



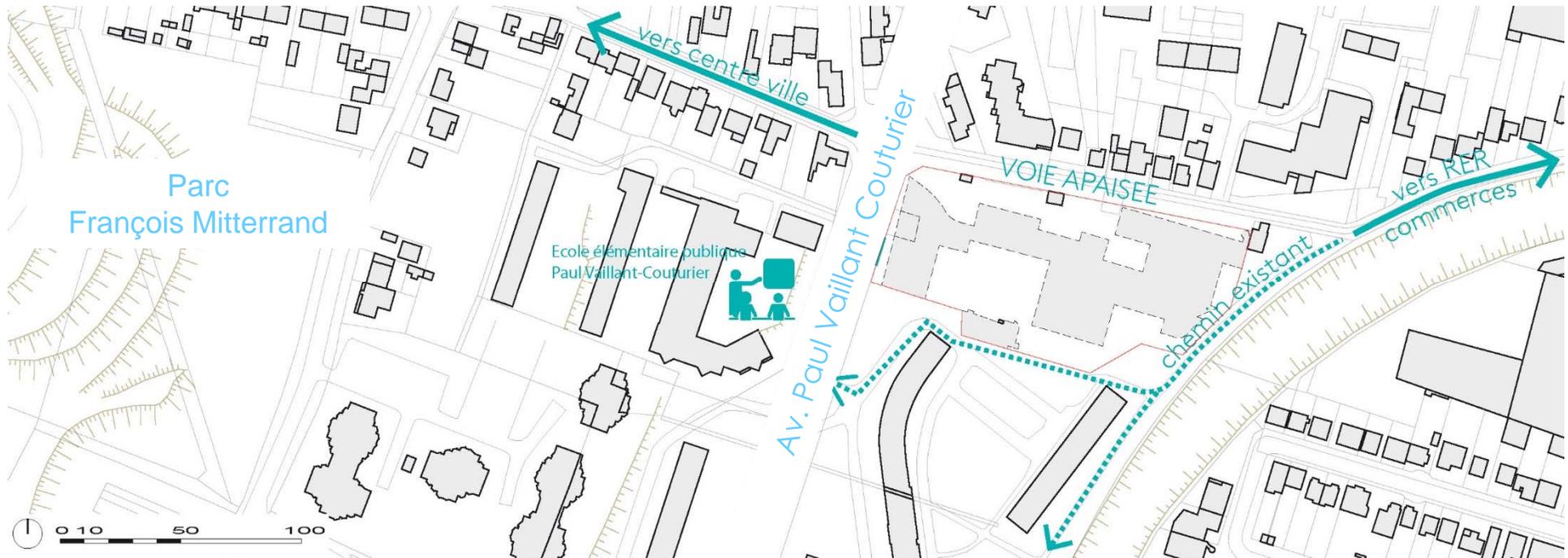
SITE SANOFI BAGNEUX

REUNION D'INFORMATION

23 Mai 2016

Les enjeux

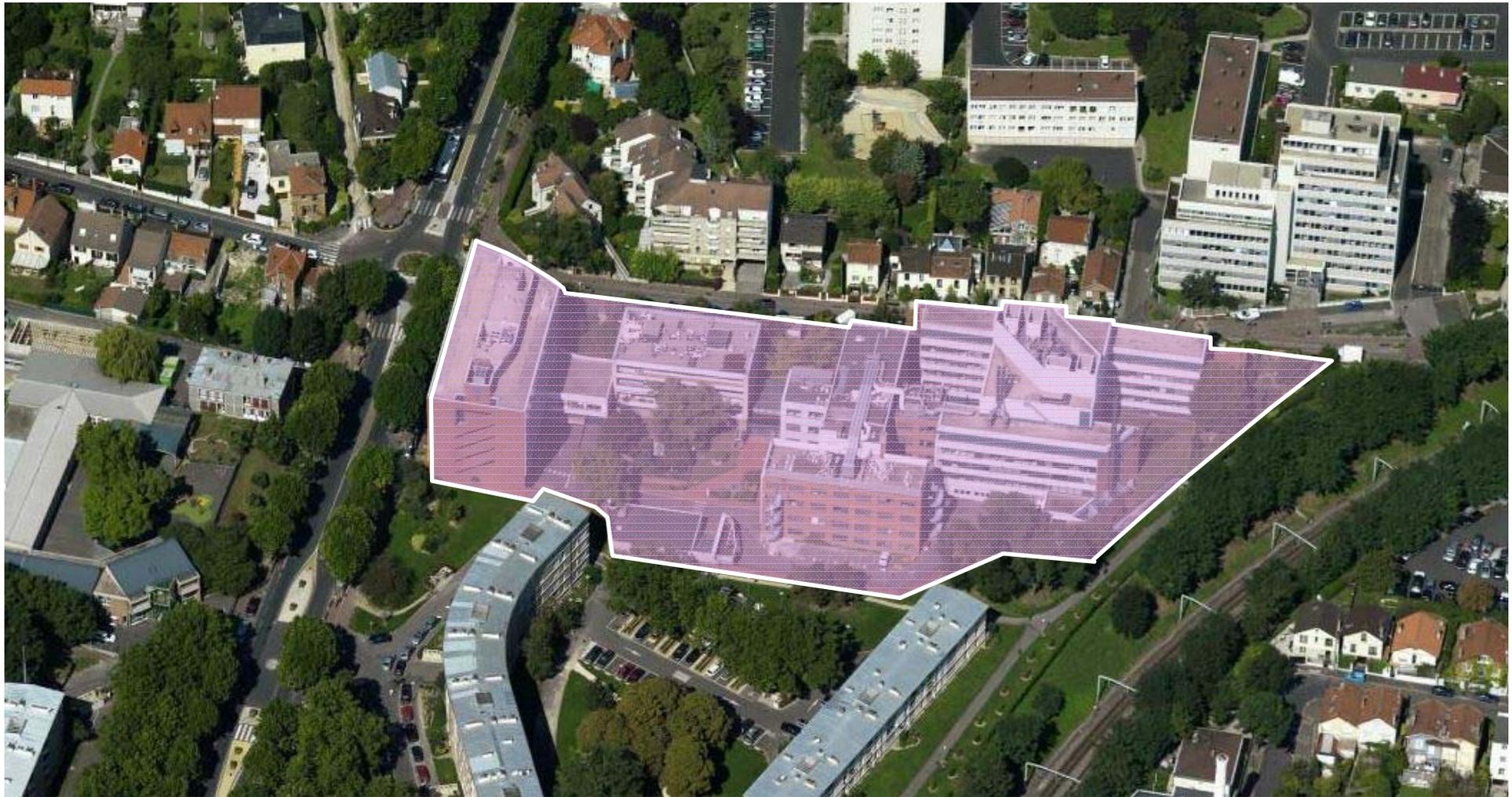




Vers le centre commercial
des Bas Longchamps

27 000 m² de surface de plancher tertiaire | Existant

Site SANOFI
Bureaux, laboratoires
& une maison

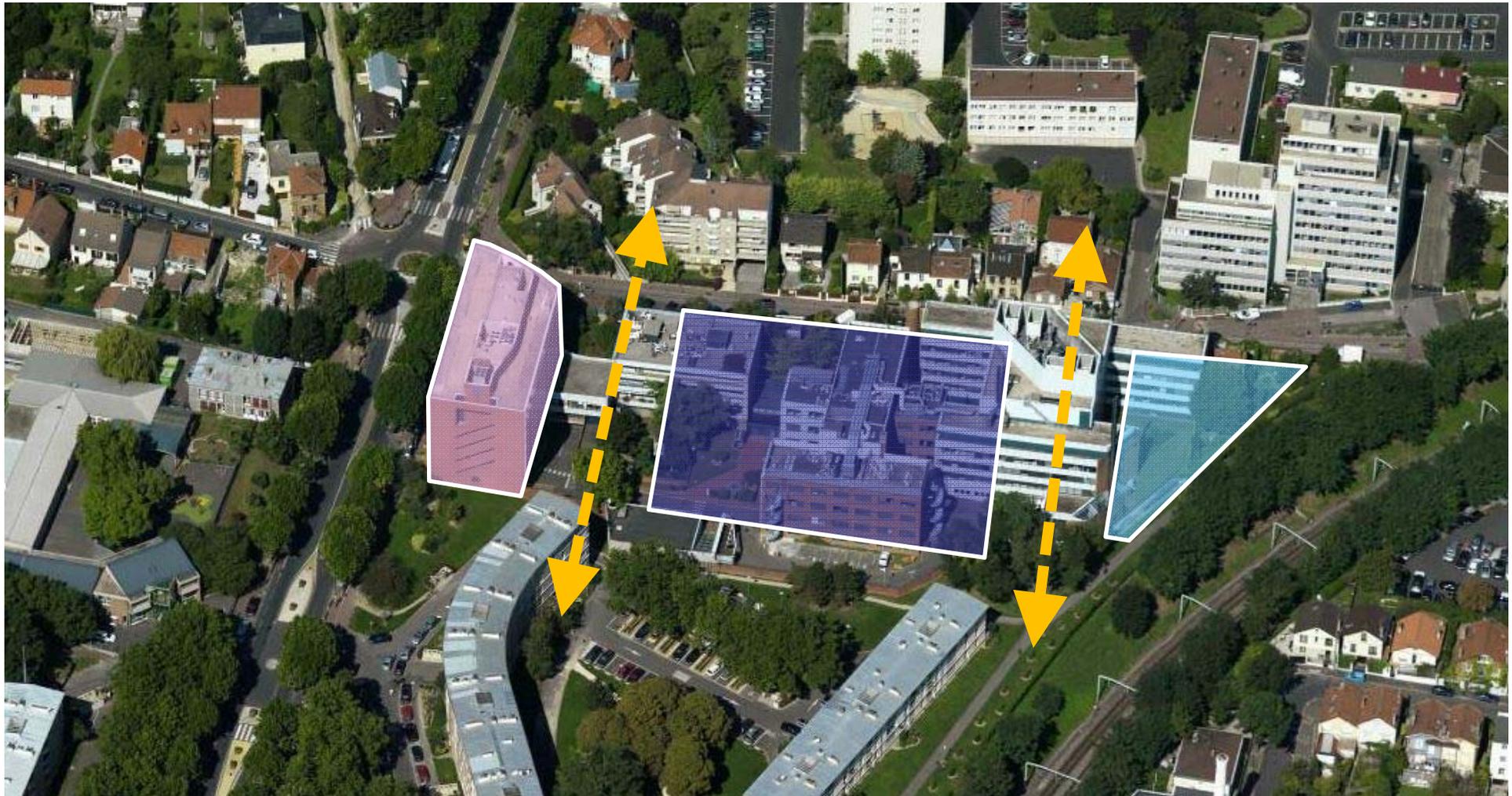


23 000 m² de surface de plancher de programmes mixtes | Projet

Agence AHA
Bureaux
Réhabilités
5 300 m²

Agences Fresh + AHA
Logements familiaux
& séniors
11 700 m²

Agence CoBe
Logements
étudiants
6 000 m²



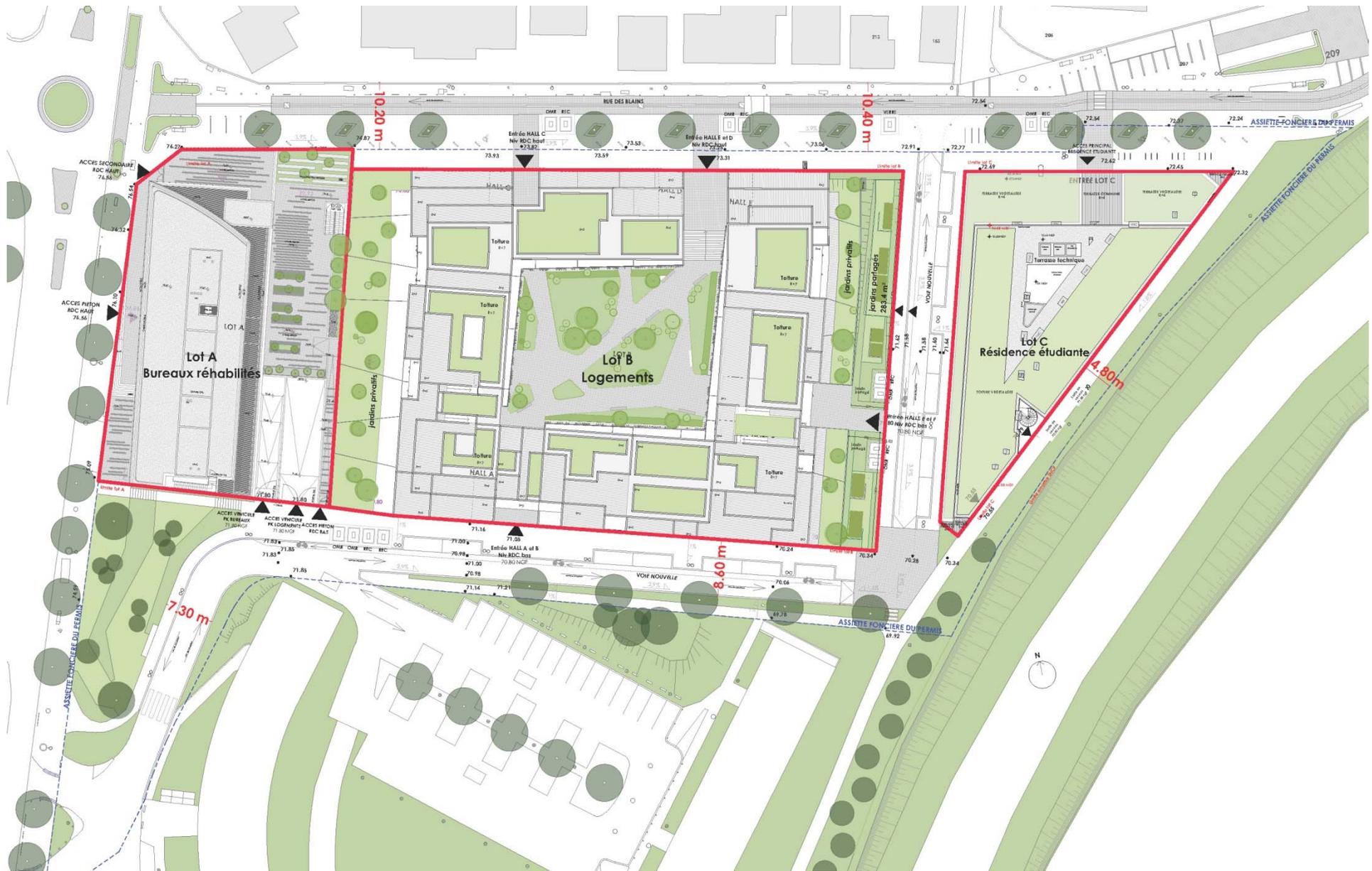


Jardins partagés – références | Projet



La programmation

Plan de masse général | Projet SANOFI



BUREAUX

- Réhabilitation
- Nouvelle façade
