conduisent à réduire l'accessibilité aux commerces. | Démolition/reconstruction de 11.500 m ² de commerces et création de 6.100 m ² de superficies (déficit de 5.400 m ²). | Transformation de la voirie souterraine en moyenne surface alimentaire. Amélioration de la distribution des flux du centre commercial. |
| | Continuité d'activité | La réalisation du projet global a peu d'incidence sur la continuité de fonctionnement du centre commercial. | L'ensemble du centre commercial doit être fermé pendant la durée des travaux. | La mise en œuvre des travaux de la faille et des émergences prenant racine dans les niveaux inférieurs du Forum perturberont de façon très importante le fonctionnement de l'activité commerciale. | La réalisation globale du projet a peu d'incidence sur la continuité de fonctionnement du centre commercial. |
| | Pertinence de la réponse | Faisabilité technique de la suppression des verrières à confirmer. | La continuité d'activité n'est pas assurée. | Difficultés techniques (contraintes de sécurité) et difficultés de fonctionnement en phase travaux. | Faisabilité technique de la suppression des verrières à confirmer. |
| | | La réalisation de nouvelles surfaces commerciales en bordure des rues améliore la visibilité du centre commercial. | La lisibilité du centre commercial n'est pas améliorée. | L'émergence d'enseignes ne traduit pas la présence et la dimension du centre commercial en sous sol. | La réalisation de nouvelles surfaces commerciales en bordure des rues améliore la visibilité du centre commercial. |
| | | Réalisation impliquant la relocalisation d'une quinzaine de commerces. | Configuration inadaptée au fonctionnement du centre commercial. Fermeture en phase travaux. | Réalisation impliquant l'éviction d'environ 77 commerces du Forum | Réalisation impliquant la relocalisation de 6 commerces + 4 à reconfigurer. |
| Avis du gestionnaire du centre : Favorable | Avis du gestionnaire du centre : Défavorable | Avis du gestionnaire du centre : Défavorable | Avis du gestionnaire du centre : Favorable | | |
| Équipements publics | Lisibilité en surface | Aménagés dans de nouvelles constructions de surface. | Équipements publics reconstruits sous le jardin à l'ouest du site. | Aménagés dans les émergences + nouveau Forum. | |
| | Programme | Bonnes accessibilité et visibilité depuis le quartier. | Bonne accessibilité mais visibilité et lisibilité réduites. | Bonnes accessibilité et visibilité depuis le quartier. | |
| | Continuité d'activité | Renforcement important du pôle équipements publics. | Renforcement du pôle d'équipements publics. | Semble respecté, sauf commissariat de police. | |
| | Pertinence de la réponse | Nécessite la réalisation de bâtiments provisoires. | La continuité de fonctionnement n'est pas assurée. | Nécessite des aménagements provisoires. | Respecté. |
| | | Interventions importantes sur les équipements. | Interventions importantes sur les équipements | Interventions importantes concernant tous les équipements. | Assurée. |
| Localisations judicieuses. Surfaces trop importantes. | | Localisation adaptée mais surfaces trop importantes. | Difficulté de fonctionnement du fait des surfaces de plateaux insuffisantes. | Interventions mesurées. | |
| Mises en synergie réduites du fait de la dispersion des équipements. | Regroupement dans un secteur spécifique permettant des relations entre équipements. | Synergies très réduites du fait de l'éparpillement. | Localisation et surfaces adaptées. | | |
| Coûts importants de réalisation. | Coût très important de réalisation et difficultés de maintenance (étanchéité du podium). La pérennité n'est pas assurée. | Coûts élevés de réalisation et de gestion. | Deux pôles d'équipements indépendants sont proposés : usage local dans le carreau, usage parisien dans le nouveau Forum. | | |
| | | | Coûts maîtrisables. | | |

Ce tableau résume de façon sommaire et limitative les réponses données par les équipes mais ne constitue pas un document d'analyse suffisant pour porter un jugement sur la consultation.

| | | AJN | MVRDV | OMA | SEURA |
|--|--|--|---|---|--|
| Équipement régional | Programme | Les Arts de la Table. Pôle de l'image. Piscine et fitness. Centre de conférence. Champs à louer. | Office du tourisme + université de tous les savoirs ou centre de la mode. | Cité de la mode et du design | Cité de la mode et du design/ou Université de tous les savoirs. |
| | Localisation | Immeubles implantés au pourtour du jardin. | Office du tourisme rue Berger niveau 0. Centre de la mode et du design implanté dans la Bourse. | 3 tours de 37 m partant du niveau -4, -2 et -1 de l'ancien Forum | Auditorium dans le sous-sol de la Bourse du Commerce. |
| | Surface | environ 20.000 m ² | Non précisée | 5000 m ² | 6000 m ² |
| | Pertinence de la réponse | Nombre de programmes nouveaux très important. | Conception du jardin comme équipement à dimension régionale. | Implantation intéressante au regard des activités liées à la mode dans cette partie du Forum. | Hypothèse d'implantation intéressante. |
| | | Modification des usages et des publics du site. | L'ensemble des réalisations impliquera la fermeture de l'ensemble du Forum pendant les travaux. | La construction de l'équipement impliquera la fermeture de la plus grande partie de l'ancien Forum pour motifs de sécurité. | La réalisation de l'équipement impliquerait l'accord de la CCIP pour les 3000 m ² projetés en sous-sol. |
| | Coûts importants impliquant une forte mobilisation de fonds publics. | Coûts très importants. | Coûts très importants de construction et d'indemnités commerciales. | Indemnisation de la CCIP à prévoir en sus du coût d'aménagement. | |
| Continuité d'activité | RATP | Continuité assurée. | Interruption du fonctionnement de la gare pendant les travaux. | Difficulté de phasage de la faille. | Continuité assurée. |
| | Équipements | Construction éventuelle de bâtiments provisoires. | Interruption des activités pendant la durée des travaux. | Aménagements provisoires. | Assurée. |
| | Centre commercial | La réalisation du projet global a peu d'incidence sur la continuité de fonctionnement du centre commercial | Interruption des activités du centre commercial pendant la durée des travaux. | Perturbations très importantes de l'activité du centre commercial pendant les travaux de la faille et de la réalisation des émergences dans les niveaux inférieurs. | La réalisation globale du projet a peu d'incidence sur la continuité de fonctionnement du centre commercial. |
| Coûts de construction Projets mars (révision SEM Paris centre) | | 300 millions d'euros | 322 millions d'euros (innovation technique difficilement chiffrable) | 400 millions d'euros | 200 millions d'euros |
| Évitons commerciaux | | Montant modéré | Montant considérable | Montant très élevé | montant réduit |