



Ilot Fontenay – Allende - ZAC Moulin Blanchard

Réunion publique

28/06/2023

bagneux92.fr



Bagneux

ZAC Moulin Blanchard - Ilot Fontenay-Allende

Au programme

Introduction

- Rappel des études géotechniques et structurelles

Temps d'échange

- Présentation du projet par l'agence Seyler et Lucan
- Présentation de la démarche de réemploi engagée avec Möbius

Temps d'échange

- Conclusion



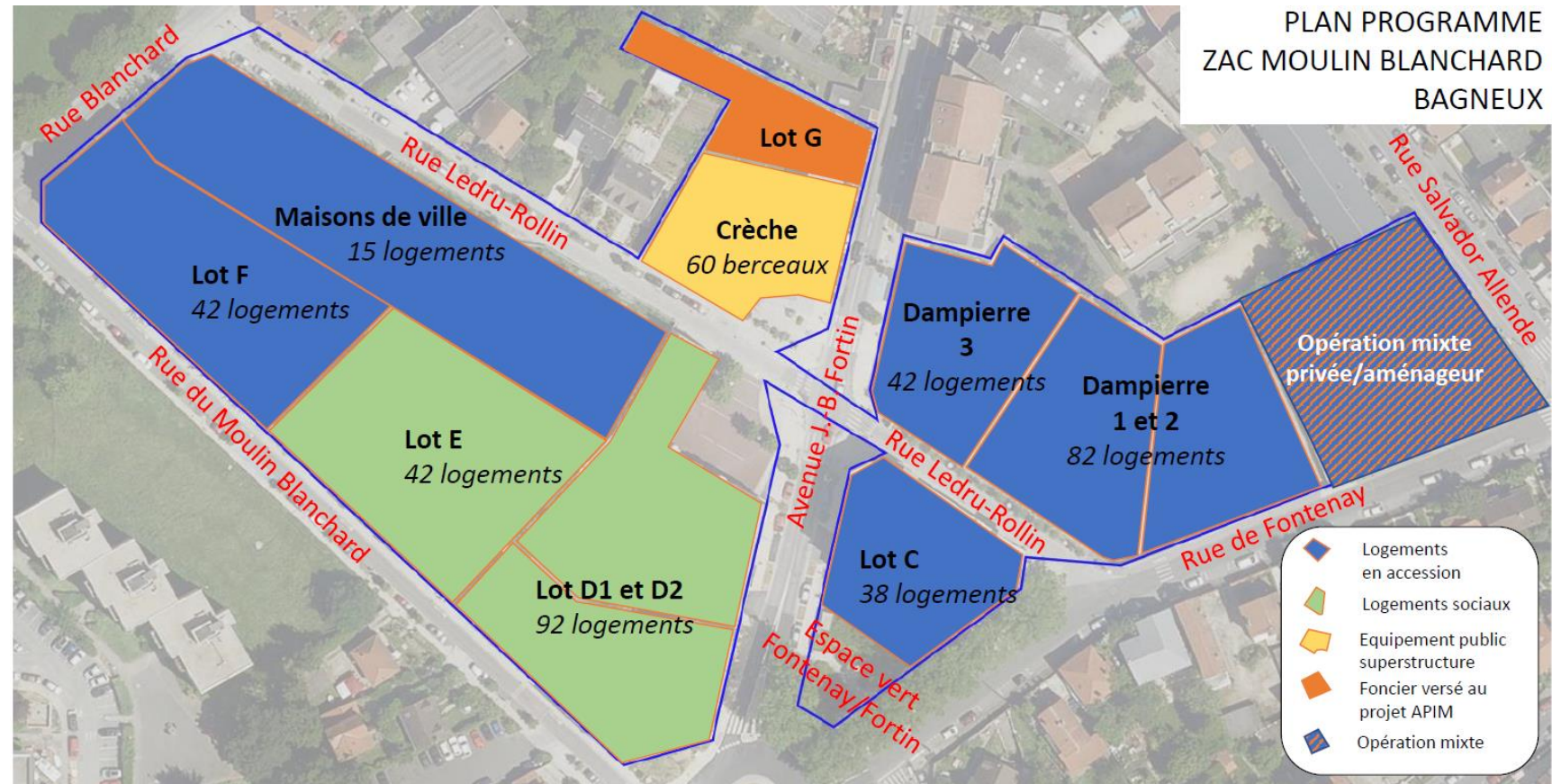
Introduction

Finir la ZAC du Moulin Blanchard ... en marge de la ZAC

Un périmètre d'environ 2,2 ha situé en entrée de ville et dans le centre ville de Bagneux

Un programme réalisé :

- Environ 350 logements dont :
 - 38 % de logements sociaux ;
 - 62 % de logements en accession
- Une crèche publique de 60 berceaux
- 9.210 m² d'espaces verts réalisés.



L'ilot Fontenay Allende : un bâti dégradé qui présente un risque pour la sécurité

Enjeux structurels et de sécurité



Pourriture des murs en pierre et des solives



Fissures verticales



Planchers non conformes



insectes xylophages et autres champignons

Source : étude structure Infranéo



Bâtiment en pierre et sans fondations **très sensible aux mouvements de sols et, de surcroît, à des travaux de comblement de carrière et de terrassement.**

Travaux urgents de mise en sécurité réalisés par la Ville suite à un **arrêté de péril**

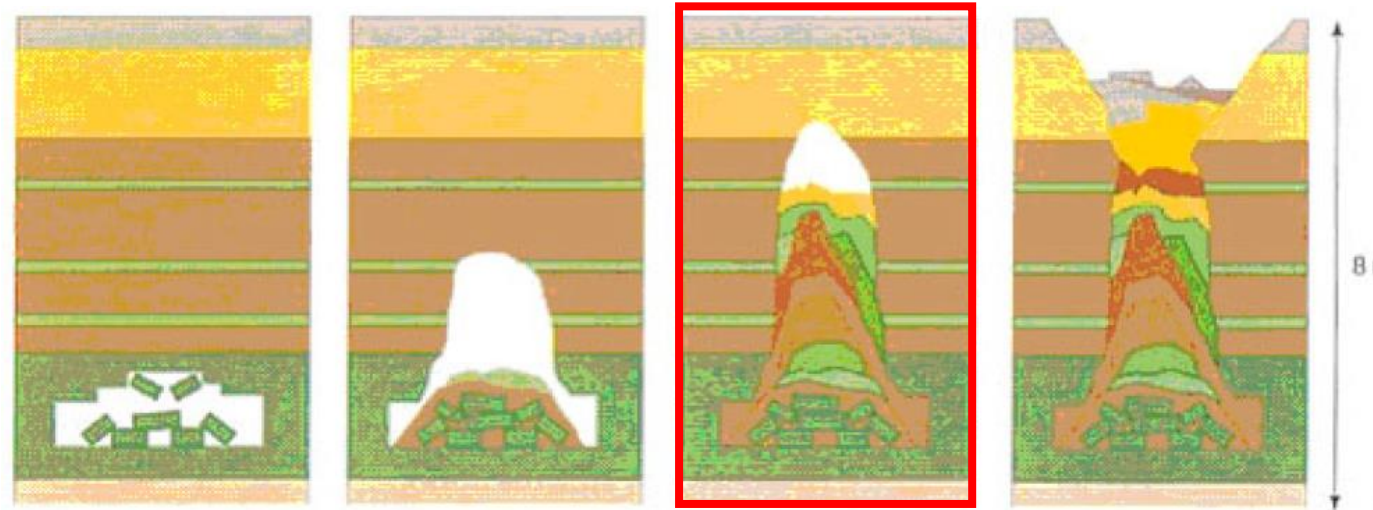
L'îlot Fontenay Allende : présence d'un fontis dans un état très avancé

Conclusion partagée des diagnostics structure et géotechnique :

La mise en sécurité du site du point de vue du risque d'effondrement du sol passe par la consolidation du site.