- Activité économique
- PME : environ 400 salariés
- Haute performance énergétique
- Flexibilité des espaces de travail
- 2 niveaux ERP
- Ouverture du site sur l'avenue PVC
- Parkings en sous sol

LOGEMENTS

- Environ 180 logements dont:
 - 30 logements sociaux
 - 109 logements accession
 - 20 logements accession à prix encadrés
 - 19 logements adaptés aux Séniors
 - 2 lofts (type ateliers)
- Du studio au 5P duplex
- Logements familiaux
- Logements connectés et intelligents
- Performance énergétique RT 2012
- Parkings en sous sol

RESIDENCE ETUDIANTE

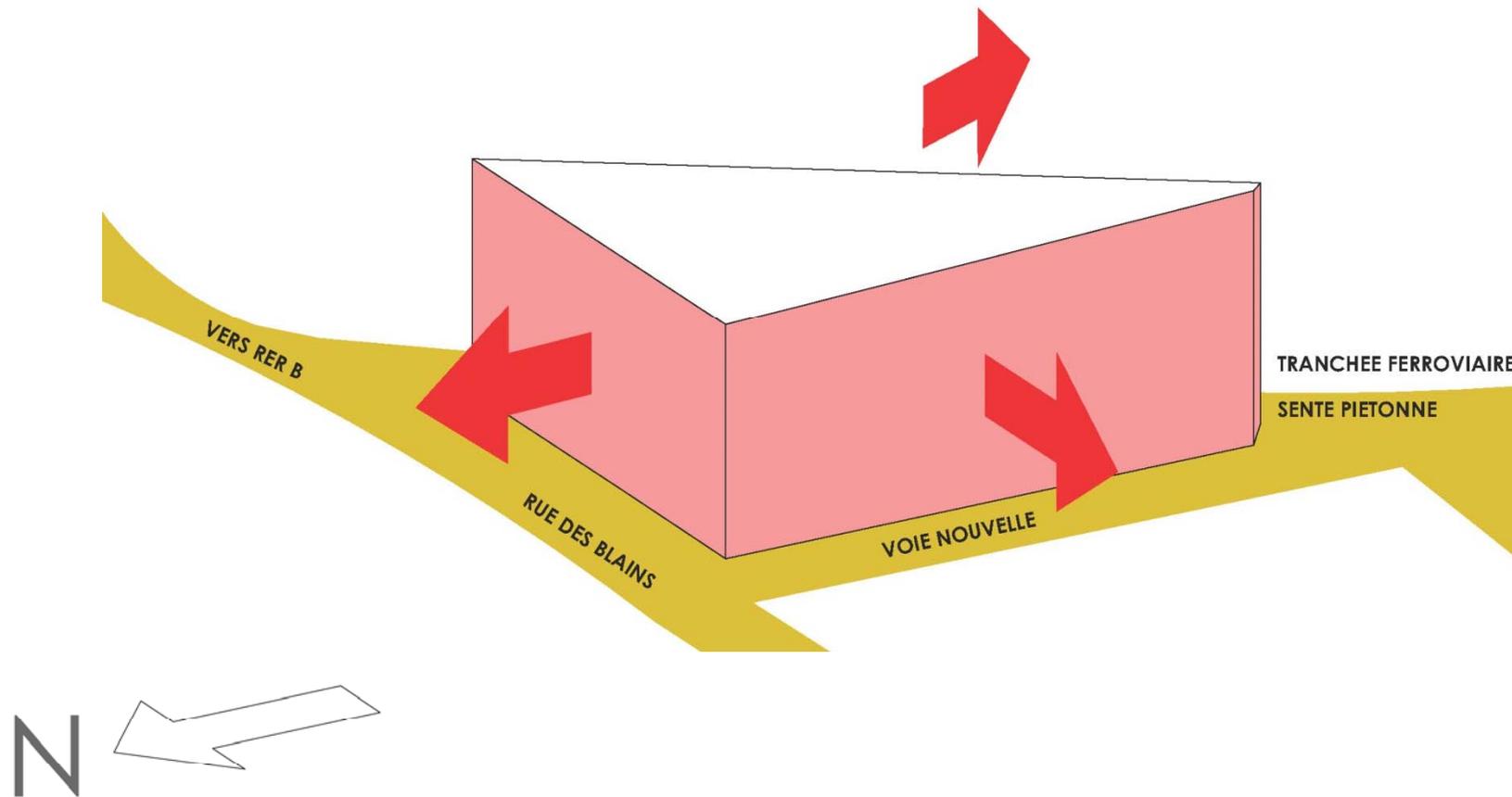
- 190 chambres, soit :
- Environ 220 lits
- 170 Studios
- 19 logements en colocation
- Logement gardien
- Salle commune à RDC
- Laverie, Locaux communs
- Locaux vélos,...

