

Annexe 5 : Projet

➤ Présentation générale

Après démolition du bâti existant présent dans la partie nord du site, le projet prévoit la construction, **au sein de cette même partie uniquement**, d'un ensemble immobilier mixte comprenant des logements, des commerces, des bureaux, des espaces de coliving seniors et une salle d'escalade.

Cet ensemble immobilier prévoit le développement, au-dessus d'un niveau de sous-sol général, d'un maximum de 9 niveaux en superstructure (soit R+8). Au-dessus du niveau R+2, il comporte 5 bâtiments (dénommés A, B, C, D et E sur l'illustration ci-jointe) accueillant principalement des surfaces de logements, accompagnés de surfaces de bureaux.

Le projet s'inscrit dans le secteur du Moulin de Berny et constitue une vitrine urbaine à l'entrée de la ville. L'organisation en peigne de ses bâtiments crée des failles et des porosités entre les volumes, permettant des cheminements piétons et des vues dégagées sur le parc.

Les bâtiments sont orientés Est-Ouest pour bénéficier d'une exposition optimale et offrir des angles de vues variés depuis les logements. Le socle des bâtiments regroupe les commerces, dont un Intermarché, une salle d'escalade et des bureaux, tandis que les logements sont disposés aux étages supérieurs. Le bâtiment E joue un rôle de signal et marque l'entrée de la ville dans un écrin de verdure.

Les toitures sont traitées en terrasses végétalisées, participant à la continuité écologique du site. Les balcons et loggias permettent de créer un lien visuel et spatial avec les espaces verts environnants. Les façades alternent volumes pleins et vides pour rythmer la composition et offrir intimité et confort aux habitants. Les retraits et gradins des terrasses génèrent des espaces extérieurs privatifs tout en favorisant l'ensoleillement.

Les matériaux et les couleurs restent sobres, en harmonie avec le parc et le caractère historique du secteur.

L'emprise au sol et la hauteur des bâtiments respectent le PLUi, permettant une insertion urbaine maîtrisée. Les espaces libres entre les bâtiments sont végétalisés et aménagés en jardins suspendus, offrant des lieux de convivialité. Les circulations piétonnes et les cheminements doux traversent le projet et relient les différents usages.

La composition générale favorise un dialogue harmonieux entre ville et paysage tout en respectant l'échelle humaine. Enfin, le projet combine densité urbaine et qualité paysagère pour créer un cadre de vie agréable et durable pour les habitants.