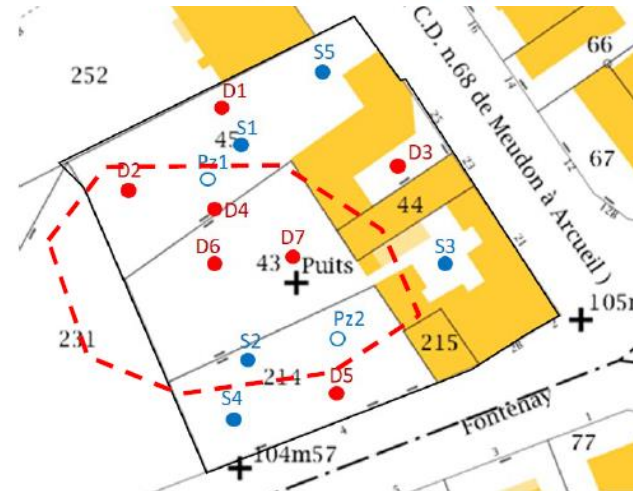
Cette consolidation implique :

- la déconstruction du bâti existant,
- Le traitement du fontis et la confortation des sols par injections;
- La réalisation de fondations par pieux profonds pour toute construction future



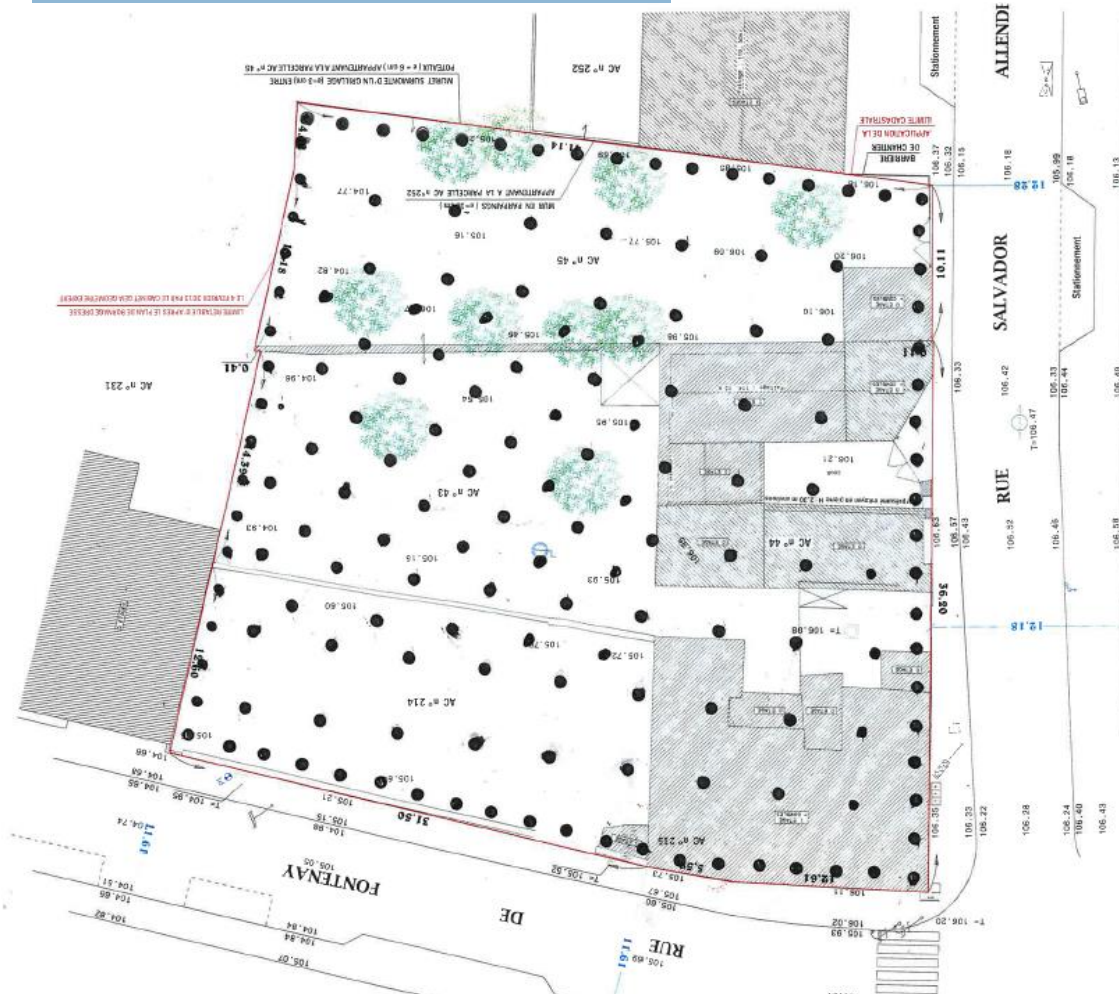
Source : étude Rocsol

Schéma d'évolution d'un fontis. Le site en est à la phase 3 du schéma ci-dessus.



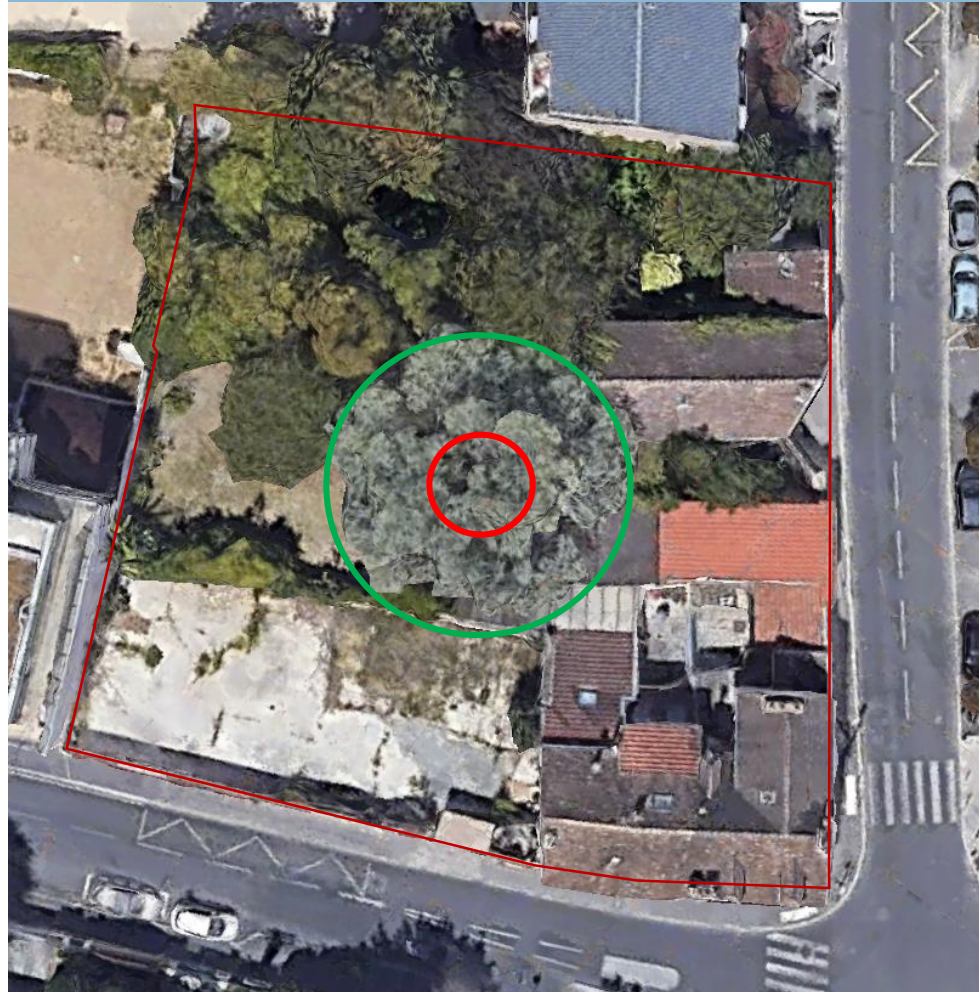
L'ilot Fontenay Allende : nécessité de comblement du sous-sol pour mettre en sécurité le site

Techniques d'injection (IGC)



Rappel des études de diagnostics patrimoniales, géotechniques et structurelles

Plaque d'ancrage et socle nourricier théorique



Risques concernant la tenue mécanique du cèdre pendant les travaux d'injection

Toutes amputations de racines dans la plaque d'ancrage peuvent déstabiliser l'arbre et provoquer un risque de basculement.



