

PIOTR PERSON\*

# Układy galeriowe we współczesnych budynkach mieszkalnych w intensywnej zabudowie śródmiejskiej na przykładzie Paryża

## Deck-Access Housing in High-Density Downtown Areas: The Example of Paris

### Streszczenie:

Intensyfikacja zabudowy jest jedną z kluczowych metod zapobiegania niekontrolowanemu rozlewaniu się miast. Równocześnie, szczególnie w przypadku zabudowy mieszkaniowej, wiąże się ona z szeregiem wyzwań funkcjonalno-przestrzennych, którym dotychczasowe typologie nie są w stanie w pełni sprostać. W konsekwencji przeobrażają się, mieszają, a często znajdują zupełnie nowe zastosowania, odmienne od modernistycznych pierwowzorów. Takim przypadkiem jest zastosowanie układów galeriowych we współczesnych budynkach mieszkalnych w intensywnej zabudowie śródmiejskiej. W badaniu, na przykładzie współczesnych realizacji francuskich, podjęto próbę scharakteryzowania tego rodzaju zabudowy na tle źródłowej typologii modernistycznej. Obszar badań objął centralne dzielnice Paryża z uwagi na występującą na ich terenie skrajnie wysoką intensywność zabudowy. Jako metodę badawczą, przyjęto analizę literatury fachowej oraz dostępnych publikacji. W wyniku przeprowadzonych badań, zaobserwowano szereg wspólnych cech analizowanych budynków, mogących świadczyć o znacznej odrębności typologicznej. Ponadto stwierdzono, że tego typu obiekty mogą stanowić wartościowe uzupełnienie dotychczasowej typologii budynków mieszkalnych, szczególnie w przypadku występowania w parterze budynku funkcji o znacznych wymaganiach przestrzennych oraz zagospodarowywania działek o niekorzystnym kształcie lub wymiarach.

### Abstract:

Increase in building density is one of the key methods of preventing uncontrolled urban sprawl. On the other hand, especially in the case of residential housing, high density entails a number of functional and spatial challenges that the current typologies are not able to fully describe. As a consequence, they transform, mix with each other, and often find new applications, different from their modernist prototypes. Such is the case of applying access decks layouts in contemporary residential buildings in high density downtown areas. This research study, using contemporary French designs as an example, attempts to characterise this type of development against the backdrop of the source modernist typology. The research area encompasses the central districts of Paris due to their extremely high density of development. The analysis of professional literature and available publications was adopted as a research method. In the course of the research, a number of common features in the analysed buildings was noted which may indicate a significant typological distinctiveness. Moreover, it was established that such structures may constitute a valuable supplement to the existing typology of residential buildings, especially if the ground floors feature functions with significant spatial requirements and if plots characterised by unfavourable shape or dimensions are being developed.

Słowa kluczowe: budynki galeriowe, typologie mieszkaniowe, miasto zwarte

Keywords: deck-access, housing typologies, compact city

### Wprowadzenie

Problematyka kształtowania przestrzenno-funkcjonalnego budynków mieszkalnych w zabudowie miejskiej wydaje się nabierać szczególnego znaczenia w kontekście współcześnie lansowanych koncepcji rozwojowych takich jak idea miasta zwartego, miasta 15-minutowego, urban village, urban renaissance, czy Nowa Karta Ateńska, które mimo różnic, za główny cel stawiają sobie

### Introduction

Questions of spatial and functional shaping of residential buildings in urban areas seems to be of particular importance in the context of contemporary development concepts, such as the idea of a compact city, a 15-minute city, an urban village, the urban renaissance, or the New Athens Charter, which, despite their differences, set out similar issues as their main goal:

zbliżone kwestie: dogęszczanie miast zamiast ekspansji terytorialnej, zróżnicowanie funkcjonalne struktury zabudowy (promowanie rozwiązań typu mixed-use) oraz stosowanie rozwiązań sprzyjających spójności społecznej (Bradecki, Twardoch, 2013, s. 14). Dążenie do spełnienia powyższych postulatów wiąże się z szeregiem wyzwań, którym dotychczasowe typologie budynków mieszkalnych nie zawsze są w stanie sprostać. Po pierwsze, proces zagęszczania zabudowy w miastach, polegający w dużej mierze na zabudowie terenów z różnych względów wakujących, często działek o nietypowych wymiarach lub trudnym sąsiedztwie, ze swojej natury wiąże się z koniecznością poszukiwania niestandardowych rozwiązań przestrzennych (Twardoch, 2019, s. 313), jak choćby zaproponowana przez Kena Yeanga teoria wertykalnej urbanistyki (Yeang, 2006). Po drugie, rozwiązania takie powinny zapewniać możliwość uzupełnienia funkcji mieszkalnej o dodatkowe funkcje (Jacobs, 2019, s. 158), zarówno o komercyjnym, jak i, co ważniejsze w dzielnicach centralnych, społecznym charakterze. Szczególnie w przypadku tych drugich, często wiążących się ze znacznymi wymaganiami przestrzennymi, stosowanie tradycyjnych typologii niesie ze sobą szereg ograniczeń. Po trzecie, w celu osiągnięcia wysokiej spójności społecznej, wskazane jest kształtowanie środowiska przestrzennego w taki sposób aby wspomagało tworzenie więzów sąsiedzkich i stymulowało interakcje między różnymi grupami mieszkańców (Tulkowska-Słyk, 2019, s. 191) m.in. tworząc półprywatne i półpubliczne strefy przejściowe zwiększające prawdopodobieństwo kontaktu (Gehl, 2017, s. 103) oraz stosując różnorodne rozwiązania zapewniające płynność granicy pomiędzy budynkiem, a otoczeniem (Haupt, 2015, s. 230), co z uwagi na ograniczenia powierzchniowe jest szczególnie utrudnione w kontekście śródmiejskim.

Odpowiedzi na powyższe wyzwania próbuje dostarczyć szereg współczesnych realizacji europejskich z zakresu społecznego budownictwa mieszkaniowego, a wśród nich szczególnie interesująco wypadają najnowsze realizacje budynków galeriowych. Podejście to znacząco odbiega od strategii tworzenia gęsto zaludnionych peryferyjnych osiedli, które zdominowały budownictwo społeczne drugiej połowy XX wieku w wielu krajach europejskich (Tsenkova, 2021, s. 207). W przeprowadzonym badaniu podjęto próbę scharakteryzowania układów galeriowych w kontekście wyżej przytoczonych wyzwań na tle źródłowej typologii modernistycznej. Głównym celem było ustalenie, na ile tego typu układy mogą stanowić odpowiedź na poszukiwania modelowych rozwiązań dla budynków mieszkalnych sytuowanych w gęstej zabudowie śródmiejskiej.