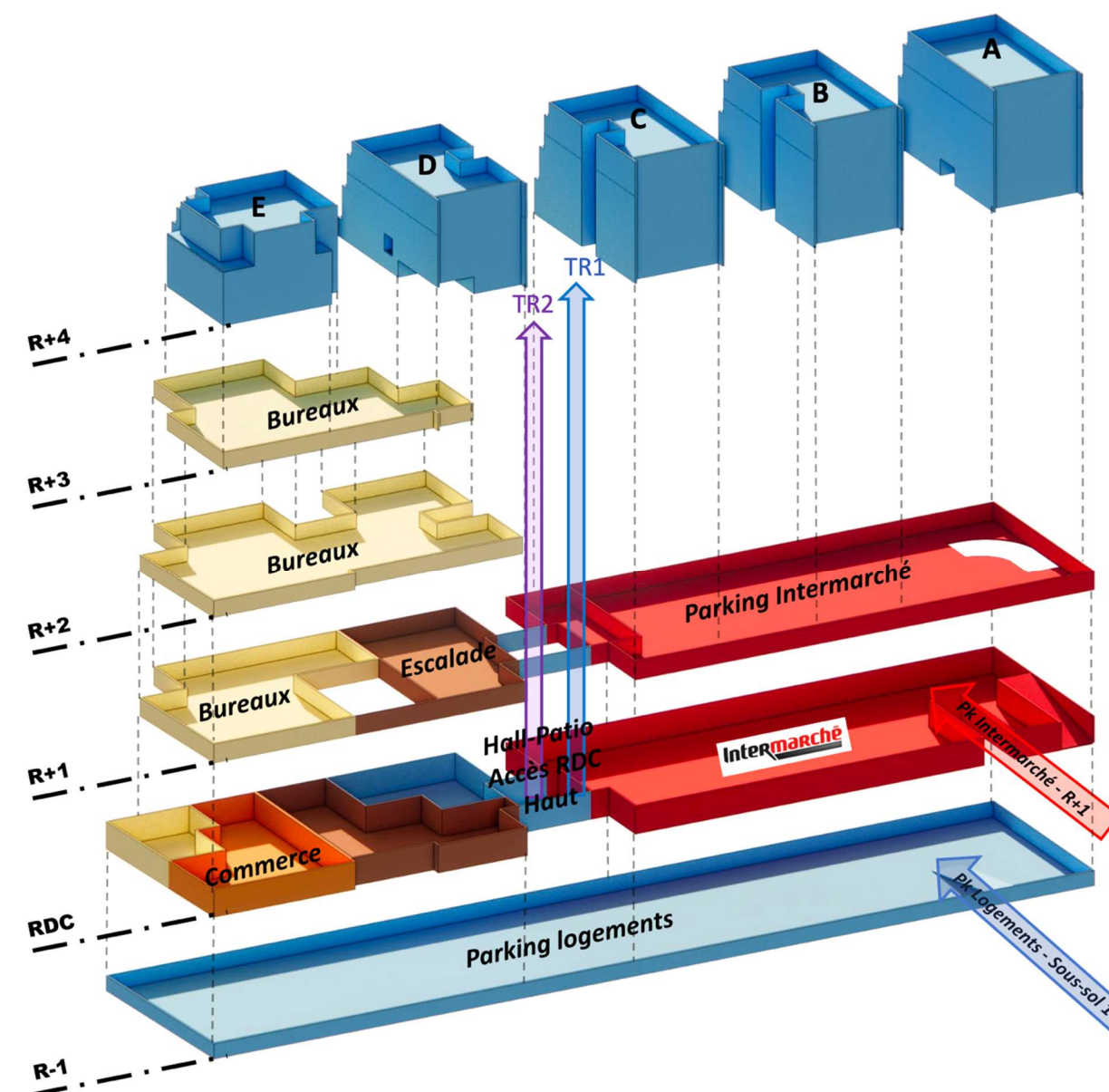
➤ Programmation

A ce stade, la programmation envisagée pour la réalisation de cet ensemble immobilier permet le développement d'une **Surface de Plancher (SdP) totale de 18 085 m² répartie ainsi** :

- 10 911 m² dédiées au logement dont :
 - 6 307 m² de SdP pour la réalisation de 110 logements en accession,
 - 3 296 m² de SdP pour la réalisation de 51 logements locatifs intermédiaires (LLI),
 - 1 308 m² de SdP à destination de coliving seniors (15 logements),
- 7 174 m² consacrées aux activités économiques dont :
 - 2 616 m² de SdP à destination de commerces de type Intermarché,
 - 472 m² de SdP à destination de commerces,
 - 3 140 m² de SdP à destination de bureaux,
 - 946 m² de SdP pour la réalisation d'une salle d'escalade.

Vue éclatée du futur ensemble immobilier et de ses différents programmes

(illustration provisoire fournie à titre indicatif)