Une voirie nouvelle sera créée avec 14 places de stationnements.
Rue des Blains préservée avec sens unique et stationnement élargi



Résidence étudiante

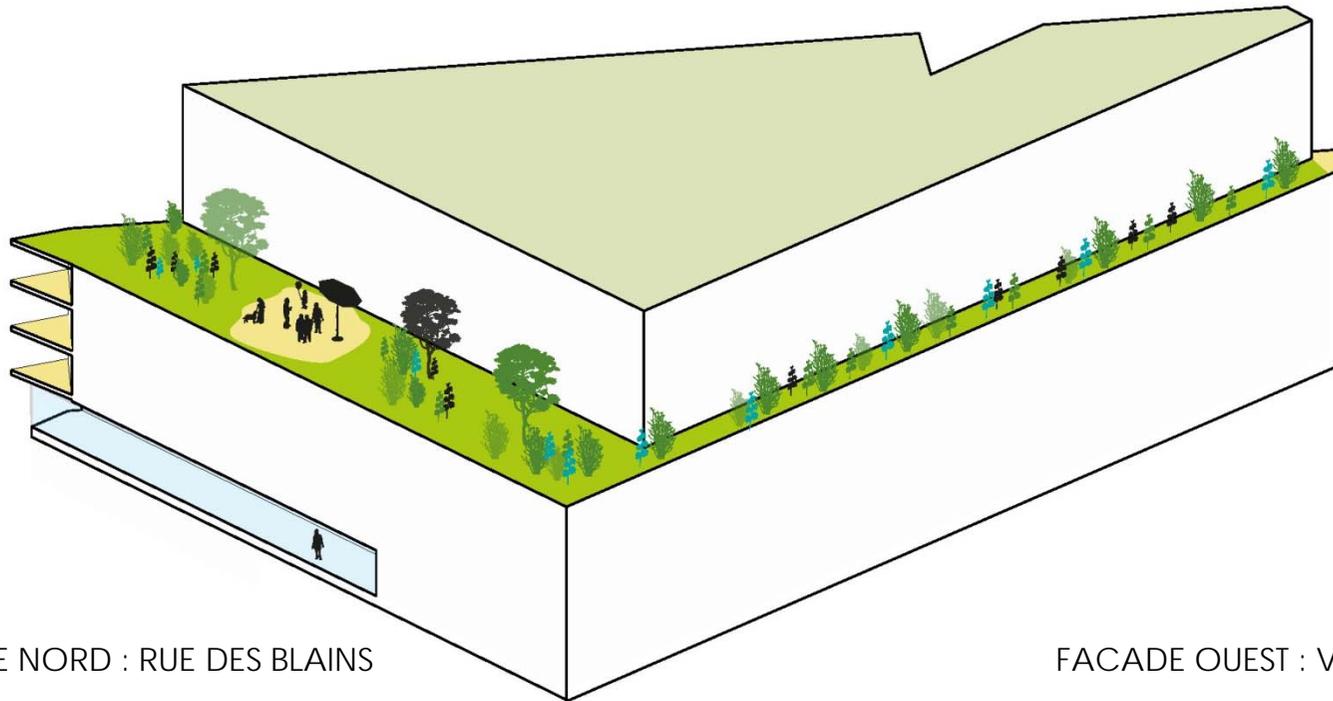
Position du bâtiment en proue du quartier
>> 3 façades principales





TOITURE

5^e façade vue depuis les avoisinants, plus hauts
>> toiture terrasse végétalisée inaccessible



ANGLE SUD : OPDH 92

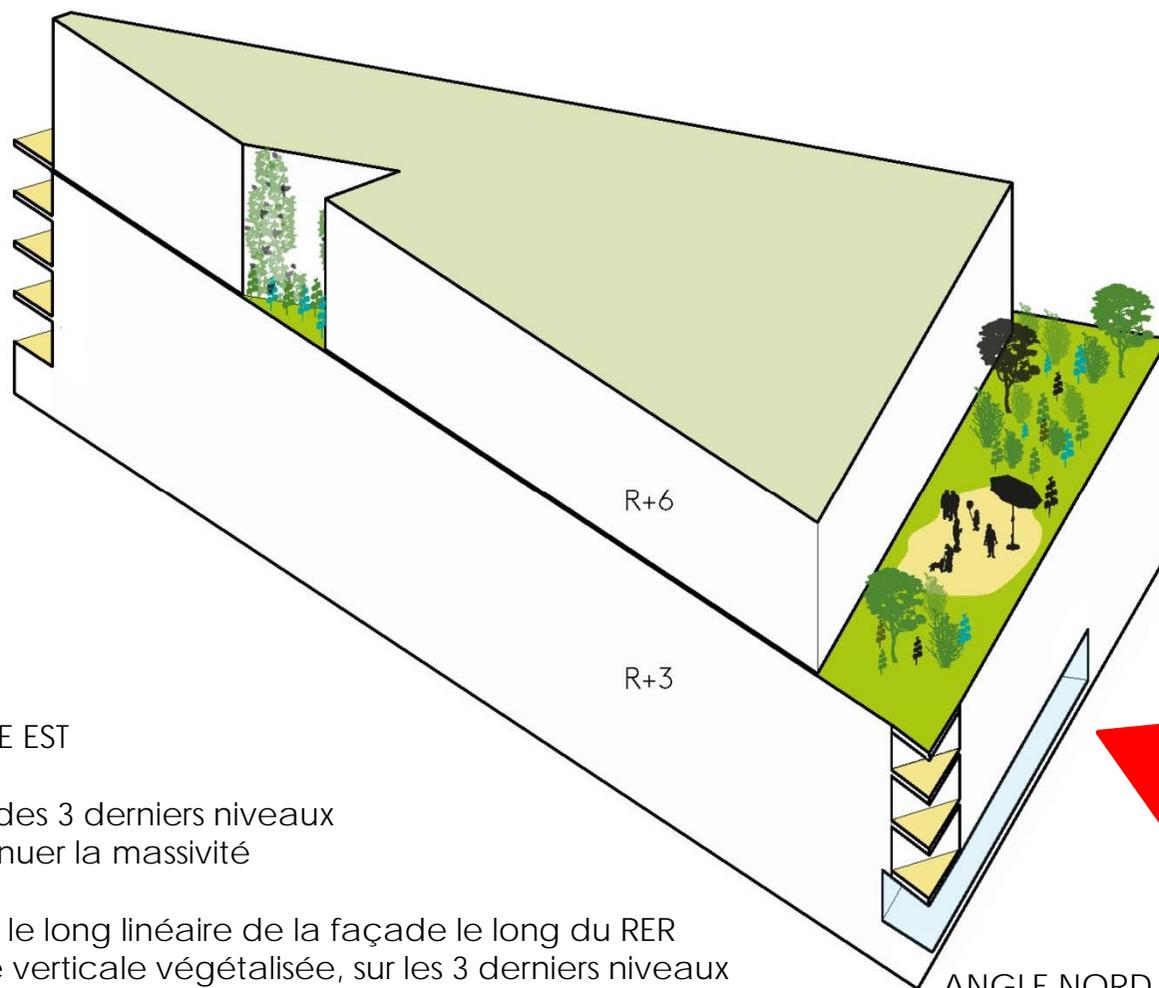
Profiter de la vue vers
le grand paysage
>> Balcons d'angle