### **Źródła i metody badawcze**

Określono cztery badane obszary, które uznano za najbardziej istotne: (a) sytuację, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z kształtu i wymiarów działki oraz relacji do istniejącej zabudowy sąsiedniej, (b) obecność funkcji uzupełniających wobec funkcji mieszkalnej, ich charakteru i wpływu na kształto-

urban densification instead of territorial expansion of the cities, functional differentiation of building structure (promoting mixed-use solutions) and the use of solutions that promote social cohesion (Bradecki, Twardoch, 2013, p. 14). The strive to meet these demands entails a number of challenges that the current typologies of residential housing are not always able to meet. Firstly, the process of building densification in cities, consisting largely of developing vacant that have been areas for various reasons, often parcels of non-typical dimensions or with troublesome neighbouring areas, by their nature involves the need to search for non-standard spatial solutions (Twardoch, 2019, p. 313) such as the theory of vertical urbanism proposed by Ken Yeang (Yeang, 2006). Secondly, such solutions should provide the opportunity to supplement residential function with additional ones (Jacobs, 2019, p. 158), both of commercial and, even more important in central districts, of social nature. Especially in the case of the latter functions, often involving significant spatial requirements, the use of traditional typologies entails a number of limitations. Thirdly, in order to achieve a high degree of social cohesion, it is advisable to shape the spatial environment in such a way that it supports the creation of neighbourly ties and stimulates interactions between various groups of residents (Tulkowska-Słyk, 2019, p. 191), e.g. creating semi-private and semi-public transition zones that increase the probability of human contact (Gehl, 2017, p. 103) and using various solutions that ensure that the a boundary between a building and its surroundings is fluid (Haupt, 2015, p. 230), a goal which, due to spatial restrictions, is particularly difficult in the city centres.

Numerous contemporary European social housing developments are trying to provide answers to the challenges listed above, with the latest deck access housing providing particularly interesting examples. This approach differs significantly from the strategies of high-density peripheral housing estates that dominated the social housing developments of the second half of XX century in many European countries (Tsenkova, 2021, p. 207). In the conducted study, an attempt was made to characterize this type of deck access systems in the context of the above-mentioned challenges against the background of the source modernist typology. The main aim of the study was to determine to what extent such layouts could be the answer in the search for model solutions for residential buildings erected in dense downtown buildings.

### **Materials and Methods**

Four case study areas were identified as the most crucial: (a) the site plan, with particular emphasis on the conditions resulting from the shape and dimensions of the parcel and the relation to the existing neighbouring buildings, (b) the existence of complementary functions in relation to the residential one, their nature and impact on the spatial shaping of the

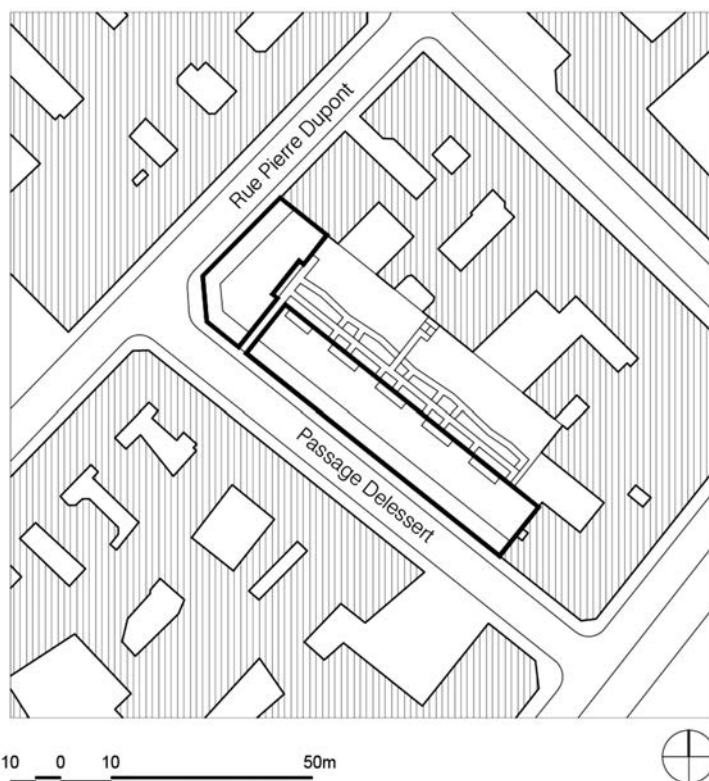
wanie przestrzenne budynku, (c) ukształtowanie galerii jako przestrzeni sąsiedzkiej sprzyjającej budowaniu relacji międzyludzkich oraz (d) układy lokali mieszkalnych. Jako obszar badań przyjęto centralne dzielnice Paryża. Stolica Francji wyróżnia się konsekwentnie prowadzoną polityką mieszkaniową sprzyjającą poszukiwaniu rozwiązań dla społecznego budownictwa lokalizowanego w śródmieściu, co znalazło wyraz we wprowadzonych w ostatnich latach zmianach legislacyjnych, przede wszystkim w ustawie Loi Alur, dopuszczającej bardziej intensywne wykorzystanie gruntów i promującej dogęszczanie zabudowy miejskiej oraz w ustaleniach lokalnych planów urbanistycznych (Mairie de Paris, 2021, Plan Local d'Urbanisme). Wspomniana polityka pobudzania działalności budowlanej w obszarze mieszkalnictwa dostępnego cenowo w połączeniu ze skrajnie wysoką intensywnością zabudowy czynią z Paryża szczególnie interesujący obszar do śledzenia współczesnych strategii kształtowania środowiska zamieszkania. Zakres czasowy badania objął budynki powstałe w okresie ostatnich dziesięciu lat. Tak nakreślone ramy przestrzenne i czasowe pozwoliły na wytypowanie czterech obiektów, które poddano badaniu case-study w oparciu o analizę dostępnych publikacji oraz literatury fachowej.

### Studia przypadków

**Budynek mieszkalny „Less” przy rue Pierre Dupont/ passage Delessert autorstwa biura AAVP Architecture, data powstania: 2016 r., intensywność: 1040 mieszkańców/hektar (il. 1.)**

Il. 1. Budynek mieszkalny „Less”, fot. L. Boegly, 2016 / “Less” residential building, photo by L. Boegly, 2016.

Il. 2. Budynek mieszkalny „Less”. Sytuacja, skala 1:2000. Opracowanie P. Person 2021 / “Less” residential building. Site plan, scale 1:2000, P. Person, 2021.



building, (c) shape of the access deck as a neighbourhood space conducive to forging interpersonal relations, and (d) flat layouts.

The research study focused on the central districts of Paris. The capital of France is unique in its consistent housing policy which favours creating accessible social housing located in the city centre; this approach was reflected in the legislative changes introduced in recent years, primarily in the Loi Alur Act, which allows for more intensive use of land and promotes densification of urban development, as well as in the local urban plans (Mairie de Paris, 2021, *Plan Local d'Urbanisme*). The aforementioned policy of stimulating development of affordable housing, combined with the very high density of development, make Paris a particularly interesting case study in researching contemporary strategies of shaping the living environment. The time scope of the study covered buildings constructed within the last ten years. Such spatial and temporal frames allowed for the selection of four individual buildings, which then became the subjects of case studies, based on the analysis of available publications and professional literature.