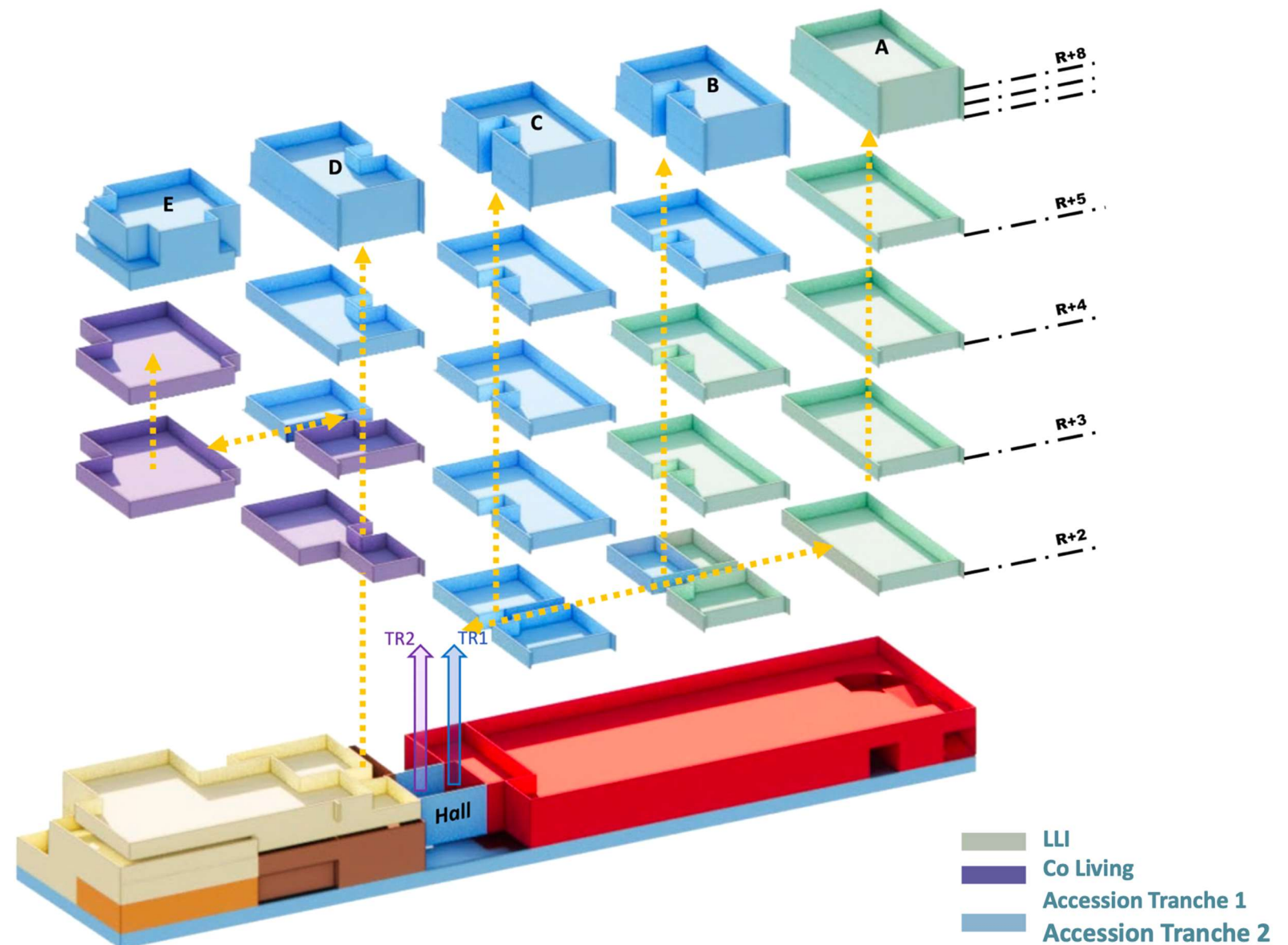


Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

Vue éclatée du futur ensemble immobilier et de ses différents programmes
avec répartition des différentes surfaces résidentielles prévues
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)

La répartition du programme résidentiel au sein des différents bâtiments du projet est la suivante :

- Bâtiment A : 37 logements locatifs sociaux (LLI) ;
- Bâtiment B : 40 logements dont :
 - 14 logements locatifs sociaux (LLI),
 - 26 logements en accession ;
- Bâtiment C : 40 logements en accession ;
- Bâtiment D : 35 logements dont :
 - 26 logements en accession,
 - 9 logements en coliving ;
- Bâtiment E : 24 logements dont :
 - 18 logements en accession ;
 - 6 logements en coliving.



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

Perspective depuis le croisement de l'avenue Paul Vaillant Couturier et la Place de la Bièvre
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

Perspective depuis le boulevard Pasteur
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

Façades du projet
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

➤ Stationnement

Le projet prévoit au total 262 places de stationnement dont :

- 174 places de stationnement (dont 9 places PMR) à destination des futurs occupants du programme de logements et des surfaces de bureaux du projet.

Ces places sont situées en sous-sol, au niveau R-1 (cf. illustration ci-contre en haut) et sont accessibles depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier (au nord) et l'angle nord-ouest de l'ensemble immobilier via une rampe aménagée dans le volume situé à rez-de-chaussée (cf. illustration de ce niveau page suivante).

- 88 places de stationnement (dont 5 places PMR) à destination de la clientèle du futur Intermarché.

Ces places sont situées au niveau R+1 (cf. illustration ci-contre en bas) et sont accessibles l'avenue Paul Vaillant Couturier (au nord) via une seconde rampe aménagée dans le volume situé à rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, non loin de la rampe précitée donnant accès au parking destiné futurs occupants du programme de logements du projet (cf. illustration de ce niveau page suivante).