FACADE NORD : RUE DES BLAINS

Gestion des vis-à-vis
>> Retrait des 3 derniers niveaux
>> Terrasse plantée au R+4

FACADE OUEST : VOIE NOUVELLE

Gestion des vis-à-vis avec les logements
>> Retrait des 3 derniers niveaux de 2m
banquette plantée



FACADE EST

Retrait des 3 derniers niveaux
>> atténuer la massivité

Scinder le long linéaire de la façade le long du RER
>> faille verticale végétalisée, sur les 3 derniers niveaux

ANGLE NORD EST : RUE DES BLAINS

Traitement de l'angle / signal
>> Creusement du volume d'entrée
>> Transparence sur le hall et la salle commune

L'entrée principale | Résidence étudiante



L'entrée principale | Résidence étudiante



L'échelle intermédiaire | Résidence étudiante

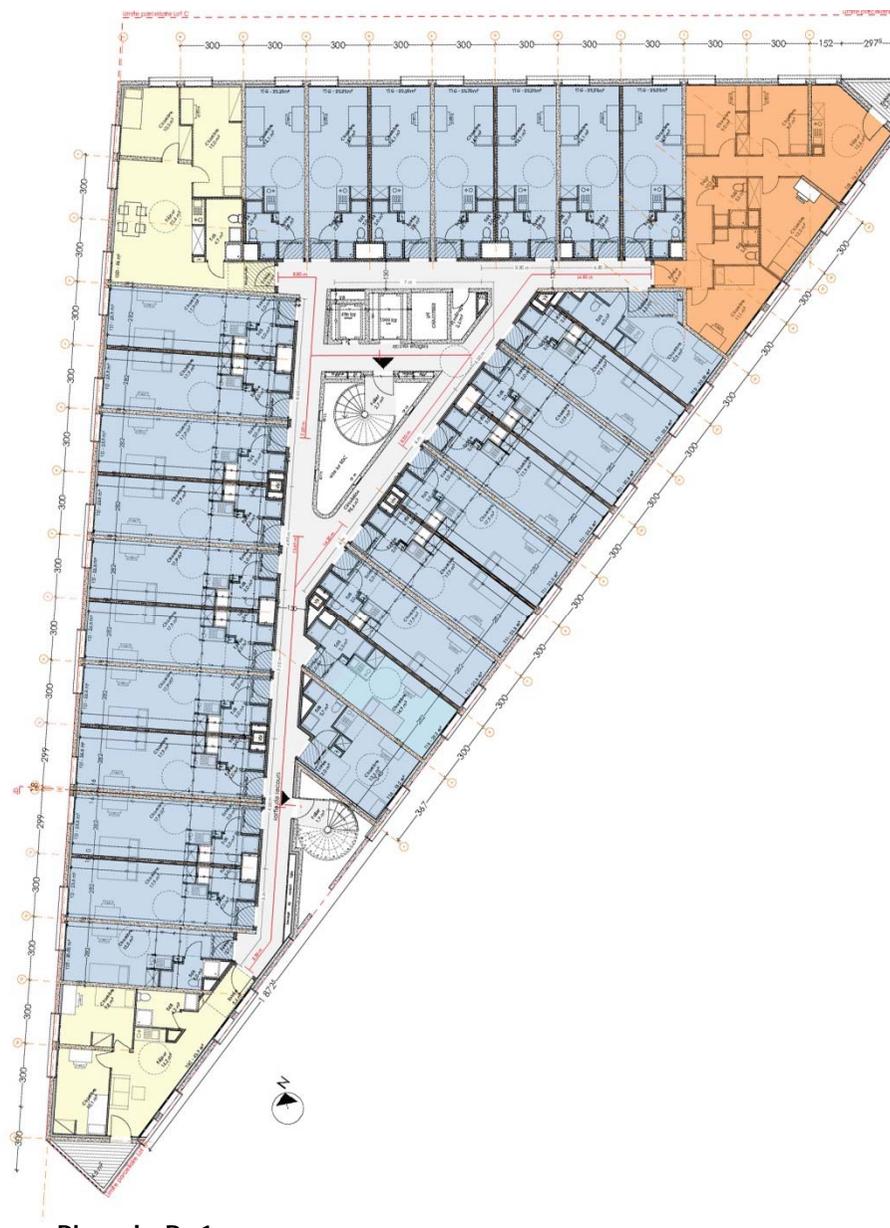


190 Chambres
soit **220** lits

dont **170** T1
2 T2 - coloc
11 T3 - coloc
3 T4 - coloc
3 T5 - coloc
1 logement gardien

Espaces collectifs :

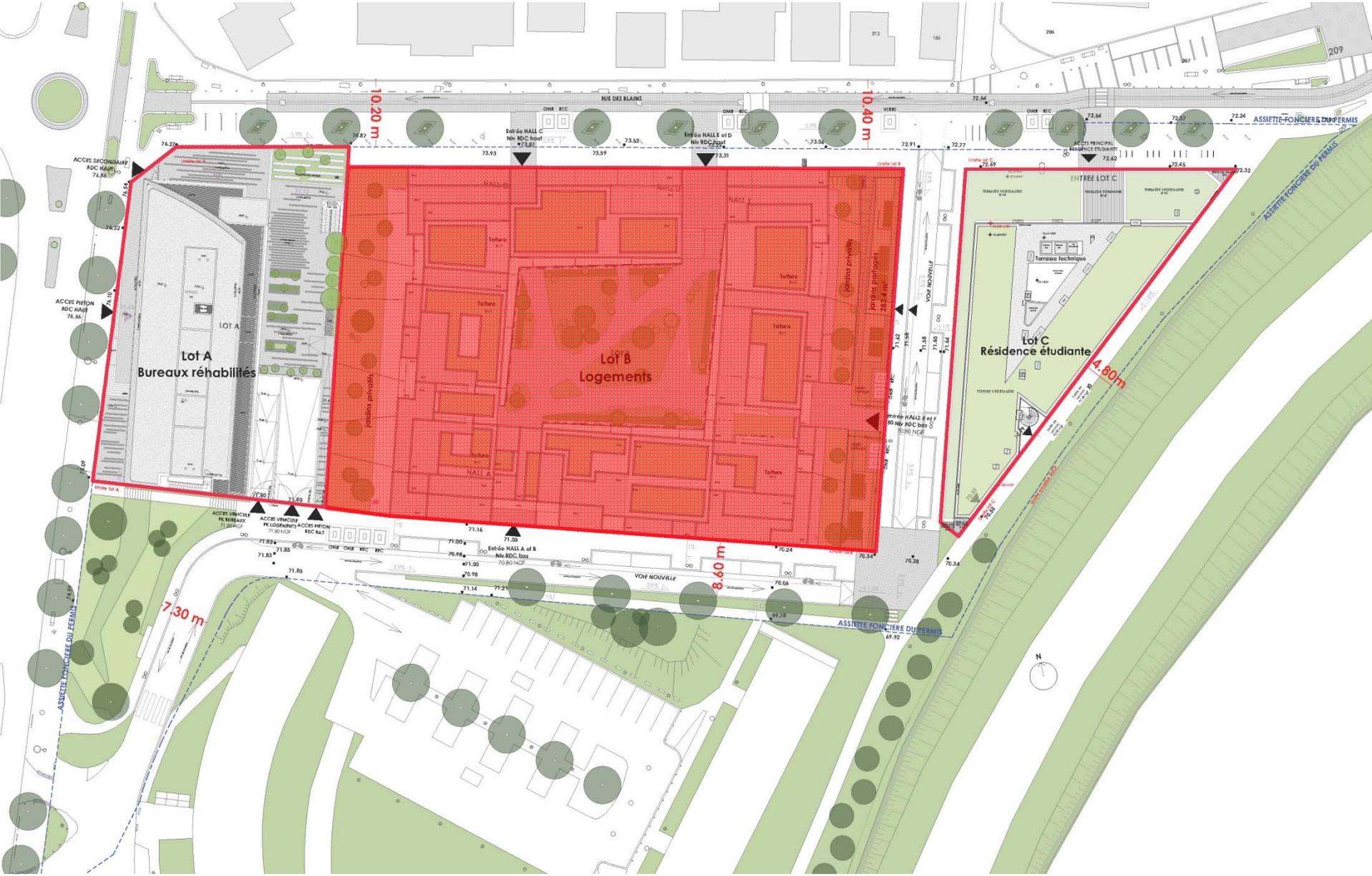
1 Salle commune
1 Laverie
1 Loge d'accueil
1 Terrasse commune au R+4