Multiples arrachements de charpentièrre

Des questions sur l'état du site ?

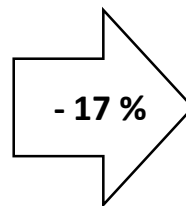
Un projet pour l'îlot Fontenay Allende

Un programme moins dense qui s'insère dans le centre ancien

Rappel programmation initiale 2019 :

Environ 5330 m² SDP répartis entre :

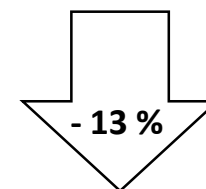
- 5030 m² SDP soit 75 logements en accession
- 300 m² commerces



Programmation cible de la consultation lancée en 2022 :

Environ 4850 m² SDP répartis entre :

- 4550 m² SDP soit 51 logements en accession et 9 logements en accession maîtrisée
- 300 m² commerces



Programmation définitive du projet :

Environ 3990 m² SDP répartis entre :

- 3 682 m² SDP soit 44 logements en accession et 8 logements en accession maîtrisée
- 300 m² commerces



Un projet pour l'îlot Fontenay Allende

Une évolution du projet qui nécessite un investissement public

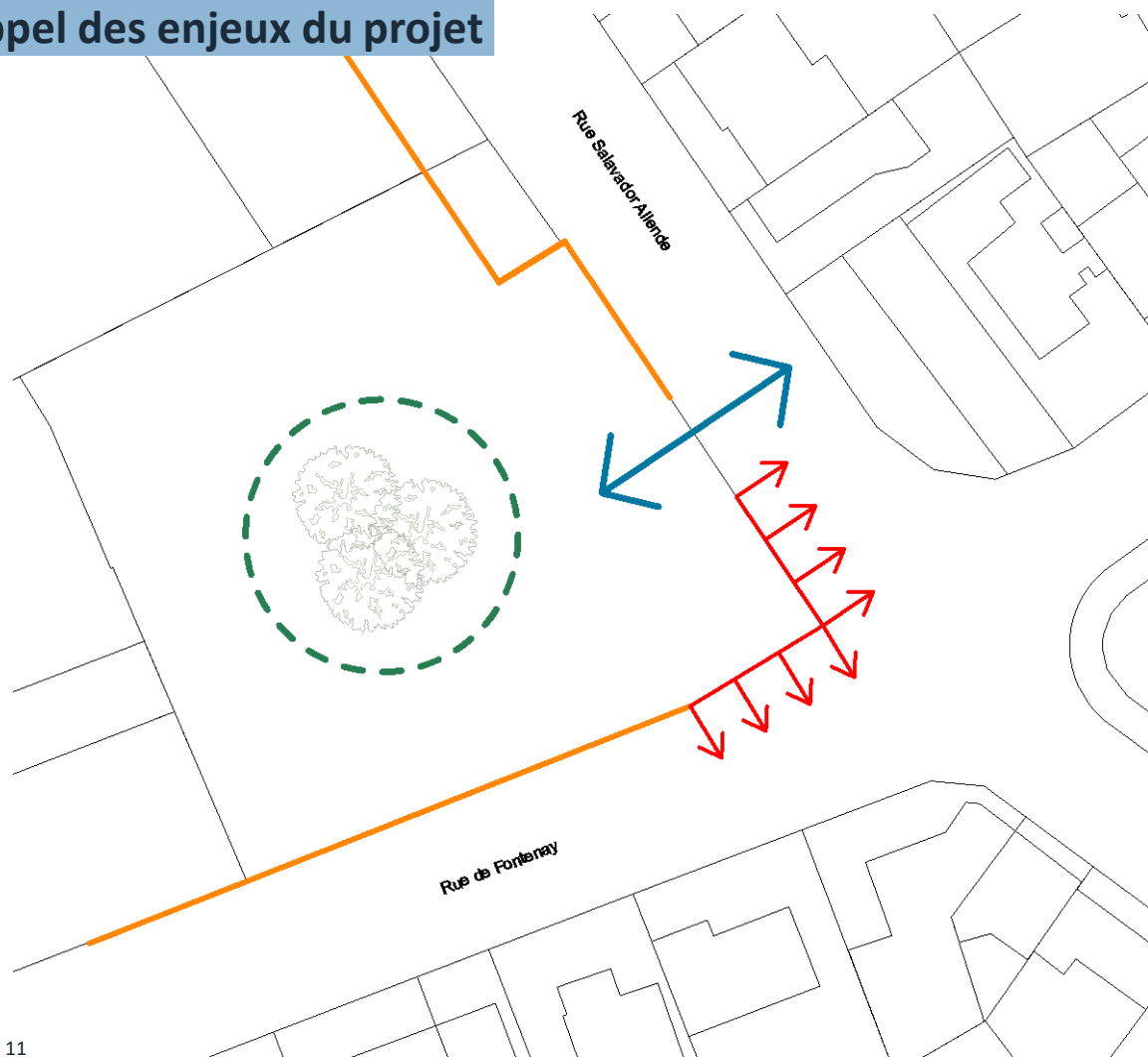
Rappel : *Le foncier acquis dans le cadre de la ZAC Moulin Blanchard participe au déficit global de l'opération.*

- Quel que soit le devenir de l'îlot Fontenay Allende, la responsabilité de la Ville est engagée pour :
 - assurer la mise en sécurité du site, aujourd'hui en risque d'effondrement (fontis et bâti dégradé),
 - assumer le déficit global de la ZAC Moulin Blanchard ;
- Le projet de Seyler et Lucan est un projet qui intègre la dimension patrimoniale du site, qui s'insère harmonieusement dans le centre ancien, mais sa faible densité représente un effort financier de la Ville dans ce contexte;
- C'est un investissement équilibré et engagé de la Ville pour la qualité de vie et la redynamisation des commerces du centre-ville.