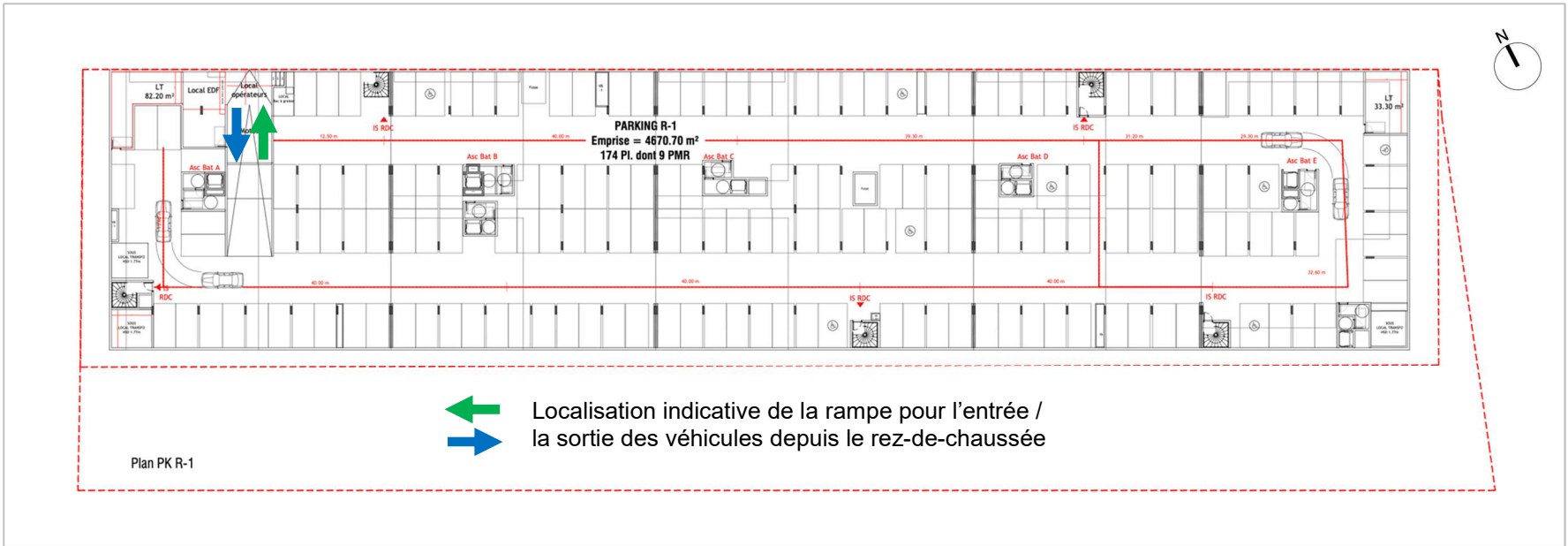
Des locaux pour le stationnement des vélos sont également prévus dans le projet. Ils seront accessibles depuis l'espace public au niveau du rez-de-chaussée et depuis les parties communes au niveau R+1.

Ils sont répartis comme suit :

- Pour les locaux à destination des logements :
 - un local au niveau du rez-de-chaussée avec une capacité d'accueil de 104 emplacements pour le stationnement des vélos ;
 - un local au niveau R+1 accessible par ascenseur avec une capacité d'accueil de 175 emplacements pour le stationnement des vélos.
- Pour les locaux à destination des bureaux : un local accessible directement depuis l'espace public avec une capacité d'accueil de 32 emplacements pour le stationnement des vélos.
- Pour les surfaces à destination de commerce : une zone de stationnement est prévue devant l'Intermarché comprenant de 10 emplacements pour le stationnement des vélos.