Plan du R+1

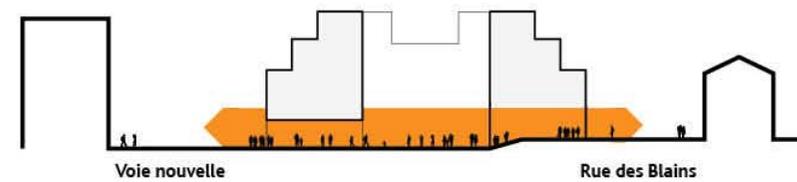


Logements

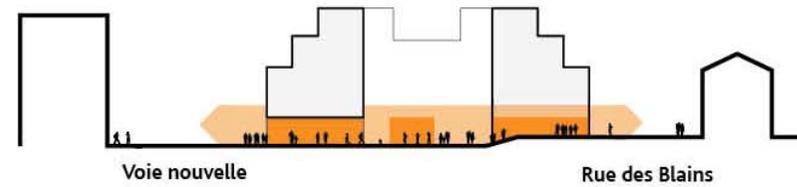




Requalification du tissu urbain
Lien entre l'espace privé et l'espace public



Babin Renaud - Nantes



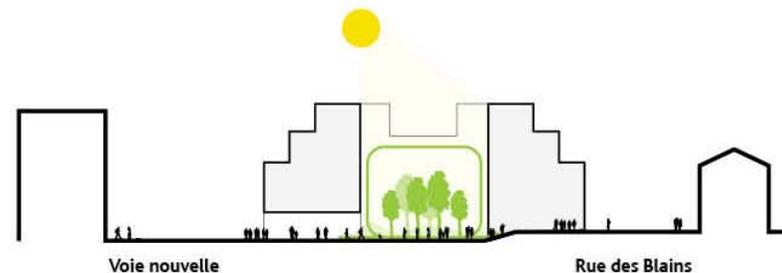
Markus Baertschi - Yverdon les bains

Vue depuis la voie nouvelle au Sud | Logements

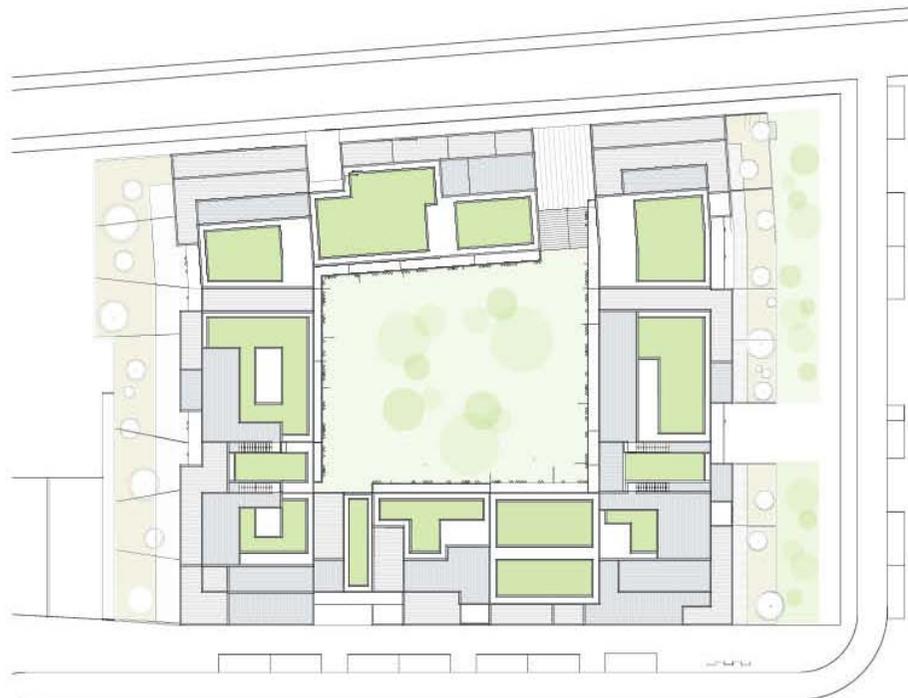




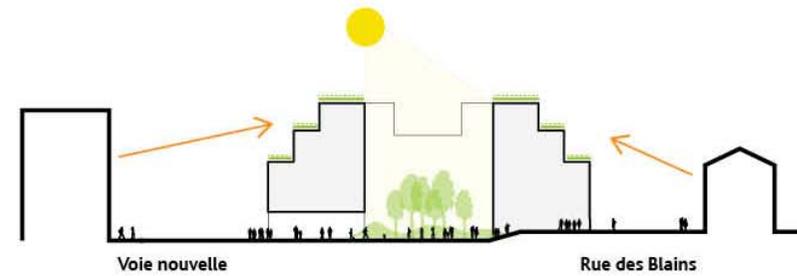
Création d'une traversée paysagère - Large espace de pleine terre
Implantation de 32 arbres à minima sur l'ensemble de l'opération



Ph. Dubus - Eden square Euralille



Apport de lumière naturelle
Proposer un bâtiment largement végétalisé par la création de 1694 m² de toiture végétale sur l'ensemble de l'opération



R+3

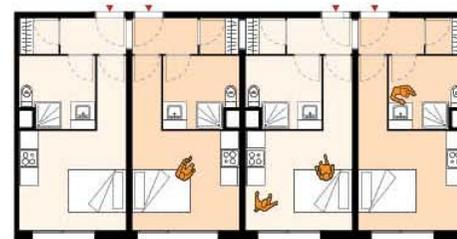


R+4

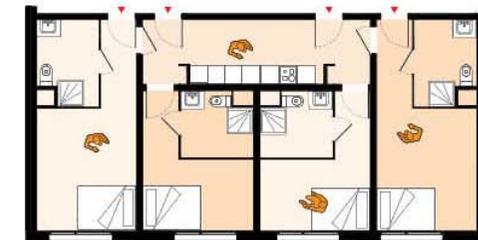
Logement T5 en duplex

- 30** Logements Sociaux
- 150** Logements à l'Accession
 - dont **19** Logements Seniors (Flexom)
 - 4** Evolutiv Coloc
 - 2** Lofts
 - 7** Rooftops
 - 20** Logements avec Jardins
 - 3** Maisons sur le Toit
 - 8** Duplex

