

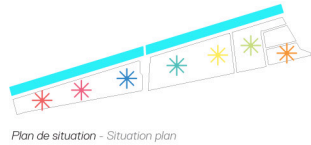
Travailler avec des acteurs multiples sur un territoire unique
Working with various actors on a common territory



LA CONSTRUCTION DES RESULTATS BUILDING THE RESULTS

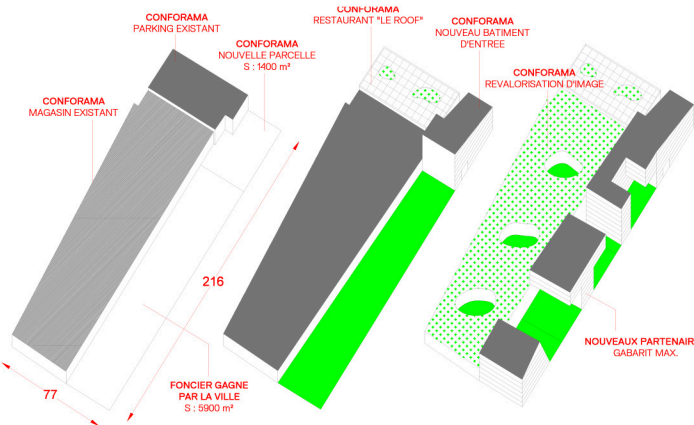
La troisième et dernière controverse a permis d'identifier de nouveaux partenaires. Les projets maintenant s'enclenchent, successivement ou concomitamment. Mais la réalisation effective n'empêche pas des revirements de caps souhaités ou contraints. Chaque projet, chaque parcelle, pose à son tour de nouvelles questions, de nouvelles controverses. Ces itérations sont autant d'opportunités de développer davantage le site de Nouvelles Dynamiques, bien au-delà des intentions du début.

Axonometries, 1:2500 Axonometries, éch. 1:2500



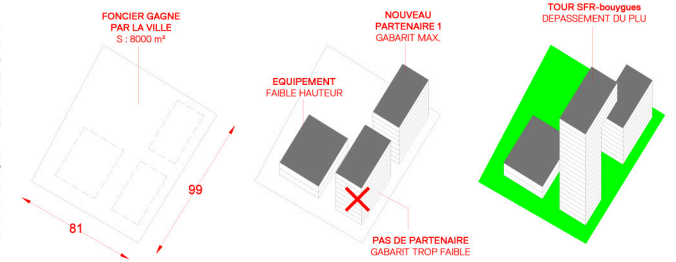
* AUTORISER DE NOUVEAUX USAGES ALLOWING NEW FUNCTIONS

Au-delà d'une réorganisation de son patrimoine, Conforama saisit aussi l'opportunité des Nouvelles Dynamiques pour développer de nouveaux services, comme un restaurant (copié sur Ikea...) mais avec vue sur le canal et, après un voyage chez Vitra, à Weil-am-Rhein, l'enseigne revalorise le shopping de mobilier, ambiance éco et pleine lumière...
Beyond the reorganization of its buildings, Conforama considers the Nouvelles Dynamiques as an opportunity to develop new functions, i.e. a restaurant (like in Ikea...) but oriented toward the canal and, after a travel at Vitra, Weil-am-Rhein, the brand rethink the shopping of furniture, with a green and bright atmosphere...



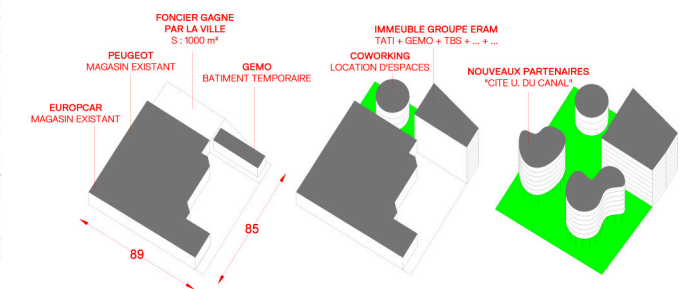
* DEBATTRE DU P.L.U. DISCUSSING THE P.L.U.

Débatte du P.L.U., de manière à rester ouvert à de nouveaux partenaires. A Marseille, le client de Zaha Hadid obtient pour un euro symbolique une parcelle publique, avec la possibilité d'un dépassement de plafond P.L.U. La Tour CMA-CGM, haute de 145m, est née et avec elle, un nouveau dynamisme urbain.
Discussing the P.L.U. in order to stay open to new partners. In Marseille, Zaha Hadid's client bought for 1€ a public plot, with the possibility to go over the P.L.U. height limitation. The tower CMA-CGM, 145m high, was born, and therefore, new fresh urban dynamics...