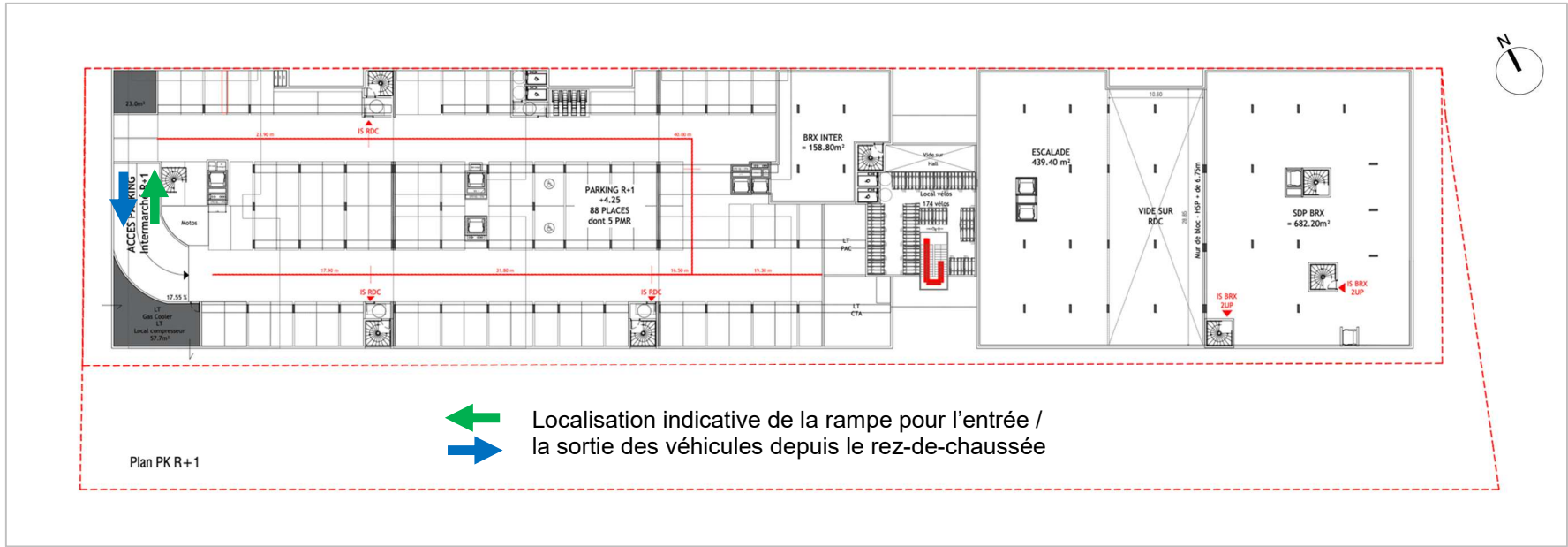
Au total, et par l'intermédiaire de la mixité entre simple et double racks, le projet disposera d'une capacité d'accueil totale de 321 emplacements pour le stationnement des vélos.

Plan du niveau R-1 - Parking destiné aux logements du projet
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

Plan du niveau R+1 - Parking destiné à Intermarché
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

➤ Accès

- Accès des véhicules automobiles aux emplacements de stationnement

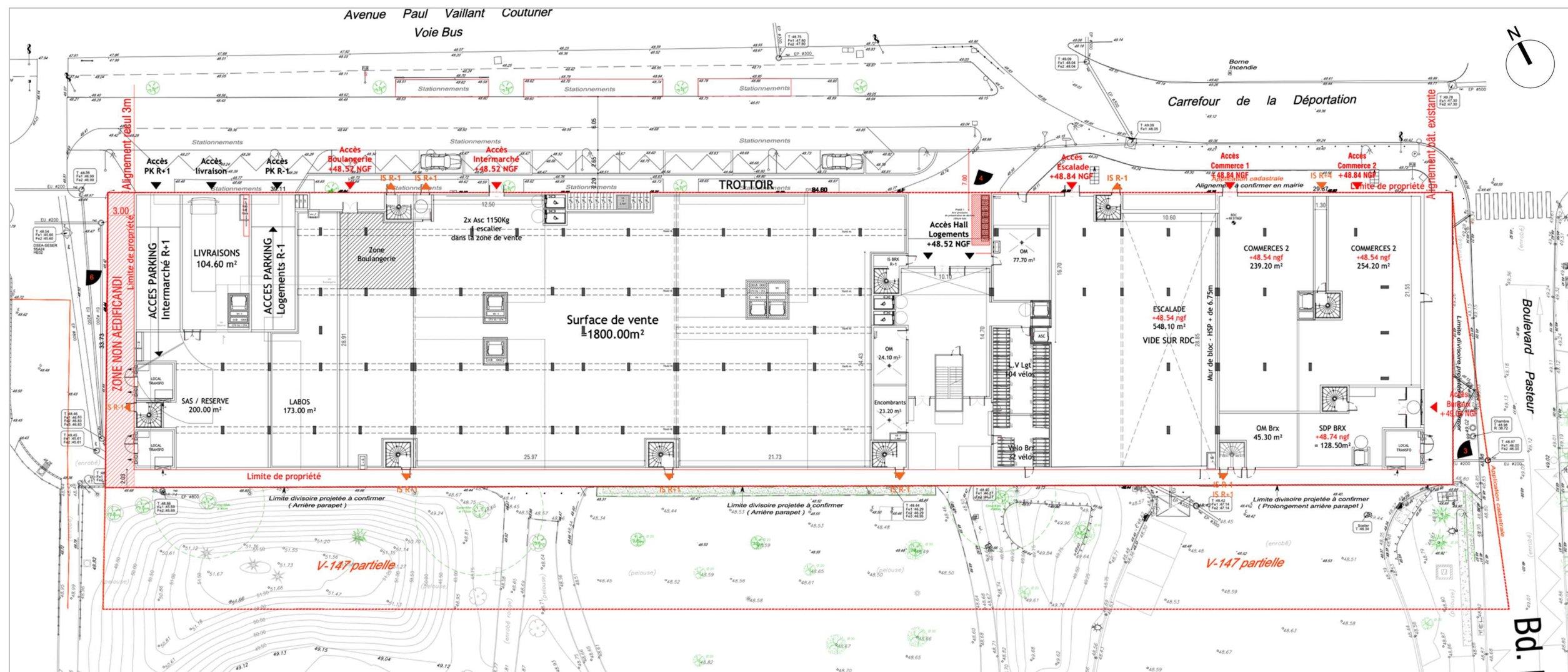
L'accès des véhicules automobiles se fera par l'avenue Paul Vaillant Couturier (accès Nord).