### Case studies

**Less, residential building on rue Pierre Dupont/ passage Delessert, architects: AAVP Architecture, year: 2016, intensity: 1040 residents per hectare (Fig. 1)**

The building is located on an elongated plot of land nearby the Canal Saint Martin, one of the last unde-

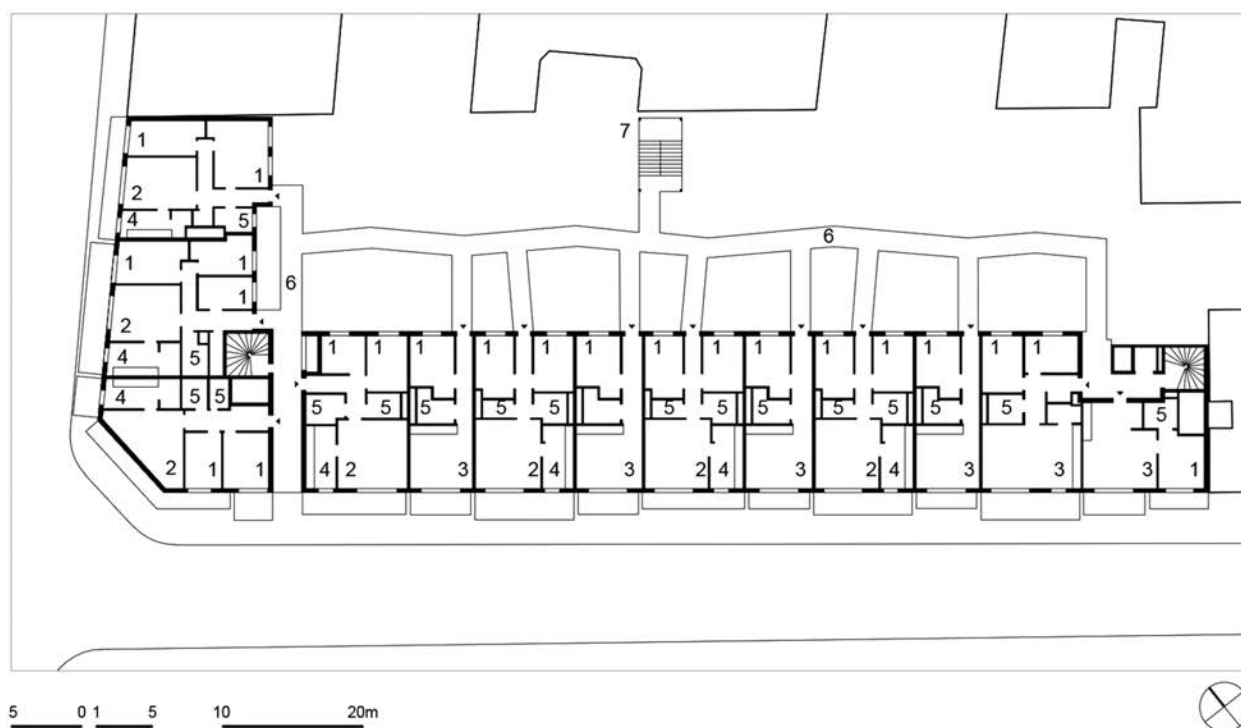
Budynek zlokalizowano na podłużnej działce położonej w rejonie Kanału Saint Martin stanowiącej jeden z ostatnich niezabudowanych terenów w okolicy (il. 2.). Inwestycja stanowiła wspólne przedsięwzięcie ICF Habitat, jednego z największych operatorów mieszkaniowych we Francji oraz miasta Paryż. Zapisany w lokalnym planie urbanistycznym obowiązek zapewnienia usług o charakterze społecznym spełniono projektując w przyziemiu salę sportową mieszczącą pełnowymiarowe boisko do koszykówki i salę do tańca. Częściowo zagłębione w ziemi pomieszczenia o wysokości dwóch kondygnacji przekryte zostały stropem wspartym na belkach o rozpiętości ponad 20 m. Powyżej zaprojektowano mieszkania dwu- i trzypokojowe o powierzchni odpowiednio ok. 45 m<sup>2</sup> i 70 m<sup>2</sup> (il. 3). Galerie zaplanowano od strony dziedzińca, wzdłuż elewacji północno-wschodniej, a dostęp do nich zapewniają dwie obudowane klatki schodowe. Dodatkowo zaprojektowano wolnostojącą otwartą klatkę schodową łączącą poszczególne poziomy galerii z przestrzenią wspólną na dziedzińcu. Klatka ta, choć nie pozbawiona walorów użytkowych, ma mniej formalny, sprzyjający integracji mieszkańców charakter, a jej ażurowa forma stanowi urozmaicenie przestrzenne dziedzińca.

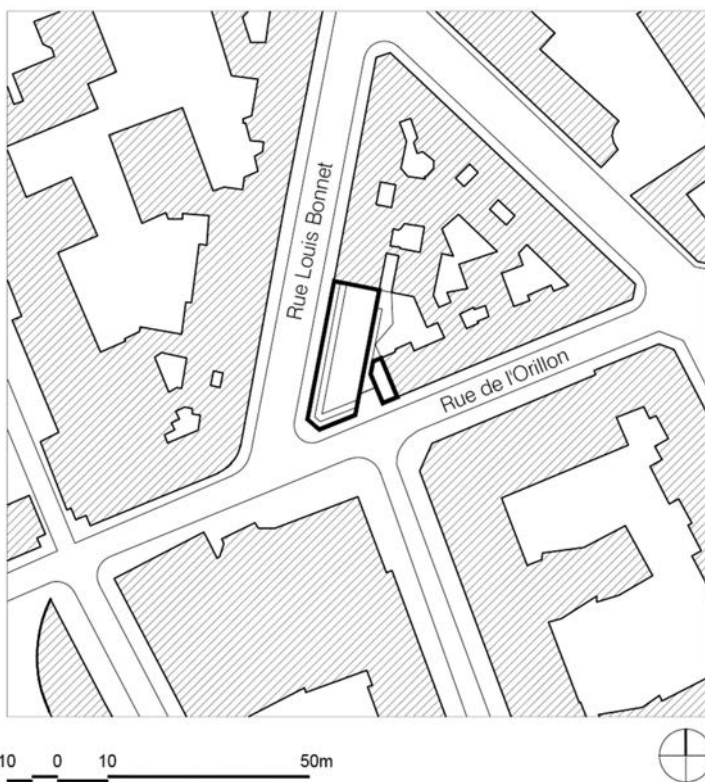
W celu zapewnienia większej prywatności mieszkańom, z galerii odsuniętej od fasady budynku na odległość 2-5 m, do wejść do poszczególnych mieszkań prowadzi prostopadłe indywidualne dojścia. W odróżnieniu od klasycznych układów galeriowych, pozwoliło to na zaprojektowanie sypialni również od strony galerii, jed-

veloped pieces of land in the area (Fig. 2). The investment was a joint venture of ICF Habitat, one of the largest housing operators in France, and the city of Paris. The obligation to provide social services, guaranteed by the local masterplan, was fulfilled by means of designing a sports hall in the basement, featuring a full-size basketball court and a dance studio. Both two-storey high rooms, partially situated underground, are covered with a ceiling, supported by beams spanning over 20 meters.