* INTEGRER DES SITUATIONS PROVISOIRES INTEGRATING TEMPORARY SITUATIONS

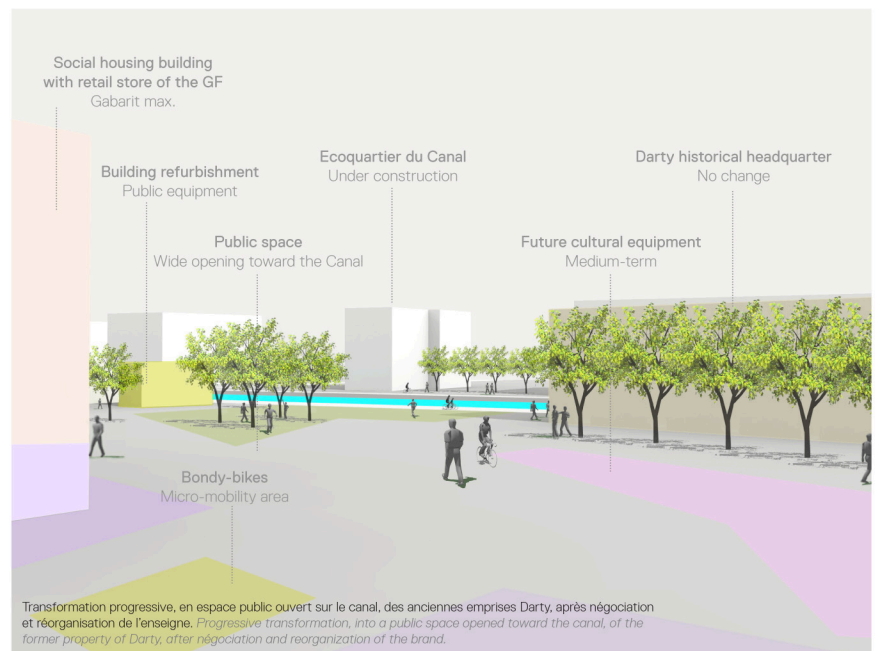
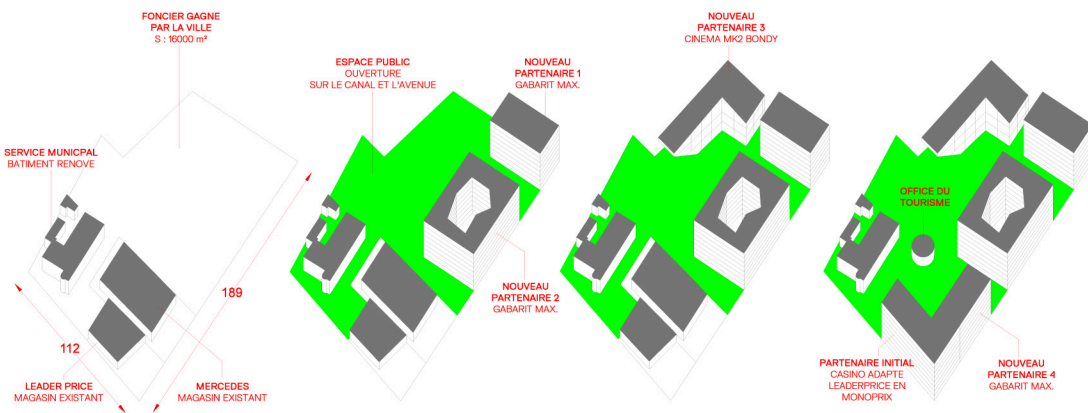
Permettre de négocier avec des enseignes (par exemple GEMO, filiale du groupe ERAM), un déplacement même provisoire, qui préfigure des transformations pérennes et rend visible le dynamisme à venir. En 1991, Nasrine Seraji construit le bâtiment temporaire figurant le futur American Center, dans le XIIème arrondissement de Paris, qui sera démonté après l'ouverture du bâtiment final construit par Frank Gehry.
Allowing a negotiation with the brands (i.e. GEMO, affiliate of ERAM), a temporary moving, to announce perennial changes. In 1991, Nasrine Seraji built a temporary building, announcing the future American Center, in the XIIth district of Paris. The building will be dismantled after the opening of the final one, designed by Frank Gehry.



* DECLANCHER, PUIS OBSERVER TRIGGER, THEN OBSERVE

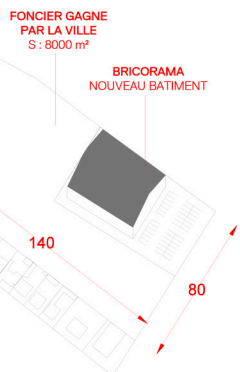
Commencer par rendre l'îlot central traversant, de l'avenue au canal, et le rendre accessible au public peut produire des effets inattendus. En 1994, Manuel de Solar Morales rend accessible au public le toit de la base sous-marine de Saint-Nazaire, par l'addition d'une passerelle. Ce sera finalement le point de départ d'une transformation progressive du bunker.