Un projet pour répondre aux enjeux patrimoniaux et de requalification du site

Rappel des enjeux du projet



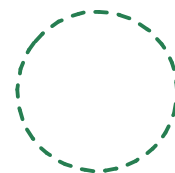
Donner à voir le cœur d'îlot



Offrir une façade commerciale



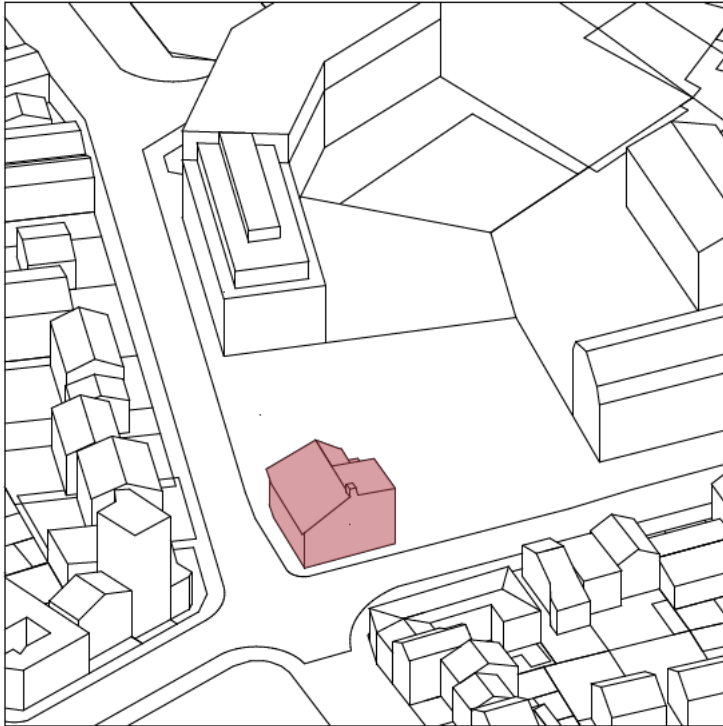
Respecter les alignements



Créer un cœur d'îlot végétal

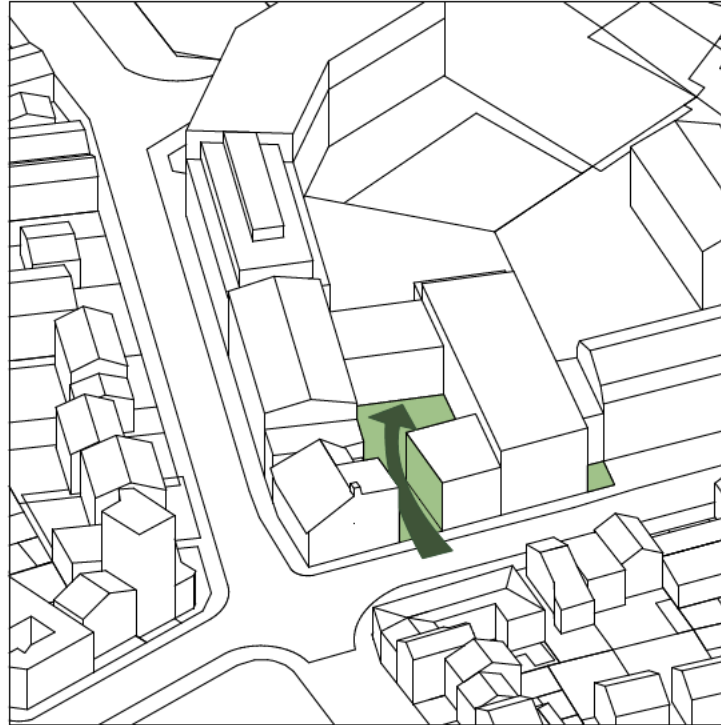
Les fondamentaux

Point d'ancrage



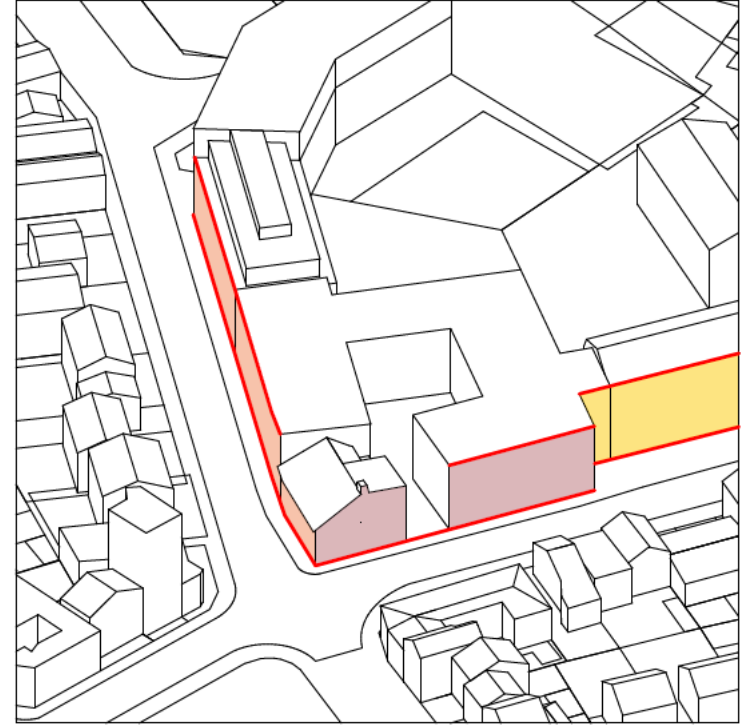
Le projet prend comme point d'appui le bâtiment du café Dampierre qui sera démolé et reconstruit dans sa volumétrie

Transparence vers le cœur d'îlot



Création d'un passage de 6,5 m de large sur les traces de l'ancienne porte cochère, Ce passage établit une relation visuelle entre la place Dampierre et le cœur d'îlot..

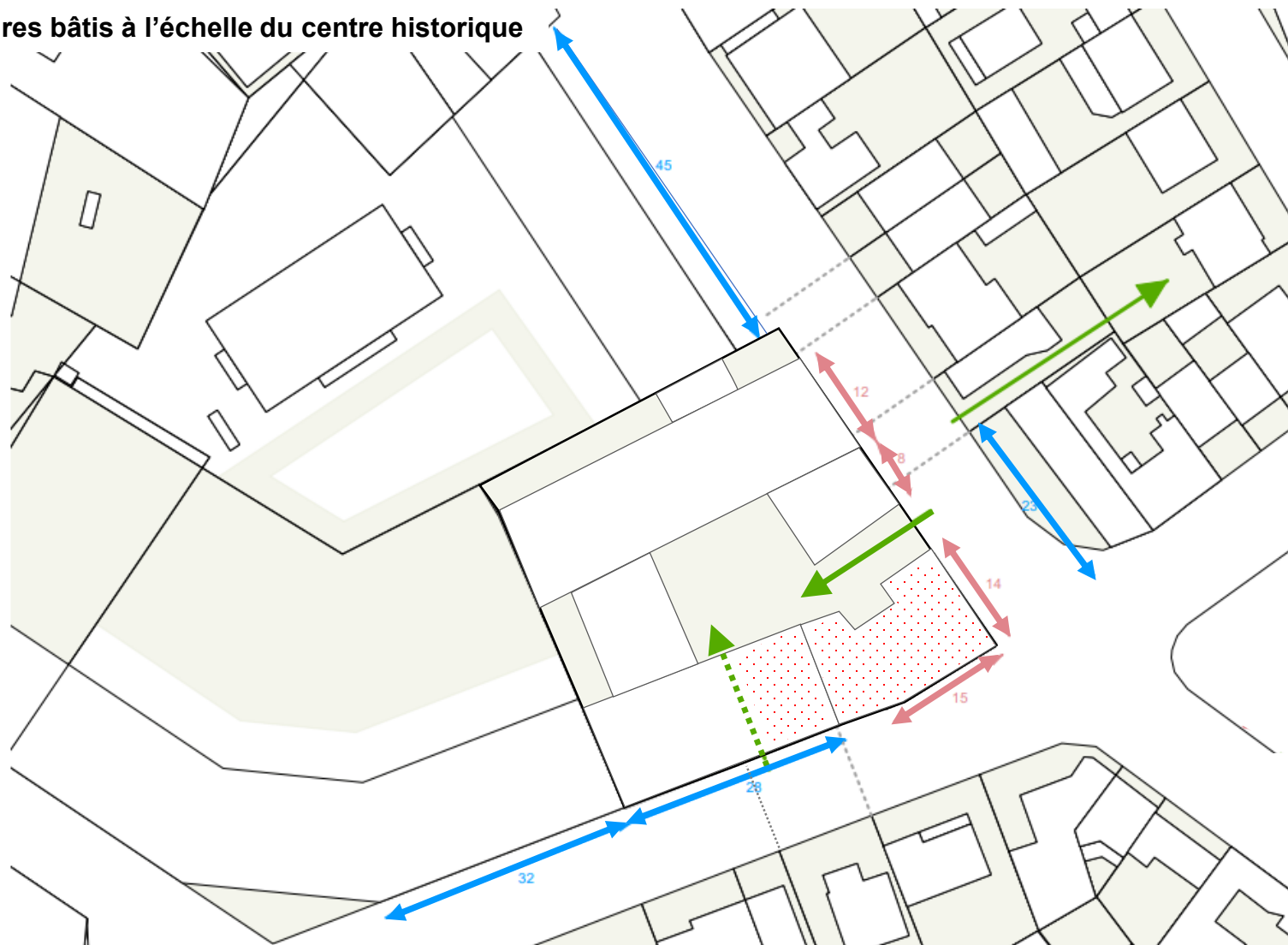
Alignement



Rue Allende: raccrochage en retrait avec le bâtiment mitoyen
Rue de Fontenay : poursuite de la logique d'implantation à l'alignement jusqu'aux constructions existantes.