Above, there are 2- and 3-room flats, with the floor space of approx. 45 m<sup>2</sup> and 70 m<sup>2</sup>, respectively (Fig. 3). The landings are planned from the courtyard side, along the north-eastern façade, with access provided by two enclosed staircases. The decks were placed on the courtyard side, along the north-eastern façade, and access to them is provided by two enclosed staircases. Additionally, a free-standing open staircase was designed, which connects the individual levels of the deck with the shared courtyard space. The staircase, while equipped with a functional purpose, has a less formal character, as it fosters the bonding among the residents, and its openwork structure adds a spatial variety to the courtyard. In order to ensure greater privacy inside the flats, there are perpendicular individual pathways leading to their entrances, branching out from the walkway separated from the façade of the building by a distance of 2-5 meters. Contrary to the classic access deck layouts, this solution enabled placement of the bed-

Il. 3. Budynek mieszkalny „Less”. Rzut kondygnacji powtarzalnej. Opracowanie P. Person 2021: 1 – sypialnia, 2 – pokój dzienny, 3 – pokój dzienny z aneksem kuchennym, 4 – kuchnia, 5 – łazienka, 6 – galeria, 7 – zewnętrzna klatka schodowa  
 Ill. 3. “Less” residential building. Typical floor plan. P. Person, 2021: 1 – bedroom, 2 – living room, 3 – living room with kitchen, 4 – kitchen, 5 – bathroom, 6 – access deck, 7 – exterior staircase





Il. 4. Budynek mieszkalny „Aluminium Tip”, fot. C. Septet, 2016 / “Aluminium Tip” residential building, photo by C. Septet, 2015.

Il. 5. Budynek mieszkalny „Aluminium Tip”, sytuacja, skala 1:2000, opracowanie P. Person 2021 / “Aluminium Tip” residential building, site plan, scale 1:2000, P. Person, 2021.

nocześnie powodując przesunięcie kuchni do frontowej strefy dziennej (jako odrębnego pomieszczenia sąsiadującego z pokojem dziennym lub jako aneksu).

**Budynek mieszkalny „Aluminium Tip” przy rue Louis Bonnet/ rue de l’Orillon autorstwa biura babin+renaud, data powstania: 2016 r., intensywność: 1340 mieszkańców/hektar (il. 4.)**

Zrealizowany w 2016 r. budynek zaprojektowany przez paryskie biuro babin+renaud zlokalizowano na narożnej, trudnej do zagospodarowania działce w rejonie Belleville (il. 5.). Pierwszą kondygnację zajmują pomieszczenia dzielnicowego oddziału Espaces Paris Jeunes – sieci miejskich placówek oferujących wsparcie lokalnej społeczności, przede wszystkim aktywizację młodzieży, poprzez organizację wydarzeń kulturalnych, wykładów, etc. Główną przestrzeń ośrodka stanowi, zajmująca całą długość budynku i pozbawiona wewnętrznych podpór, otwarta sala wielofunkcyjna o powierzchni około 140 m<sup>2</sup>, która w miarę potrzeb może być dzielona na mniejsze pomieszczenia.

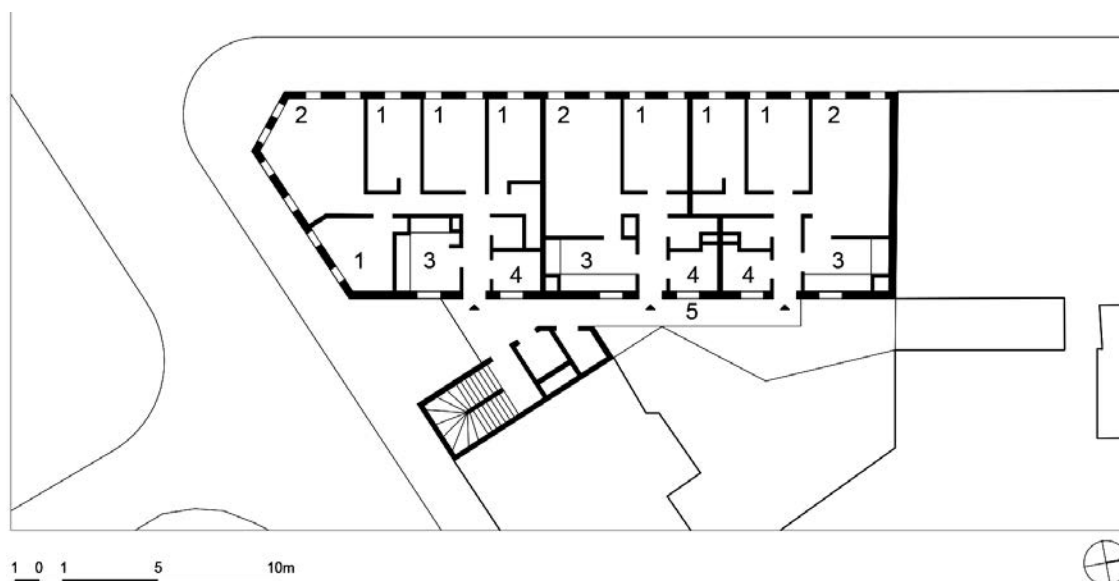
Powyżej, na sześciu kondygnacjach, zaprojektowano osiemnaście mieszkań socjalnych o zróżnicowanym metrażu: od lokali dwupokojowych o powierzchni ok. 45 m<sup>2</sup> po lokale pięciopokojowe o powierzchni ok. 85 m<sup>2</sup>. Pokoje dzienne i sypialnie zlokalizowano od strony ulicy natomiast kuchnie i łazienki przy galerii przebiegającej wzdłuż wschodniej elewacji budynku, co pozwoliło na zapewnienie tym pomieszczeniom naturalnego

room from the deck side, which resulted in moving the kitchen to the front-side day area (as a separate room adjacent to the living room or as an annex).

**Aluminium Tip, a residential building at Rue Louis Bonnet/ Rue de l’Orillon, architects: babin + renaud, year: 2016, intensity: 1340 residents per hectare (Fig. 4)**

The building designed by the babin + renaud architecture office in Paris and completed in 2016, is located in the Belleville area, on a corner plot that posed difficulties due to its shape (Fig. 5.). On the ground floor, the district branch of Espaces Paris Jeunes is located – one of the centres in a network of municipal institutions offering support to the local communities, primarily through social activation of young people by organising cultural events, lectures, etc. The main space of the centre is an open multi-functional room, of approx. 140 square meters, which takes up the entire length of the building and features no internal supports; it can be divided into smaller rooms if necessary.