- Accès des piétons

L'accès aux halls des différents bâtiments se fait depuis l'espace public (avenue Paul Vaillant Couturier, au Nord) ainsi que par l'intermédiaire du Parc du Moulin de Berny. Les jardins suspendus seront accessibles par le hall et le parc du Moulin de Berny, seulement par les habitants des logements.

L'accès des piétons au parking se fera depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier ou le Parc du Moulin de Berny.

Plan du niveau Rez-de-Chaussée (RdC) - Indication des différents accès aux surfaces du projet
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

➤ Parti paysager

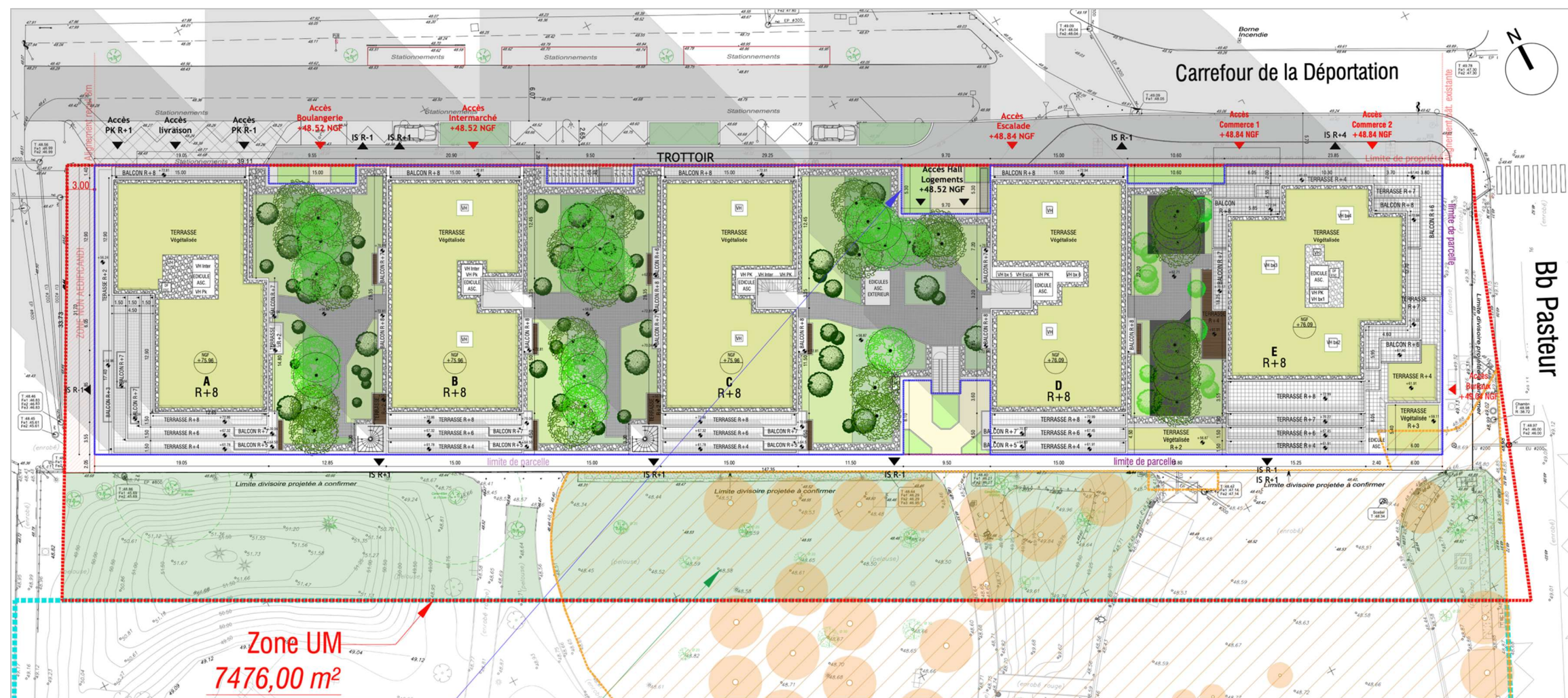
A travers son plan de masse, le projet a notamment pour objectifs de :