Une insertion dans le tissu ancien

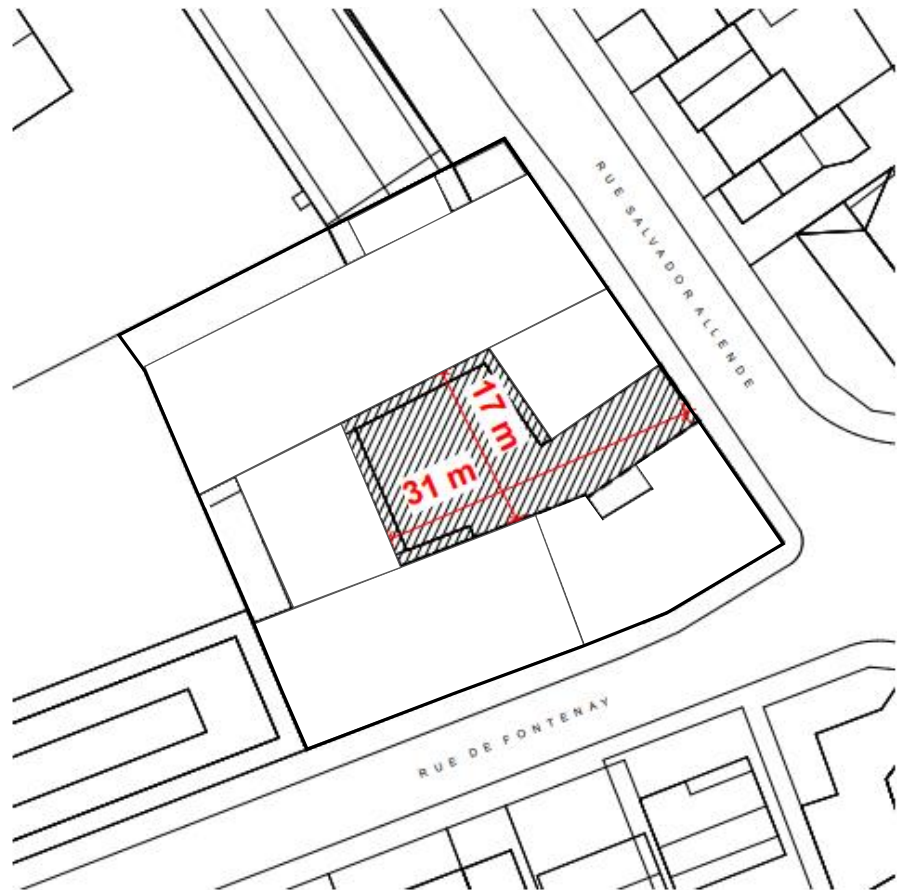
Des linéaires bâtis à l'échelle du centre historique



- Tissu parcellaire environnant
- ↔ Front urbain court
- ↔ Front urbain long
- Percée visuelle

Un cœur d'îlot ouvert sur la rue

Une cour intérieure à l'échelle du centre historique



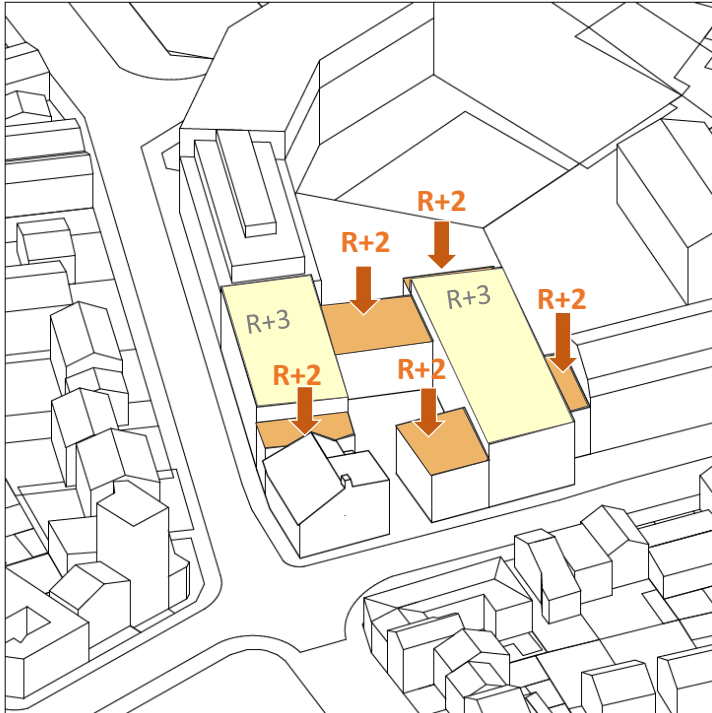
Cœur d'îlot du projet



Place de la paroisse Saint-Hermeland - Bagneux

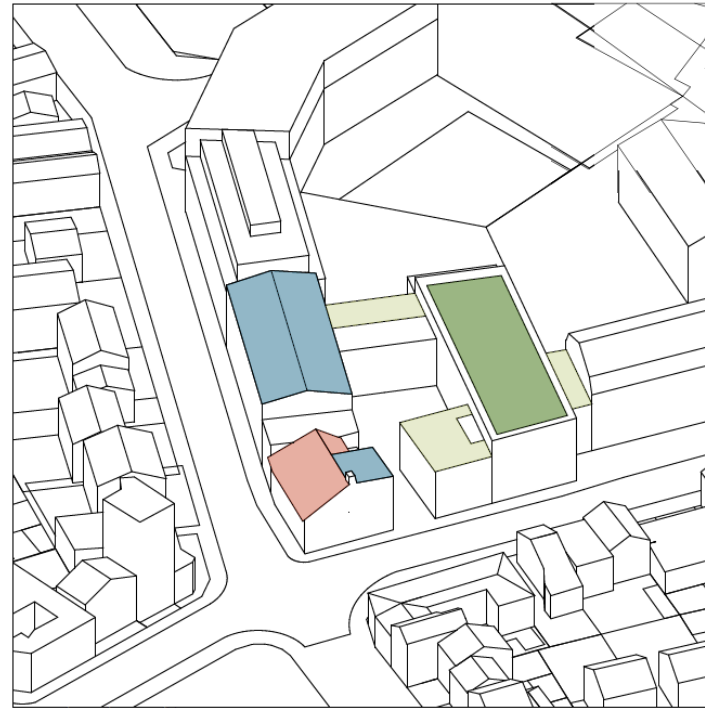
Variation des hauteurs et des toitures

Hauteurs





Des bâtiments de différentes hauteurs offrent un paysage varié. Ils sont composés de deux types de bâtiments : à R+2 et R+3

Toitures



Le projet est composé de 4 types de toitures

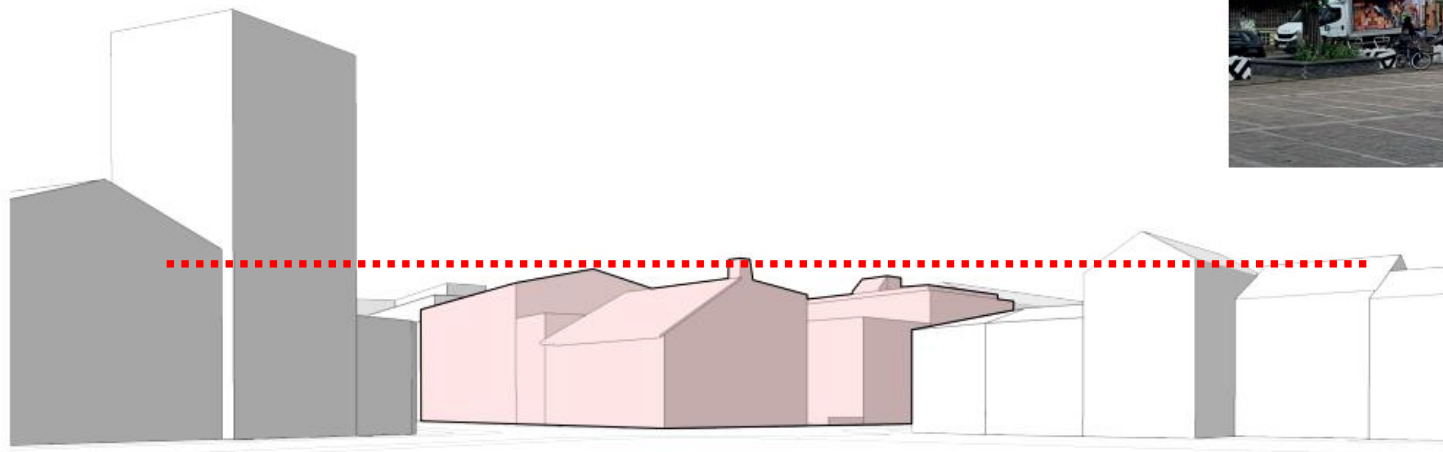
- | | | | |
|---|-------------------|---|--------------------------------|
|  | Toiture en zinc |  | Toiture végétalisée productive |
|  | Toiture en tuiles |  | Toiture plantée |