Above it, eighteen social flats in various sizes have been designed on six separate floors: from two-room units with a floor space of approx. 45 m<sup>2</sup> to five-room units of approx. 85 m<sup>2</sup> (Fig. 6). This procedure allowed to optically enlarge a small courtyard and made the deck space indirectly connected with the city. The architects have also emphasised the key



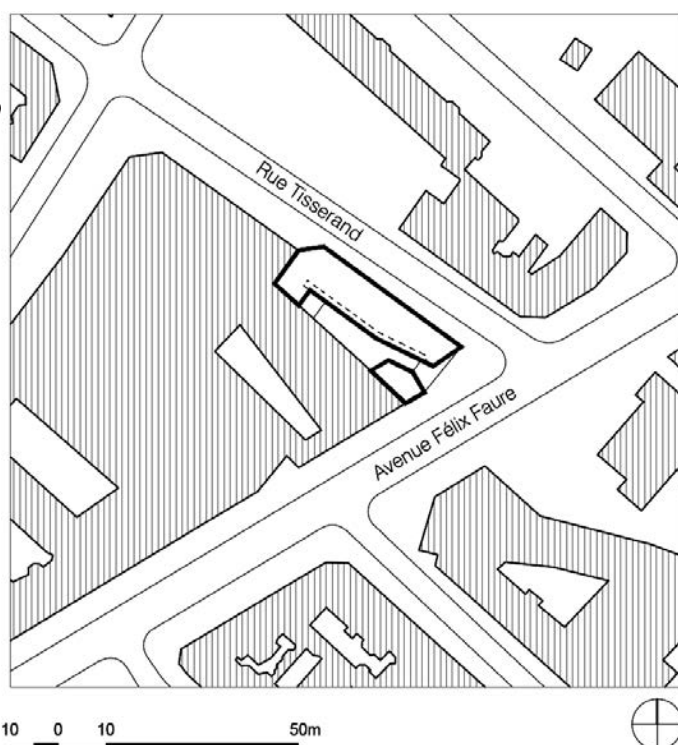
Il. 6. Budynek mieszkalny „Aluminium Tip”, rzut kondygnacji powtarzalnej, opracowanie: P. Person 2021, 1 – sypialnia, 2 – pokój dzienny, 3 – kuchnia, 4 – łazienka, 5 – galeria / “Aluminium Tip” residential building, typical floor plan, P. Person, 2021, 1 – bedroom, 2 – living room, 3 – kitchen, 4 – bathroom, 5 – access deck

oświetlenia i wentylacji (il. 6). Dzięki rozcięciu bryły głównego budynku oraz pionu klatki schodowej, na każdym piętrze galerii, wygospodarowano quasi-taras widokowo otwierający się na ulicę. Zabieg ten pozwolił optycznie powiększyć przestrzeń niewielkiego dziedzińca oraz sprawił, że przestrzeń galerii pośrednio łączy się z miastem. Szczególną rolę otwartej galerii w projekcie pod-

role the open landings plays in the design. In their own words, the “goal was to provide residents with a gradual transition from the public space of a street to the private space of a flat.” Additionally, the access decks both provide and re-interpret “the city’s substance”, which is missing in that area (Renaud, Babin, E., 2016).

Il. 7. Budynek mieszkalny, avenue Felix Faure/ rue Tisserand, fot. L. Boegly, 2014 / Residential building, avenue Felix Faure/rue Tisserand, photo by L. Boegly, 2014.

Il. 8. Budynek mieszkalny, avenue Felix Faure/ rue Tisserand, sytuacja, skala 1:2000, opracowanie P. Person 2021 / Residential building, avenue Felix Faure/rue Tisserand, site plan, scale 1:2000. P. Person, 2021.



kreślają również jego autorzy. Jak twierdzą, ich „celem było zapewnienie mieszkańcom stopniowego przejścia z publicznej przestrzeni ulicy do prywatnej przestrzeni mieszkań”. Odwołują się przy tym do uzupełniania brakującej „substancji miasta”, której galeria stała się reinterpretacją (Renaud, Babin, E., 2016).

**Budynek mieszkalny przy avenue Félix Faure/ rue Tisserand autorstwa biur LAPS Architecture i MAB Architecture, data powstania: 2014 r., intensywność: 550 mieszkańców/hektar (il. 5.)**

Sześciokondygnacyjny budynek autorstwa biur LAPS Architecture i MAB Architecture zlokalizowano na narożnej, wąskiej działce u zbiegu avenue Felix Faure i rue Tisserand w piętnastej dzielnicy (il. 8.). Na dwóch pierwszych kondygnacjach przewidziano pomieszczenia Patronage Laïque Jules Vallès, instytucji, której zadaniem jest aktywizowanie lokalnej społeczności oraz wzmacnianie więzi międzypokoleniowych i różnorodności społecznej poprzez działalność kulturalną oraz edukacyjną. Na dwóch poziomach, o łącznej powierzchni ponad 900 m<sup>2</sup>, zaprojektowano, wyposażoną w pełne zaplecze sceniczne, główną salę widowiskową przeznaczoną dla 120 widzów, a także mniejsze sale wykładowe, audiowizualne, mediatekę i sale zajęć.

Kolejne cztery kondygnacje zajmuje trzydzieści jednopokojowych mieszkań socjalnych o niewielkim metrażu, większość o powierzchni nie przekraczającej 22 m<sup>2</sup> (il. 9). Pokoje wraz z aneksami kuchennymi zlokalizowano od strony ulicy, natomiast łazienki od strony galerii. Przebiega ona wzdłuż południowo-zachodniej elewacji budynku, zapewniając dostęp zarówno do mieszkań jak i do przeznaczonego dla mieszkańców wspólnego tarasu.

**Residential building on Avenue Félix-Faure/ rue Tisserand, architects: LAPS Architecture and MAB Architecture, year: 2014, intensity: 550 residents per hectare (Fig. 7)**

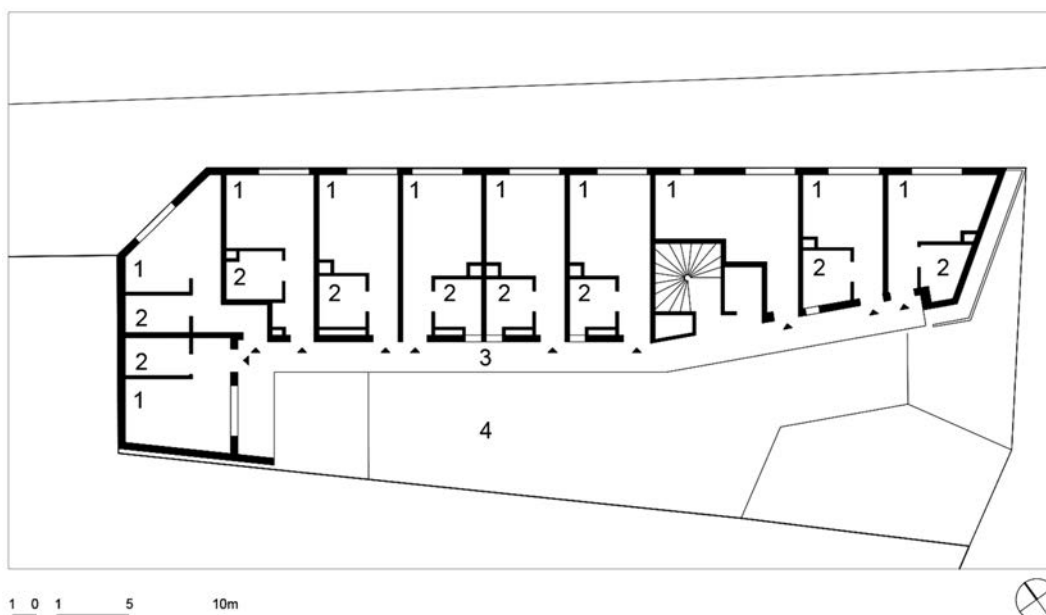
The six-story building designed by two firms, LAPS Architecture and MAB Architecture, is located on a narrow corner plot at the intersection of avenue Félix-Faure and rue Tisserand in the 15th arrondissement (Fig. 8). The ground and the first floor house Patronage Laïque Jules Vallès, an institution whose goal is to animate the local community and strengthen intergenerational ties and social diversity through cultural and educational activities. These two levels, with the total floor space of over 900 m<sup>2</sup>, feature a main auditorium for 120 spectators, with full backstage, as well as smaller lecture and audiovisual rooms, a media library and classrooms.