- Préserver la continuité du Parc du Moulin de Berny.
- Revégétaliser généreusement le sol.
- Sculpter les bâtiments en terrasses plantées.
- Aménager les failles en jardin suspendu.
- Alternier les espaces ouverts sur le paysage et sur l'espace de la ville.

Les volumétries du bâtiment s'animent en fonction des orientations afin de marquer la continuité avec le parc. Les espaces extérieurs alternent avec les volumes pleins des bâtiments selon des trames suffisamment « serrées » propre aux façades d'immeubles de logements. La plupart des appartements possède son espace extérieur. Ainsi, des vues vers les espaces naturels seront valorisées depuis l'intérieur, permettant de connecter les espaces verts au bâti et améliorer le cadre de vie des futurs usagers.

Les toitures des bâtiments du projet sont traitées en toitures terrasses végétalisées avec un substrat de 12,5 cm.

Plan de masse (partie nord du site) (illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

➔ Certification / Labellisation

Outre le seuil 2025 de la Réglementation Environnementale (RE) 2020, le projet vise également une certification NF Habitat HQE pour sa partie logements et le label BREEAM pour sa partie bureaux.

➔ Exécution des travaux

Les travaux nécessaires au développement de cet ensemble immobilier sont prévus uniquement sur la partie nord du site. Ils ne portent donc pas sur les autres parties du site et en particulier sur celle occupée par le Parc du Moulin de Berny. Les travaux nécessaires à la construction de cet ensemble immobilier sont prévus en 2 tranches :

- une première tranche (ou tranche ouest) intervenant après démolition des locaux de l'ancien marché de Fresnes afin de permettre la construction du futur Intermarché ainsi que des trois premiers bâtiments de logements avec le hall ; durant cette tranche, l'Intermarché actuel sera maintenu en activité ;
- une deuxième tranche (ou tranche est) intervenant après la relocalisation de l'Intermarché dans une partie des locaux réalisés durant la première tranche et la démolition des locaux occupés par l'Intermarché actuel, permettant la réalisation des programmes restants du projet.

➔ Démolitions préalables

La réalisation du projet nécessite au préalable de démolir la totalité du bâti existant présent dans la partie nord du site. Comme indiqué précédemment (cf. §. « Exécution des travaux »), les opérations de démolition nécessaires interviendront en 2 phases (avec un maintien, lors de la première phase, de l'Intermarché qui continuera alors d'exercer son activité).