Proportion petits/grands logements **35/65%**



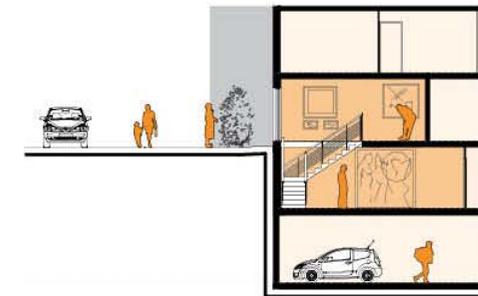
4 Logements T1



4 logements T1 en Coloc
Evolutiv Coloc



Volume double hauteur



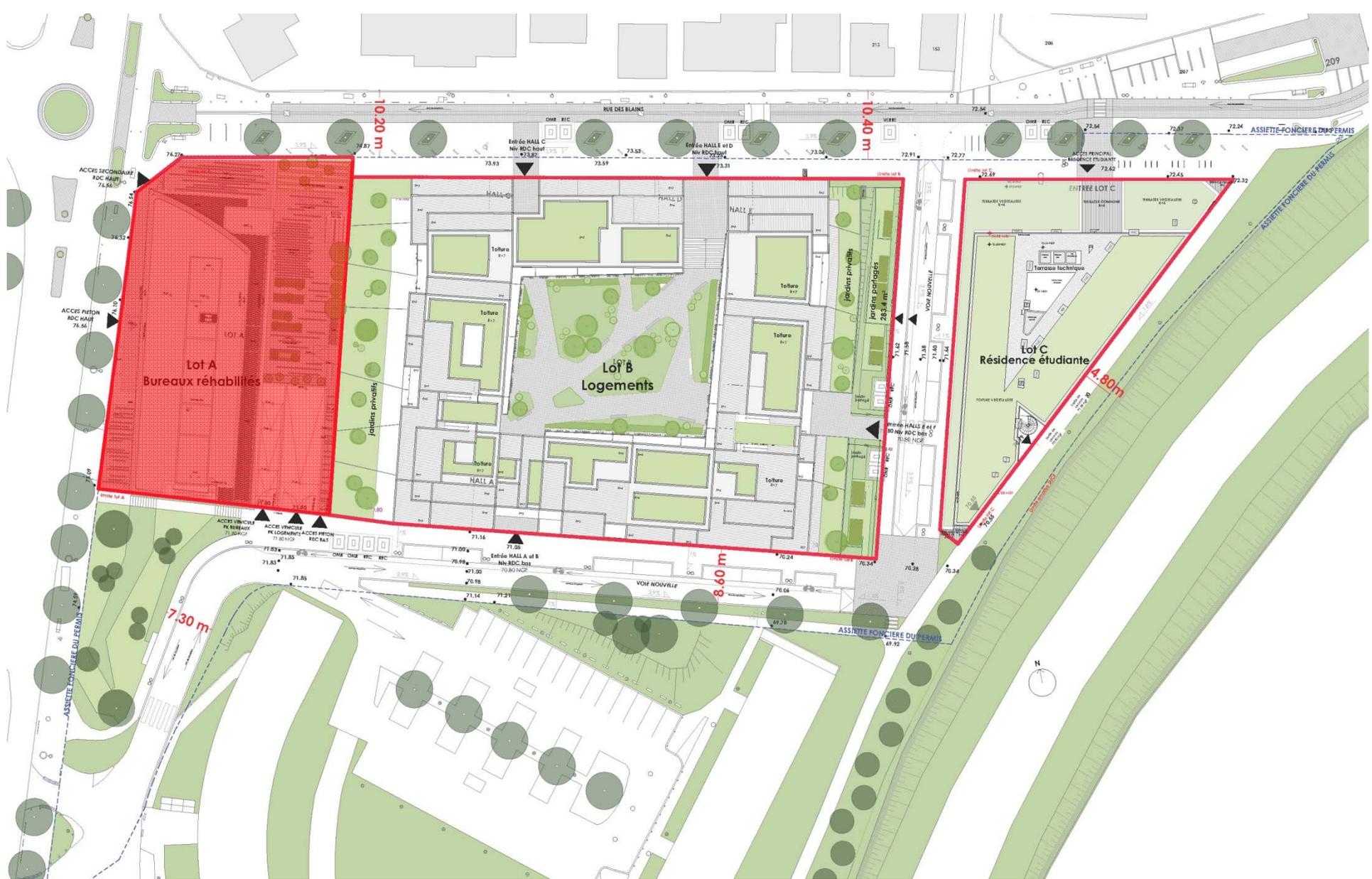
Coupe sur loft

Vue depuis la rue des Blains | Logements

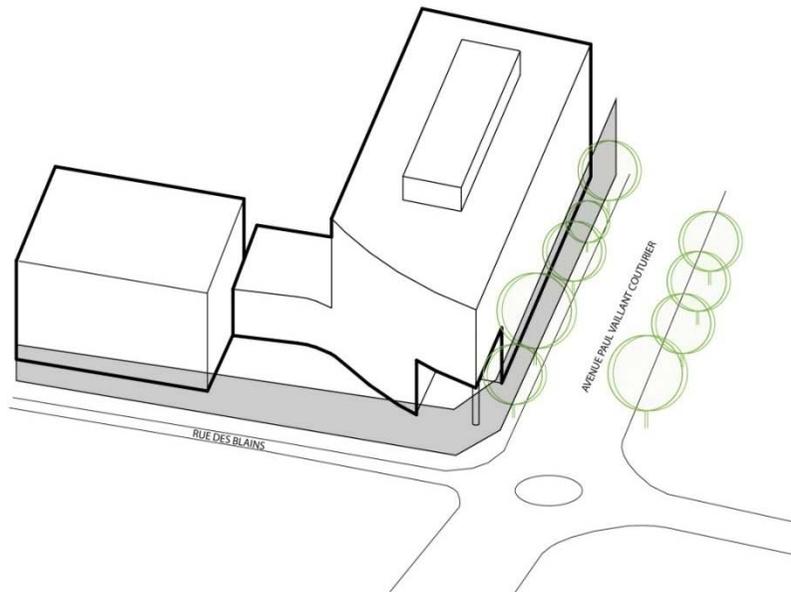




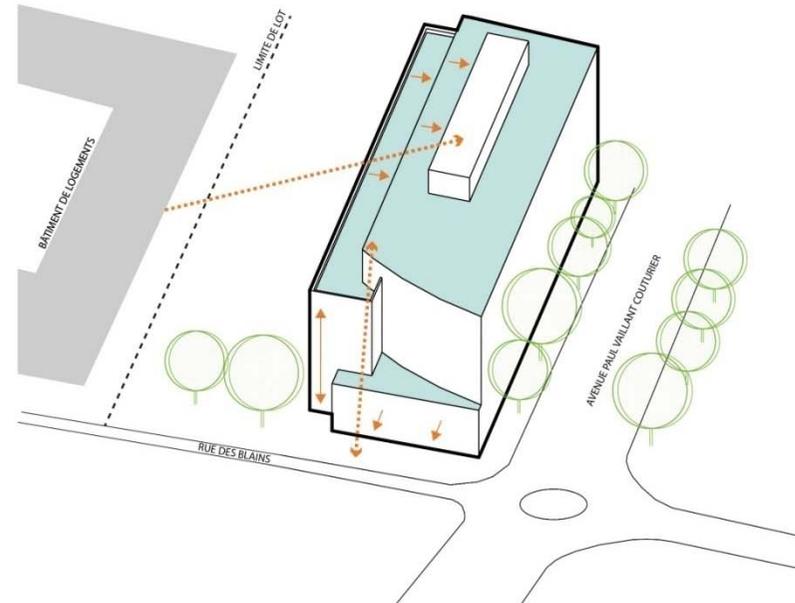
Réhabilitation de l'immeuble de bureaux



VOLUME SIGNAL
HISTORIQUE
EPANELAGE
PERCEPTION DOUCE



AVANT



APRES

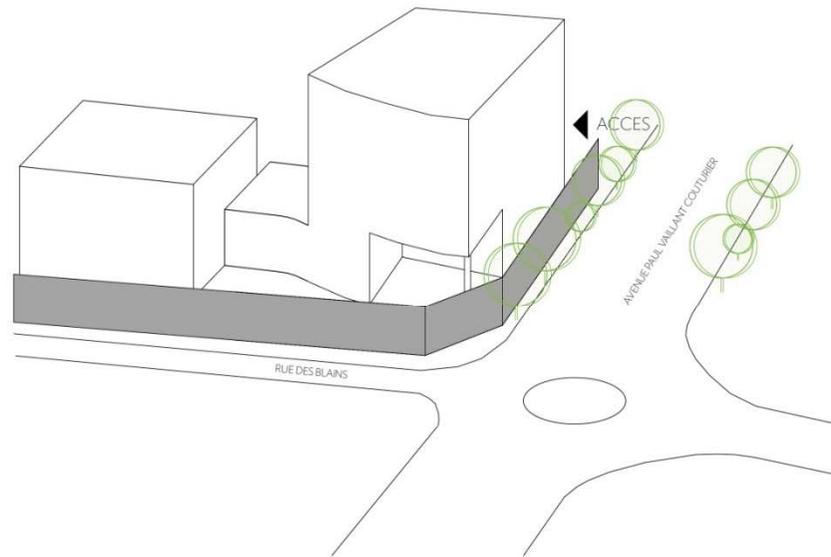
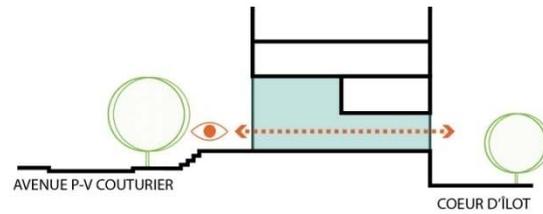
APRES

VUE DEPUIS L'ANGLE DE LA RUE DES BLAINS ET
L'AVENUE PAUL-VAILLANT COUTURIER

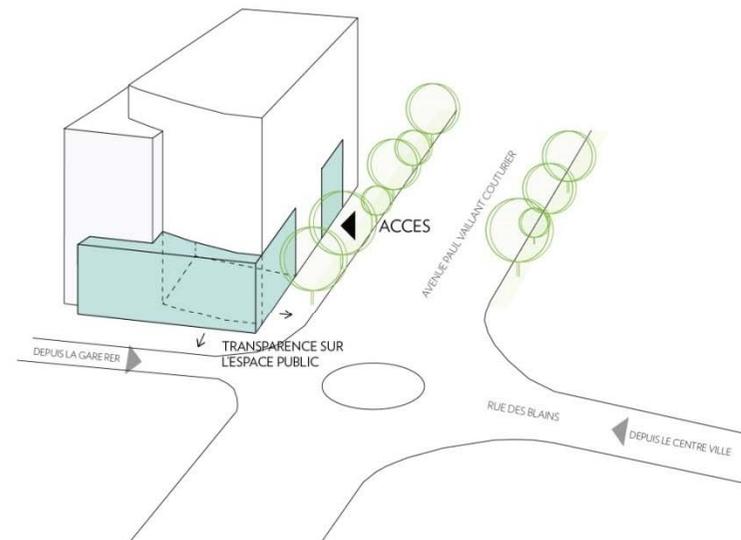
AVANT



OUVERTURE
ESPACE PUBLIC
TRANSPARENCE
LIEN EXTÉRIEUR / INTÉRIEUR
HALLS VITRÉS



AVANT



APRES

VUE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC / AVENUE PAUL-VAILLANT COUTURIER