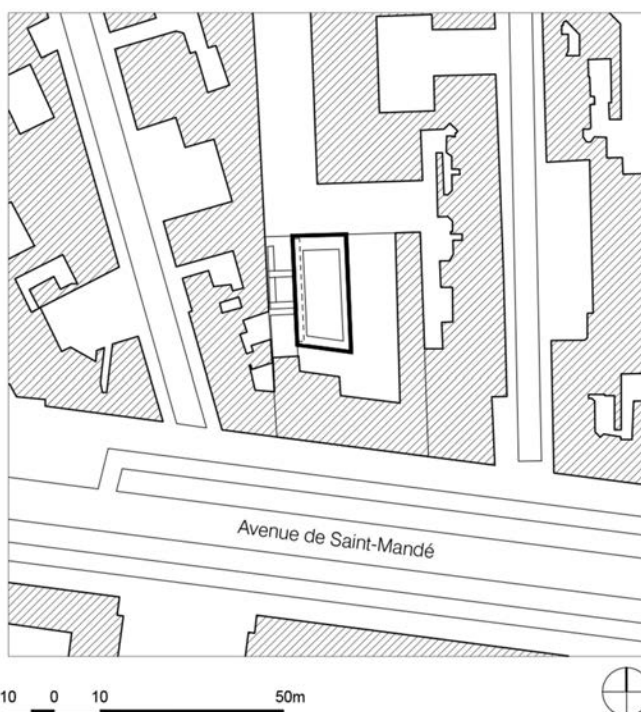
The next four floors house thirty small, single-room social housing flats, most of them not exceeding 22 m<sup>2</sup> of total floor space (Fig. 9). The rooms with kitchenettes are located on the street side, and the bathrooms on the deck side. It runs along the south-west façade of the building, providing access to both the flats and a shared terrace for residents, located on a courtyard elevated to the third floor level.

**Résidence Paris Nation residential building on avenue de Saint-Mandé, architects: MARS Architects, year: 2020, intensity: 340 residents per hectare (Fig. 10)**

The design was the end result of research commissioned by the GECINA investment fund aimed at selecting potential investment areas in the centre of

Il. 9. Budynek mieszkalny, avenue Felix Faure/ rue Tisserand, rzut kondygnacji powtarzalnej, opracowanie P. Person 2021; 1 – pokój z aneksem kuchennym, 2 – łazienka, 3 – galeria, 4 – wspólny taras na dachu / Residential building, avenue Felix Faure/rue Tisserand, typical floor plan, P. Person, 2021; 1 – room with kitchen, 2 – bathroom, 3 – access deck, 4 – shared roof terrace.





Il. 10. Budynek mieszkalny „Résidence Paris Nation”, fot. C. Broyez, 2021 / “Résidence Paris Nation” residential building, photo by C. Broyez, 2021.  
 Il. 11. Budynek mieszkalny „Résidence Paris Nation”, sytuacja, skala 1:2000, opracowanie P. Person 2021 / “Résidence Paris Nation” residential building, site plan, scale 1:2000, P. Person, 2021.

su urządzonego na wyniesionym do poziomu trzeciej kondygnacji dziedzińcu.

**Budynek mieszkalny „Résidence Paris Nation” przy avenue de Saint-Mandé autorstwa biura MARS Architects, data powstania: 2020 r., intensywność: 340 mieszkańców/hektar (il. 7.)**

Projekt był efektem badań zleconych przez fundusz inwestycyjny GECINA mających na celu wytypowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych w śródmieściu Paryża – inicjatywy będącej bezpośrednim rezultatem przyjęcia ustawy Loi Alur promującej zagęszczanie zabudowy w mieście. Niewielki czterokondygnacyjny obiekt powstał jako uzupełnienie wnętrza kwartału w bliskim sąsiedztwie pochodzącego z lat sześćdziesiątych XX w. dwunastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego, co znacząco wpływało na możliwość zagospodarowania działki (il. 11.). Na parterze zaprojektowano pięć pozbawionych barier architektonicznych mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Wyższe kondygnacje zajmują głównie mieszkania dwupokojowe o powierzchni ok. 50 m<sup>2</sup> oraz dwupoziomowe trzypokojowe mieszkania typu maisonette. Galerie poprowadzone zostały wzdłuż elewacji wschodniej, zwróconej w kierunku pozbawionych okien masywnych ścian sąsiednich kamienic. Na kolejne poziomy galerii prowadzi, znacznie odsunięta od budynku, zewnętrzna klatka schodowa. Zabieg ten zapewnił mieszkańcom większą prywatność oraz nadał ramy przestrzenne niewielkiemu dziedzińcowi, przekształcając z pozoru nieatrakcyjną przestrzeń w kameralne wnętrze sąsiedzkie.

Paris – an initiative which was a direct consequence of the adoption of the Loi Alur Act, promoting densification of urban development.

A compact four-storey building was designed to supplement the inner section of a quarter, in close proximity to a twelve-storey residential building from the 1960s, a spatial context which significantly influenced the flexibility in terms of site development planning (Fig. 11). On the ground floor, there are five barrier-free apartments adapted to the needs of people with disabilities. The upper floors feature mainly two-room flats with a floor space of approx. 50 m<sup>2</sup> and two-level, three-room maisonettes (Fig 12). The access decks run along the eastern façade, facing the windowless massive walls of the neighbouring tenement houses. An external staircase connects the decks on subsequent floors. This solution ensured more privacy to the flats and provided a small courtyard with a spatial framework, transforming a seemingly unappealing space into an intimate, neighbourly interior.

**Results and discussion**

In conclusion, the study shows that the majority of conditions defined as key for shaping this type of housing in downtown areas has been met in each of the examined residential buildings (detailed study results are summarised in Table 1). Each of the objects was located on a plot of land that was challenging in terms of site planning, and as such serve as good examples of the densification of urban development.



Tabela 1. Zestawienie zbiorcze, opracowanie P. Person.

Obiekt Badana cecha	1	2	3	4
	Budynek mieszkalny „Less”	Budynek mieszkalny „Aluminium Tip”	Budynek mieszkalny, avenue Felix Faure/ rue Tisserand	Budynek mieszkalny „Résidence Paris Nation”
Działka o nietypowym kształcie i/lub wymiarach (a)	TAK	TAK	TAK	TAK
	podłużna działka domykająca narożnik pierzei; szerokość ok. 28 m	narożna działka trudna do zabudowy; kształt działki nieregularny	narożna, wąska działka trudna do zabudowy; szerokość ok. 13-16 m	działka wydzielona wewnątrz kwartału;
Funkcja w parterze o spofecznym charakterze i szczególnych wymaganiach przestrzennych (b)	TAK	TAK	TAK	NIE
	boisko do koszykówki i sala do tańca	pomieszczenia lokalnego ogniska dla dzieci i młodzieży	wielofunkcyjna sala widowiskowa, sale wykładowe, audio-wizualne, mediateka i sale zajęć	-
Dodatkowa funkcja galerii stymulująca interakcje między mieszkańcami(c)	TAK	TAK	TAK	TAK
	dodatkowa zewnętrzna klatka schodowa łącząca galerię z dziedzińcem	wspólny taras	wspólny taras	wspólny taras

Table 1. Summary, P. Person.