BKK2 - logements (toitures végétalisée productive) - Wien (AUT)

Inscription du projet dans le paysage du centre ancien

Insertion volumétrique du projet



Des élévations sous la hauteur maximale réglementaire



Un nouveau commerce en centre ville

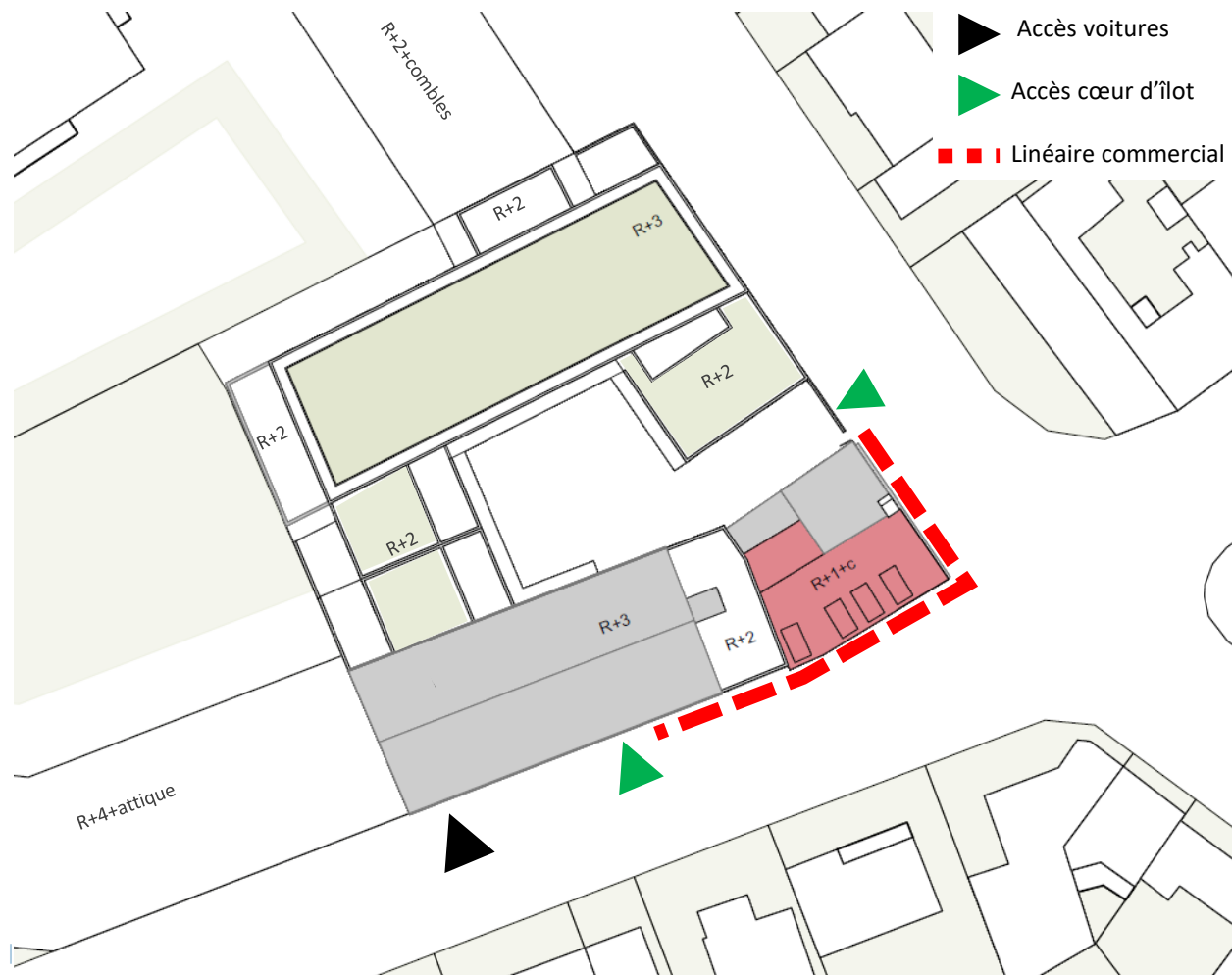
300 m² de surfaces dédiées au commerce

Création d'un commerce dimensionné pour l'accueil d'une locomotive pour redynamiser le commerce dans le centre ville.



Plan masse et fonctionnement à l'échelle de l'îlot

Plan masse et accès



Programme de construction

Moins de 4 000 m² de surface construite

Dont **300 m²** surfaces commerciales divisibles

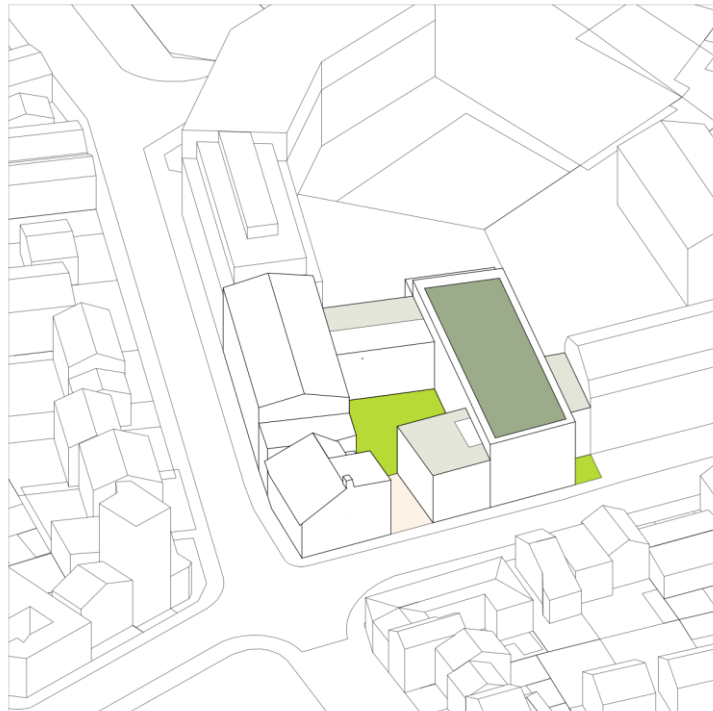
Et environ **52 logements**





Stationnement sur deux niveaux de sous-sol
69 places pour les logements + commerce



Des strates végétales diversifiées à l'échelle d'un centre ancien

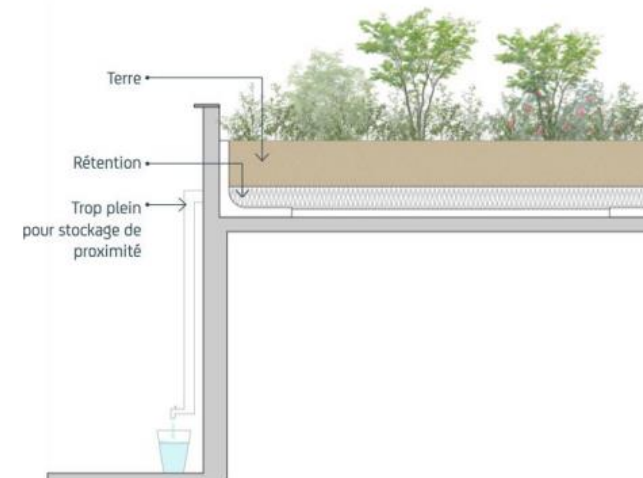
Coefficient de biotope



-  Pleine terre
-  Toiture végétalisée productive
-  Toiture plantée
-  Passage minéral