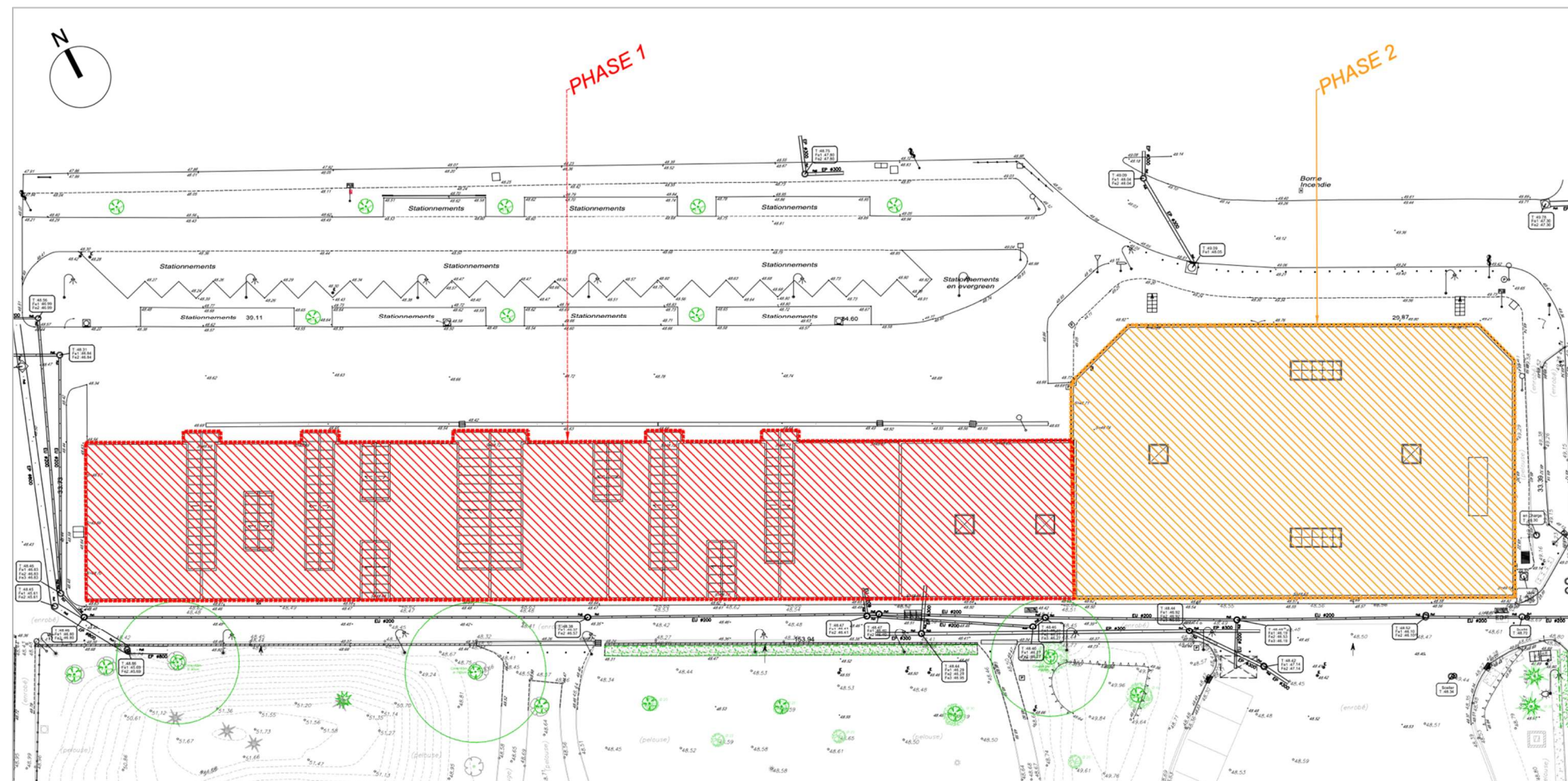
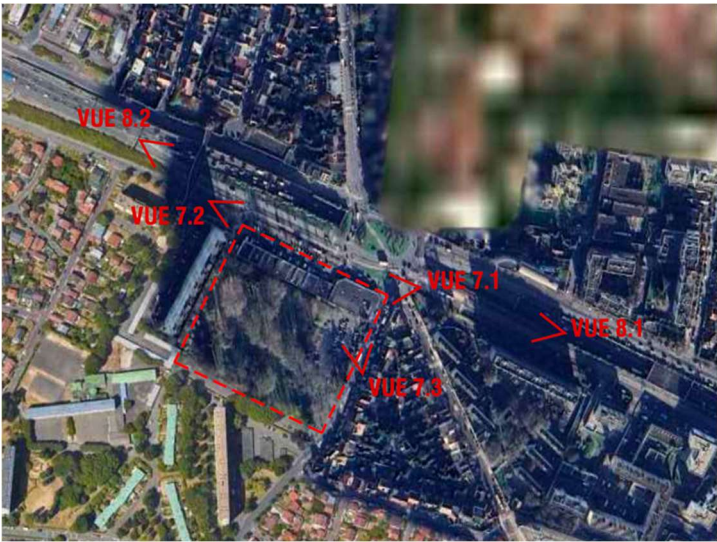


Illustration
du phasage
des opérations
de démolition

LEGENDE

- DEMOLITION PHASE 1
- DEMOLITION PHASE 2

Source :
Atelier d'architecture
Marie Odile FOUCRAS



LEGENDE
 
 DEMOLITION PHASE 1
 
 DEMOLITION PHASE 2

Source : Atelier d'architecture Marie Odile FOUCRAS

Projet de construction d'un ensemble immobilier mixte à FRESNES (94)