Starting the project by opening the central block, from the avenue to the canal, and make it public, can produce unexpected effects. In 1994, Manuel de Solar Morales made public the roof of the submarine base of Saint-Nazaire, by adding a footbridge. This action will finally be the starting point of progressive whole transformation of the bunker.



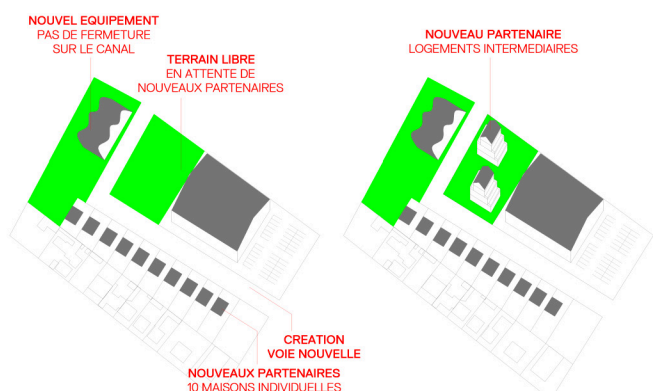
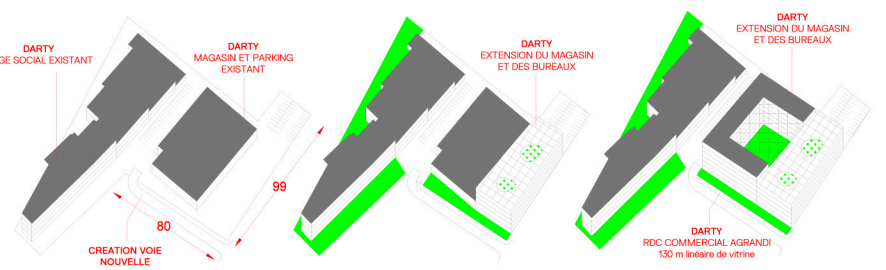
* RENFORCER LE BIEN PUBLIC STRENGTHEN THE PUBLIC DOMAIN

Le Canal de l'Ourcq est un bien public. Les parcelles qui le longent ne sont pas comme toutes les autres. Elles doivent promouvoir des accès faciles à celui-ci, contenir des équipements publics, éviter les clôtures qui sont déjà très visibles ici. Pour cet îlot, un espace se libère pour un équipement futur, alors que du logement se développe au centre.
The Canal de l'Ourcq is a public domain. The plots located along it are not the same as other ones. They must allow easy access to the canal, welcoming new public equipments, rejecting fences which are already really visible. On that plot, an area could be destined to an equipment, whereas housing building could be located in the center.



* PREVOIR DES DEVELOPPEMENTS CONTINUS PROVIDING FOR CONTINUING DEVELOPMENT

Pour les grandes enseignes, le renouvellement du patrimoine est un critère de développement important. Sur le site des Nouvelles Dynamiques, Darty devra pouvoir transformer lui-même ses bâtiments, à la manière des Grands Magasins (BHV, le Bon Marché, la Samaritaine...) qui achète le bâtiment voisin, ajoute des passerelles, créent des jardins...
For the major brands, the renewal of the buildings is an important criteria of development. On the Nouvelles Dynamiques site, Darty should be able to transform itself its buildings, like the Grands Magasins (BHV, le Bon Marché, la Samaritaine...) which bought the side-building, add footbridge, design gardens...



* EVALUER DES STRATEGIES ALTERNATIVES EVALUATE ALTERNATIVES

Sur cette série de petites parcelles de l'avenue Gallieni, deux stratégies au moins doivent être débattues : le remplacement des activités au fil des parcelles libérées, ou poursuivre la vieille foncière (voire accompagner la relocalisation des propriétaires existants), pour envisager un nouvel équipement. Cette deuxième stratégie a été celle du groupe privé Barrière, qui racheta progressivement les 8 immeubles autour du Fouquet's pour construire, en 2006, un nouvel hôtel sur les Champs Elysées...
On this strip composed of small plots located on the Avenue Gallieni, at least two strategies should be discussed : replacing the plots as soon as they are saleable or pursue the preemption (and even help the retail stores to move), to design a new equipment. This strategy was employed by the private company Barrière, who bought progressively 8 buildings around the Fouquet's to build, in 2006, a new hotel on the Champs Elysées...