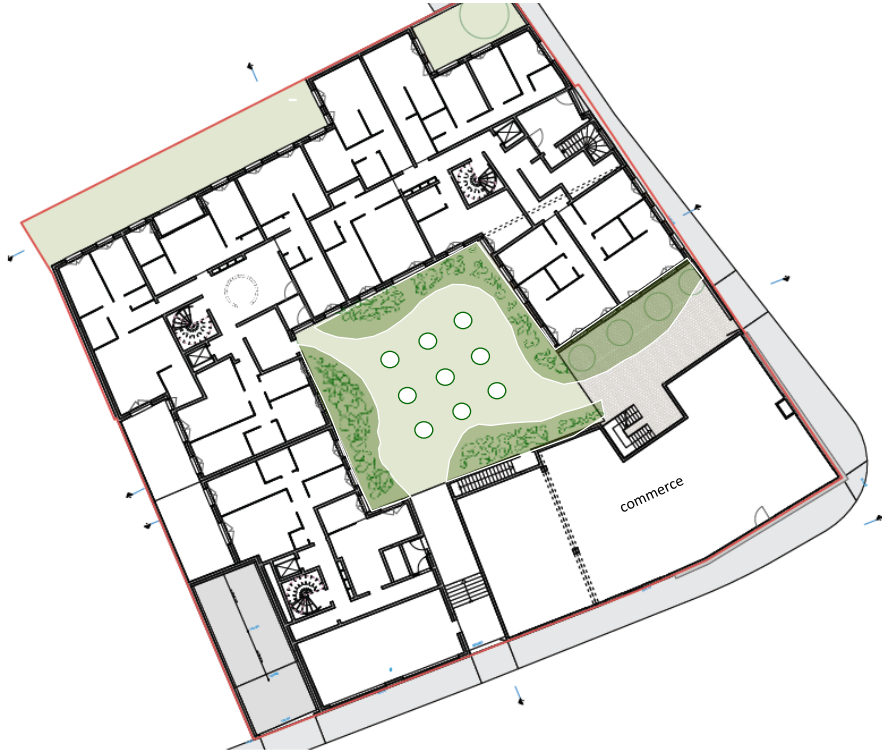
30% de la surface traités en espaces verts dont 15% en pleine terre

(PLU : 10% de la surface traités en espaces verts dont 5% de pleine terre)



Pistes paysagères pour le jardin du cœur d'îlot

Un cœur d'îlot aménagé en jardin



Novartis Campus



Magnolia Kobus

Un **massif d'arbres** de moyen à grand développement profitant de la pleine terre.
Une circulation sous les arbres, entre minéral et végétal, pour rester dans l'esprit d'une cour et rendre possible une appropriation par les futurs occupants.
Des **arbres d'ornement d'espèces locales**, des Magnolias Kobus par exemple, avec une belle floraison au début du printemps. Ils seront plantés déjà bien développés.
Des **parterres naturalistes** et d'agrément le long des façades pour mettre à distance les logements.



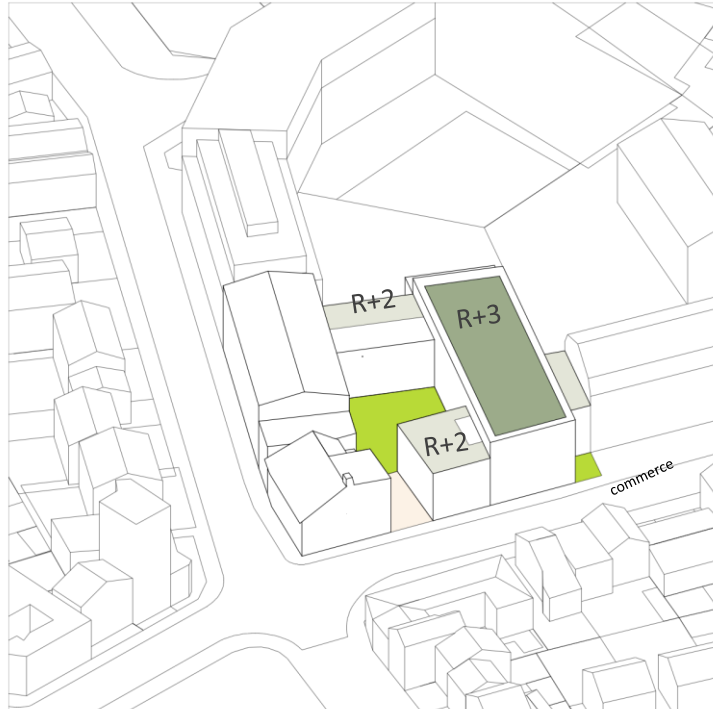
Circuler sous les arbres



Parterres de vivaces

Pistes paysagères pour la végétalisation des toits terrasses

Terrasses plantées et productives



Un traitement différencié des différentes strates végétales.

Des terrasses inaccessibles plantées à R+2

Petits refuges de biodiversité à l'échelle du site.

Le sol de ces terrasses est travaillé en relief entre 20cm et 60 cm pour créer des micro-habitats.

Une terrasse productive à R+3

Terrasse nourricière, jardin de fruits et de fleurs.

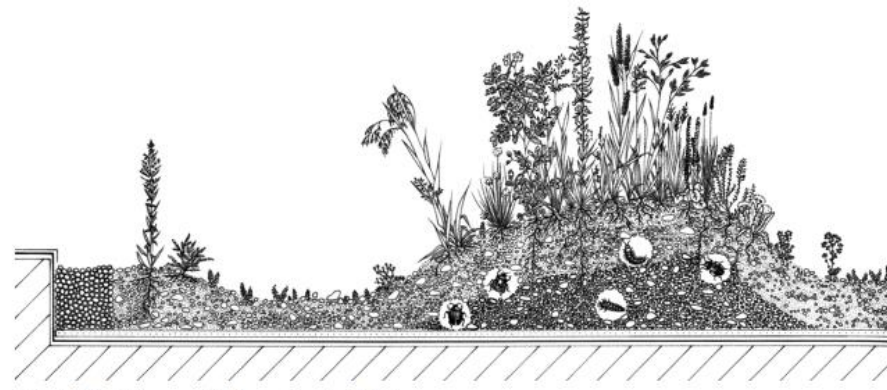
Sol travaillé en micro-relief entre 50 et 100 cm pour créer des micro-reliefs, comme des billons agricoles, pour gagner en épaisseur de terre et planter de petits arbres fruitiers.



Toit végétalisé Paris



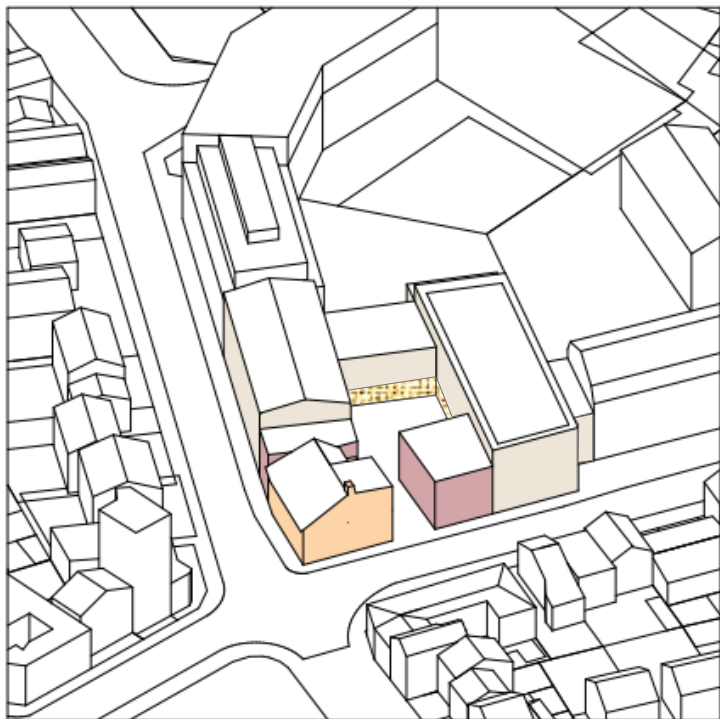
Jardin de fleurs et de fruits







végétalisation, reliefs, microhabitats

Réflexions en cours sur la matérialité des façades

Matérialité



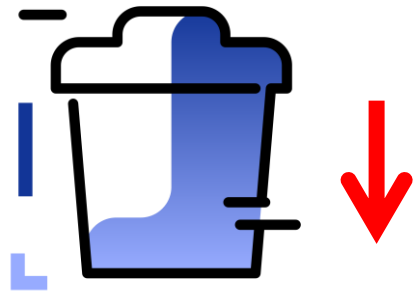
Trois matériaux typiques du centre ancien de Bagneux ville sont utilisés dans le projet :