AVANT



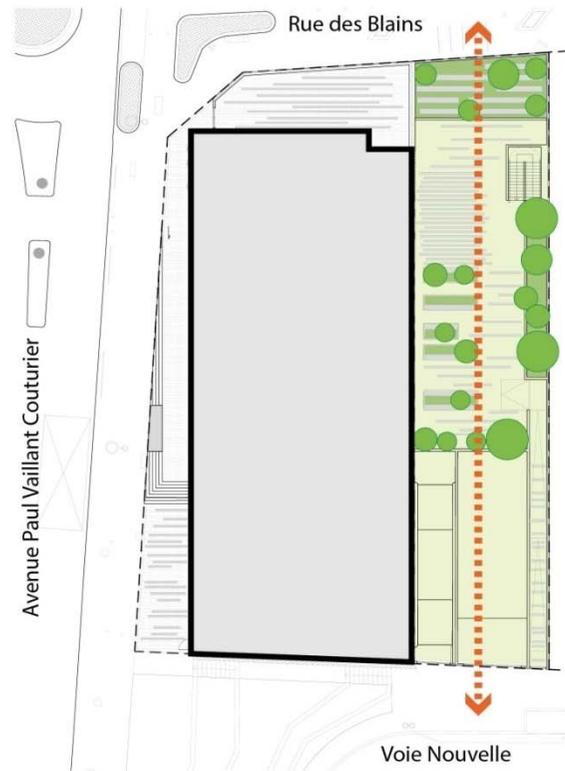
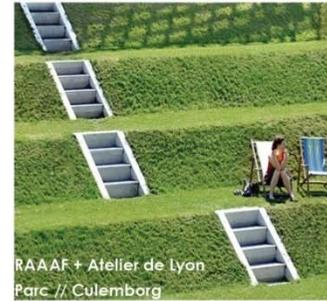
APRES





Créer un cœur d'îlot ouvert | Bureaux

PERCÉE VISUELLE
COEUR D'ÎLOT PAYSAGER
ESPACE EXTÉRIEUR
LIEU DE CONVIVALITÉ



Créer un cœur d'îlot ouvert | Bureaux

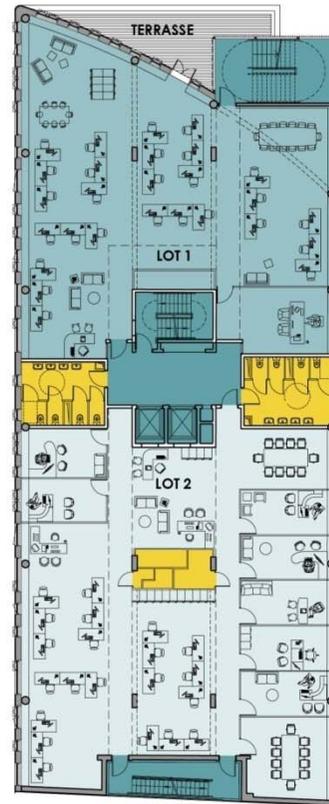


EFFECTIF MAXIMUM DE 600 PERSONNES
 DONT RDC HAUT ET BAS ERP : 200 PERSONNES MAX
 CAPACITÉ PAR PLATEAU : 80 PERSONNES MAX

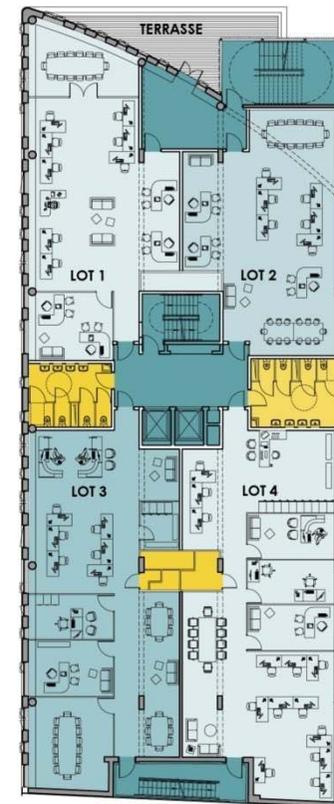


Concept de bureaux Next Door
 YAD & ARTQAD // Issy les Moulineaux

DÉCOUPAGE EN 2,3 OU 4 LOTS
 TRAME DE REDÉCOUPAGE DE 1.35M
 FLEXIBILITÉ DU CLOISONNEMENT



VERSION 1 : DÉCOUPAGE EN 2 LOTS
 Lot 1 : 284 m²
 Lot 2 : 381 m²



VERSION 2 : DÉCOUPAGE EN 4 LOTS
 Lot 1 : 121 m² Lot 2 : 115 m²
 Lot 3 : 170 m² Lot 4 : 190 m²





INTÉGRATION
DURABILITÉ
CASSER LA LINÉARITÉ
COLORIMÉTRIE
FAÇADE AUTOPORTANTE

Sous - bassement _ mur rideau
Babin + Renaud
Centre culturel // Le Mans

Corps du bâtiment _ tôle micro-pliée
Shuhei Goto Architects
Maison // Kosai

Escaliers _ claustras métalliques
Babin + Renaud
Conservatoire // Vanves

Menuiseries _ ouvrant/fixe aluminium
Fassio et Viaud Architectes
Bureaux // Pantin

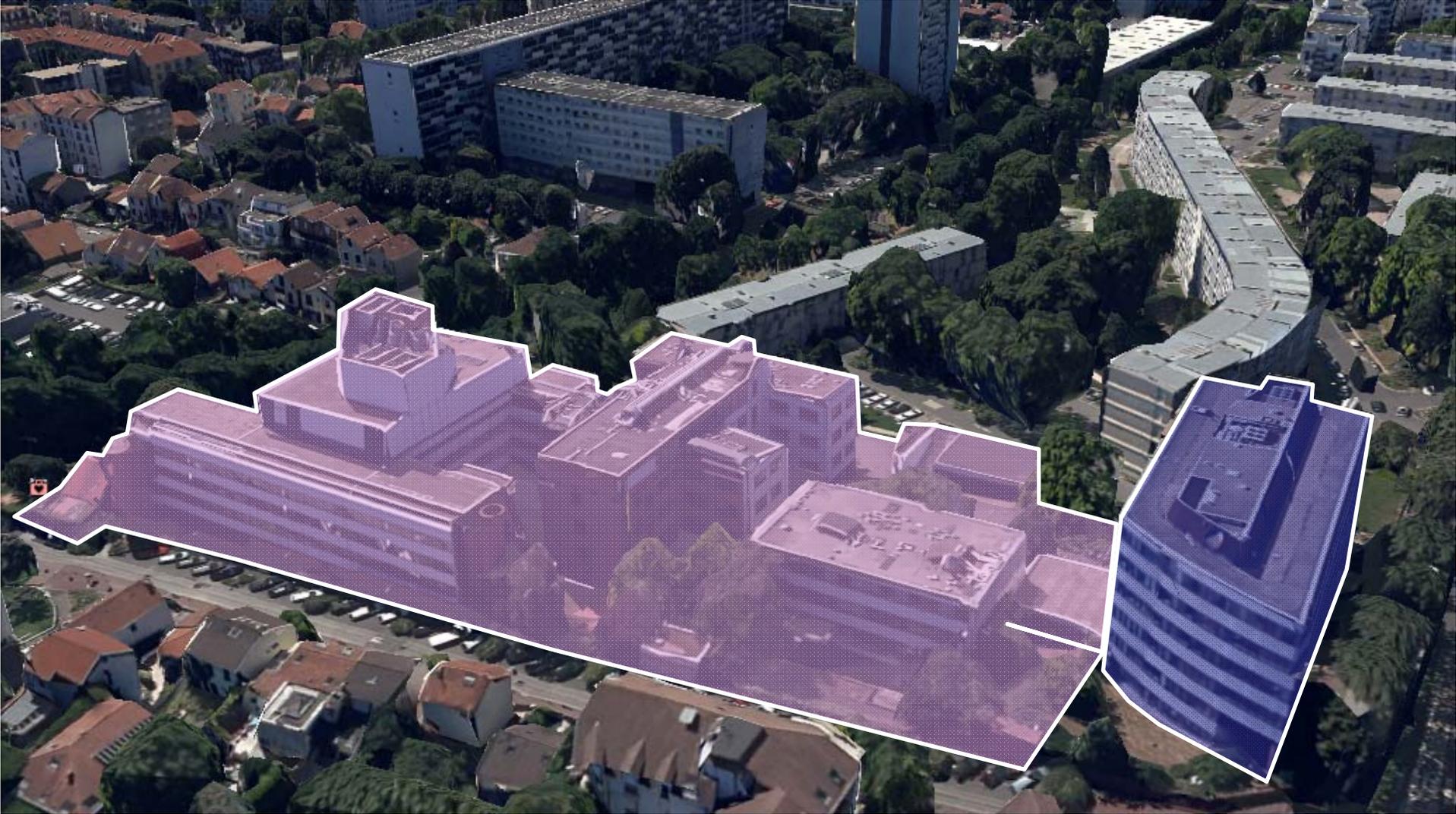


Déconstruction du site & économie circulaire

Plan volumétrique du site – 27 000 m² SDP | Projet

DECONSTRUCTION

REHABILITATION



Contexte

Un site à déconstruire et de nouveaux immeubles à construire dans un environnement urbain dense, à proximité de résidences, de pavillons et d'un groupe scolaire.