Building Examined feature	1	2	3	4
	Less, residential building,	Aluminium Tip, residential building	Residential building, avenue Félix-Faure/ rue Tisserand	Résidence Paris Nation, residential building
Non-typical shape and/or dimensions of the plot (a)	YES	YES	YES	YES
	elongated plot which completes the frontage corner; width: approx. 28 m	a corner plot, difficult to build on, irregular shape of plot	a corner and narrow plot, difficult to build on, width: approx. 13-16 m	a plot separated within the quarter
Ground floor social function, with specialised spatial requirements (b)	YES	YES	YES	NO
	sports hall, dance studio	facilities of a local kids and youth cultural centre	lecture rooms, audiovisual rooms, a media library, classrooms	-
Complementary access deck function: providing opportunities for community bonding (c)	YES	YES	NO	YES
	additional external staircase, which connects the deck with the courtyard	a shared terrace	a shared terrace	a shared terrace

## Wyniki

Przeprowadzone badanie pozwoliło stwierdzić, że w analizowanych budynkach mieszkalnych spełniona jest większość warunków zdefiniowanych uprzednio jako kluczowe dla kształtowania tego typu zabudowy w warunkach śródmiejskich (szczegółowe rezultaty badania ujęto w zestawianiu zbiorczym – Tabela 1.). Wszystkie badane obiekty zlokalizowano na trudnych do zagospodarowania działkach, charakterystycznych dla procesu zagęszczania zabudowy miejskiej. W trzech przypadkach były to działki narożne, a układ galeriowy pozwolił m.in. na uniknięcie z reguły kłopotliwych, niedoświetlonych

Three of the four examined sites were corner plots, and one of the advantages of the access deck layout was that it allowed to avoid dealing with spaces inside the inner corner, usually cumbersome and insufficiently lighted. In three buildings, functions of social nature and specialised spatial requirements were provided on the ground floor. The implementation of the deck access layout allowed for limiting the number of staircases, which in turn resulted in the freedom of designing the floor view and enabled the creation of large-sized rooms on the ground floor (sports halls, lecture halls, etc.). In all cases, there

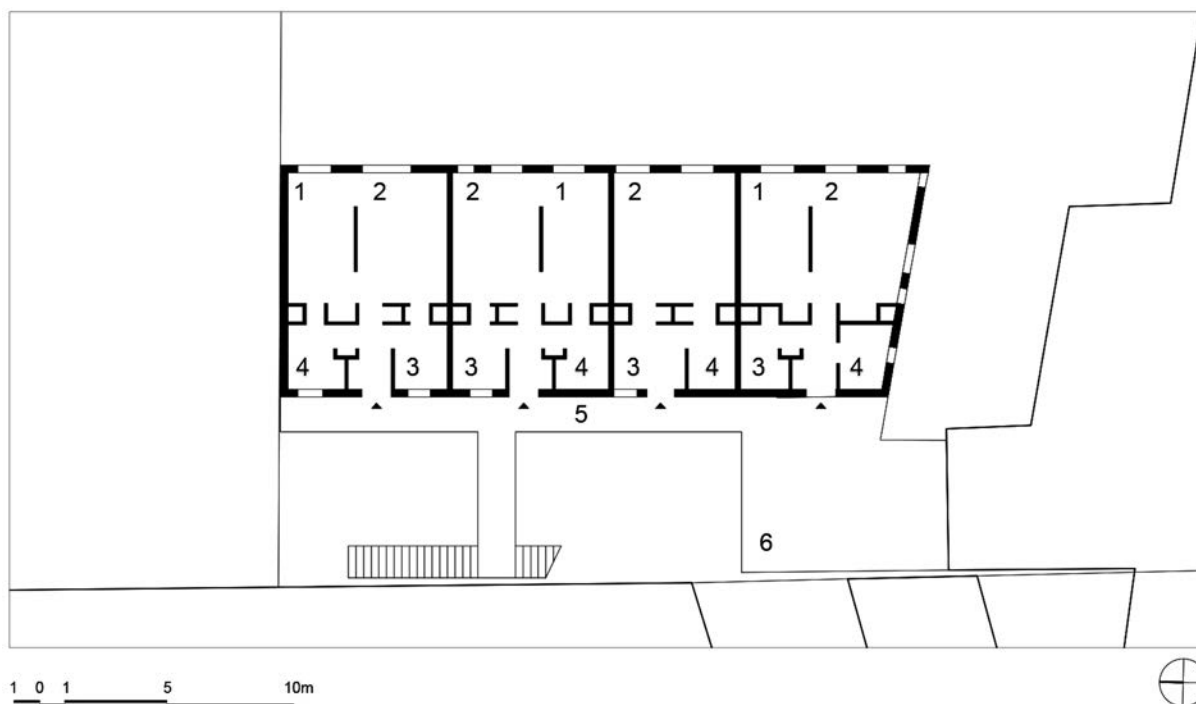
Tabela 2. Charakterystyka lokali mieszkalnych, opracowanie P. Person.

Obiekt Badana cecha	1	2	3	4
	Budynek mieszkalny „Less”	Budynek mieszkalny „Aluminium Tip”	Budynek mieszkalny, avenue Felix Faure/ rue Tisserand	Budynek mieszkalny „Résidence Paris Nation”
Mieszkania przewietrzane na przestrz�ł	TAK	TAK	TAK	TAK
Orientacja galerii i wej�c do mieszka�n	pn.-wsch. (dziedziniec)	wsch. (dziedziniec)	pd.-zach. (dziedziniec)	zach. (dziedziniec)
Widna kuchnia	TAK	TAK	TAK	TAK
	front	galeria	front	galeria
Widna �azienka	NIE	TAK	TAK	TAK
	-	galeria	galeria	galeria

Table 2. Flats’ characteristics, P. Person.

Building Examined feature	1	2	3	4
	Less, residential building	Aluminium Tip, residential building	Residential building, avenue Félix-Faure/ rue Tisserand	Résidence Paris Nation, residential building
Cross-ventilated flats	YES	YES	YES	YES
Deck and flat entrances orientation	North-east (facing the courtyard)	East (facing the courtyard)	South-west (facing the courtyard)	West (facing the courtyard)
Kitchen with access to natural light	YES	YES	YES	YES
	façade	access deck	façade	access deck
Bathroom with access to natural light	NO	YES	YES	YES
	-	access deck	access deck	access deck

Il. 12. Budynek mieszkalny „Résidence Paris Nation”, rzut kondygnacji powtarzalnej, opracowanie P. Person, 2021; 1 – sypialnia, 2 – pok j dzienny, 3 – kuchnia, 4 –  azienka, 5 – galeria, 6 – wspólny taras na dachu. / “Résidence Paris Nation” residential building, typical floor plan, P. Person, 2021; 1 – bedroom, 2 – living room, 3 – kitchen, 4 – bathroom, 5 – access deck, 6 – shared roof terrace.



powierzchni w wewnętrznym narożniku. Również w trzech przypadkach na parterze budynków przewidziano usługę o społecznym charakterze i szczególnych wymaganiach przestrzennych. Dzięki zastosowaniu układu galeriowego ograniczono liczbę pionów komunikacyjnych, co pozwoliło na swobodne kształtowanie rzutu umożliwiając zaprojektowanie w przyziemiu pomieszczeń o znacznych gabarytach (sale sportowe, wykładowe itp.). We wszystkich przypadkach dostrzeżono dążenie do tworzenia różnego rodzaju przestrzeni społecznych, nie tylko w obrębie parteru, ale również na wyższych kondygnacjach – w trzech przypadkach komunikacyjna rola galerii została rozszerzona o dodatkową funkcję – wspólny taras dla mieszkańców.