- | | | | |
|--|--------------------|---|----------------------------------|
|  | Enduit à la chaux |  | Brique |
|  | Enduit taloché fin |  | Pierres en muret et soubassement |



Une démarche de réemploi en accompagnement de la déconstruction

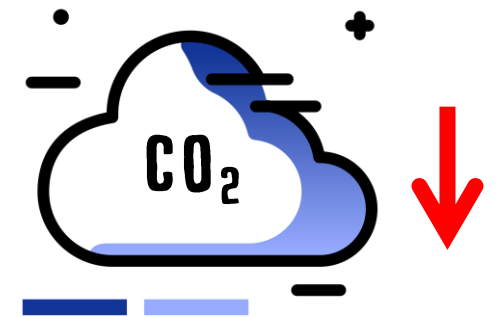
POURQUOI RÉEMPLOYER ?



RÉDUCTION DES
DÉCHETS

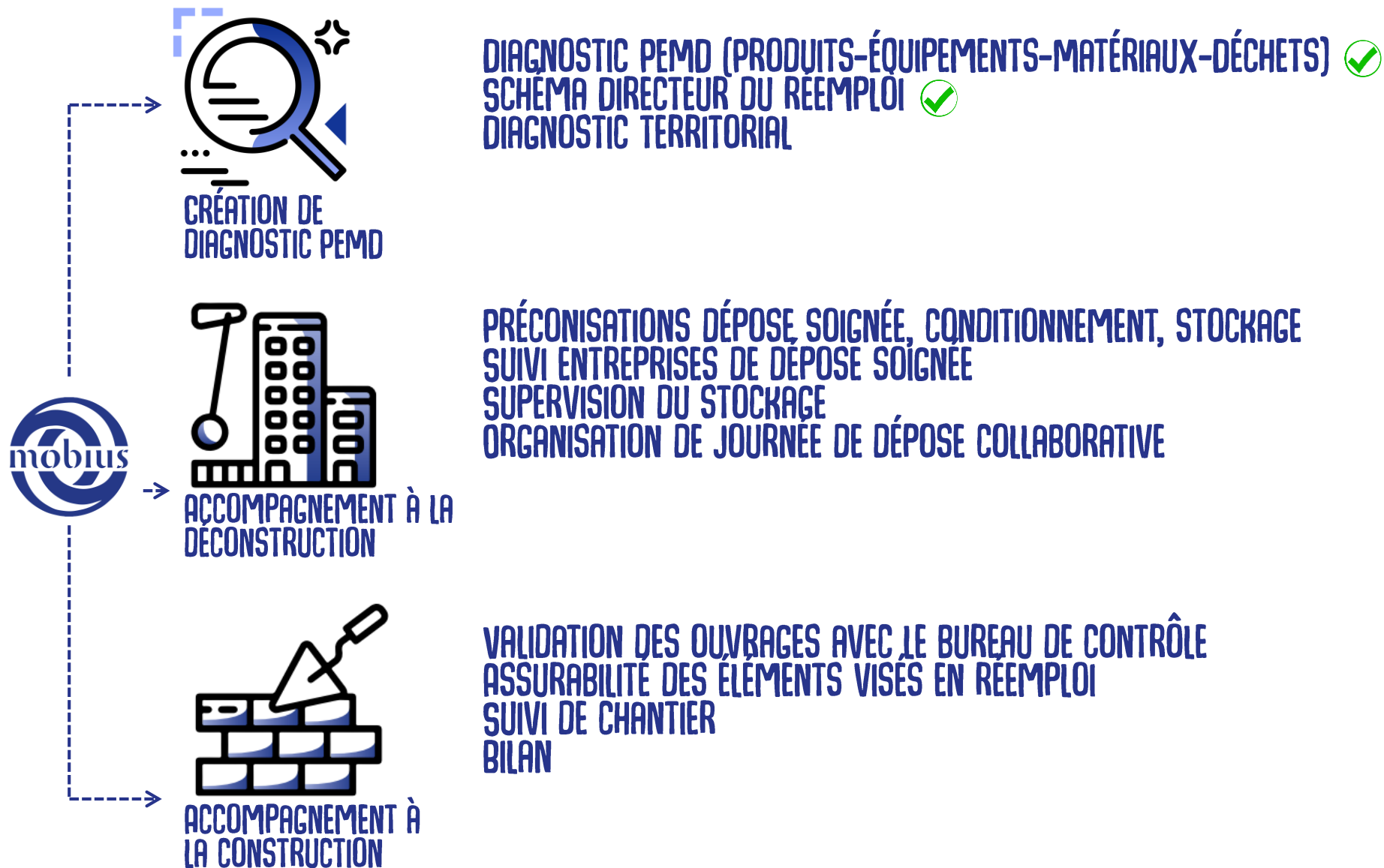


RÉDUCTION DE LA
CONSOMMATION DE
MATIÈRE PREMIÈRE



RÉDUCTION DES
CONSOMMATIONS
ÉNERGÉTIQUES ET
PRODUCTION DE
CARBONE

DÉROULÉ DU PROJET EN RÉEMPLOI



LES POTENTIELS IDENTIFIÉS

GISEMENT



Tests à réaliser :
Résistance à la compression, gel/dégel ...



Tests à réaliser :
Détection termites, champignons, xylophages...

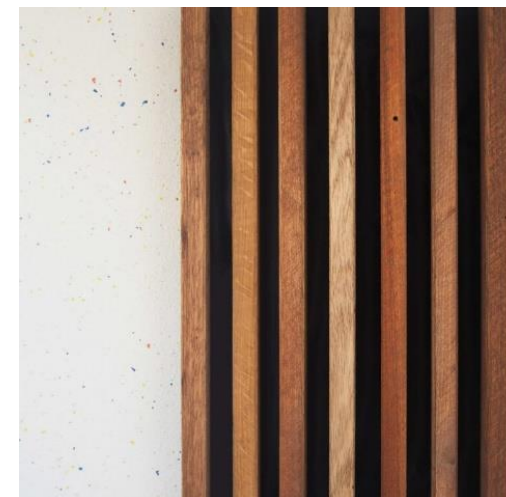
RÉEMPLOI



FORMATERRE - CHANTIER MESSIMY



*CASERNE MELLINET, ATELIER GEORGES,
BELLASTOCK
ASSISES À PARTIR D'ÉLÉMENTS DE CHARPENTE*



*100 DÉTOURS, PANNEAU ACOUSTIQUE
EACO1, CADRÉS DE MENUISERIE ISOLANT MÉTISSE*

LES POTENTIELS IDENTIFIÉS

GISEMENT



Tests à réaliser :
Résistance à la compression, gel/dégel ...



Tests à réaliser :
Détection termites, champignons, xylophages...

RÉEMPLOI



ECOMAT,
PAILLAGE MINÉRAL À PARTIR DE TUILES ET
DE BRIQUES CONCASSÉES



LUIGI ROSSELI ET RAFFAELLO ROSSELI,
PROGRAMME DE BUREAUX



ATELIER-R-ARE,
FERME DU RAÏL



ROTOR,
CASERNE DE REUILLY

Des questions sur le projet et le réemploi ?

Conclusion

Merci pour votre attention