Nos objectifs

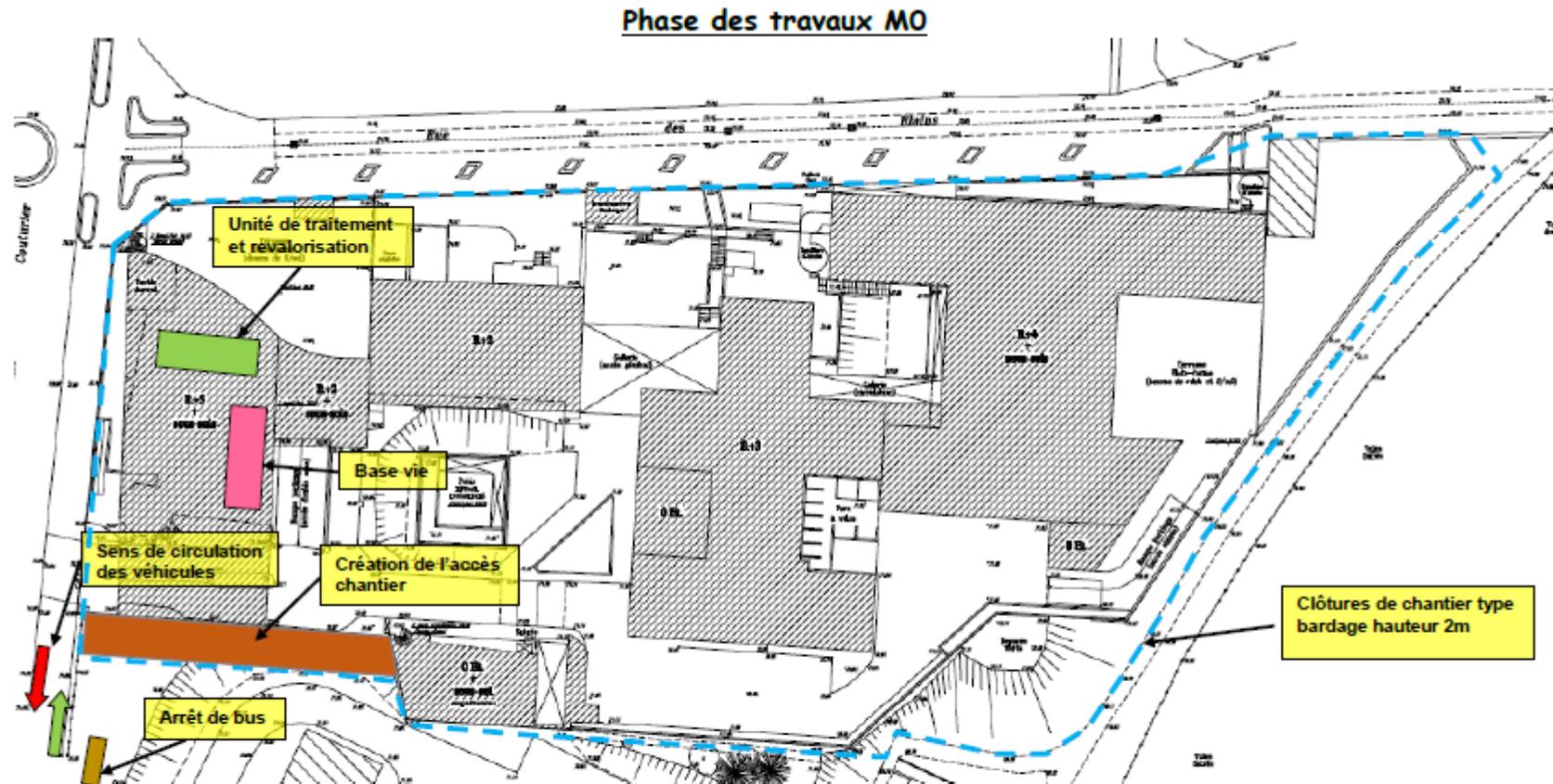
- Limiter les risques et les nuisances causés aux riverains et usagers
- Optimiser la gestion des déchets de chantier

Durée du chantier de déconstruction: environ 10 mois, à partir de janvier 2017



Plan de circulation des véhicules de chantier | Projet





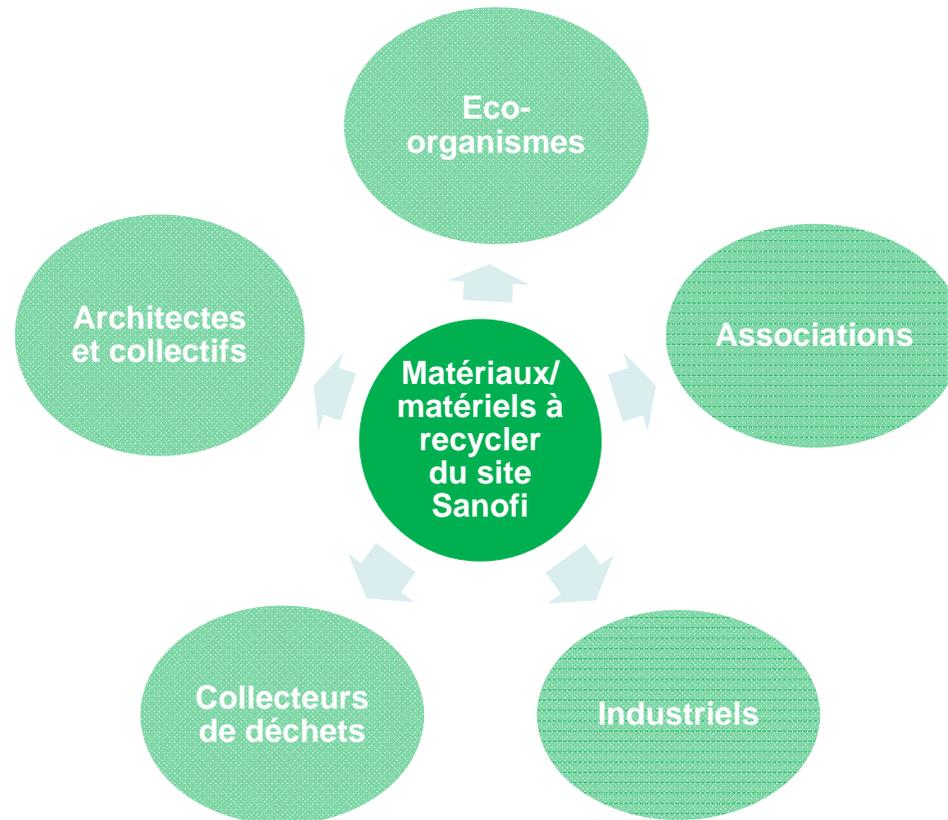
Nature des travaux :

- Déplacement de l'arrêt de bus
- Création d'un accès chantier poids-lourds
- Mise en place d'une clôture de chantier
- Installation de la base-vie située au RDC bas du bâtiment B8
- Installation de l'unité de traitement et de révalorisation des déchets située au 1^{er} niveau du parking

Objectif : lancer une démarche de recyclage des matériaux et équipements du site actuel pour leur donner une deuxième vie.

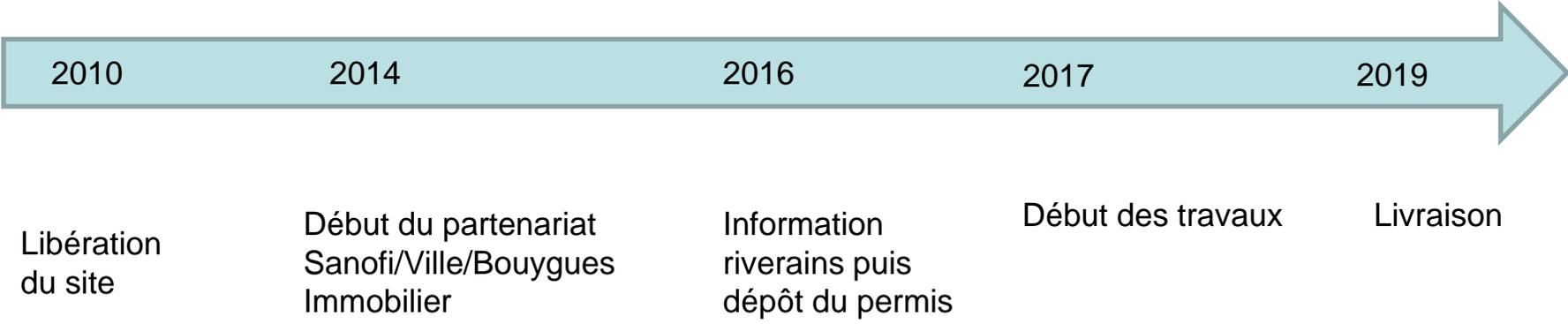
Comment :

- Inventaire de tous les matériels/matériaux du site
- Élaboration d'une méthodologie de recyclage et de valorisation
- Identification des acteurs de l'économie circulaire



Étapes clés

Frise chronologique





SITE SANOFI BAGNEUX

TEMPS D'ÉCHANGE

23 Mai 2016