Analiza układów lokali mieszkalnych (Tabela 2.) pozwoliła na skonfrontowanie ich ze źródłową modernistyczną typologią układu galeriowego. We wszystkich przypadkach zapewniono charakterystyczne dla budynków galeriowych naturalne przewietrzanie mieszkań na przestrzał. W większości przypadków mieszkania posiadały widne kuchnie i/lub łazienki, choć w przypadku tych pierwszych okna nie zawsze zwrócone były na galerię – dwukrotnie kuchnie rozwiązano inaczej niż w typowych budynkach galeriowych, w formie aneksu do części dziennej z oknami od frontu. W jednym z przypadków pozwoliło to na zaprojektowanie sypialni również od strony galerii, w miejscu tradycyjnie przeznaczonym na kuchnię. Odchodzenie od dość rozrzutnego w warunkach śródmiejskich rozwiązania w którym zarówno kuchnia jak i łazienka usytuowane są przy ścianie zewnętrznej wydaje się być uzasadnione, choć niewątpliwie wiąże się z obniżeniem walorów użytkowych tych pomieszczeń. Również odmiennie od wzorcowych rozwiązań modernistycznych sytuowano elewację z galeriami i wejściami do mieszkań – we wszystkich przypadkach elewacja ta zorientowana została na dziedziniec, bez uwzględnienia kierunków stron świata. Konsekwentne traktowanie elewacji z galeriami jako wewnętrznej było zapewne podyktowane z jednej strony dążeniem do nadania jej mniej publicznego charakteru, a z drugiej próbą wpisania budynków w kontekst otaczającej zabudowy od którego horyzontalne pasma galerii znacznie by odbiegały.

## Wnioski

Zaprezentowane w artykule badanie potwierdziło, że budynki galeriowe w zabudowie śródmiejskiej mogą stanowić interesującą odpowiedź na wyzwania współczesnego budownictwa mieszkaniowego sytuowanego w centrach miast. Zarazem, skala podobieństw łączących badane obiekty pozwala przypuszczać, że mamy do czynienia z wykształcaniem się podtypu układów galeriowych o dość wyraźnie zdefiniowanych cechach. Bez wątplenia autorzy badanych obiektów świadomie czerpali ze zdobyczy modernizmu, jednakże na typologii wyraźnie odznaczył się również kontekst śródmiejski, zarówno materialny jak i społeczny. Identyfikacja tego nowego typu oraz określenie jego podstawowych cech stanowiły główny element nowatorski badań. W opinii autora, zasadna wydaje się kontynuacja badań m.in. w celu oceny przydatności zastosowania podobnych rozwiązań w warunkach polskich, w szczególności na potrzeby krajowego budownictwa dostępnego cenowo.

was a noticeable intent to create various types of social spaces, not only on the ground floor but also on the upper ones; in two cases, access deck served an additional function, apart from being a pathway – that of a shared terrace for residents. The analysis of apartment layouts (Table 2) made it possible to compare them with the source modernist typology of the deck access layout. In all cases, the natural space ventilation of the apartments, characteristic for deck access housing, was ensured. In most cases, the apartments featured kitchens and/or bathrooms with natural light, although in the case of the former, kitchen windows were not always facing the deck. In two cases the kitchens were designed, unlike in typical deck access housing, as annexes to the living areas, with windows in the front. In one case, this solution enabled the architects to place a bedroom at the access deck side as well; the room is situated in the area typically intended for a kitchen.

Moving away from placing both a kitchen and a bathroom next to the external wall, a rather wasteful solution in a city centre environment, seems to be justified, although it undoubtedly involves a reduction in the usability of both rooms. The façade with access decks and apartment entrances also differed from the standard modernist solutions – in all four cases the façade was oriented towards the courtyard, irrespective of the cardinal directions. Consistent placing the access decks on the inner side was most probably a result, on the one hand, of the effort to make it more private, and on the other, of an attempt to fit the buildings into the context of their surroundings; horizontal 'bands' of access decks would differ significantly from other buildings in the vicinity.

## Conclusions

The study presented in the article confirmed the notion that downtown deck access buildings could be an interesting answer to the challenges of contemporary residential housing located in city centres. At the same time, the sheer number of similarities between the examined case studies allows one to assume that this is an emerging subtype of deck-access layouts, with quite clearly defined features. Undoubtedly, the designers of the objects examined above consciously drew on the achievements of modernism, however, the typology was clearly influenced by the downtown context, both in material and social sense. The identification of this new type and the determination of its basic features constituted the main innovative element of the research. In the author's opinion, continuing the research seems justified, with one of the goals being the assessment of the applicability of similar solutions in Polish circumstances, in particular for the needs of development of affordable residential buildings.

## LITERATURA / REFERENCES

- [1] Avenier, C., Tsenkova, S., Affordable Housing and Design Innovation. A View from Paris. W: S. Tsenkova, red., 2021, *Cities and Affordable Housing. Planning, Design and Policy Nexus*, New York: Routledge, s. 207-217
- [2] Bradecki, J., Twardoch, A., 2013, *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*, Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej
- [3] Gehl, J., 2014, *Miasta dla ludzi*, Kraków: Wydawnictwo RAM
- [4] Haupt, P., Miejsce zamieszkania w przestrzeni miejskiej – od prywatnej do publicznej. W: G. Schneider-Skalska, E. Kusińska, red., 2017, *Miejskie środowisko mieszkaniowe*, Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, s. 222-237
- [5] Jacobs, J., 2014, *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Warszawa: Fundacja Centrum Architektury
- [6] Tulkowska-Slyk, K., 2019, *Nowoczesne mieszkanie*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej

- [7] Twardoch, A., 2019, *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana
- [8] Yeang, K., A Vertical Theory of Urban Design. W: M. Moor, J. Rowland, red., 2006, *Urban Design Futures*, London: Routledge, s. 135-140

## ŹRÓDŁA INTERNETOWE / ONLINE RESOURCES

- [1] Mairie de Paris, 2021. *Plan Local d'Urbanisme* [online]. Paris: Mairie de Paris. Dostępny w: [http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_50/index\\_plu.html](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_50/index_plu.html) [dostęp: 01.05.2021]
- [2] Renaud, J. F., Babin, E., 2016. *Dossier de presse / press kit* [online]. Paris: babin+renaud. Dostępny w: [https://babin-renaud.com/IMG/pdf/dp\\_siemp.pdf](https://babin-renaud.com/IMG/pdf/dp_siemp.pdf) [dostęp: 01.05.2021]